



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 1786/2001/1

Ludwig Limited

Vs

Pierre William Buontempo

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta' attrici fil-15 ta' Novembru, 2001, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet illi b'skrittura privata datat l-1 ta' Settembru 1998, il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh, jittrasferixxi u jassenja lil Alexander Grech ghan-nom tas-socjeta' Ludwig Limited, li obligat ruhha li tixtri u takkwista l-fond numru 56, bl-isem "*Viollette House*", *go Old Railway Track, Santa Venera*, bil-gustijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif soggett ghac-cens annwu w perpetwu ta' tnejn u hamsin lira Maltin

Kopja Informali ta' Sentenza

(Lm52.00,0), mill-bqija liberu w frank, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

Ippremettiet illi b'ittra ufficcjali tad-19 ta' Ottubru 2001, il-konvenut gie interpellat sabiex jersaq ghall-iffirmar u publikazzjoni tal-atti finali, izda dan baqa' inadempjenti;

Talbet ghalhekk biex il-konvenut ighid ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-att pubbliku ta' bejgh fejn hu jbiegh u jittrasferixxi lis-socjeta' attrici li tixtri u takkwista minn ghandhom il-fond numru 56, bl-isem "*Viollette House*" go *Old Railway Track, Santa Venera*, bil-gustijiet u l-pertinenzi kollha taghha, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

2. Tiffissa lok, jum u hin ghall-publikazzjoni tal-att pubbliku;

3. Tinnomina n-nutar pubbliku Dottor Mario Bugeja jew kwalsiasi nutar iehor *tax-xelta* tal-Qorti sabiex jippubblika l-att ta' bejgh;

4. Tinnomina kuratur deputat sabiex jirrappresenta lill-konvenut f'kaz ta' kontumacja tieghu fuq l-att pubbliku.

Bl-ispejjez kontra il-konvenut li minn issa huwa ngunt in subizzjoni u b'riserva ghad-danni kontra il-konvenut.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li *in forza* taghha eccepixxa;

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenju in kwistjoni ilu zmien li skada u *kwindi* minghajr ebda validita' fil-ligi.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lill-avukati tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza s-socjeta' attrici qed titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju li gie ffirmat bejn il-partijiet fl-1 ta' Settembru, 1998, li *in forza* tieghu l-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lis-socjeta' attrici l-fond numru 56, bl-isem ta' "*Violetta House*" f'*Old Railway Track, Santa Venera*. L-eccezzjoni principali (jekk mhux l-unika) tal-konvenut hi fis-sens li l-konvenju ilu zmien li skada u, *kwindi*, m'ghadx ghandu effett legali. Fuq din il-kwistjoni, l-konvenut stess ezebixxa koppja tal-konvenju nnifsu u tad-diversi prorogi li hu stess jammetti li kienu gew iffirmati.

Il-konvenju in kwistjoni gie ffirmat fl-1 ta' Settembru, 1998, u kellu validita' ghal zmien sena, jigifieri sal-1 ta' Settembru, 1999. Dak inhar, il-konvenju gie prorogat ghal sitt xhur ohra, jigifieri sa l-1 ta' Marzu, 2000. Qabel ma skada t-terminu, u *cioe'*, fil-21 ta' Frar, 2000, il-konvenju gie prorogat sal-31 ta' Jannar, 2001. Ghal darb'ohra, fil-5 ta' Jannar, 2001, il-konvenju gie prorogat ghal sitt xhur ohra minn dik id-data, jigifieri gie prorogat sal-5 ta' Lulju, 2001. Fl-20 ta' Gunju, 2001, giet iffirmata l-ahhar *proroga* li estenda l-validita' tal-konvenju sat-30 t' Ottubru, 2001. Dawn il-prorogi huma kollha ffirmati mill-konvenut stess u minn Alex Grech, rapprezentant tas-socjeta' attrici. Qabel ma skada l-effett tal-konvenju, is-socjeta' attrici pprezentat ittra ufficjali fejn interpellat lill-konvenut jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh relattiv; din l-ittra ufficjali giet pprezentat fid-19 t'Ottubru, 2001. Wara l-prezentata ta' din l-ittra ufficjali, is-socjeta' attrici pprezentat din il-kawza fil-15 ta' Novembru, 2001, u *cioe'*, *entro* t-30 jum mid-data ta' l-iskadenza ta' l-effetti tal-konvenju kif rikjest mill-ligi. *Kwindi* s-socjeta' attrici agixxiet konformi mal-procedura u t-termini rikjesti fl-*artikolu* 1357(2) tal-Kodici Civili, u jirrizulta, allura, mhux biss li l-konvenju ma

Kopja Informali ta' Sentenza

skadiex, izda wkoll li l-ezekuzzjoni tieghu ntalbet konformament mall-ligi.

Kwindi, l-eccezzjoni relattiva tal-konvenut ghandha tigi michuda.

Fuq il-meritu, il-konvenut ma ressaq ebda eccezzjoni biex jghid ghaliex, skond hu, m'ghandux jigi kkundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv. Fid-depozizzjoni tieghu jghid li l-konvenju ma jirrispekkjax il-verita' kollha, ghax fil-waqt li fih jinghad li l-konvenut hallas il-prezz kollu tal-fond, dan, fil-fatt, ma kienx minnu. Dan jista' jitqies li hu minnu, *pero'*, dan ma jfissirx li l-konvenju mhux enforzabbli.

Kif gie spjegat fil-kawza, li gara kien li l-post riedet tixtrih mill-ewwel is-socjeta' attrici, izda ghal xi raguni l-kuntratt ta' l-akkwist sar fuq isem il-konvenut; il-flus ghax-xiri tieghu, *pero'*, hargithom kollha s-socjeta' attrici. Il-kuntratt ta' l-akkwist sar fuq isem il-konvenut ghax hu kien thajjar jixtri l-post, izda peress li ma kellux fondi disponibbli, sar ftehim li l-akkwist jigi registrat mill-ewwel fuq isem il-konvenut, b'dan li l-konvenut jobbliga ruhu fuq konvenju li jittrasferixxi l-fond lis-socjeta' attrici, f'kaz li l-konvenut ma jasalx li jirrifondi lis-socjeta' attrici l-prezz li din ta' l-ahhar hallset ghall-akkwist tal-fond. Il-konvenut qatt ma wasal biex ihallas lis-socjeta' attrici l-prezz tal-fond, u din, darba li hlas baqghet ma rcevietx, qed titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju biex tiehu taht idejha l-fond li hallset ghalih hi bi flusha. Dan l-arrangement jista' jitqies wiehed "*mhux normali*", *pero'*, il-Qorti ma tistax tirriavviza xejn illegali fil-mod li bih gie imqieghed fis-sehh. Is-socjeta' attrici harget il-flus ghall-akkwist tal-fond li l-konvenut, da parti tieghu, ried ukoll jakkwista. L-akkwist, allura, gie rregistrat mill-ewwel fuq isem il-konvenut, b'obbligu ta' dan ta' l-ahhar li jew ihallas il-prezz jew jirritorna l-fond lis-socjeta' attrici. Il-konvenut, donnu, ma jrid jaghmel xejn minn dan u jippretendi li jzomm f'idejh il-post minghajr ma jhallas il-prezz ghalih.

Il-konvenut jinkwieta li jekk jittrasferixxi l-fond lis-socjeta' attrici, din, wara, tkun tista' wkoll tinforza kontra tieghu l-

iskrittura ta' kostituzzjoni ta' debitu li hu ffirmata *a favur* is-socjeta' attrici ghas-somma ta' Lm180,000. Ir-rapprezentant tas-socjeta' attrici kkonferma kategorikament li hi ma rieditx il-post u l-flus (dan, *del resto*, ikun arrikkiment ingust da parti taghha), izda trid jew il-post jew il-prezz tieghu. Fil-fatt, is-sur Grech, f'isem is-socjeta' attrici, xehed li hu qatt ma kellu il-hsieb li minghand il-konvenut jithallas darbtejn. Hu, anzi jghid, li lest li jaccetta dak li jrid il-konvenut, "*jew li jzomm id-dar, joqghod fiha, u jhallasni taghha, pero', jekk ma jridhiex, ovvjament jaghtiha lura lili*".

Dak li donnu qed jippretendi l-konvenut hu li jzomm il-post minghajr ma jhallas ghalih, dak li, fic-cirkustanzi, ikun ta' gwadan ingust da parti tieghu.

Hu, ghalhekk, li, fuq il-konvenju, tnizzel li l-prezz tal-akkwist kien *gia* gie mhallas mis-socjeta' attrici lill-konvenut, mhux ghax, bhala fatt, kien sar il-hlas, izda ghax, f'kaz li jsir il-kuntratt, ma kellux jithallas korrispettiv fuq l-att, u dan peress li s-socjeta' attrici kienet, fil-fatt, dik li harget il-flus originarjament ghat-transferiment tieghu. *Kwindi*, ma kemm ebda ostakolu ghat-transferiment tal-fond lis-socjeta' attrici, fond li ghalih, jirrizulta, li s-socjeta' attrici diga' harget il-korrispettiv ghall-akkwist tieghu. Fuq kollox, meta xehed il-konvenut huwa ammetta li "*ghamilt dan il-konvenju biex nerga' nghaddi dik id-dar lil Alex Grech*". La darba kien hemm din l-intenzjoni, il-konvenut irid, issa, iwettaqha, u ghalkemm din il-Qorti, f'dawn il-proceduri, ma tistax tordna li ma l-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgh ghandha tithassar l-iskrittura tal-kostituzzjoni ta' debitu (ghax tkun qed tiddeciedi xi haga *ultra petita*) dan, fil-fatt, hu dak li ghandu jigri. Is-socjeta' attrici stess stqarret fl-atti ta' din il-kawza, li meta tiehu l-fond lura (u ghandha tiehdu lura *liberu* minn kull ipoteka jew privilegg favur terzi li setgha akkonsentixxa li jigu iskritti fuq il-fond il-konvenut) ma jibqalhiex aktar interess u htiega li titlob ukoll il-hlas tad-"*debitu*" indikat fl-iskrittura; fil-fatt stqarret li hi trid jew il-fond jew il-flus tieghu. Dan kollu ghandu jkun ta' *sufficjenti kawtela* ghall-konvenut.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, tahtar lin-Nutar Dottor Mario Bugeja biex jippubblika l-att ta' transferiment u lill-Avukatessa Dottor Daniela Chetcuti bhala kuratur deputat biex tidher fuq l-att biex tirrapprezenta lil kull *eventwali* kontumaci, u tordna li l-kuntratt relattiv jigi ppubblikat fl-*edificcju* tal-Qrati Superjuri ta' Malta, nhar il-gimgha, 25 ta' Gunju, 2004, fil-11.00am, jew f'data u hin iehor li din il-Qorti tista' tiffissa wara talba li tista' ssirilha ghal dan il-ghan minn min hu nteressat.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----