MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 936/2002

**Munqar limited.**

**-vs-**

**Salvu, Annetto, John, Francis, Joseph, Carmen u Carmelo aħwa Farrugia.**

**Il-Qorti;**

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fl-14 ta' Awwissu, 2002 li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi b'konvenju datat sittax (16) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok. "A") il-konvenuti in solidu bejniethom intrabtu u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lis-soċjeta' attriċi li

aċċettat u ntrabtet u obbligat ruħha li tixtri u takkwista minghandhom:

"porzjon ta' art, inkluż nofs it-triq liema art hija kollha mberfla bil-kulur, aħdar u l-parti riservata għat-toroq hi ndikata bl-iswed fuq il-pjanta hawn annessa markata dokument ittra 'B' u *site plan* markata dokument ittra 'A', liema art kollha tinsab fl-iskema ta' l-iżvilupp ta' bini għal *terraced houses*, liema art tista' tinbena kollha. L-art tinsab fil-limiti ta' bejn in-Nigret u Bubaqra, fiż-Żurrieq, aċċessibbli minn diversi toroq li jagħtu għal fuq Triq Zaccaria Roncali, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom. Din l-art fiha kejl ta' ċirka 1880m2 liema kejl ma jinkludix il-parti stradal u 300m2 il-parti stradali".

u dan versu l-prezz u l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, inkluż li l-kuntratt finali kellu jiġi ppubblikat fi żmien erba' xhur.

Illi l-konvenuti naqsu milli jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv relattiv għat-trasferiment ta' l-immobbli mertu ta' l-imsemmi konvenju tas-16 ta' Marzu, 2002 nonostante l-fatt illi ġew debitament interpellati għal dan l-iskop mis-soċjeta' attriċi permezz ta' ittra uffiċjali datata 27 ta' Ġunju, 2002 (Dok. "B").

Illi s-soċjeta' attriċi trid tixtri l-imsemmija art kif ġie miftiehem permezz tal-konvenju tas-16 ta' Marzu, 2002.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti l-għaliex, għar-raġunijiet premessi u prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li naqsu milli jaddivjenu għall-kuntratt definittiv kif fuq spjegat, m'għandux minn din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:-

1. Jiġu kundannati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi

lilhom prefiss, jaddivjenu għall-kuntratt relattiv għat-trasferiment minnhom favur is-soċjeta' attriċi ta' l-immobbli mertu ta' l-imsemmi konvenju tas-16 ta' Marzu, 2002 u dan versu l-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju.

2. Jiġi nominat Nutar sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-lok, jum u ħin li jiġu wkoll stabbiliti u kuraturi nominati biex jirrappresentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt u dan taħt dawk il-provvedimenti l-oħra li din l-istess Qorti jogħġobha tagħti.

Salv kull dritt ieħor spettanti lis-soċjeta' attriċi għad-danni fil-konfront tal-konvenuti u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest tas-16 ta' April, 2002 u ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Ġunju, 2002, kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-soċjeta' attriċi maħlufa minn Joseph Baldacchino, karta ta' l-identita' numru 611659(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fil-25 ta' Ottubru, 2002 li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi ċ-ċitazzjoni attriċi hija nulla u bla effett stante li kemm l-istess ċitazzjoni kif ukoll l-ittra uffiċċjali tas-27 ta' Ġunju, 2002 ġew ippreżentati tardivament u cioe' wara li l-konvenju in kwestjoni skada;

3. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma daqstant ieħor nulli u bla effett stante li l-konvenju in kwistjoni ġie res null u bla effett stante li d-depositu akkont tal-prezz ta' Lm37,000 li kellu jiġi mħallas fuq il-konvenju, u li allegatament tħallas permezz ta' *cheque* numru 1752 ta' l-HSBC Bank

Malta plc, u mħolli għand in-Nutar Mario Bugeja u dan skond l-artikolu 1 ta' l-istess konvenju, la qatt ma ssarraf,

u lanqas biss seta' jissarraf, u għaldaqstant, kundizzjoni tal-konvenju ma avveratx ruħha;

3. Illi għaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu responti bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' April, 2007 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok ghal kawza kienu dawn. Il-partijiet ikkonkludew promessa ta' bejgh fis-16 ta' Marzu, 2002 fejn is-socjeta' attrici ppromettiet li tixtri minghand il-konvenuti l-art indikata fl-iskrittura mmarkata Dok A. Kien hemm nuqqas ta' qbil dwar id-durata ta' din l-iskrittura fejn in-Nutar l-ewwel nizzel il-kliem *sitt xhur*. Il-konvenuti riedu perjodu iqsar u finalment il-partijiet ftehmu li l-kuntratt finali kellu jsir entro erba' xhur. Madankollu ghalkemm in-nutar ingassa l-kliem sitt xhur, bi zball (skond in-Nutar stess) ma nizzel ebda figura biex tissostwiha. Dwar dawn il-fatti hemm qbil, jekk wiehed jara l-provi li ressqu l-partijiet – ara d-deposizzjoni tan-Nutar Mario Bugeja u tal-konvenut Salvu Farrugia (fol 49).

Gie ukoll depositat cekk ghand in-Nutar li kellu jservi ghal parti mill-prezz. Eventwalment matul il-kors tal-konvenju, inqalghu diversi problemi, specjalment wara li rrizulta lin-Nutar mir-ricerki illi ghamel illi l-proprjeta' in kwistjoni ma kinitx tal-konvenuti izda ta' terzi. Wara li s-socjeta' attrici skopriet min

kienu dawn it-terzi, hija akkwistat l-art minghandhom u pprocediet b'azzjoni rivendikatorja separata kontra l-konvenuti illi ma ghandha ebda rilevanza ghal din il-kawza.

Is-socjeta' attrici allura pprocediet ukoll bil-kawza odjerna biex titlob l-esekuzzjoni tal-konvenju. Il-kawza giet intavolata wara tliet xhur minn meta gie ffirmat izda entro l-erba' xhur. Ghalhekk il-kwistjoni fundamentali f'din il-kawza hija din u ghalkemm il-process tal-kawza huwa voluminuz, il-Qorti fil-verita' trid biss tiddermina dan il-kwezit ghaliex kollox jiddependi fuqu.

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 ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obligazzoni 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 ukoll rifless ta' dak li jghid l-artiklu 993 tal-Kap. 16. Madankollu l-artiklu 1233 tal-Kodici Civili jaghmilha cara illi promessa ta' bejgh ta' proprjeta' immobbli ghandha ssir permezz ta' skrittura taht piena ta' nullita'. Il-Kodici jahseb ukoll ghal kaz fejn il-partijiet ma jsemmu ebda terminu li fih ghandu jsir l-att finali u dan fl-artiklu 1357 (2) illi jghid li l-promessa ta' bejgh jintemmilha l-effett taghha wara tlett xhur jekk *ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak.* Fi kliem iehor dan ifisser li jekk il-partijiet ma jsemmu xejn dwar dan fl-iskrittura tal-promessa ta' bejgh jew konvenju, l-effetti ta' din l-iskrittura jintemmu wara tlett xhur jekk hadd mill-partijiet ma jipprocedi ghall esekuzzjoni tal-kuntratt.

Il-fatti f'din il-kawza naturalment ikkomplikaw ruhhom bid-dubbji dwar it-titolu tal-konvenuti u anke ghaliex fil-kors tal-kawza gie in effett l-Avviz Legali li ghamel obligatorju ir-registrazzjoni tal-konvenji; ghalhekk in-Nutar imsemmi rregistra ukoll dan il-konvenju (fol 119) u meta ghamel dan

issottometta kopja li fiha huwa nizzel it-terminu ta' erba' xhur li kien fil-fatt pattwit mill-partijiet verbalment izda mhux imnizzel fl-iskrittura originali.

Ghalhekk il-Qorti trid tiddeciedi jekk in mankanza tal-inkluzjoni skritta tat-terminu, il-fatt li ma hemmx dubbju li l-partijiet kienu ftehmu fuq durata ta' erba' xhur ifissirx li dan it-terminu kien jorbot il-partijiet.

Il-Qorti thoss li ma tistax iggebbed l-argument kif qed titlob is-socjeta' attrici. Il-ligi ma riedet ebda ekwivoku dwar il-kontenut tal-konvenji appuntu biex il-kuntratti finali jsegwu skrupolozament il-kontenut taghhom u ghalhekk ordnat **taht piena ta' nullita'** li jsiru bil-miktub. Ghalhekk dak li thalla barra anke bi zball ma jistax jigi argumentat li ghandu jkun inkluz. Is-socjeta' attrici indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-sentenza fl-ismijiet Philip Micallef vs Antoine Micallef u qalet li din is-sentenza, deciza fl-20 ta' April, 2002 minn din il-Qorti, meta elenkat ir-rekwisiti ta' konvenju ma nkluditx it-terminu bhala wiehed mir-rekwisiti u ghalhekk ladarba dan hu il-kaz, il-Qorti tista' taccetta provi dwar it-terminu kif taghmel meta l-kuntratt ihalli lok ghad-dubbju. Madankollu r-raguni ghaliex il-Qorti ma semmietx it-terminu bhala rekwisit hija appuntu ghaliex ma hemm ebda necessita' li konvenju jinkludi t-terminu ta' ghixien tieghu ghaliex l-artiklu 1357 (2) imsemmi appuntu jahseb ghall-eventwalita' fejn dan ma jissemmiex. Ghalhekk ladarba fl-iskrittura originali, anke jekk bi zball, it-terminu gie ingassat u mhux sostitwit, il-Qorti jkollha bil-fors toqghod fuq it-terminu imsemmi fl-artiklu 1357 (2) ghaliex hu assolutament necessarju li dak kollu li jkun pattwit bejn il-partijiet jitnizzel bil-miktub; affarijiet mhux miktuba ma jistghux jaghmlu parti minn konvenju.

Il-Qorti taqbel ma' certi sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici fejn jirrigwardja l-kredibilita' tal-konvenuti u tosserva li mill-komportament taghhom wiehed ma jistax ikollu affidabilita'

izda l-kawza ticcentra fuq punt purament legali u ghalhekk il-kredibilta' tal-konvenuti ma ghandha ebda rilevenza ghas-soluzzjoni tal-kaz.

**Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li l-kawza giet presentata tardivament u tichad it-talbiet attrici. L-ispejjez fic-cirkostanzi tal-kaz ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

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