QORTI □IVILI, PRIM'AWLA

Im⊃allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-Γimg⊃a 30 ta’ Novembru 2001

Numru

□itazzjoni 369/1995

Carmelo Zahra u Mario Grixti b⊃ala diretturi u in rappre⌉entanza tas-soχjetà ***G & Z Construction Limited***

versus

Anthony Cutajar, Joseph Cutajar u Josephine Mercieca

F’din il-kaw⌉a s-soχjetà attriχi qieg⊃da titlob illi l-konvenuti jkunu m∪ieg⊃la jbig⊃ulha xi artijiet li kienu ntrabtu li jbig⊃ulha b’weg⊃da ta’ bejg⊃.

Iχ-χitazzjoni tg⊃id illi b’konvenju tat-8 ta’ Lulju 1994 il-konvenuti kienu ntrabtu flimkien biex ibieg⊃u lill-attriχi tliet biχχiet maqsuma mill-art *ta’ Xatt il-Qwabar,* fil-Marsa, tal-kejl muri fil-konvenju, ⊃ielsa minn χnus u pi⌉ijiet, bil-prezz ta’ tlittax-il elf lira (Lm13,000), u bil-pattijiet stipulati fil-konvenju. B’kitba o⊃ra tas-16 ta’ Jannar 1995, i⌉-⌉mien li fih kellu jsir il-bejg⊃ kien imtawwal sas-27 ta’ Frar 1995, bl-istess kondizzjonijiet.

L-attriχi sej⊃et lill-konvenuti, kemm bonarjament kif ukoll b'ittra uffiχjali ta' l-24 ta' Frar 1995, sabiex jersqu g⊃all-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejg⊃, i⌉da l-konvenuti naqsu milli jag⊃mlu hekk. L-attriχi g⊃alhekk fet⊃et din il-kaw⌉a u qieg⊃da titlob illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi ⌉mien qasir li jing⊃atalhom huma jersqu g⊃all-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li bih ibig⊃ulha l-artijiet *ta' Xatt il-Qwabar*, fil-Marsa, bil-pattijiet stipulati fil-konvenju fuq imsemmi;

2. ta⊃tar nutar biex jippubblika l-att ta' bejg⊃; u

3. ta⊃tar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq g⊃all-att.

Talbet ukoll l-ispejje⌉, fosthom dawk ta' l-ittra uffiχjali ta' l-24 ta' Frar 1995.

Il-konvenuti ressqu l-eχχezzjoni illi t-talbiet ta' l-attriχi "huma infondati u inattendibbli fil-fatt u fid-dritt u g⊃andhom ikunu miχ⊃uda bl-ispejje⌉". Fid-dikjarazzjoni ma⊃lufa tag⊃hom il-konvenuti komplew fissru illi, g⊃alkemm huwa minnu li sar il-konvenju msemmi fiχ-χitazzjoni, huma kienu notifikati bi protest ∪udizzjarju tat-12 ta' Jannar 1995 ippre⌉entat minn terzi, u b'dan il-protest il-konvenuti kienu mwissija biex ma jfittxux li jbieg⊃u l-artijiet imsemmija fil-konvenju billi dawn l-artijiet ma kinux tag⊃hom. Huma g⊃amlu wkoll riχerki li minnhom sabu li nofs l-art tassew kienet ta' terzi. Il-konvenuti g⊃arrfu lill-attriχi b'dan kollu, u offrew li jroddulha l-elf lira (Lm1,000) li kienet ⊃allsithom fuq il-konvenju, i⌉da l-attriχi ma riditx tisma' u mexxiet b'din il-kaw⌉a tallum.

Essenzjalment, il-fatt ewlieni ta' din il-kaw⌉a hu li l-konvenuti ntrabtu b'weg⊃da ta' bejg⊃ li jbieg⊃u art li ma kinitx tag⊃hom. Waqt is-smig⊃ tal-kaw⌉a l-konvenuti ressqu xiehda biex ifittxu li juru li tassew li l-art li ntrabtu li jbieg⊃u ma kinitx tag⊃hom.

Fil-fehma tal-qorti, i⌉da, ma hux me⊃tie∪, g⊃all-g⊃anijiet ta' din il-kaw⌉a, li naraw jekk tassew l-artijiet humiex tal-konvenuti. F'din il-kaw⌉a l-konvenuti ma humiex qeg⊃din ifittxu li jwaqqg⊃u l-konvenju g⊃ax ig⊃idu li da⊃lu fih bi ⌉ball; qeg⊃din jippretendu li jin⊃elsu mill-obbligazzjonijiet tag⊃hom g⊃ax qeg⊃din ig⊃idu li dak li ntrabtu li jbieg⊃u ma huwiex tag⊃hom. I⌉da g⊃all-validità ta' weg⊃da ta' bejg⊃ ma hux me⊃tie∪ li min iwieg⊃ed ikun is-sid tal-⊃a∪a mwieg⊃da fil-waqt li ssir il-weg⊃da; jekk ma jkunx is-sid, ikollu l-obbligazzjoni li l-⊃a∪a mwieg⊃da jiksibha biex ikun jista' jbig⊃ha, u, jekk ma jse⊃hlux li jiksibha, b'hekk ma jin⊃elisx mill-obbligazzjoni tieg⊃u i⌉da jkollu jwie∪eb g⊃ad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieg⊃ed. Il-kondizzjoni ri⌉oluttiva, li ting⊃add dejjem li ∪iet mag⊃mula fil-kuntratti bilaterali[1], tag⊃ti l-jedd, mhux lill-parti marbuta i⌉da lill-kreditriχi ta' l-obbligazzjoni, li t⊃oll il-kuntratt jekk id-debitriχi ta' l-obbligazzjoni ma t⊃allasx l-obbligazzoni tag⊃ha. I⌉da l-kreditriχi g⊃andha wkoll l-g⊃a⌉la li ∪∪ieg⊃el lill-parti l-o⊃ra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli[2].

Fil-ka⌉ tallum, g⊃alhekk, g⊃andha kull jedd l-attriχi tag⊃⌉el li titlob illi l-konvenuti jwettqu dak li wieg⊃du fil-konvenju, b'dan illi jekk il-konvenuti jibqg⊃u ma jistg⊃ux ibieg⊃u l-artijiet imsemmija fil-konvenju g⊃ax ma jse⊃⊃ilhomx li jiksbuhom, ikollhom iwie∪bu g⊃ad-danni.

G⊃al dawn ir-ra∪unijiet il-qorti taqta' l-kaw⌉a billi, wara li tiχ⊃ad l-eχχezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-attriχi: tikkundanna lill-konvenuti jbieg⊃u lill-attriχi l-artijiet imsemmija fil-weg⊃da ta' bej∪h-u-xiri tat-8 ta' Lulju 1994, kif wara m∪edda, bil-prezz u l-pattijiet kollha stipulati f'dik il-kitba. Ta⊃tar lil-Nutar Hugh Grima biex jirχievi u jippubblika l-att relativ nhar l-Erbg⊃a 30 ta' Jannar 2002 fl-10.00 *a.m.* fil-bini tal-qrati superjuri, il-Belt

---

1 Art. 1068, Kod. □iv.

2 Art. 1069, Kod. □iv.

Valletta, u ta⊃tar ukoll lill-Avukat Audrey Demicoli b⊃ala kuratriχi biex tidher f'isem min jonqos li jersaq g⊃all-pubblikazzjoni ta' l-att.

L-ispejje⌉ ∪udizzjarji u d-drittijiet tal-kuratriχi i⊃allsuhom il-konvenuti flimkien *in solidum*; l-ispejje⌉ u d-drittijiet tal-kuntratt u d-drittijiet u t-taxxi fiskali jit⊃allsu skond il-li∪i.

Giannino Caruana Demajo
Im⊃allef

Connie Micallef
Dep. Re∪.