MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 921/2004

Saverina Sinagra

-vs-

Charles Camilleri

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fid-29 ta’ Novembru, 2004 li permezz tagħha l-attriċi esponiet bir-rispett:

Illi l-konvenut huwa debitur ta’ l-attriċi għas-somma ta’ tmintax-il elf mitejn tlieta u erbgħin Liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm18,243.50) rappreżentanti parti sostanzjali mill-

kumpens dovut lilha mill-istess konvenut in konnessjoni mal-bejgħ ta' art fiż-Żejtun, li tiegħu l-keditriċi kienet waħda mill-vendituri u prokuratriċi, filwaqt illi l-konvenut kien ix-xerrej.

Illi dan il-kumpens huwa stipulat u dovut ai termini tal-iskrittura privata debitament ikkonfermata u magħmula bejniethom fit-28 ta' Novembru, 1997 debitament ikkonfermat min-Nutar Dr. Ann Fenech Adami, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. “A”.

Illi dawn il-flejjes ilhom dovuta mill-14 ta' Frar tas-sena 2000 rappreżentanti d-data ta' l-ewwel f'serje ta' kuntratti tal-bejgħ finali magħmula fil-preżenza tan-Nutar Dr. Pierre Falzon LL.D. ukoll ai termini ta' l-iskrittura privata hawn fuq indikata.

Illi l-konvenut ġie interpellat diversi drabi biex iħallas l-imsemmija somma iżda irrispettivament huwa baqa' inadempjenti.

Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet hawn fuq espressi:-

Tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvneut huwa debitur ta' l-attriċi għas-somma pretiża.

Tikkundannah iħallas is-somma ta' tmintax-il elf, mitejn, tlieta u erbgħin Liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm18,243.50) dovuta kif hawn fuq ċitat flimkien ma' l-imgħaxijiet mid-data ta' l-ewwel kuntratt cioe' mill-14 ta' Frar, 2000.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali datata l-5 ta' Ottubru, 2004 kollha kontra l-konvenut li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attriċi maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut ippreżentata fl-20 ta' Diċembru, 2004 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Preliminarjament, l-intempestivita’ ta’ l-azzjoni attriċi stante li sal-lum għad mhux finalment konkluż il-bejgħ ta’ l-art in kwistjoni u dan mingħajr ħtija ta’ l-eċċipjent.

2. Illi skond il-ftehim il-pagament ma jsirx dovut qabel jiġi finalment konkluż dan il-bejgħ.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Frar, 2007 li permezz taghha l-kawza thalliet ghs-sentenza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok ghall-kawza kienu dawn. Il-konvenut kien interessat li jixtri territorju li kien ta’ proprjeta’ ta’ diversi persuni. Permezz ta’ terzi sar jaf li l-attrici kienet tiehu hsieb tigbor il-qbiela ta’ din il-proprjeta’ u allura avvicinaha bl-iskop li jixtri ishma indivisi kollha ta’ l-istess proprjeta’. Dan kien jinvolvi hafna xoghol ghaliex kif jirrizulta, il-proprjeta’ kienet ta’ numru kbir ta’ persuni u ghalhekk biex l-attrici tiehu l-isbriga tavvicinahom kollha saret skrittura li hija l-pern ta’ din il-kawza u li fiha il-konvenut *obbliga ruhu li jghaddi s-somma ta’ tmintax-il elf u tliet mitt Lira Maltin (Lm18,300) lill-*(attrici) *u dan mal-kuntratt finali rigward bejgh ta’ art fiz-Zejtun li tieghu l-venditur* (l-attrici) *hija wahda mill-vendituri kif ukoll prokuratrici. Dawn il-flus jithallsu qabel ma jigi ffirmat il-kuntratt l-iehor.*

Ma hemmx kwistjoni dwar fil-fatti u lanqas dwar l-awtenticita’ ta’ l-iskrittura. Huwa wkoll evidenti li din l-iskrittura setghet giet ifformulata ahjar u kieku allura probabilment il-kawza kienet tigi evitata. Gara allura li l-

konvenut akkwista l-ishma kollha tal-proprjeta’ *eccetto* sehem wiehed minn tliet mija u

erbgha u ghoxrin (1/324) ghaliex wiehed mis-sidien qed jikkontesta l-validita’ tal-konvenju li kien gie ffirmat mill-attrici ghan-nom tieghu ghaliex qed jallega li l-attrici ma kinitx awtorizzata debitament. Ir-raguni fil-verita’ hija rrilevanti ghall-mertu ta’ din il-kawza. L-attrici dehrilha li kien ghadda bizzejjed zmien (l-iskrittura saret fl-1997) u li l-konvenut akkwista kwazi l-art kollha u allura huwa kellu jhallasha dak li weghdha permezz ta’ l-iskrittura. Da parti tieghu l-konvenut qed jghid li ladarba huwa ghadu ma akkwistax l-ismha kollha, l-azzjoni attrici hija intempestiva.

L-attrici esebiet a fol 43 tal-process, il-kuntratti kollha li bihom il-konvenut (jew is-socjeta’ minnu rappresentata) akkwistat l-ishma in kwistjoni, b’kollox tnax il-kuntratt u jidher car li biex sar kuntatt mal-persuni kollha li dehru bhala vendituri f’dawn il-kuntratti kien hemm bzonn hafna xoghol u taghrif li l-konvenut zgur ma kienx f’posizzjoni li jkollu access ghalih minghajr l-intervent ta’ l-attrici.

Huwa naturalment importanti li tigi analizzata l-iskrittura in kwistjoni. Il-Qorti hija tal-fehma li l-obbligazzjoni li assuma l-konvenut dak in-nhar kienet fis-sens li huwa jhallas <u>mal-kuntratt finali</u> li jfisser li jhallas meta jsir l-ahhar kuntratt u cioe’ li bih huwa se jkun akkwista l-art kollha. Izda din l-obligazzjoni giet ukoll kwalifikata fis-sens li huwa jhallas <u>qabel ma jigi iffirmat il-kuntratt l-iehor</u> (sic!) u hawn il-Qorti ma tifhimx ghal liema kuntratt iehor il-partijiet kienu qed jirreferu. Jidher pero’ li issa l-attrici ghall-inqas sakemm tigi deciza l-kawza dwar is-sehem li baqaghlu jakkwista l-konvenut, ma hijiex f’posizzjoni li tassigura dan izda zgur li ma tkunx qed issir gustizzja jekk l-attrici ma tithallasx ghax-xoghol u tahbit li ghamlet skond kif obbligat li taghmel dak in nhar li ffirmat l-iskrittura. Jidher ben car mix-xhieda tan-Nutar Falzon u tas-sensara li hadet lill-konvenut ghand l-attrici, li xoghol l-attrici kellu jkun li twassal lill-koproprjetarji kollha biex ibighu sehmhom lill-konvenut u dan ghaliex hi biss kienet taf min huma u hija kellha kuntatt maghhom jew kienet taf kif tikkuntattjahom.

Mill-punto' di vista morali u anke legali suppost li l-*kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi* kif qalet is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza Cefalu et vs Gauci nomine LXXX.IV.1359). Dan huwa wkoll rifless ta' dak li jghid l-Artiklu 993 tal-Kapitlu 16. Huwa car li l-attrici ghamlet kull ma setghet biex taqdi l-obbligazzjonijiet taghha u fil-fatt irnexxielha kwazi ghal kollox u l-konvenut illum hu proprjetarju ta' 323/324 mill-proprjeta' in kwistjoni u ma ghandux icahhad lill-attrici mill-kumpens dovut skond kif miftiehem semplicement minhabba dak is-sehem zghir li ghadu ma akkwistax u forsi ma jakkwistax jekk mhux bi proceduri legali li naturalment huwa irid jevita u fuq dan wiehed ma jlumux. Apparti dan, l-istess skrittura tghid li l-flus ghandhom jithallsu qabel u mhux wara l-kuntratt finali u allura anke jekk wiehed ifisser il-kuntratt skond il-kliem preciz tieghu, it-talba attrici tidher li ghandha tigi milqugha. F'kull kaz, jekk hemm okkazjoni fejn ghandha tigi applikata l-ekwita' li jsemmi l-Artiklu 993 hija appuntu fil-kaz odjern.

Huwa wkoll minnu li skond l-awtur Ricci, citati mill-konvenut fin-nota ta' sottomssjonijiet tieghu, jekk kuntratt ikun soggett ghal kondizzjoni, tali kondizzjoni ma tistax tigi maqsuma u ghandha tigi *adempita per intero.* Pero' il-fatt huwa li l-konvenut gia' akkwista permezz ta' numru ta' kuntratti l-ishma imsemmija u ghalhekk strettament jista ukoll jigi interpretat li f'kull kuntratt l-obligazzjoni ta' l-attrici kienet qed tigi adempita.

Fattur iehor favur l-attrici huwa illi anke jekk jigi applikat il-principju li jistabilixxi l-artiklu 1064 tal-Kodici Civili, ghad li dan jirrigwardja kuntratti ta' natura ohra minn dak in kwistjoni, u li jirrigwardja l-hekk imsejha *haga li tkun soggett tal-konvenzjoni* u li jaghti lill-kreditur tal-obligazzjoni d-dritt li jxolji l-kuntratt u jragga' lura lill-partijiet ghas-sitwazzjoni precedenti ghall kuntratt, jekk *il-*

haga tigi distrutta bi htija tal-parti l-ohra, kif qed jallega ukoll il-konvenut huwa ma hux se

jkun f'posizzjoni li jerga' lura ghas-sitwazzjoni ta' qabel l-obbligazzjoni, ghaliex dan naturalment jiddependi fuq il-volonta' tat-terzi li bighulu u l-Qorti hija ukoll certa li l-konvenut innifsu dan ma jridux. Ghalhekk huwa se jibqa ko-proprjetarju ta' sehem kbir tal-proprjeta' u jonqsu biss sehem ckejken hafna u kwindi huwa f'posizzjoni b'sahhitha hafna biex jakkwista dak is-sehem bil-mezzi imsemmija aktar qabel. Fi kliem iehor jista' jinghad li ghalkemm il-konvenut ghadu ma akkwistax kollox, huwa f'posizzjoni tajba li jaghmel dan, purke' bi spiza.

B'danakollu ghalhekk il-Qorti taqbel ukoll mas-sottomissjonijiet tal-konvenut li dan il-fatt jista' jdahhlu fi spejjez ohra u ma jkunx ghalhekk xieraq li l-Qorti tilqa' t-talba attrici fl-intier taghha. Ghaldaqstant *arbitrio boni viri* se tnaqqas is-somma ghal erbatax-il elf Lira Maltin (Lm14,000) biex taghmel tajjeb ghal dawn l-ispejjez li jista' jinkorri l-konvenut u anke biex tirreduci (mhux *pro rata* minhabba l-importanza li l-konvenut jakkwista l-ishma kollha) l-ammont dovut lill-attrici minhabba dak li gia' intqal.

Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talba attrici izda limitatament ghas-somma ta' erbatax-il elf Lira Maltin (Lm14,000) u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta' erbatax-il elf Lira Maltin (Lm14,000). L-ispejjes jithallsu kwantu ghal kwart mill-attrici u tliet kwarti mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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