MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-20 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 180/2002/1

Joseph Attard u Sharon Attard

vs

Wilfred Abela, Norbert Abela, John Abela, Josephine mart Salvino Camilleri, Raymond Abela, John Abela, Tony Abela, Constance mart Albert Mercieca, Anthony Zammit, Josephine armla minn Robert Farrugia Randon, Carmen mart Alex Vella, Margaret mart Anthony Debono, Constantino Falzon, Dr. Nicolai Vella Falzon u Dr. Claire Stafrace Zammit

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Joseph Attard u Sharon, li permezz taghha, wara li ppremettew illi:

Permezz ta’ konvenju datat 24 ta’ April 2001 (Dok. A), Vincenza Langley obbligat ruhha li tbiegh, tittrasferixxi u

tassenja b'titolu ta' bejgh lill-atturi li accettaw u obbligaw ruhhom li jixtru, jircievu u jakkwistaw minghand Vincenza Langley bl-istess titolu ta' bejgh il-mezzanin f'San Pawl il-Bahar, fi Triq Conversion numru dsatax (19) bl-isem ta' 'Marthese' kif soggett ghar-rata tieghu ta' cens annwu u perpetwu ta' seba' Liri Maltin u tletin centezmu (Lm7.30) altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess battal inkluz il-gnien li ghandu access mill-istess mezzanin u inkluza l-arja libera tal-istess mezzanin u gnien kif soggett u jgawdi is-servitujiet attivi u passivi li jirrizultaw skont il-pozizzjoni tal-istess maisonette, versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju, liema konvenju kien validu ghall-perjodu ta' sitt (6) xhur.

Sussegwentement, ghall-iskrittura hawn fuq imsemmi, l-imsemmija Vincenza Langley mietet u l-eredi taghha (cioe' l-konvenuti odjerni) geddu l-istess konvenju fuq imsemmi fuq l-istess termini permezz ta' skrittura privata datata 19 ta' Dicembru 2001 sal-20 ta' Jannar 2002 (Dok. B).

Nonostante l-fatt illi l-konvenju originali datat 24 ta' April 2001 gie estiz mill-imsemmija eredi huma qeghdin jirrifjutaw milli jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv relattiv u allura li jonoraw l-obbligi kontemplati fil-konvenju, liema obbligi l-istess eredi kienu accettaw meta huma stess geddew il-konvenju originali.

L-atturi interpellaw lill-eredi ta' Vincenza Langley sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv permezz ta' ittra ufficjali tat-18 ta' Jannar 2002 (Dok. C) entro l-iskadenza msemmija fl-iskrittura privata tad-19 ta' Dicembru 2001, jigifieri sal-20 ta' Jannar 2002, izda nonostante dan, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Permezz ta' skrittura privata tal-25 ta' Mejju 2001, l-atturi ttrasferixxew id-drittijiet taghhom naxxenti mill-iskrittura hawn fuq imsemmija, kif kellhom dritt li jaghmlu, lil terzi u ghaldaqstant l-atturi sejrin ibatu danni finanzjarji fil-konfront tal-istess terzi in konsegwenza tal-agir tal-konvenuti.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tikkundannahom, kollettivament u/jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju lilhom prefiss jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ghat-trasferiment minnhom favur l-atturi tal-immobbli mertu tal-imsemmija skrittura tal-24 ta' April 2001 kif imgedda u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess skritturi.

Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u kuraturi nominati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess kuntratt u dan taht il-provvedimenti li din l-istess Qorti joghgobha taghti.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta' Jannar 2002, kontra l-konvenuti minn issa huma ingunti in subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti senjatament dik ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvneuti kollha, li in forza taghha eccepew illi:

Preliminarjament, il-konvenuti Dr. Nicolai Vella Falzon u Dr. Claire Stafrace Zammit m'humiex il-legittimi kontradditturi stante illi huma m'humiex l-eredi tad-defunta Vincenza Langley imma jirraprezentaw biss il-konvenuti l-ohra kollha bhala prokuraturi legali taghhom u ghaldaqstant ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u jsiru l-korrezzjonijiet necessarji.

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-konvenju bejn id-defunta Vincenza Langley u l-atturi datat 24 ta' April 2001 huwa null u bla effetti kollha tal-ligi minhabba l-fatt illi meta sar dan il-konvenju d-defunta Langley ma kinitx il-proprjetarja assoluta tal-fond *de quo* u ghalhekk hija ma

setghetx tbiegh jew tipprometti li tbiegh fond *res aliena* minghajr il-kunsens ta’ terzi.

Fit-tieni lok, l-istess konvenju datat 24 ta’ April 2001 huwa null u bla effetti *ipso iure* stante illi fil-konvenju stess hemm stipulata kundizzjoni rizoluttiva illi avverat ruhha illi tghid illi l-konvenju jigi xolt kemm il-darba jigi ppruvat mir-ricerki illi l-arja tal-fond *de quo* m’humiex tal-venditrici.

Fir-raba’ lok u minghajr pregudizzju, il-konvenju huwa null u bla effett stante illi huwa bbazat fuq zball dwar is-sustanza nnifisha tal-oggett tal-ftehim.

Ghaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda prodotti viva voce u ezaminat b’reqqa x-xhieda prodotta bil-proceduri tal-affidavit, kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza, l-atturi qed jitolbu lill-Qorti ggieghel lill-konvenuti, uhud werrieta ta’ Vincenza Langley, biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta’ bejgh ta’ fond li l-imsemmija Langley kienet weghdet li tbiegh lill-atturi permezz ta’ konvenju imgedded mill-istess eredi. Il-konvenuti, l-ewwel ma jsostnu hu li Dr. Vella Falzon u Dr. Stafrace Zammit ma kellhomx jigu mharrka ghar-raguni li huma m’humiex eredi. Fid-dawl tad-dikjarazzjoni maghmula mid-difensur tal-atturi quddiem il-Qorti diversament presjeduta fit-23 ta’ April 2002, il-Qorti kif presjeduta llum tqis li din l-eccezzjoni, hija gustifikata u jisthoqqilha li tintlaqa’.

L-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti kollha ghandhom x'jaqsmu mal-mertu. Dawn kollha jirrigwardaw dak li jsostnu l-konvenuti u cioe' li galadarba l-fond ma kienx jappartjeni fl-intier tieghu lil Vincenza Langley, l-istess konvenju huwa null.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi Vincenza Langley, permezz ta' konvenju datat 24 ta' April 2001, obbligat ruhha li tbiegh lill-atturi, mezzanin f'San Pawl il-Bahar. Meta Vincenza Langley giet nieqsa, l-eredi taghha geddew il-konvenju bl-istess kundizzjonijiet. Meta n-Nutar inkarigat beda jaghmel ir-ricerki relattivi huwa sab li l-fond kien gie akkwistat minn Vincenza Langley meta din kienet mizzewga u ghalhekk seta' jigri li l-fond kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti. Sussegwentement, fil-fatt, irrizulta li Vincenza Langley kienet izzewget Malta, pero' ghexet barra minn Malta ghal xi snin. Il-koppja kienu ilhom snin li rritornaw lura Malta meta nxtara l-fond mertu tal-kawza. Jirrizulta ukoll li meta nxtara l-fond, zewgha kien ghadu haj. Kien f'dawn ic-cirkostanzi li l-konvenuti eredi ta' Vincenza Langley ghazlu li ma jersqux ghall-kuntratt finali peress illi kienu tal-fehma li ma setghux jiggarantixxu l-pacifiku pussess. Huma ma kinux disposti jiehdu riskju li jinqala' xi ko-proprjetarju iehor. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-agir taghhom kien gustifikat.

Madanakollu, ma jistghux fic-cirkostanzi li l-konvenju huwa null, u dan ghar-raguni illi, kif sostniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza "Zahra vs Cutajar" fil-25 ta' Frar 2005:

"*Il-weghda ta' bejgh hija valida anke jekk min ikun qed iwieghed li jbiegh ma jkunx is-sid tal-haga li fuqha jkun sar il-qbil u zzid li f'kaz simili, il-venditur prospettiv ghandu l-obbligu li jakkwista l-haga mwieghda biex ikun jista' jbieghha. Jekk ma jsehhlux li jiksibha, b'hekk ma jinhelisx mill-obbligazzjoni tieghu izda jkollu jwiegeb ghad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieghed. Il-kreditrici ghandha wkoll l-ghazla li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli.*"

Dan premess, pero', din il-Qorti xorta wahda jehtigilha tezamina u tizen jekk l-azzjoni proposta mill-atturi hijiex gustifikata.

Issa l-Art. 1357 tal-Kap. 16 testwalment jipprovdi illi:

"***1357.*** *(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex t itwettaq il-wegħda ma tiġix ppreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza "Cachia vs Cutajar" (deciza fl-1 ta' Lulju 2005):

"*La darba l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligi taghhom assunti fil-konvenju, u cioe` li jiggarantixxu l-pacifiku pussess, dan il-bejgh ma setghax isir u konsegwentement dik il-weghda ma setghetx tigi enforzata u l-uniku rimedju li kellhom l-atturi kien dak ta' risarciment ta' danni minhabba l-inadempjenza ta' l-istess konvenuti.*"

Fil-kaz in ezami, l-atturi ghazlu li jagixxu ai termini tas-subinciz (2) tal-fuq citat artikolu tal-ligi. F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk, il-Qorti tqis li m'ghandhiex ghalfejn tidhol fl-argumenti mressqa mill-atturi rigward ir-ratifika tal-weghda da parti tal-konvenuti ghaliex semmai, dawn

kienu jassumu rilevanza kieku l-atturi odjerni talbu d-danni.

Il-Qorti tqis inoltre li l-konoxxenza o meno da parti tal-konvenuti, tar-riskju li l-proprjeta' ma kienet tappartjeni kollha lid-defunta, ma ghandu jkollha ebda effett fil-kawza odjerna, fejn il-konvenuti qed jintalbu biss li jersqu ghall-att finali, haga li ma jistghux korrettement jaghmlu.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tillibera lil Dr. Nicolai Vella Falzon u Dr. Claire Stafrace Zammit mill-osservanza tal-gudizzju, tichad it-talbiet tal-atturi fil-konfront tal-konvenuti l-ohra, b'rizerva ta' kull dritt iehor spettanti lill-atturi skont il-ligi.

L-ispejjez jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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