Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 61/2004

Carmel u Maryanne konjuġi Camilleri .

vs

Francis Attard u Mary Anne Attard,
U b'degriet tat-30 ta' Jannar,m 2008
Il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Jeanette Agius,
Miguel Attard, Cornelia Vella,
Victoria Bonello, u Margaret Hili
Minflok Francis Attard li miet fil-mori
Tal-kawża.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi b'konvenju datat tletin (30) ta' Ottubru elfejn u wieħed (2001), il-konvenuti obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu lill-atturi l-porzjon art magħrufa bħala bin-

numru erbgħa u tletin (34) mill-art imsejħa ‘Ta’ Viani’ limiti Victoria, tal-kejl ta’ madwar mitejn u tlieta u ħamsin punt sitta metri kwadri (253.6m.k.) bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha; bil-kondizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju u dan bil-prezz ta’ erbgħa u erbgħin elf lira maltija (LM44,000) illi minnhom il-propost kumpraturi ħallsu bħala depożitu akkont is-somma ta’ erbat elef u erba’ mitt lira maltija (Lm4,400), dakinhar tal-konvenju;

Illi dan il-konvenju sussegwentement ġie rinnovat bi skrittura oħra tal-erbgħa (4) ta’ Marzu 2002 – f’liema okkażżjoni, l-atturi ħallsu s-somma ta’ għoxrin elf lira maltija (Lm20,000) bħala depożitu ulterjuri; u aktar tard fl-4 ta’ April 2002 l-istess konvenju reġa’ ġie estiż u l-bilanċ dovut tħallas fl-interezza tiegħu;

Illi finalment saret skrittura oħra fit-12 ta’ Mejju 2003 illi tistipula illi l-kuntratt kellu jsir fi żmien sena minn dik id-data;

Illi minkejja illi l-atturi sejħu lill-konvenuti sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, saħansitra b’ittra uffiċjali spedita fit-23 ta’ April 2004, l-istess kuntratt baqa’ ma setgħax isir għaliex il-konvenuti baqgħu jirrifjutaw li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-istess.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundannakom tersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgħ favur l-atturi ta’ porzjon att magħrufa bin-numru erbgħa u tletin (34) mill-art imsejħa ‘Ta’ Viani’ limiti Victoria, tal-kejl ta’ madwar mitejn u tlieta u ħamsin punt sitta metri kwadri (253.6m.k.) bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha; bil-kondizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju;

2. taħtar kuratur sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaci fuq dan l-att, liema att għandu jsir ad opera tan-Nutar Pubbliku Enzo Dimech, jew Nutar ieħor illi jiġi sostitwit għalih, fil-jum, ħin, u lok illi jiġi għaldaqstant iffissat minn din il-Qorti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' April, 2004, u tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi illi qiegħed jiġi preżentat kontestwalment, kontra tagħkom, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Bir-riserva ta' kwalsiasi azzjoni ulterjuri, inkluż l-azzjoni għad-danni spettanti lill-atturi kontra tagħkom.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi maħlufa minn Carmel Camilleri.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi:

1. Illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi in kwantu l-konvenju datat 30 ta' Ottubru, 2001 skada u m'għadux aktar validu u qatt ma ġie validament imġedded oltre l-4 ta' April, 2003.

2. Illi l-iskrittura tat-12 ta' Mejju 2003 imsemmija mill-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom qatt ma ġiet validament iffirmata la mill-eċċipjenti Francis Attard u l-anqas mill-eċċipjenti Mary Anne Attard u dan kif l-atturi jafu jew imisshom jafu ben tajjeb. F'dan il-kuntest, b'referenza għal din l-iskrittura msemmija, l-eċċipjenti qed jirriservaw d-drittijiet u l-pożizzjoni tagħhom skond il-liġi u dan kif diġa debitament mgħarraf lil eċċipjenti.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti konfermata bil-ġurament ta' Francis Attard.

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Novembru 2006 fejn innominat lill-allura P.L. Juliana Scerri Ferrante bħala espert tal-kaligrafija biex tirrelata jekk il-firma bl-isem "Frank Attard" fuq l-oriġinal tal-iskrittura privata tat-12 ta' Mejju 2003 kienitx tassew tal-konvenut.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess espert, ippreżentata fil-5 ta' Settembru 2007 u minnha maħlufa fl-14 ta' Mejju 2010.

Rat il-verbal tagħha tad-19 ta' Mejju 2010 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti.
Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed ifittxu l-esekuzzjoni ta' konvenju li bih il-konvenuti ntrabtu illi jbigħulhom il-proprjeta' ndikata fiċ-ċitazzjoni bil-prezz bonarjament miftiehem.[1]

Il-konvenuti qed jirrifjutaw li jersqu għal dan il-kuntratt, peress illi jinsistu illi dan kien skada u allura mhumiex aktar obbligati bih.

Ġara illi l-kontendenti permezz ta' skrittura privata tat-30 ta' Ottubru 2001, kienu daħlu fi ftehim bejniethom rigward il-bejgħ ta' *plot* għall-bini fi Triq il-Muniċipju Ruman, ir-Rabat, Għawdex, lill-atturi, bil-prezz u modalitajiet oħra hemmhekk indikati.[2] Il-kuntratt finali kellu jsir "*sa mhux aktar tard minn l-aħħar tax-xahar ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn (2002)*." Għal xi raġuni, il-kuntratt relattiv baqa' ma sarx fiż-żmien stipulat, imma ġie mġedded bi skrittura oħra tat-28 ta' Frar 2002 sa' l-4 ta' Marzu 2002.[3] Proprju fl-4 ta' Marzu 2002 il-konvenju reġa' ġie mġedded għal xahar ieħor.[4] Il-kuntratt reġa' ma sarx fiż-żmien stipulat, imma l-validita' tiegħu xorta waħda reġgħet ġiet imġedda bi skrittura oħra ta' l-4 ta' April 2002, din id-darba għal sena oħra.[5] Billi mal-konvenju u kull tiġdid tiegħu kien qed jitħallas parti mill-prezz akkont, fuq din l-iskrittura ta' l-aħħar ġie dikjarat *inter alia* illi: "*Bil-preżenti l-kompratur qiegħed iħallas hawn preżenzjalment lill-vendituri, li jaċċettaw il-bilanċ ta' dsatax-il elf u sitt mitt lira Maltin (LM19,600) u ta' dan il-ħlas il-vendituri jħallu l-irċevuta fuq il-preżenti. Għalhekk il-prezz kollu tal-bejgħ miftiehem bejn il-partijiet issa tħallas*." [6] Imma, għal xi raġuni li

[1] Ara Dok. A annness mac-citazzjoni. a fol. 5 tal-process .
[2] Dok. A ibid.
[3] Dok. E a fol. 9 .
[4] Dok. C a fol. 7 .
[5] Dok. F a fol. 10 .
[6] ibid.

baqgħet qatt ma ġiet spjegata sew, anke din id-darba l-kuntratt finali reġa' baqa' ma ġiex iffirmat fiż-żmien stipulat. Iżjed minn xahar wara li kien ġia skada dan il-konvenju kif imġedded b'din l-aħħar skrittura, l-attur talab lin-Nutar Enzo Dimech biex jerġa' jipprepara skrittura oħra sabiex dan il-konvenju jerga' jigi mġedded għal perijodu ta' sena oħra. Dan sar bid-data tat-12 ta' Mejju 2003 u ġie mibgħut lill-attur permezz tal-*fax,* kif kien soltu jsir sabiex jiġi ffirmat mill-kontraenti fix-*showroom* ta' l-attur.[7] Meta kien qed joqrob iż-żmien li jiskadi il-konvenju kif allegatament imġedded b'din l-aħħar skrittura, l-atturi fl-aħħar interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv,[8] imma dawn irrifjutaw għax bdew isostnu illi l-konvenju kien laħaq skada u l-konvenuti qatt ma kienu iffirmaw l-iskrittura tat-12 ta' Mejju 2003,[9] u b'dan ġie nfurmat in-Nutar Dimech ukoll.[10] Billi l-konvenuti baqgħu inadempjenti, ġiet intavolata l-kawża preżenti fil-11 ta' Gunju 2004.

Il-konvenuti jikkontendu illi wara li kien tħalla jiskadi l-konvenju tat-30 ta' Ottubru 2001, kif validament imġedded b'diversi skritturi, l-aħħar waħda ta' l-4 ta' April 2002, huma ma baqgħux aktar obbligati li jbiegħu lill-atturi, għax l-iskrittura tat-12 ta' Mejju 2003, ma hix vinkolanti fil-konfront tagħhom sostanzjalment għal tliet raġunijiet:

(i) billi l-konvenju oriġinali, kif imġedded diversi drabi tħalla jiskadi;

(ii) il-mara tal-konvenut Mary Anne Attard, qatt ma dehret biex tirratifika dan il-konvenju fuq l-iskrittura tat-12 ta' Mejju 2003; u

(iii) il-firma tal-konvenut Francis Attard fuq dik l-iskrittura hija falza.

---

[7] Dok. D a fol. 8 .

[8] ara kopja ta' l-ittra ufficcjali tat-23 ta' April 2004 Dok. B a fol. 6 .

[9] ara ittra ufficcjali responsiva tal-konvenuti tal-11 ta' Gunju 2004 Dok. FA a fol. 20 .

[10] ara affidavit tan-Nutar Dimech Dok. ED a fol. 37 - 38 u kontro-ezami a fol. 76 .

Kif huwa stabilit mill-ġurisprudenza, biex skrittura taħt is-subinċiż (a) ta' l-artikolu 1233 tkun valida fil-liġi, jeħtieġ li tkun:

(a) tirrispekkja l-volonta' tal-kontraenti **riflessa fil-firem tagħhom**; [11]

(b) tikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim;

(c) tiddentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit;

(d) tistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment; u

(e) tindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistgħu ikunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.[12]

Imbagħad fir-rigward tal-proċedura stipulata bl-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, din teħtieġ illi tintbagħat ittra uffiċċjali lill-parti li tkun naqset milli tersaq għall-kuntratt miftiehem qabel ma jiskadi ż-żmien stipulat fil-konvenju u li l-kawża relattiva issir fi żmien tletin ġurnata minn meta jagħlaq iż-żmien imsemmi fil-ftehim, f'każ illi min ikun qed jirrifjuta li jersaq, jippersisti f'dan in-nuqqas. Fil-każ in eżami naraw illi l-atturi, nterpellaw lill-konvenuti permezz ta' l-ittra uffiċjali tat-23 ta' April 2004, u ċioe' żmien sew qabel ma skada t-terminu stipulat fl-iskrittura tat-12 ta' Mejju 2003. Hekk ukoll din il-kawża ġiet imbagħad intavolata fil-11 ta' Gunju 2004, u għalhekk entro t-terminu ta' tletin ġurnata konċess mill-liġi. Għalhekk jidher illi ġew skrupolażament osservati l-kundizzjonijiet stipulati b'dan l-artikolu biex tkun tista' tintalab l-esekuzzjoni ta' konvenju. Madankollu, minkejja li ġiet segwita din il-proċedura, jista' fil-każ in eżami jingħad illi għandna konvenju vinkolanti?

---

[11] enfasi tal-Qorti .

[12] Appell : Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et: 5.10.1998, u Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda et. vs Carmelina sive Carmela Azzopardi : 29.10.2004 ; u Prim'Awla : John Azzopardi vs George Zammit noe. : 24.4.2001 .

F'kawża simili fejn ġiet eċċepita wkoll in-nullita' ta' skrittura ta' estensjoni ta' konvenju, għaliex ma ġietx iffirmata mill-partijiet kollha, il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar il-konkordanza tal-volonta' tal-partijiet kollha għall-estensjoni tal-konvenju:

"… *madankollu bil-miktub ma hemm xejn x'jipprova dan. Il-volonta' tagħhom ma ġietx espressa bil-firem tagħhom; ma tirriżultax mill-iskrittura nnifisha. Wieħed irid jifhem li konvenju huwa ftehim bilaterali u għalhekk hemm bżonn il-kunsens taż-żewġ partijiet. Għalhekk il-firem taż-żewġ partijiet huma element essenzjali f'tali skrittura. U għax il-ftehim dwar l-estensjoni qed jirreferi għall-konvenju, isegwi li huma neċessarji l-firem taż-żewġ partijiet anki fir-rigward ta' dan il-ftehim*." [13]

Imbagħad il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha fl-istess kawża, apparti illi kkonfermat dak li qalet l-ewwel Qorti, kompliet telabora fuq il-ħtieġa illi estensjoni ta' konvenju kellha ssir qabel ma jkun jiskadi l-konvenju oriġinali. Infatti ngħad illi:

"*Una volta t-tiġdid tal-konvenju kien qed isir kif dikjarat miż-żewġ partijiet flimkien, il-volonta' tagħhom ma tiġix validament esternata qabel ma d-dokument ikun iffirmat minnhom it-tnejn u kien f'dak il-mument illi l-ftehim jiġi fis-seħħ u jkollu eżistenza legali…*

Illi l-kunsens għat-tiġdid tal-konvenju kellu jiġi espress skond il-liġi bil-forma meħtieġa ***qabel***[14] *ma jkun skada t-terminu tal-konvenju oriġinali…Fatt dan illi ex admissis ma avverax ruħu…*
Ċertament il-konvenju oriġinali… kien ftehim bilaterali li kien jimponi r-rabta kemm fuq il-vendituri kif ukoll fuq il-kompraturi. Il-ftehim li bih kien maħsub li jiġi estiż dak il-konvenju kellu allura wkoll ikun ta' l-istess xorta u ċioe' akkordju bilaterali li wkoll jorbot liż-żewġ kontraenti. Bħala konsegwenza tan-nuqqas ta' l-atturi kompraturi li jissottoskrivu l-firma tagħhom fuq il-ftehim tal-estensjoni

[13] Prim'Awla : Peter Agius et. vs John Mary Caruana : 11.6.1999 .
[14] enfasi ta' din il-Qorti .

tal-konvenju, inħolqot sitwazzjoni fejn il-vendituri kienu ntrabtu li jġeddu l-istess konvenju filwaqt illi l-kompraturi ma ntrabtux li hekk jagħmlu…

Fil-każ tal-estensjoni għall-konvenju taħt eżami, tali konkors tal-volonta' tal-kontraenti kif manifestat bil-firma tagħhom, kellu jseħħ qabel ma skada t-terminu tal-konvenju oriġinali. Fin-nuqqas ta' dan, kull ċirkostanza li sseħħ wara u kull passi ġudizzjarji li setgħu ittieħdu mill-atturi kompraturi biex jagħtu effett lill-konvenju oriġinali, kienu għal kollox irrilevanti u ma setgħu bl-ebda mod jinfluwenzaw jew jovjaw għall-invalidita' u n-nullita' tal-ftehim tal-estensjoni tal-istess konvenju…

L-enfasi imbagħad tal-appellant illi l-mankanza formali tal-firem ma kellhiex tinfiċja l-volonta' tal-appellanti illi jersqu għall-kuntratt definittiv fiż-żmien tal-konvenju estiż billi din kienet tirriżulta aliunde, ma kienitx sostenibbli fil-liġi. ***'L-att pubbliku jew skrittura privata f'każ ta' wegħda ta' trasferiment ta' immobbli huma eżatti mil-liġi mhux "ad probationem tantum" imma "ad solemnitatem" u n-nuqqas tagħhom jipproduċi n-nullita' assoluta tan-negozju ġuridiku b'mod li l-obbligazzjoni ma tistax tiġi konfermata u lanqas ratifikata u fuq dak il-ftehim ma tista' tintalab l-ebda esekuzzjoni.'*** *(vol. XXXIX. i. 16). Din il-konsiderazzjoni tapplika wkoll għall-ftehim li bih konvenju jkun ġie estiż. Dan proprju għaliex it-terminu tal-konvenju hu tal-essenza tiegħu u ma setax allura ma jkunx jirriżulta minn skrittura illi tiddikjara t-terminu tiegħu, li altrimenti kellu jitqies skond il-fethim li jkun skada, kien ġie mġedded bil-kunsens taż-żewġ kontraenti."* [15]

Fil-każ in eżami, nsibu illi l-konvenuta Mary Anne Attard, għalkemm tissemma bħala waħda mill-partijiet għal dik l-iskrittura, bħala ko-venditriċi, baqgħet ma dehritx, u lanqas jingħad illi żewġha kien qed jidher għaliha. Fir-rigward imbagħad tal-konvenut Francis Attard innifsu, minħabba l-allegazzjoni tiegħu illi lanqas hu qatt ma deher fuqha u li allura l-firma fuq dik l-iskrittura bl-isem "Francis Attard" ma kienitx tiegħu, l-espert kaligrafiku nominat minn

[15] Appell : P. Agius et. Vs J. M. Caruana : 5.10.2001 .

din il-Qorti, wara li għamlet eżami komparattiv ta' diversi firem tiegħu, waslet għas-segwenti konklużjoni:

"*Hija l-opinjoni tal-Espert Grafiku sottofirmata li din il-firma probabilment ġiet ikkuppjata.*

L-Espert Grafiku nominata tidikjara li hija probabblilta' peress li fl-eżaminazzjoni l-firem, Espert ma jistax ikun ċert mija fil-mija, peress li l-azzjoni tal-kitba hija att voluntarju u meta tkun daqshekk qasira, tista tiġi wkoll mibdula mill-awtur stess sabiex ikun jista jinnega li iffirma l-istess firma aktar 'l quddiem.

L-Espert Grafiku waslet ghall-konkluzjonijiet taghha wara il-komparazzjoni li saret u l-ezaminazzjoni fid-dettal u kif gie spjegat f'dan r-rapport ġew innutati differenzi fil-firem li jagħtu probabilita' li din ma ġietx iffirmata minn Frank Attard." [16]

Minn dak li rrelatat l-espert tal-kaligrafija, jidher illi l-unika dubbju li kien għad fadlilha x'ħin irrediġiet ir-rapport tagħha kien jekk setgħax il-firma alterata ghamilha il-konvenut stess deliberatament biex wara jkun jista' jallega li ma kienitx tiegħu. Imma din il-Qorti ssaqsi, xi skop seta' kellu l-konvenut li jbiddel il-firma tiegħu apposta biex wara jkun jista' jiċħad li kienet tiegħu, meta seta' faċilment jirrifjuta li jmur jiffirma l-iskrittura in kontestazzjoni għand l-attur, u b'hekk jaċċerta ruħu illi l-konvenju kien skada darba għal dejjem, u ma joqgħodx jissogra li ma jitwemminx fi proċeduri għall-esekuzzjoni tal-konvenju li seta' fetah, kif fil-fatt ghamel, l-attur bid-sahha ta' dik l-iskrittura? Huwa ghalhekk ferm izjed verosimili illi il-firma tieghu giet iffalsifikata fuq l-iskirttura tat-12 ta' Mejju 2003, f'tentattiv iddisprat li jiġi salvat il-konvenju li kien, probabilment bi traskuraġini, tħalla jiskadi.

Fid-dawl ta' dak li ingħad fis-sentenzi hawn fuq ċitati, jiġi għalhekk illi għandhom raġun il-konvenuti jsostnu illi l-iskrittura tat-12 ta' Mejju 2003 mhix valida f'għajnejn il-liġi, għax ma ġietx iffirmata mill-partijet kollha kontraenti tal-

[16] a fol. 196 tal-process .

konvenju oriġinali, li tħalla jiskadi, u għalhekk ma tista' ssir ebda esekuzzjoni bis-saħħa tagħha.

Għal dawn il-motivi, u peress illi ġie deċiż illi l-konvenju oriġinali ffirmat bejn il-kontendenti fit-30 ta' Ottubru 2001 tħalla jiskadi mingħajr ma ġie validament imġedded, it-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu, u konsegwentement, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi, salv u impreġudikat pero' kwalunkwe dritt talvolta spettanti lill-atturi sabiex jirkupraw kwalunkwe flus li setgħu ħallsu lill-konvenuti fir-rigward tal-prezz stipulat f'dak il-konvenju.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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