MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 77/2002

Rita u Elizabeth ahwa Xuereb

vs

John u Josephine konjugi Haber

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:

Illi huma dahlu fi ftehim mal-konvenuti John u Josephine konjugi Haber sabiex jakkwistaw il-flat internament markat bin-numru wiehed (1) u li jifforma parti minn Blokk bin-numru tlieta (3) fi Triq ir-Rabat fix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Ghawdex.

Illi permezz ta’ dan il-ftehim il-konvenuti konjugi Haber kellhom jitrasferixxu dan l-appartament lill-atturi ahwa Xuereb bil-prezz ta’ tlettax-il elf lira Maltin (Lm13,000);

Illi malli sar dan il-ftehim l-atturi ahwa Xuereb inghataw ic-cavetta ta’ dan l-appartament u l-konvenuti Haber tawhom l-awtorizzazjoni sabiex jaghmlu l-alterazzjonijiet mehtiega kif ukoll illi jhalsu s-somma ta’ hames mitt lira Maltin (Lm500) fis-sena sakemm isir il-kuntratt finali;

Illi din is-somma giet kalkulata mill-partijiet bhala imghax fuq is-somma mifthema ghall-bejgh tal-istess appartament kif ukoll illi kien hemm qbil li l-kuntratt ma jsirx mill-ewwel fuq talba tal-konvenut John Haber minhabba kwistjoni ta’ taxxa fuq id-dhul;

Illi minkejja li l-konvenuti konjugi Haber gew interpellati diversi drabi sabiex jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ghat-trasferiment ta’ l-appartament indikat dawn dejjem baqghu inadempjenti;

Talbu, li l-Qorti:

1. tiddikjara li l-ftehim li sar bejn il-partijiet dwar it-trasferiment tal-appartament markat bin-numru wiehed (1) u li jifforma parti minn Block bin-numru tlieta (3) fi Triq ir-Rabat fix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Ghawdex, huwa wiehed validu;

2. konsegwentement, tordna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv ghat-trasferiment tal-appartament imsemmi bil-kundizzjonijiet miftehma;

3. tappunta Nutar Pubbliku sabiex jippublika l-att opportun fid-data u hin li jigu stabbiliti minn din l-Qorti kif ukoll kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt;

Bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghom annessa l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt; dawn huma bbazati biss fuq pretensjoniiet fiergha ivvintati mill-atturi. Ghalhekk dawn ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom;

2. Illi legalment hemm l-inezistenza assoluta ta’ xi obbligu jew vinkolu fuq il-konvenuti sabiex jaddivjenu ghal xi bejgh ta’ proprjeta’ a favur tal-atturi. L-artikolu 1233 tal-Kodici Civili jipprovdi tewstwalment illi:

(1) Bla hsara ghall-kazijiet li fihom il-ligi espressament taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b’att pubbliku jew kitba privata taht piena ta’ nullita’-

(a) il-ftehim li jkun fih weghda ta’ trasferiment jew ta akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjeta’ ta’ beni immobbli jew ta’ jedd iehor fuq dawk il-beni.

Sabiex tista’ tirnexxi din il-kawza l-atturi jridu necessarjament jibbazaw it-talbiet taghhom fuq kitba privata jew att pubbliku. L-atturi l-inqas biss qed jallegaw li tezisti xi kitba privata jew xi kuntratt li jorbot lill-konvenuti jaddivjenu ghall-kuntratt kif mitlub fic-citazzjoni u effettivament ma tezisti ebda kitba ta’ dik ix-xorta.

3. Illi fattwalment l-inqas huwa minnu li qatt kien hemm xi xorta ta’ ftehim mill- konvenuti ma’ l-atturi, verbali jew le, li permezz tieghu huma ntrabtu li jbieghu l-proprjeta’ deskritta fic-citazzjoni lill-atturi. L-unika ftehim li kien hemm bejn il-partijiet kien wiehed ta’ lokazzjoni mill-konvenuti lill-attrici Rita Xuereb tal-flat imsemmi versu l-kera ta’ hames mitt lira Maltin (Lm500) fis-sena. Fil-fatt l-atturi dahlu fl-okkupazzjoni ta’ dan il-fond u kienu jhalsu l-kera relattiv.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom annessa l-lista tax-xhieda.

Semghet ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Il-fatti kif esposti mill-attrici Elizabeth Xuereb meta xehdet quddiem din il-Qorti fis-27 ta' Gunju 2003 ipoggu l-kawza fil-perspettiva gusta taghha. Hi stqarret li fil-fond meritu l-kawza tghix hi u ohta. Affermat li fil-prezent ihalsu l-kera lill-konvenut ossija l-proprjetarju tal-fond. Stqarret illi sal-gurnata li xehdet kienet dovuta kera ta' sentejn u ggustifikat in-nuqqas ta' hlas billi qalet li meta "dhalna fil-kera" l-intenzjoni kienet li "nidhlu ghal ftit imbaghad nixtruh". Ikkwalifikat dawn il-kliem billi ziedet tghid li "fit-trattattivi li konna ghamilna konna qbilna li ahna nikruh ghall-ewwel ftit xhur imbaghad nixtruh [b'referenza il-fond]… Jiena u ohti riedna nixtru, nidhlu fil-kera imbaghad nixtru, pero' Haber [il-konvenut] kien qalilna li dak iz-zmien kellu xi ftit problemi tieghu mat-taxxa. Kien zied jghidilna sabiex nikru ghal xi perjodu, imbaghad nixtru". Ix-xhud semmiet wkoll il-prezz tal-kompra-vendita li tallega kien gie miftiehem u accettat mill-konvenut. Irrikonoxxiet pero' li konvenju ma sarx u li l-ftehim kien wiehed verbali.

Issa l-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili jistipula li l-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed, jekk jigi accettat, igib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

Mis-silta tax-xhieda tal-attrici, kif fuq riprodotta f'xi brani taghha u dejjem skond l-attrici, l-oggett u l-prezz kien gie determinat. Pero' u ndipendentement minn dak li seta' ftiehem il-konvenut, li jichad li hu qatt qabel fuq xi bejgh tal-fond, l-attrici stess affermat li l-ftehim kien wiehed verbali u l-ebda kunvenju ma' gie qatt redatt u wisq anqas iffirmat.

Illi ghalkemm m'ghandux ikun hemm dubbju li kunvenju, ossija weghda ta' bejgh inissel obbligazzjonijiet 'pre-kontrattwali' li jorbtu liz-zewg kontraenti, l-atturi f'din il-kawza qeghdin jibbazaw fuq ftehim verbali li huma jsostnu li sar dwar it-trasferiment tal-appartament 'de quo'. U anka jekk il-Qorti kellha taccetta li kien hemm dan il-ftehim jibqa' dejjem wiehed verbali li ma jikkreja ebda vinkolu bejn il-partijiet ghaliex kif ben tajjeb eccepit fit-tieni eccezzjoni tal-konvenut l-Artikolu 1233(1) tal-Kodici Civili jipprovdi tassattivament li "ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjeta' ta' beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni" jehtieg l-att pubbliku jew il-kitba privata taht piena ta' nullita'. Fil-kaz in ezami kitba ma' kienx hemm u ghalhekk anka fuq din il-konsiderazzjoni biss l-azzjoni tal-atturi tfalli u ma tistax ikollha success.

Ghaldaqstant, taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tirrispingi l-ewwel talba tal-atturi u konsegwentement it-talbiet l-ohra taghhom stante li dipendenti fuq l-ewwel talba u fil-waqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tordna li l-ispejjez kollha tal-kawza jkunu a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------