

-effetti tal-iskadenza ta' konvenju



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 13 ta' Marzu 2023

Rikors Nru. 568/2022 GM

Hamed Kasem (K.I. Nru 179132A)

vs

Manuel Micallef (K.I. Nru 68089M) u

Ronald Galea (K.I. 622558M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Hamed Kasem li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

- i. Il-kontendenti daħlu f' konvenju datat sbatax ta' Frar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (17.02.2021) u redatt min-Nutar Carmel Gafa', permezz ta' liema konvenju l-intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu a favur tar-rikorrenti, il-fond ossia appartament internament enumerat erbgħa (4) formanti parti minn korp ta' bini bin-numru mija tmienja u għoxrin (128) bl-isem ta' 'Nash', fi Triq Ġdida, Raħal Ġdid, versu l-prezz ta' mija u wieħed u għoxrin elf ewro (€ 121,000), u bil-pattijiet u

kondizzjonijiet l-oħra indikati fl-istess konvenju, kopja ta' liem qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok HK1.

ii. Dan il-konvenju ġie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jġib in-numru PS202103350 u dan skont dokument Dok HK2 hawn anness.

iii. Fuq l-imsemmi att tal-konvenju, r-rikorrent kien hallas is-somma ta' hamsin elf ewro (€50,000) minn fondi tiegħu, bħala depożitu akkont tal-prezz tal-proprjeta' msemmija.

iv. Il-kuntratt finali kellu jiġi ppublikat sa mhux aktar tard mit-tletin ta' Mejju tas-sena korrenti (30.05.2022), iżda dan il-kuntratt baqa' qatt ma ġie ppublikat.

v. L-intimati ġew debitament interpellati diversi drabi, anke permezz ta' Ittra Ġudizzjarja numru 2250/2022, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok HK3, iżda l-istess intimati baqgħu inadempjenti.

vi. F' każ li l-intimati ma jistgħux jikkonsenjawlu l-ħaġa illi huma ftehm u li jbiegħulu u cioe' l-ħaġa tal-kwalita' miftehma, għandhom jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni minnu ġja sofferti ladarba dan il-konvenju ma jistax jiġi eżegwit, liema danni m'għandhomx ikunu anqas mill-prezz tas-suq li r-rikorrent jrid jonfoq biex jixtri appartament fl-istess akkwati tal-istess daqs u għamla.

vii. Ir-rikorrent jaf b'dawn il-fatti personalment.

viii. Għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenju tas-sbatax ta' Frar elfejn u wieħed u għoxrin (17.02.2021) redatt min-Nutar Carmel Gafa', l-intimati obligaw ruħhom li jbiegħu u jitrasferixu lir-rikorrent appartament internament enumerat erbgħa (4) formanti parti minn korp ta' bini bin-numru mija tmienja u għoxrin (128) bl-isem ta' 'Nash', fi Triq Ġdida, Raħal Ġdid, u dan bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi konvenju.

ii. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili tal-bejgħ tal-fond sovra citat.

iii. Tinnomina n-Nutar Carmel Gafa' sabiex jippublika l-att finali, f'jum, lok u ħin li tistabilixxi l-Qorti u jekk ikun il-każ tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacia fuq l-att.

iv. Fl-eventwaliti li l-intimati ma jkunux f'pożizzjoni jittrasferixxu l-appartament imsemmi, dan l-appartament qiegħed jiġi rifjutat mir-rikorrent u l-intimati għandhom jiġu miżmuma responsabbli għal ħlas tad-danni sofferti mill-esponenti a tenur tal-Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili.

v. Tiddikjara illi kemm-il darba l-bejgħ ma jkunx jista' jsir ai termini tal-konvenju suespost u / jew tal-liġi għal raġunijiet imputabbli lill-intimati, l-istess intimati għandhom iħallsu lir-rikorrent għad-danni kkawżati lil minħabba in-nuqqasijiet tal-istess intimati.

vi. Tillikwida, konsegwentement, id-danni kollha sofferti mir-rikorrent, liema danni għandhom jikkonsistu mhux biss fil-valutazzjoni ta' prezz akbar li r-rikorrent jkollu jħallas għax-xiri ta' appartament fi stat finished, fl-istess akkwati tat-Triq Ġdida, Raħal Ġdid, imma wkoll tal-istess daqs u għamla, kif ukoll għall-ispejjeż kollha minnhom inkorsi għar-registrazzjoni tal-konvenju, għall-ħlas tad-depożitu akkont tal-prezz, ħlas ta' għamara u għall-ħlas tax-xogħlijiet kollha inkorsi fil-fond de quo u għal spejjeż anċillari oħra, u dan bl-opera occorrendo ta' periti nominandi jekk ikun il-każ.

vii. Tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, sabiex iħallsu lir-rikorrent dawk id-danni hekk likwidati.

Salv kull provvediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xieraq u opportun.

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' Manuel Micallef u Ronald Galea li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur stante li l-azzjoni odjerna hija irrita u improponibbli, u dan għar-raġuni li l-attur ma segwix fit-termini hemmhekk prefissi d-dettami tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement, il-konvenju *de quo* tilef il-validita` u l-effikaċja tiegħu. Illi dan qed jiġi eċċipit stante li, filwaqt li l-konvenju *de quo agitur* kellu t-terminu ta' validita` tiegħu sat-Tnejn, tletin (30) ta' Mejju 2022, filwaqt li ma saret ebda estensjoni bejn il-partijiet tal-istess konvenju, l-attur intavola tardivament l-Ittra Uffiċjali bin-numru 2250/2022 ai termini tal-Artikolu 1357, nhar it-Tlieta, wieħed u tletin (31) ta' Mejju 2022, b'konsegwenza li filwaqt li ma fadal ebda obbligazzjoni bejn il-partijiet emergenti mill-konvenju *de quo*, l-istess obbligazzjonijiet hemm kontenuti ma jistgħux jiġu enforzati permezz tal-proċedura odjerna, kif intavolata mill-attur;

2. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għar-raġuni li, l-pubblikazzjoni tal-att finali in eżekuzzjoni tal-konvenju *de quo* ma sarx b'nuqqas ta' adempjenza u b'responsabilità tal-eċċipjenti, iżda kien unikament b'tort u b'responsabilità tal-istess attur li ma setax jiġi ppublikat l-att finali inkwistjoni, stante l-inadempjenza tiegħu mal-obbligi minnu assunti fl-istess konvenju, senjatament iżda mhux limitatament, l-obbligi assunti minnu ai termini ta' klawsoola 7 tal-istess konvenju;

3. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi relattivi għad-danni reklamati mill-attur għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur stante li għaladarba l-azzjoni odjerna hija imsejsa fuq l-artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta u għaladarba kif eċċepit fl-ewwel eċċezzjoni illi din il-kawża hija fuori termine, multo magis la darba l-azzjoni prinċipali hija estinta, bl-istess mod kwalunkwe talba għad-danni emanenti mill-konvenju in kwistjoni, hija wkoll estinta u mhux proponibbli;

4. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi relattivi għad-danni reklamati mill-attur għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għar-raġuni li, l-eċċipjenti ma huma responsabbli għal ebda danni allegatament sofferti mill-attur, iżda kien unikament b'responsabilità tal-istess attur jekk *dato ma non concesso* jirriżultaw xi danni subiti, kif minnu allegati, u dan kif għa eċċepit fl-eċċezzjoni preċedenti;

5. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi relattivi għad-danni reklamati mill-attur huma irriti u improponibbli fl-azzjoni odjerna ttentata mill-attur ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta, stante li l-bażi li fuqha qed jitlob tali allegati danni, ossia l-Artikolu 1390 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa totalment inapplicabbli għall-azzjoni odjerna, u kwalunkwe allegati danni kellhom se mai jintalbu ai termini u kif jipprovdi l-istess Artikolu 1357 subinċiż (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-attur għandu jressaq il-provi kollha rikjesti minnu f'kawża simili sall-grad rikjest mil-liġi u għas-sodisfazzjon ta' din l-Onorabbli Qorti, senjatament iżda mhux limitatament, provi li huwa aġixxa fit-termini utili u għamel il-proċeduri kollha rikjesti mil-liġi sabiex jkun jista' jressaq it-talbiet odjerni, l-allegata responsabilità tal-intimati għan-nuqqas tal-pubblikazzjoni tal-att finali *de quo*, l-adempjament tal-obbligazzjonijiet minnu assunti fl-istess konvenju, u prova tad-danni minnu riklamati u l-allegata responsabilità tal-eċċipjenti għall-istess allegati danni;

7. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, jiġi eċċepit li a kuntrarju ta' dak pretiż fil-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 866/22, preżentat kontestwalment mal-kawża odjerna, l-attur ma għaddiex l-ammont

ta' hamsin elf ewro (€50,000) bhala depożitu, iżda għadda biss lill-eċċipjenti bhala deposit is-somma ta' sitta u tletin elf ewro (€36,000), kif se jirriżulta aħjar mil-mori tal-kawża.

8. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċhuda *in toto*, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess attur, stante li huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt;

Rat l-atti tal-kawża.

Rat li waqt l-udjenza tas-7 ta' Frar 2023, il-kawża giet imħollija għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni.

Ikkunsidrat:

Il-wegħda ta' bejgħ hija speċifikament irregolata mill-**Art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili** li jaqra hekk:

(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-aċċettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Adriano Dingli¹ jgħid hekk dwar il-fonti ta' din id-disposizzjoni, allura enumerat Art. 1071:

Art. 1071. Pothier 477/8 Cf. Toullier, Troplong quali così spiegano F. (Francese) e sono citati da Duvergier, §124, n. 6, il quale però è contrario.

§2 Nell'Ord del '59 si esigeva una limitazione di tempo nella promessa stessa. Tutto è mio.

¹ Appunti di Sir Adriano Dingli.

Is-subartiklu (1) qatt ma nbidel. Is-subartiklu (2) tal-Art. 1071 kien originarjament kien jaqra hekk:

L'effetto della promessa suddetta cessa se l'accettante, entro tre mesi dal giorno in cui la vendita possa essere effettuata, non interpella con atto giudiziario il promittente ad eseguirla, salvoche` non fosse dalle parti stabilito un termine maggiore.

Art.1357(1) jidher li japplika għall-istitut tal-bejgħ il-prinċipji generali ta' kull *promessa de contrahendo*. Ġaladarba wegħda bħal din ikollha r-rekwiżiti komuni tal-kuntratti in ġenerali ² u dawk partikolari mposti speċjalment mil-liġi għall-prova tal-eżistenza tagħha³ l-istess għandha tobbliga l-promittent, jew sabiex jippresta dak li wiegħed f'forma speċifika, jew, skont il-każ, għall-ħlas tad-danni.⁴ Dan minkejja li l-liġi tagħna ma ssemmix speċifikament il-*promessa de contrahendo* b'mod ġenerali⁵, bħalma jagħmel il-**Codice Civile** Taljan fl-**Art. 2932** tiegħu:

Se colui che e` obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, puo` ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso.

Ġie deċiż mill-Qrati tagħna li:

Le promesse di effettuare certi determinati contratti, riconosciuti come validi nel diritto comune, come per consuetudine fu abbracciato nei Tribunali e specialmente nelle nostre Corti di Giustizia, non furono mai, ne` espressamente, ne` implicitamente abrogate od alterate colle nuove disposizioni legislative.⁶

Dak li jidher li hu speċifiku għall-istitut tal-bejgħ huwa s-subartiklu (2), li huwa

² ara Art. 959, 966 tal-Kodiċi Ċivili.

³ Art. 1233 tal-Kodiċi Ċivili.

⁴ Michele Galea v Mons. Kan. Prof. Carmelo Bonnici 02.04.1948 Prim'Awla.

⁵ Ara Carmelo Panzavecchia v Spiridione Zammit 25.04.1962 Prim'Awla XLVI.ii.605.

⁶ Profs. Dr. Isidoro Cassar v Vittoria Zahra 25.11.1935 Appell Ċivili.

innovazzjoni totali tal-legislatur Malti: “*tutto e` mio*” u mhuwiex mislut minn xi legġislazzjoni barranija. Skont din in-norma, l-effett tal-wegħda “*cessa*” ossia “*jispicċa*” kemm-il darba ma jittieħdux fiż-żmien li jmiss il-proċeduri ġudizzjarji hemm imsemmija. Il-partijiet jergħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel il-konvenju⁷ (*status quo ante*) irrispettivament minn ta’ min tkun il-ħtija li l-bejgħ ma jkunx sar. Li jfisser li x-xerrej ikun jista’ jitlob lura d-depożitu.⁸ Din ir-regola speċjali tidderoga minn – anzi toqtol għal kollox - dik ġenerali li skontha min ma jeseġwixxix wegħda ta’ dan it-tip jista’ jkun imġieghel iwettaqha inkella jhallas id-danni. Li jfisser li la tkun tista’ ssir talba biex isir il-kuntratt tal-bejgħ u lanqas talba għad-danni.⁹

Fil-każ preżenti, l-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata ġurnata wara li għalaq it-terminu u għalhekk l-effetti tal-konvenju spiċċaw. Li jfisser li l-attur la jista’ jitlob l-eżekuzzjoni speċifika tal-konvenju u lanqas jista’ jitlob danni. Dan irrispettivament minn jekk hemm xi nuqqas da parti tal-konvenuti jew ta’ xi hadd minnhom. Għalhekk it-talbiet fir-rikors maħluf, safejn dawn huma marbutin ma’ xi tort ta’ dan it-tip, ma jistgħux jirċievu favur. L-attur jitlob bħala parti mid-danni d-depożitu akkont tal-prezz. B’konformita` mat-tagħlim fuq espost, huwa jista’ jkollu dritt jieħu lura dan id-depożitu. Izda mhux bħala parti mid-danni talli l-konvenuti ma resqux għall-kuntratt ta’ bejgħ, kif ikkonfezzjonati t-talbiet tiegħu. Din il-Qorti bħala tribunal ta’ ġurisdizzjoni superjuri, mhux biss marbuta toqgħod strettament mat-talbiet kif dedotti, imma wkoll mal-kawżali.

⁷ LXXII.ii.828; LXXXVI.ii.316; L Abela v T Spiteri 30.10.1989 LXXIII.ii.403 Qorti tal-Appell.

⁸ L Abela v T Spiteri 30.10.1989 LXXIII.ii.403 Qorti tal-Appell.

⁹ Brownrigg v Camilleri 22.02.2009 Appell Ċivili.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u konsegwentement tiċhad it-talbiet tal-attur.

Spejjeż a kariku tal-attur.

Jibqa' impregudikat kwalunkwe dritt tal-attur *si et quatenus* konsegwenzjali għat-tmiem tal-obbligi li jiskattaw mill-konvenju.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA