MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2011

Rikors Numru. 377/2011

Maria Teresa sive Marthese Vigar legalment separata minn Joseph John Gatt, bint Joseph Vigar u Mary nee Cassar, imwielda Gzira u residenti Pembroke

vs

Joseph John Gatt, pensjonant, iben il-mejtin Hercules Gatt u Carmel nee Brincat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-intimat tal-15 ta' April 2011 li jghid hekk:

1. Illi b'rikors prezentat fit-18 ta' Marzu 2011 l-imsemmija Maria Teresa sive Marthese Vigar talbet illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat esekuttiv b'dan li tordna il-bejgh u subbasta u tiffissa jum, hin u lok ghall-bejgh tal-proprjeta imsemmija u jekk ikun il-kaz perit halli

jistma' l-proprjeta u dana in sodisfazzjon tal-kreditu taghha msemmi fl-istess rikors;
2. Illi b'digriet moghti fuq l-imsemmi rikors fit-22 ta' Marzu 2011 din l-Onorabbli Qorti laqghet it-talba ghal hrug ta' mandat ta' qbid ta' hwejjeg immobbli fuq il-proprjeta msemmija fir-rikors u wara li ordnat lir-Registratur jahtar Arkitett u Inginier Civili li lilu jmiss it-turn bhala espert sabiex jaghmel stima tal-proprjeta mmobbli u biex jahtar irkantatur pubbliku li lilu jmiss it-turn, ordnat li l-bejgh bis-subbasta tal-istess immobbli jsir fis-16 ta' Gunju 2011, u ordnat ukoll lir-Registratur sabiex igharraf lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u lir-Registratur tal-Artijiet bid-digriet taghha u ordnat lill-istess Direttur tar-Registratur Pubbliku sabiex jirregistra d-digriet minnufih;

3. Illi fis-sentenza mothija fl-14 ta' Mejju 2010, l-Onorabbli Qorti tal-Appell iddecidiet:- "Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell ta' Joseph John Gatt limitatament ghal dak li ntqal fil-pragrafu precedenti, izda tikkonferma d-dispozittiv kollu tas-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ghall-bejgh bis-subbasta tal-proprjeta mmobbiljari u tal-mobbli (fil-kaz li l-partijiet ma jiftehmux xort'ohra) ghandu jkun ta' sitt xhur mid-data tal-odjerna sentenza";

4. Illi fil-fatt in segwitu ghall-istess sentenza l-partijiet kienu ftehmu xort'ohra billi ftehmu li l-proprjetarjiet immobbiljari jinbieghu fis-suq. L-avukat sottoskritt ghan-nom tal-esponent kien baghat ittra fil-25 ta' Mejju 2010 (Dok. TH1) fejn talab lid-difensur tar-rikorrenti Maria Teresa sive Marthese Vigar biex tinformah jekk il-klijenta taghha kienitx tixtieq tiftiehem fuq valur tas-suq ragonevoli tad-dar u l-plot sabiex dawn jinbieghu fis-suq jew inkella tipprocedi bis-subbasta;

5. Wara diversi skambji ta' konversazzjonijiet bejn id-difensur tal-partijiet, Dr. Ilona Blackman ghan-nom ta' Maria Teresa sive Marthese Vigar permezz ta' ittra datata 25 ta' Awwissu 2010 (kopja taghha hawn annessa u markata Dok. TH2) mibghuta lil avukat difensur tal-esponent qalet:- "Furthermore, as I have already informed you by telephone I am directed by my client to inform you that she agrees with the valuations of the property made

by your client and given to mine through their daughter. The properties are to be put on the open market forthwith and the best possible price is to be asked for";

6. Illi konferma ta' dan il-ftehim ukoll jirrizulta mill-fatt illi fl-1 ta' Settembru 2010 Maria Teresa sive Marthese Vigar iffirmat erba' dokumenti ta' ftehim ma' zewg estate agents biex huma jsibu xerrej ghad-dar u ghal plot. Dawn id-dokumenti huma ffirmati minnha u min l-esponent zewgha u kopji taghhom qeghdin jigu hawn esebiti u markati bhala Dok. TG3, TG4, TG5 u TG6;

7. Ghandu jinghad ukoll illi meta d-dar u l-plot marru fuq is-suq, l-esponent Joseph John Gatt kien telaq mid-dar u plot u mar ighix band'ohra halli l-postijiet jinbieghu;

8. Illi in vista tat-termini tal-istess sentenza u anke in vista tal-ftehim susegwenti tal-esponent u martu illum martu ma tistax tinsisti fuq is-subbasta;

Ghal dawn ir-ragunijiet l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka contrario imperio d-digriet taghha fuq imsemmija tat-22 ta' Marzu 2011 u dana billi Maria Teresa sive Marthese Vigar kienet ftehmet li s-subbasta ma ssirx u minflokk il-proprjeta mmobbiljari fuq imsemmi tinbiegh fis-suq billi tordna wkoll lir-Registratur jiehu hsieb li dan id-digriet ta' revoka jigi notifikat lil kwalunkwe Arkitett u Inginier Civili w Irkantatur pubbliku minnu mahtura skond l-imsemmi digriet kif ukoll lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u lir-Registratur tal-Artijiet billi taghti kwalunkwe provvediment iehor li jidhrilha xierqa w opportun – bl-ispejjes tal-prezenti;

Rat li l-Qorti ordnat in-notifika ta' dan ir-rikors lill-Maria Teresa Vigar;

Rat illi Maria Teresa Vigar giet notifikata fit-3 ta' Mejju 2011 u inghatat sebat ijiem biex tirrispondi;

Rat illi Maria Teresa Vigar ma rrispondietx ghal din it-talba;

Ikkunsidrat

Jirrizulta mill-atti illi l-kontendenti sseparaw b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta' Mejju 2010, u fil-parti li tinteressa din il-vertenza l-Qorti ordnat illi t-terminu ghal bejgh bis-subbasta tal-proprjeta immobiljari (f'kaz li l-partijiet ma jiftehmux xort'ohra) cioe li jbieghuha fuq is-suq liberu kif qalet l-ewwel Qorti, ghandu jkun sitt xhur mid-data tal-odjerna sentenza.

Jirrizulta illi f'dan it-terminu u cioe fil-25 ta' Awwissu 2010 Maria Teresa Vigar qablet mal-valutazzjoni li ghamel zewgha w illi l-proprjeta kellha titpogga fuq is-suq (Dok. TH2). Hekk sar u kemm il-fond immobiljari u l-plot inghataw lill-estate agent b'open agency sabiex isir dan il-bejgh. Dan il-ftehim gie ffirmat mill-kontendenti mill-estate agent fl-1 ta' Settembru 2010 (Dok. TG3 u TG4). Dan il-ftehim kien open ended fis-sens li ma kienx hemm terminu miftiehem ghal dan il-ftehim mal-estate agent.

Ir-rikorrenti Joseph John Gatt qed jallega illi dan il-ftehim nehha d-dritt ta' Maria Teresa Vigar li titlob il-bejgh in subbasta kif hi ghamlet b'rikors tat-18 ta' Marzu 2011. B'hekk jigi illi Maria Teresa Vigar giet li rrinunzjat jew ipposponiet id-dritt li tbiegh il-proprjeta in kwistjoni bis-subbasta kif qed tipprova taghmel.

In tema legali hu risaput illi sentenza taghti drittijiet u obbligi. F'dan il-kaz is-sentenza ta' separazzjoni tat dritt liz-zewg partijiet li jbieghu l-immobbli b'subbasta biex jaghtu effett ghal qasma tal-komunjoni tal-akkwsiti u dan f'certu zmien mis-sentenza sakemm ma jiftehmux xort'ohra (f'dan il-kaz sitt xhur mis-sentenza li marret in gudikat fl-14 ta' Meju 2010). Ftehim xort'ohra li l-Qorti taghmel referenza ghaliha u li jidher li l-partijiet taw bidu ta' effett ghalih kien li jpoggu l-proprjeta in kwistjoni ghal bejgh fis-suq hieles billi nkarigaw estate agent.

Tqum il-kwistjoni ghalhekk jekk dan il-fatt wahdu jimportax ir-rinunzja jew is-sospenzjoni tad-drittijiet tal-partijiet akkwiziti bl-istess sentenza li jitolbu l-bejgh in subbasta tal-fondi entro u wara d-data imposta mill-Qorti biex isir il-bejgh.

Rinunzja ghal kull dritt irid ikun car u univoku (App 30.01.1995 William Soler vs Mary Esposito) u jrid ikun frott ta' azzjoni li biha detentur tal-jedd ikun irrenda inkompatibbli l-pozizzjoni guridika tieghu (App 26.062009 Carmelo Abdilla et vs Francis Crockford et). Is-silenzju wahdu mhux akkompanjat ma' haga ohra ma jistax jigi nterpretat bhala rinunzja ghad-dritt akkwizit (App 30.11.1985) Maria Carmela Casha et vs Albert Mizzi noe).

F'dan il-kaz jidher pacifiku illi sar qbil li l-proprjeta titpogga fuq is-suq u hekk jidher li sar permezz ta' 'open agency'. 'Open agency' timporta illi l-partijiet jistghu jfittxu mezzi ohra ta' bejgh tal-istess proprjeta fl-istess hin. Ma sar ebda ftehim ta' terminu kemm kellu jdum dan l-open agency u mhux il-kaz f'din il-vertenza jigi dibattut dan il-punt billi mhux pertinenti.

Fl-ebda hin il-partijiet la b'ittra jew b'mod iehor ma taw precedenza lil dan il-ftehim ta' open agency fuq id-dritt li jmexxu fl-istess zmien b'mezzi ohra ta' bejgh jew addirittura bil-proceduri tas-subbasta. Biex parti setghet torbot lil ohra li l-proceduri tas-subbasta jigu sospizi jew addirittura rrinunzjati irid jirrizulta ftehim jew komportament tali li jirrendi rrikonciljabbli proceduri ta' subbasta ma' dak li ghamlu, cioe l-open agency. Il-partijiet ftehmu mal-estate agent biex hu jipprova jsibilhom il-bejgh tal-proprjeta minghajr ma ntrabtu mieghu li hu jkunu l-uniku persuna li tista' ggib fis-sehh bejgh jew minghajr ma ntrabtu ma' xulxin li l-ftehim mal-estate agent kien qed jorbot lilhom milli jezegwixxu d-drittijiet tieghu kif rridet is-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Din il-Qorti ma taqbilx li skambju ta' korrispondenza bejn il-partijiet jew id-difensuri taghhom li l-proprjeta titpogga fuq is-suq minn estate agent b'daqshekk implikat per forza illi sakemm ma jinstabx xi hadd li lest li jaccetta jixtri skond it-termini tal-'open agency', il-partijiet kienu prekluzi milli juzaw il-metodu akkordat mis-sentenza tal-Qorti ghal bejgh bis-subbasta tal-istess proprjeta.

F'dan il-kaz l-uzu tal-estate agent biex forsi jinstab akkwirent kienet mezz iehor ta' adempement tas-sentenza

pero mhux esklussiv billi l-partijiet m’urewx din l-intenzjoni mill-komportament taghhom. Il-Qorti zzid illi posponiment ghad-dritt ta’ bejgh bis-subbasta kien jinnecessita ftehim car bejn il-partijiet u l-adezjoni ghal open agency kif inghad mhix tali li tista’ tigi interpretata bhala azzjoni rrikonciljabbli ma’ bejgh bis-subbasta fl-istess zmien. Inoltre hi l-fehma ta’ din il-Qorti illi rinunzja ghal-bejgh ta’ immobbli b’subbasta kif gie pronunzjat bis-sentenza ta’ separazzjoni u cioe rinunzja ghal drittijiet dwar immobbli kien jinnecessita kuntratt pubbliku biex ikollu effikacja.

Ghalhekk il-Qorti qed tichad it-talbiet tar-rikorrent, bl-ispejjez kontra tieghu.

< Digriet >

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