

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta ta' l-14 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 579/2011

Josephine Spiteri nee Schembri u Orazio Spiteri

vs

Spring Valley Co. Ltd.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors gumentat tal-atturi tas-17 ta' Gunju 2011 li jghid hekk:

Illi l-esponenti Josephine Spiteri kienet iffirmit konvenju mas-socjeta intimata fis-19 ta' Settembru 1995 li ai termini tieghu l-istess socjeta intimata kienet obligat ruhha illi tbiegh u tittrasferixxi lill-esponenti li ppromettiet w obligat ruhha illi tixtri u takkwista bicca art fabbrikabbli w gol "Building Scheme", formanti parti mill-art "Tal-Qattus" limiti ta' Hal-Ghaxaq tal-kejl superficjali ta' circa 4590 piedi

Pagna 1 minn 7

Qrati tal-Gustizzja

kwadri w bil-faccata fuq triq gdida, konfinanti tramuntana mal-imsemmija triq, Ivant ma' plot numru hamsa proprjeta ta' certu Bonnici w punent ma' beni ta' George Brownrigg jew l-aventi causa tieghu, kollox skond il-pjanta annessa mal-konvenju, kopja ta' liema konvenju qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. JS1.

Illi fil-mori tal-konvenju kienet giet intavolata kawza quddiem din il-Qorti minn terzi kontra s-socjeta intimata, u dana billi kien hemm disputa rigwardanti t-titolu fuq l-art in kwistjoni, Citazzjoni Nru. 867/1996 Anthony Mizzi et vs Alfred Cachia noe.

Illi ghalhekk il-partijiet fil-proceduri odjerni kienu qablu illi l-prezz konvenut jithallas fl-intier, u l-att ta' akkwist kellu jigi ppubblikat hekk kif jigu terminati definittivament il-proceduri fuq imsemmija, kif fil-fatt sar.

Illi minkejja illi l-kawza fl-ismijiet fuq imsemmija giet deciza fil-15 ta' Marzu 2011, is-socjeta intimata naqset milli tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-akkwist, u dana minkejja illi giet interpellata sabiex taghmel dan ai termini ta' ittra ufficcjali datat 23 ta' Mejju 2011.

Tghid ghalhekk is-socjeta intimata ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex [1] Tiddikjara illi s-socjeta intimata naqset milli tonora l-obbligazzjonijiet taghha skond il-konvenju tat-19 ta' Settembru 1995, u dana stante illi naqset milli tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minghajr raguni valida; [2] tordna lis-socjeta intimata sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ghall-bejgh ta' bicca art fabrikabbli w gol "Building Scheme" formanti parti mill-art "Tal-Qattus" limiti ta' Hal-Ghaxaq tal-kejl superficjali ta' circa 4590 piedi kwadri w bil-faccata fuq triq gdida, konfinanti tramuntana mal-imsemmija triq, Ivant ma' plot numru hamsa proprjeta ta' certu Bonnici w punent ma' beni ta' George Brownrigg jew l-aventi causa tieghu, kollox skond il-pjanta annessa mal-konvenju in kwistjoni u dana ai termini tal-kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju; [3] tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att relattiv; [4] tinnomina kuraturi ghall-eventwali kontumaccja; [5] tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

imsemmija att - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

BI-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Mejju 2011, u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ppresentat kontestwalment mal-presenti kontra s-socjeta intimata li minn issa tibqa ingunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Preliminarjament illi l-konvenju tad-19 ta' Settembru 1995 m'ghadux in vigore u skada stante li meta fl-l ta' Lulju 1997 l-attrici Josephine Spiteri u s-socjeta konvenuta geddew il-konvenju de quo "indefinitivament", il-konvenju kien qed jigi mgedded sa massimu ta' hames snin u cioe sal-1 ta' Lulju 2003. Peress li ma sar l-ebda tigidid tieghu wara l-1 ta' Lulju 2003 il-konvenju de quo m'ghadux vinkolanti.

2. Preliminarjament u bla pregudizzju, illi l-konvenju de quo skada wkoll stante illi l-attur Orazio Spiteri ma segwiex il-procedura stabbilita permezz tal-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili qabel intavola l-kawza odjerna.

3. L-esponent jaqbel mal-fatti esposti mill-atturi hlief li l-konvenju m'ghadux vinkolanti.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-14 ta' Marzu 2013.

Ikkunsidrat

Din hi kawza dwar l-effikacija ta' konvenju ta' bejgh maghmul bejn is-socjeta konvenuta qua venditrici u l-attrici li fiz-zmien tal-konvenju kienet ghadha xebba, liema konvenju sar fid-19 ta' Settembru 1995. Dan il-konvenju

baqa' jiggadedd ghalkemm hemm dati konnessi mat-tigdid li ma jsegwux il-kronologija ta' dati li fihom seta' jiggadedd il-konvenju. Madankollu dak li hu relevanti ghal vertenza prezenti hi t-tigdid li sar fl-1 ta' Lulju 1997. Dan il-konvenju li gedded dak originali tad-19 ta' Settembru 1995 ighid testwalment hekk:

1. Jgeddu indefinittivament il-ftehim principali bejniethom redatt fid-19 ta' Settembru 1995 u dana sakemm tigi risoluta definittivament il-problema bejniethom rigwardanti certi pretensjonijiet ta' terzi u senjatament il-familja Mizzi u l-aventi causa minnha u il-venditur jkun jista' jersaq liberalment ghall-att ta' bejgh

Dawn il-pretensjonijiet li jissemew da parti tal-familja Mizzi kienu gia ezistenti meta sar il-konvenju fl-1995 tant illi tissemma esplicitament fl-istess konvenju pero jidher li meta originarjament sar il-konvenju l-partijiet hasbu li l-pendenza ser tirisolvi ruhha aktar facilment.

Jirrizulta illi fil-fatt giet istitwita kawza mill-familja Mizzi kontra s-socjeta konvenuta rigward il-proprjeta tal-art mertu tal-konvenju, fl-1996, liema kawza giet deciza mill-Prim' Awla fil-15 ta' Marzu 2011 u ma sar ebda appell minnha (fol. 12 et seq. tal-process). Din il-kawza stabbilit illi l-proprjeta tal-art kienet effettivament tas-socjeta konvenuta.

Stabbilit dan, jirrizulta illi l-attrici li sa dan iz-zmien izzewget lil Orazio Spiteri riedet li tersaq ghal kuntratt finali fuq l-art in kwistjoni. Il-prezz kien ilu li thallas meta sar it-tigdid tal-1997. Mix-xhieda prodotta jidher li nqala' dizgwid fuq kwistjonijiet ta' taxxa minhabba t-trapass ta' zmien mindu sar il-konvenju sa kemm inqatghet il-kawza fuq imsemmija.

Dak li hu importanti ghal Qorti hu illi fl-24 ta' Mejju 2011 l-attrici pprezentat ittra ufficjali kontra s-socjeta konvenuta biex tersaq ghal kuntratt ta' trasferiment skond il-konvenju tad-19 ta' Settembru 1995 kif imgedded, u pprezentaw il-kawza fis-17 ta' Gunju 2011.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-kwistjoni quddiem il-Qorti hi wahda prettament legali peress illi l-fatti kif esposti ma jidhrux kontestati.

Is-socjeta attrici qed tikkontendi illi l-konvenju skada fl-2003 cioe gheluq hames snin mit-tigdid cioe mill-1 ta' Lulju 1997. Apparti l-fatt li hames snin mill-1997 iwasslu ghad-data ta' 2002 mhux 2003, il-Qorti mhix taqbel ma' din il-kontenzjoni.

Is-socjeta konvenuta qed tissottometti illi ladarba l-konvenju ggedded indefinitivament, allura kellu hajja ta' hames snin, cioe l-hajja tal-effetti fuq skrittura privata. Dak li pero s-socjeta konvenuta mhix qed tqis hu illi l-konvenju kien soggett ghal kondizzjoni sospensiva. Din il-kundizzjoni kienet qed torbot l-effetti tal-konvenju ma cirkostanza partikolari cioe li l-vertenza mal-familja Mizzi fuq il-proprjeta tal-art tigi deciza definittivament. Il-konvenju ghalhekk, kif redatt u kif intiz b'mod car bejn il-partijiet ma kellux jiskadi bhal skritturi normali izda kellu l-effetti tieghu sospizi sakemm il-kondizzjoni tavvera ruhha cioe d-dikjarazzjoni gudizzjarja definittiva dwar il-proprjeta tal-art in kwistjoni (ara f'dan is-sens **Villa Estates Limited vs Maria Regina Farrugia et**, App Civ 09/10/2001).

Id-dikjarazzjoni gudizzjarja sehhet bis-sentenza tal-Qorti tal-15 ta' Marzu 2011 u saret definittiva peress li ma sarx appell ghoxrin jum wara cioe fl-4 ta' April 2011.

Dan iwassal lil Qorti ghal konsiderazzjoni ohra cioe meta allura kien jiskadi l-konvenju. Il-Qorti twiegeb ghal din id-domanda bl-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jghid li promessa ta' bejgh tiskadi meta jaghlaq iz-zmien miftiehem u fin-nuqqas ta' ftehim fuq zmien, b'gheluq tlett xhur mindu l-bejgh seta' jsir.

Hu pacifiku mill-fatti illi l-partijiet ma ftehmux fuq ebda zmien li fih kellu jsir il-kuntratt hlief li zammew l-effetti tal-konvenju sospizi sakemm tinqata' l-vertenza fuq il-proprjeta tal-art bejn is-socjeta konvenuta u terzi. Din il-vertenza giet konkluza definittivament favur is-socjeta konvenuta fl-4 ta' April 2011 u ghalhekk il-kuntratt seta'

jsir minn dakinhar. Kwindi l-konvenju ma baqax aktar ghal zmien indeterminat izda gie determinat meta l-kundizzjoni avverat ruhha.

Dan ifisser illi l-attrici kellha sal-4 ta' Lulju biex isir il-kuntratt. Billi jidher ma sarx ftehim definittiv fuq data ghal kuntratt hi pprezentat ittra ufficjali fl-24 ta' Mejju 2011 biex is-socjeta konvenuta tersaq ghal kuntratt finali cioe qabel ma skada l-konvenju kif trid il-ligi u billi l-kuntratt ma sehxx, ipprezentat il-kawza fis-17 ta' Gunju 2011. Hu minnu illi l-kawza saret qabel ma l-konvenju ghalaq u mhux fi zmien tletin jum wara li jiskadi l-konvenju. Pero dan ma jirrendix l-azzjoni attrici monka billi l-istess socjeta konvenuta uriet minn qabel li mhix ser tersaq ghal publikazzjoni tal-kuntratt finali. Del resto s-socjeta konvenuta ma ghamlitx eccezzjoni f'dan is-sens.

Is-socjeta konvenuta eccipiet ukoll illi l-konvenju skada ghax Orazio Spiteri ma ottemperax ruhu mad-dettami tal-artikolu 1357(2). Din l-eccezzjoni ma fihix siwi. Il-konvenju ma sarx mieghu izda ma' martu u hi biss kellha d-dritt tersaq ghal kuntratt u konsegwentement tinterpella lis-socjeta konvenuta tersaq ghal kuntratt finali. Hu minnu illi fil-mori tal-konvenju izzewget izda din semmai hi kwistjoni li tirrigwarda r-regim patrimonjali tal-konjugi Spiteri u ma ghandu jkollha ebda relevanza ghall-effetti tal-konvenju qua validita tieghu u z-zamma fis-sehh tieghu liema drittijiet kienu jispettaw lill-attrici li ftehmet hi wahedha mas-socjeta konvenuta, u d-drittijiet naxxenti minn dan il-konvenju kienu jappartjenu lilha.

Decide

Il-Qorti ghalhekk taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta u tilqa t-talbiet attrici u ghal finijiet tat-tielet u raba u hames talbiet tinnomina lin-Nutar Timothy Ellis biex jippubblika l-kuntratt finali li ghandu jsir fis-27 ta' Mejju 2013 fil-11.00am fil-bini tal-Qorti u tinnomina lil Dr Noel Bartolo bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci, b'dan illi jekk in-Nutar ikun f'pozizzjoni li jippubblika l-att qabel id-data msemmija u l-

Kopja Informali ta' Sentenza

partijiet jaqblu li l-kuntratt jigi publikat qabel id-data imsemmija, il-Qorti taghti l-fakulta lin-Nutar u lil partijiet jipublikaw il-kuntratt f'data hin u lok li jaqblu fuqha huma.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----