FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI.

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 10 ta' Ottubru, 2001.

Kawza Numru: 31

Citaz. Nru. 413/99GV

Doc. 146-01

It-Tabib Dr. Carmel sive Lino u Louise-Ann mizzewgin Gauci Borda

vs

Carmelina sive Carmel Azzopardi u Marlene armla minn Andrew Zarb, Yvonne mart Oliver Agius u Isabelle ahwa Azzopardi

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi b'konvenju tad-29 ta' Dicembru, 1998 redatt minn Nutar Mario Rosario Bonello (dok A), l-konvenuti kienu ntrabtu u obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi il-fond 284, *"Ester House",* Triq Fleur de Lys, St Venera u dan versu l-prezz ta' Lm20,000;

U premess li l-konvenuti kienu obbligaw ruhhom ukoll li jersqu biex jiffirmaw il-kuntratt ta' trasferiment relattiv mhux aktar tard mill-31 ta' Jannar, 1999;

U peress li b'ittra ufficjali tas-26 ta' Jannar, 1999 (dok B), l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt ta' trasferiment

tat-fond imsemmi a bazi tal-istess konvenju;

U peress li l-konvenuti, *nonostante* l-interpellazzjoni fuq imsemmija, naqsu li jersqu sabiex jigi pubblikat il-kuntratt ta' trasferiment tat-fond in kwistjoni favur l-atturi;

L-atturi talbu lil din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi:

1) tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tat-att pubbliku ta' bejgh u trasferiment lill-atturi tal-fond *"Ester House",* Triq Fleur de Lys, St Venera a tenur tal-konvenju fuq imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss;

2) tinnomina lin-Nutar Mario Rosario Bonello sabiex jippubblika l-istess att ta' bejgh u trasferiment;

3) tiffissa jum, lok u hin sabiex jigi pubblikat l-istess kuntratt u kuraturi sabiex jirrapresentaw lill-kontumaci fuq l-att.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Jannar, 1999 u kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 11 tal-process fejn eccepew:

1. Illi l-eccipjenti jinsabu inibiti milli jersqu ghall-kuntratt finali mertu tal-kawza bis-sahha ta' sentenza fl-ismijiet Oliver Agius vs Carmelina Azzopardi et deciza minn dina l-Onorabbli Qorti fit-13 ta' Mejju, 1999 (Citazz. Nru. 571/99RCP), hawn annessa u mmarkata Dok. "A", liema sentenza ikkonfermat il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-istess ismijiet mahrug kontra l-eccipjenti. minn fejn

jirrizulta li l-konvenuti huma mizmuma milli jghaddu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment lill-atturi tal-fond in kwistjoni;

2. Illi, bla pregudizzju ghall-premess, il-konvenju in kwistjoni gie ffirmat bis-sahha ta' prokura, datata 30 ta' Marzu, 1999, moghtija lill-konvenuta Carmelina sive Carmela Azzopardi minghand uliedha l-konvenuti l-ohra, u cioe', Marlene Zarb, Yvonne Agius u Isabelle Azzopardi, liema prokura mhix redatta ai termini tal-Artikolu 1322 (6) tal-Kodici Civili ghaliex m'hemmx l-avviz imsemmi fl-istess artikolu;

3. Illi l-inkwilina fil-fond in kwistjoni mietet waqt il-konvenju u b'hekk inbidlet cirkostanza essenzjali fil-konvenju li jinfluwenza l-valur tal-fond;

4. Illi l-konvenju johloq stat ta' illegalita' ghaliex il-Kummissarju tat--Taxxi Interni vvaluta l-fond in kwistjoni b'valur ta' sittin elf Lira Maltin (Lm60,000), u cioe', valur ferm oghla mill-prezz ta' ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) kif prospettat fil-konvenju u ghalhekk dana kollu jesponi lill-konvenuti ghal penalitajiet ingenti;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet a fol. 35;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Pace a fol. 57;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

TALBA

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti: tikkundanna lill-konvenuti sabiex

jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku ta' bejgh u trasferiment lill-atturi tal-fond Ester House, Triq Fleur de Lys, St. Venera, a tenur tal-konvenju tad-29 ta' Dicembru, 1998 u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss; tinnomina lin-Nutar Mario Rosario Bonello sabiex jippubblika l-istess att ta' bejgh u trasferiment;

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuti eccepew: li huma jinsabu inibiti milli jersqu ghall-kuntratt finali mertu tal-kawza b'sentenza Dok. A fl-ismijiet O. Agius vs C. Azzopardi deciza fit-13 ta' Mejju, 1999; il-konvenju gie ffirmat bis-sahha ta' prokura moghtija lill konvenuta Carmela Azzopardi liema prokura mhiex redatta a termini ta' l-artikolu 1322(6) tal-Kap 16; illi l-inkwilina fil-fond in kwistjoni mietet waqt il-konvenju u b'hekk inbidlet cirkostanza essenzjali fil-konvenju li jinfluwenza l-valur tal-fond; il-konvenju johloq stat ta' illegalita' ghaliex il-Kummissarju tat-Taxxi Interni vvaluta l-fond in kwistjoni b'valur ta' Lm60,000 u cioe' valur ferm oghla mill-prezz ta' Lm20,000 kif prospettat fil-konvenju u ghalhekk dana kollu jesponi lill-konvenuti ghall-penalitajiet ingenti.

KONTESTAZZJONI

L-atturi qed jitolbu li l-Qorti tikkundanna lill konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku ta' bejgh u trasferiment tal-fond 'Ester House', Triq Fleur de Lys, St Venera, a tenur tal-konvenju tad-29 ta' Dicembru, 1998.

Il-konvenuti principalment qed jopponu t-talba attrici billi qed jissottomettu li meta sar il-konvenju l-post li kien ser jigi mibjugh u trasferit kien mikri lill-omm l-atturi, mentri meta gew biex jaghmlu l-kuntratt il-post kien vakanti stante li omm l-atturi kienet lahqet mietet u ghalhekk kienet inbidlet cirkostanza essenzjali fil-konvenju li jinfluwenza l-valur tal-fond u huma ghandhom raguni gusta ghaliex m'ghandhomx jersqu ghall-kuntratt.

Minn naha taghhom l-atturi qed jissottomettu li l-konvenuti kienu jafu li l-post kien mikri u ommhom, l-inkwilina fil-post kienet ta' eta' avvanzata u ghalhekk il-konvenuti hadu riskju kalkolat. Inoltre huma m'ghamlu ebda rizerva fil-konvenju ghall-eventwalita' li omm l-atturi tmut sakemm isir il-kuntratt.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi skond il-ligi l-konvenju rigwardanti trasferiment ta' immobbli ma jammontax ghal bejgh kemm jekk jikkonsisti fi promessa unilaterali kif ukoll jekk si tratta ta' promessa bilaterali. Kwantu ghall-promessa unilaterali l-artikolu 1357(1) tal-Kap 16 jistabilixxi li "il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat… ma jitqiesx bejgh". Kwantu ghall promessi bilaterali l-artikolu 1363(1) jistabilixxi li "il-bejgh ta' beni mmobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku". Il-promessa bilaterali ta' kompra-vendita' ta' immobbli mhix ekwivalenti ghall-bejgh ta' l-istess.

Il-konvenju pero' jaghti certi drittijiet reciproci lill-kopromittenti fis-sens u fil-limiti stabbiliti mill-ligi u cioe' johloq l-obbligu lill-proprejtarju li jbiegh u lil min kien obbliga ruhu jixtri li jakkwista u l-ligi tohloq ukoll drittijiet fil-konfront ta' min volontarjament ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni tal-kuntratt billi tipprovvdi ghad-dritt ta' "*specfic performance*" jew ghal danni u imghaxijiet apparti mit-telfien ta' kapparra fejn applikabbli. Dan kollu ma johloqx dritt "*in rem*" imma dritt "*in personam*" konsistenti fid-drittijiet fuq accennati (Qorti Kost. 15/1/91 Balzan vs Prim Ministru et).

Skond l-awturi, fil-konvenji l-partijiet "*devono precisare in modo sufficiente il contenuto del contratto definitivo che le parti si impegnano fin da ora a stipulare successivamente - vale a dire che - salva la possibilita' di modifiche o aggiunte consensuali - la conclusione del definitivo non deve richiedere nessuna ulteriore discussione per decidere punti essenziali dell'accordo da sottoscrivere*" (Torrente/

Schlesinger Manuale di Diritto Privato 14th Edition Para 288).

Huma l-istess ragunijiet li ghalihom jista' jigi mahlul kuntratt ta' xiri li jiggustifikaw it-thassir ta' promessa ta' xiri.

Illi fil-konvenju in kwistjoni l-partijiet kienu qablu li d-dar li kienet ser tinbiegh "attwalment tinsab mikrija lis-Sinjura Carmelina Gauci Borda". Il-konvenuti kienu ser ibieghu d-dar u l-atturi kienu ser jixtruha, bil-prezz miftiehem, ghax kienu jafu li l-post kien mikri. Meta pero' gew biex jaghmlu l-kuntratt finali, waqt li kienu ghadhom fuq konvenju, l-posizzjoni tbiddlet billi huma ma kienux ser ibieghu post mikri kif ftehemu, imma post battal, ghalhekk kienet inbidlet cirkostanza essenzjali fil-konvenju, li tinfluwenza l-valur tal-fond. Tant hu hekk li meta saret stima bil-perit imqabbad minn dina l-Qorti l-valur tal-fond gie stmat Lm55,000. Anke l-valutazzjoni li saret fil-*causa mortis*, kienet tlahhaq ghal-Lm60,000.

Kwantu ghas-sottomissjoni ta' l-atturi, li l-konvenuti hadu riskju kalkolat meta kienu ser ibieghu l-fond mikri, ghax omm l-atturi setghet mietet, il-Qorti tirrileva li dana l-argument kien ireggi kieku omm l-atturi mietet wara li sar il-kuntratt, u mhux meta l-partijiet kienu ghadhom fuq konvenju. Il-partijiet kienu ftehemu fuq haga mentri meta gew ghall-kuntratt kien hemm haga ohra.

Illi ghalhekk il-konvenuti kellhom raguni valida ghaliex ma jersqux ghall-kuntratt.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddecidi billi tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, tichad it-talbiet attrici.

Stante in novita' tal-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
Deputat Registratur.