MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 69/2007/1

Kevin Zammit

vs

Dr Angele Formosa ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-imsefrin Noel Camilleri u Suzanne Zammit

Il-Qorti;

1. Din il-kawza saret sabiex il-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh li bih ibieghu lill-attur l-appartament numru tmienja, second floor level maghruf bl-isem ta' Theozeldo, Triq in-Nahla, Marsalforn, limiti Zebbug Ghawdex. L-attur ippremetta li permezz ta' konvenju li sar fil-31 ta' Awwissu 2006 registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru P200607285, il-konvenut ppromettew li jbieghu l-fond in kwistjoni. Fil-31 ta' Mejju 2007 giet prezentata ittra ufficjali sabiex il-partijiet jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali. Ghalkemm il-konvenuta nomine giet interpellata kemm-il

darba sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, baqghet ma ressqitx. Ghalhekk l-attur talab li:-

a. Il-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-att ta' bejgh li permezz tieghu jbieghu lill-attur il-fond Theozeldo, Triq in-Nahla, Marsalforn, limiti Zebbug Ghawdex ghal prezz u kondizzjonijiet li jissemmew fl-istess konvenju.
b. Tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att ta' bejgh u tiffissa data u hin li fih ghandu jsir l-att.
c. Tinnomina kuratur sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci.

2. Permezz ta' risposta guramentata prezentata fit-3 ta' Lulu 2007 (fol. 8), il-konvenuta nomine eccepiet li:-

a. Li kienu certu konjugi Vassallo li jinsabu msiefrin u li awtorizzaw lil Anthony Attard mix-Xaghra, Ghawdex sabiex jidher ghalihom li kellhom ikunu il-kompraturi fil-kuntratt.
b. Il-konvenju u anzi l-ebda dokument ma gie prezentat sabiex jikkwalifika l-allegat drittijiet tal-attur u ghalhekk il-kawza ma tistax tirnexxi ai termini tal-Artikolu 156(2) tal-Kap. 12.
c. L-attur baqa' inadempjenti u ma resaqx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment meta gie b'hafna skuzi fosthom illi ma kellux flus sabiex jersaq ghall-bejgh.
d. It-talbiet tal-attur ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha ghaliex it-terminu tal-konvenju skada u dan ghal ragunijiet u interament imputabbbli lill-attur.

3. Il-fatti fil-qosor diga' gew elenkati fis-sentenza parzjali li nghatat fl-14 ta' Marzu 2008 (fol. 89). F'dan l-istadju tal-process il-fatti l-iktar rilevanti huma s-segwenti:-

i. Fil-31 ta' Awwissu 2008 gie ffirmat konvenju ta' weghda u xiri bejn il-kontendenti. Il-prezz kien ta' €69,881.20.
ii. Il-kuntratt kellu effett sal-31 ta' Mejju 2007.
iii. Fl-20 ta' Settembru 2006 il-konvenju gie registrat mal-Inland Revenue Division (fol. 26).

iv. Fil-31 ta' Mejju 2007, il-konvenuti pprezentaw ittra ufficjali li permezz taghha nterpellaw lill-attur sabiex jersaq ghall-kuntratt biex jixtri l-appartament. L-ittra ufficjali giet notifikata fis-16 ta' Gunju 2007.
v. Qabel skada t-terminu pattwit, l-attur ma sejjahx lill-konvenuti, permezz ta' att gudizzjarju sabiex jaghmlu l-bejgh.
vi. Fit-30 ta' Gunju 2007 giet prezentata l-kawza sabiex il-konvenuti jwettqu l-weghda ta' bejgh.

4. Fl-ewwel lok b'riferenza ghar-rikors prezentata mill-konvenuta nomine fit-23 ta' Lulju 2008 li permezz tieghu talbet li l-qorti tisma' lill-Ispettur Josric Mifsud, il-qorti tichad it-talba wara li kkunsidrat li:

- Ix-xhud m'huwiex dikjarat fil-lista tax-xhieda tal-konvenuti (fol. 11);
- Ma nghatat l-ebda gustifikazzjoni ghalfejn isem dan ix-xhud ma giex indikat fil-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata;
- Id-dikjarazzjoni li ghamel l-avukat Dr Malcolm Pace fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2008[1] ma tikkostitwixxi l-ebda prova;
- Fis-seduta tal-15 ta' April 2008 iddikjarat illi *"....fadlilha taghmel kontro ezami ta' Kevin Zammit, Anthony Attard imbaghd xhieda ta' Sarah Camilleri, Nutar Maria Vella Magro u xhieda taghha."* (fol. 101). Kien biss wara li l-kawza giet differita ghas-sentenza li l-konvenuta nomine ghamlet talba sabiex tressaq bhala xhud lill-Ispettur Josric Mifsud.

Fir-rigward tat-talba li kienet ghamlet il-konvenuta nomine fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2008 sabiex jitressqu bhala xhieda Joseph u Maria Dolores konjugi Vassallo, jirrizulta li f-data li kellu jsir il-kuntratt dawn il-persuni kienu assenti minn Ghawdex. Ghalhekk ma setghu joffru l-ebda taghrif dwar l-iskop li ghalih il-konvenuta nomine riedet

[1] *"Dr Malcolm Pace ghal kull buon fini jiddikjara illi dakinhar li giet prezentata l-kawza, 30 ta' Gunju 2007, l-attur kellhu fil-pussess tieghu l-bilanc, tal-prezz li kien ghadu dovut u li din is-somma ma gietx depozitata fil-Qorti fuq parir ta' l-istess Dr Pace."*.

tressaqhom bhala xhieda, u f'kull kaz fis-seduta tal-15 ta' April 2008 iddikjarat lil min il-konvenuti riedu jressqu bhala xhieda. Il-konjugi Vassallo ma ssemmewx. Dan apparti l-fatt li mir-rikors prezentat fit-23 ta' Lulju 2008 hu evidenti li ma baqghetx tinsisti li jixhdu.

5. Fir-rigward tar-raba' eccezzjoni, hi ghal kollox minghajr bazi. Ghalkemm hu minnu li mar-rikors guramentat messhom gew prezentati d-dokumenti relattivi in sostenn tat-talbiet ta' l-attur, madankollu dawn gew prezentati fil-kors tas-smiegh tal-kawza.

6. M'hemmx dubju li din il-kawza saret ai termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16), sabiex il-konvenuti jigu mgieghla jersqu ghall-bejgh tal-fond meritu tal-kawza. Il-konvenju li sar fil-31 ta' Awwissu 2006 (fol. 24), jikkonsisti f'weghda ta' bejgh (min-naha tal-konvenuti) u ta' xiri (min-naha ta' l-attur)[2]; *"Li in forza tieghu il-Vendituri qeghdin flimkien u solidalment bejniethom jobbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu u cioe' nofs (1/2) indiviz minn Noel Camilleri u nofs (1/2) indiviz minn Suzanne Zammit, a favur tal-kompratur, li jobbliga ruhhu li jaccetta, jixtri u jakkwista......."*. Ghalhekk meta l-kontendenti ffirmaw il-konvenju, gab:

(a) Fil-konvenuti (bhala vendituri), **l-obbligu li jbieghu** l-fond lill-attur bhala accettanti tal-weghda li jbieghu, jew f'kaz li l-bejgh ma jkunx jista' jsir l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant;

(b) Fl-attur (bhala xerrej), **l-obbligu li jixtri** l-fond minghand il-konvenuti bhala accettant tal-weghda li jixtri, jew f'kaz li l-bejgh ma jkunx jista' jsir l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant;

Madankollu tali weghda titlef l-effetti taghha kemm-il darba *".....l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att*

---

[2] ***"Id-disposizzjonijiet dwar il-weghda ta' bejgh, ighoddu ghall-weghda ta' xiri."*** (Artikolu 1360 tal-Kodici Civili).

gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz ta' dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien." (Artikolu 1357[2] tal-Kodici Civili). Ghalhekk hu evidenti li sabiex konvenju jibqa' jkollu effett wara li jkun ghalaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet, iridu jsiru zewg proceduri. Fl-eventwalita' li l-formalitajiet mehtiega minn dan il-provvediment ma jigux osservati, tispicca l-effett tal-weghda u f'dak l-istadju l-partijiet jitqieghdu fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw il-ftehim. Mill-provi rrizulta li l-attur ma pprezenta l-ebda ittra ufficjali kontra l-konvenuti sabiex isejhilhom jaghmlu l-bejgh. Kienu biss il-konvenuti (vendituri) li fil-31 ta' Mejju 2007 ipprezentaw ittra ufficjali kontra l-attur (xerrej) u sejhulu sabiex jaghmel ix-xiri. Fil-fatt hu evidenti li l-attur qieghed jipprova jinqeda b'din l-ittra ufficjali ghal finijiet ta' din il-kawza. Pero' dan m'huwiex possibbli, in kwantu l-ligi hi cara fis-sens li hu l-accettant (fil-kaz taghna l-attur) li jrid isejjah lil dak li wieghed (il-konvenuti) b'att gudizzjarju sabiex jaghmel il-bejgh. Wiehed ma jridx jinsa li l-iskop ta' ittra ufficjali jew protest hi proprju dak li jqieghed lil haddiehor f'mala fede jew **biex izomm shah il-jeddijiet tieghu nnfisu**. Fil-fatt l-Artikolu 889 tal-Kap. 12 jipprovdi:

> **889.** (1) L-iskop tal-protest huwa dak li bih wieħed jagħmel sejħa jew dikjarazzjoni solenni biex iqiegħed lil ħaddieħor f'mala fidi jew biex iżomm sħaħ il-jeddijiet tiegħu nnifsu.
>
> (2) Iżda, meta l-liġi trid li din is-sejħa jew dikjarazzjoni ssir b'att ġudizzjarju mingħajr ma tgħid f'liema forma, din is-sejħa jew dikjarazzjoni tista' ssir b'ittra uffiċjali.
>
> (3) Meta l-liġi ma tgħidx il-mod li bih din is-sejħa jew dikjarazzjoni għandha ssir, din is-sejħa jew dikjarazzjoni tista' ssir bil-fomm.

L-attur ma setax izomm shah il-jeddijiet tieghu nnifsu billi jiddependi fuq ittra ufficjali li pprezenta haddiehor, u li wara kollox kienet intiza u mahsuba biss sabiex il-konvenuti (vendituri) li riedu li l-weghda tigi onorata jipprezervaw id-drittijiet taghhom fil-konfront tal-attur billi jpogguh *in mora*. Din hi l-posizzjoni legali li m'hemmx

dubju li l-qorti ma tistax tiskarta, in kwantu fl-ghoti tas-sentenza ghandha l-obbligu li tapplika l-ligi ghall-provi li jkunu tressqu. L-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili espressament jipprovdi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca jekk l-accettant (fil-kaz taghna l-attur) ma jsejjahx lil dak li jkun wieghed (il-konvenuti) b'att gudizzjarju prezentat qabel ighaddi z-zmien miftiehem bejn il-partijiet, sabiex jaghmel il-bejgh. Ghalkemm hu minnu li l-principju hu li qorti m'ghandix tqajjem eccezzjonijiet minn jeddha, min-naha l-ohra l-qorti ghandha l-obbligu li tapplika l-ligi fl-isfond ta' kif l-attur ikun imposta l-kawza. M'hemmx dubju li sabiex tkun tista' tigi milqugha t-talba tal-attur ghat-twettiq tal-weghda ta' bejgh, l-effett ta' din il-weghda ma jridx ikun spicca. Hu l-obbligu ta' l-attur li jaghti prova li r-rekwiziti mehtiega sabiex ikun jista' jirnexxi f'azzjoni li ssir skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili gew sodisfatti. Provi li jridu jridu jsiru sabiex ikollu success fit-talbiet li ghamel. Fil-fatt l-attur tant jaf li ghal finijiet ta' l-Artikolu 1357 hi essenzjali l-ittra ufficjali, li fil-premessi tar-rikors guramentat iddikjara: ***"Illi giet prezentata ittra ufficjali sabiex il-partijiet jersqu ghal dan il-konvenju nhar il-31 ta' Mejju 2007."***. Il-qorti ma tistax taghlaq ghajnejja ghal dan il-fatt hekk lampanti u tibqa' ghaddejja bid-decizjoni bhallikieku l-effett tal-weghda ta' bejgh ghadu ma spiccax, ghaliex altrimenti tkun qeghda tmur kontra dak li jipprovdi l-Artikolu 1357. F'kull kaz fl-ahhar faccata tar-risposta guramentata prezentata mill-konvenuti, qeghdin isostnu li t-terminu tal-konvenju skada[3].

7. Dan qieghed jinghad bla pregudizzju ghal konsiderazzjoni l-ohra li f'kull kaz il-kuntratt kellu jsir mhux iktar tard mill-31 ta' Mejju 2007. Mill-provi ma rrizultax li l-konvenuti kienu qeghdin jirrifjutaw li jwettqu l-obbligu taghhom li jbieghu l-proprjeta' sal-imsemmija gurnata, tant li pprezentaw ittra ufficjali li biha nterpellaw lill-attur biex jaghmel il-bejgh. Lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi diffikultajiet biex isir il-kuntratt minhabba xi raguni mputabbli lill-konvenuti. L-attur stess ikkonferma li: *"Dak in*

[3] *"Illi ghalhekk it-talbiet tal-attur ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha ghaliex it-terminu tal-konvenju skada u dan ghal ragunijiet totalment u interament imputabbli lil attur."* (fol. 10).

*nhar li kellu jiskadi l-konvenju****, jiena ridt nestendih.”*** (fol. 39). Jekk kien hemm xi raguni ghalfejn ma sarx il-bejgh meta kellu jsir, din ir-raguni kienet imputabbli lill-attur li deherlu li jrid iktar zmien biex isir il-kuntratt. F’dan il-kuntest qieghed jipprova jsib konfort fl-ittra ufficjali li pprezentaw il-konvenuti fil-31 ta’ Mejju 2007. Il-qorti ma taqbilx ma’ dan l-atteggjament, u hi tal-fehma li l-attur ma jistax igieghel lill-konvenuti jersqu ghall-att finali meta ghar-ragunijiet tieghu (jew tat-terzi li nnegozja maghhom) ma resaqx ghax-xiri fit-terminu pattwit. Fl-ittra ufficjali prezentata fil-31 ta’ Mejju 2007 il-konvenuti lmentaw mill-fatt li l-attur ma resaqx ghall-kuntratt fid-data li kellu jsir, u dan kien qieghed iwassal ghall-hsara lill-konvenuti ghaliex kienu marbutin b’konvenju iehor gewwa l-Awstralja u b’self bankarju. In-nutar Maria Vella Magro[4] stess ikkonfermat: *“Dr Formosa giet biex tiffirma l-kuntratt ghan-nom tal-vendituri. Hi kienet irrabjat ftit Dr Formosa ghaliex kienet l-ahhar gurnata u l-kuntratt ma kienx ser isir. Niftakar li rceviet telefonata, tgidlix minn ghand min u qaltli li mhux ser isir il-kuntratt. Jiena tkellimt ma’ Kevin Zammit u hu kkonfermali dak li qaltli Dr Formosa.* ***Il-kuntratt finali ma sarx zgur mhux tort tal-vendituri. Huma baqghu sa l-ahhar jghidu illi jsir il-kuntratt.****”* (fol. 70). F’dan il-kuntest ghandhom ragun il-konvenuti meta jsostnu li kien l-attur li baqa’ inadempjenti. L-attur naqas mill-obbligazzjoni li assuma u naqas ukoll milli jesigi u jimplimenta d-drittijiet tieghu bil-mod kontemplat mil-ligi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti filwaqt li tichad ir-raba’ eccezzjoni, qeghda tichad it-talbiet ta’ l-attur bl-ispejjez kontra tieghu. B’dan li l-ispejjez relatati mar-raba’ eccezzjoni huma a karigu tal-konvenuta nomine.

Jibqa’ mpregudikat il-jedd ta’ l-attur sabiex jitlob ir-rifuzjoni tad-depozitu mhallas akkont tal-prezz.

< Sentenza Finali >

[4] Seduta tal-31 ta’ Ottubru 2007.

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