MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-28 ta' Frar, 2001

Citazzjoni Numru. 1873/2000/1

Charles AGIUS ghan-nom tas-Socjeta' ASC & S INTERNATIONAL Co. LTD.

vs

Annunziato sive Lany u martu Marie Louise konjugi CALLEJA.

Il-Qorti,

Illi l-konvenuti konjugi Calleja xtaqu jbieghu l-proprjeta' taghhom bl-isem "Villa Mistral", li tinsab fi Triq Antonio Schembri gewwa l-Kappara, San Gwann;

Illi rapprezentanti tas-socjeta' Libyan Arab Foreign Investment Company kienu avvicinaw lill-attur fejn infurmawh li kienu qed ifittxu biex jixtru proprjeta' ta' certu kwalita';

Illi l-attur kien irranga mal-konvenut Lany Calleja sabiex huwa flimkien ma' rapprezentant tas-socjeta' Libyan Arab Foreign Investment Company jmorru jaraw il-proprjeta' tal-konvenuti gewwa l-Kappara;

Illi wara l-imsemmi inkontru, fit-12 ta' Gunju, 1997 kien sar ftehim (Dok "A") bejn il-konvenut Lany Calleja u l-attur fejn ta' l-ewwel obbliga ruhu li jhallas l-attur is-somma ta' tmenin elf lira maltin (Lm80,000) kemm il-darba jsehh il-bejgh tal-proprjeta' tal-konjugi Calleja permezz tal-attur u s-socjeta' Perry Ltd;

Illi kien intlahaq ftehim bejn is-socjeta' Libyan Arab Foreign Investment Company li kienet accettat li tixtri, u l-konjugi Calleja li kienu accettaw li jbieghu l-proprjeta' imsemmija u ghal dan l-iskop kien sar konvenju bejn il-partijiet;

Illi minhabba proceduri legali fil-konfront tal-konjugi Calleja ma kienx possibli jsir l-att finali dawr it-trasferiment tal-proprjeta u ghalhekk kellhom isiru diversi konvenji;

Illi fid-29 ta' April, 2000, sar l-att finali tat-trasferiment ta' din il-proprjeta' quddiem in-Nutar Alexander Joseph Sceberras Trigona bejn il-konjugi Calleja u s-socjeta' Libyan Arab Foreign Investment Company [Dok "B"];

Illi minkejja diversi talbiet lill-konvenuti, kemm verbalment kif ukoll b'ittra ufficjali, da parti ta' Charles Agius ghan-nom tas-socjeta' attrici sabiex il-konvenuti jersqu ghall-hlas tas-somma ta' tmenin elf lira maltin skond il-ftehim tat-12 ta' April, 1997, il-konjugi Calleja baqghu inadempjenti;

Ghalhekk l-atturi talbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara l-konjugi Calleja, jew min minnhom, debituri tas-socjeta' attrici fl-ammont ta' tmenin elf lira maltin (Lm80,000) jew somma ohra verjuri;

2. Tikkundanna l-konjugi Calleja, jew min minnhom, ihallsu l-ammont hekk dovut;

Bl-ispejjez u bl-interessi legali inkluz l-hlas tal-ittra ufficjali kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u l-lista tax-xiehda tal-attur *nomine* flimkien maz-zewg (2) dokumenti mehmuza maghha;

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-imharrka Marie Louise Calleja tal-31 t'Ottubru, 2000, li biha eccepiet:

1. Fl-ewwel lok, l-eccipjenti m'hijiex parti mill-ftehim Dok A, u ghalhekk dik l-iskrittura hija nulla u minghajr effett fil-konfront taghha u tal-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejnha u bejn zewgha;

2. Fil-mertu, l-attur ghandu jesebixxi l-original tal-iskrittura Dok A;

3. Fil-mertu wkoll, jekk is-socjeta' attrici irrendiet xi servigi lill-konvenuta, dawn ma jikkwalifikax bhala senserija skond il-ligi;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u l-lista tax-xiehda tal-imharrka Marie Louise Calleja;

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-imharrek Annunziato Calleja tal-31 t'Ottubru, 2000, li biha ecceipxxa:

1. Fl-ewwel lok, l-attur ghandu jesebixxi l-original tal-iskrittura Dok A;

2. Fil-mertu, jekk is-socjeta' attrici rrendiet xi servigi lill-konvenuti, dawn ma jikkwalifikawx bhala senserija skond il-ligi;

Rat id-Dikjarazzjoni mahlufa u l-lista tax-xiehda tal-imharrek Annunziato Calleja, flimkien maz-zewg (2) dokumenti mehmuzin maghha;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet;

Rat id-Degriet taghha tal-24 ta'Jannar, 2001, li bih halliet il-kawza ghal-lum ghad-decizjoni dwar l-ewwel eccezzjoni tal- imharrka Marie Louise Calleja (pagna 19 tal-process);

Ikkunsidrat:

Illi din id-decizjoni hija mahsuba li tistharreg il-validita' ta' kitba maghmula fit-12 ta' Gunju, 1997, bejn l-attur nomine u l-imharrek fir-rigward ta' mart dan tal-ahhar li, bhala mara mizzewga, ma kenitx dehret fuqha;

Kemm hu hekk, l-imharrka qeghda tghid li, ladarba hija ma kinitx parti minn dak il-ftehim, dik il-kitba ma torbothiex u hija nulla u minghajr effett fil-konfront taghha u tal-komunjoni tal-akkwisti esistenti bejnha u bejn zewgha, l-imharrek l-iehor;

Illi l-azzjoni attrici hija mibnija fuq l-imsemmija kitba [Dok "A" f'pagna 5 tal-process] li jistabilixxi l-hlas tas-somma hemm imsemmija lis-Socjeta' attrici jekk kemm il-darba l-proprjeta' tal-

imharrkin tinbiegh permezz tal-attur u s-Socjeta' Perry Limited. Il-ftehim huwa maghmul fuq *letter-head* tas-Socjeta' attrici, filwaqt li jirrisulta wkoll li l-proprjeta' msemmija nbniet fuq art li l-imharrek kiseb matul iz-zwieg;

Illi, fid-disgha u ghoxrin (29) t'April, 2000, l-imharrkin bieghu dik il-proprjeta' lil terzi [dok "B" f'pagni 6 sa 15 tal-process], wara li kienu saru zewg (2) atti ta' konvenju, wiehed fl-10 ta' Gunju, 1998 [Dok "LC1", f'pagni 30 sa 32 tal-process], u l-iehor fl-10 ta' Lulju, 1999 [Dok "LC2", f'pagni 28 u 29 tal-process]. L-imharrka kienet dehret fuq dawn it-tliet atti u ffirmat ukoll. F'dawn l-ahhar zewg ftehim, jissemma l-hlas ta' senserija mill-mizzewgin Calleja lil Perry Limited biss;

Illi, b'ittra ufficjali tad-29 t'Awissu, 2000 [kopja esebita fl-24 ta' Jannar, 2001, f'pagni 36 u 37 tal-process], l-attur nomine talab lill-mizzewgin Calleja biex ihallsu s-somma miftehma fil-ftehim tat-12 ta' Gunju 1997. L-imsemmija ittra giet notifikata lilhom fit-30 t'Awissu, 2000;

Ikkunsidrat:

Illi l-eccezzjoni li l-Qorti qeghda tikkonsidra f'din id-decizjoni tistrieh kollha kemm hi fuq il-kwestjoni tat-tmexxija ta' hwejjeg li jaghmlu sehem mill-komunjoni tal-akkwisti. L-imharrka qeghda tghid li l-ftehim li sar bejn zewgha u l-attur nomine kien wiehed li jaqa' taht att ta' amministrazzjoni straordinarja, u ghalhekk kien mehtieg li tkun dehret fuqu biex jghodd;

Il-ftehim li sar f'Gunju, 1997, jitkellem dwar hlas ta' kumpens lill-attur *nomine* f'kaz ta' bejgh ta' proprjeta' immobbli;

Il-ligi ssemmi, b'mod tassattiv, x'inhuma l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja fis-sub-artikolu (3) tal-artikolu 1322 tal-Kodici Civili. Il-ligi tghid ukoll li l-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wiehed iharrek jew

jigi mharrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liz-zewg mizzewgin flimkien [art. 1322 (2)];

L-atti li m'humiex imfissra mil-ligi bhala dawk ta' amministrazzjoni straordinarja huma atti ta' amministrazzjoni ordinarja u jistghu jitwettqu minn kull wiehed mill-mizzewgin u jorbtu lill-komunjoni tal-akkwisti [art. 1322 (1)];

Il-ligi tfisser ukoll l-effetti ta' att ta' amministrazzjoni straordinarja li jsir minn wiehed biss mill-mizzewgin [art. 1326]. Dan jista' jigi mhassar fuq talba tal-mizzewweg li jkun gie eskluz, jekk kemm il-darba biss tali att jirreferi ghal trasferiment ta' immobbli jew ghall-holqien ta' jedd reajali jew personali fuq proprjeta' immobbli, u jekk kemm-il darba l-parti li ma haditx sehem fl-att tmexxi ghal dikjarazzjoni ta' nullita' ta' dak l-att [art. 1326 (1)]. Il-jedd li tmexxi ghal dikjarazzjoni ta' nullita' tal-att u t-thassir tieghu huwa limitat bi zmien [art. 1326 (2)], izda jaqa' b'effett minn tliet (3) xhur minn meta l-parti li ma haditx sehem f'dak l-att tigi mgharrfa bih permezz ta' att gudizzjarju [art. 1326 (3)]. Fil-fehma tal-Qorti, dan kollu jfisser li l-att ta' amministrazzjoni straordinarja maghmul minn mizzewweg wiehed minghajr is-sehem tas-sieheb l-iehor jitqies li huwa validu sakemm ma jigix annullat (fejn jista') skond il-ligi, u mhux jitqies null sakemm ma jigix validat;

Illi, fil-kaz presenti, gie ppruvat li l-imharrka giet mgharrfa bil-ftehim li sar bejn zewgha u bejn l-attur *nomine* certament bl-ittra ufficjali li ressaq l-attur *nomine* f'Awissu, 2000, f'liema att jissemma specifikatament il-ftehim;

Illi, min-naha l-ohra, il-Qorti tifhem li l-eccezzjoni taht esami m'hijiex fis-sens li l-ftehim huwa null ghal kollox, imma li ma jorbotx lill-eccipjenti u sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti. Fil-fatt, dan issemma mill-abbli difensur tal-imharrka waqt it-trattazzjoni tieghu dwar din l-eccezzjoni. Jibqa dejjem miftiehem, izda, li din il-kjarifika xorta timplika li l-imharrka qeghda tqis li l-ftehim mertu tal-kaz kien ghamil ta'amministrazzjoni straordinarja;

Illi, min-naha tieghu, l-abbli difensur tal-attur *nomine* jghid li l-ftehim li sar bejn il-klijent tieghu u l-imharrek ma kienx att fejn jeddijiet rejali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, mahluqa jew trasferiti, u allura l-ftehim ma jaqax taht l-ebda wahda mit-tifsiriet ta'amministrazzjoni straordinarja. Huwa sehaq li l-ftehim nissel drittijiet personali bejn l-attur *nomine* u l-imharrkin;

Illi l-Qorti qieset fit-tul dwar il-qaghda legali applikabbli ghal dan il-kaz u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet tal-partijiet u tal-konsiderazzjonijiet maghmula izjed ‘il fuq, u hija tal-fehma li l-ftehim tat-12 ta’ Gunju, 1997, kif imfassal, jikkonsisti f’weghda maghmla mill-imharrek li taghti gharfien ta’ obbligazzjoni lejn l-attur accettant jekk isehhu l-kondizzjonijiet hemm imsemmija. Il-weghda fiha nnifisha m’hijiex trasferiment ta’ jedd rejali fuq l-immobbli nnifsu, u l-bejgh tal-immobbli huwa biss wahda mill-kondizzjonijiet li bis-sahha taghha l-attur *nomine* jkun jista’ jippretendi l-hlas tal-kumpens. Il-Qorti m’hija bl-ebda mod tghid li l-attur *nomine* ghandu l-jedd li jippretendi dak il-hlas, ghax dan ghandu jigi investigat waqt il-gbir tal-provi fil-mertu;

Meta dak il-ftehim jigi mqabbel ma’ kull wahda mit-tlettax-il cirkostanza msemmija fl-artiklu 1322 (3) tal-Kapitolu 16, ma jirrisultax li dak il-ftehim jaqa’ taht l-ebda wahda mit-tifsiriet li l-ligi taghti lill-atti ta’ amministrazzjoni straordinarja u li ghalhekk, il-presenza tal-imharrka fuq dak il-ftehim ma kinitx mehtiega;

Jekk il-kundizzjojnijiet li tahthom sar dak il-ftehim jirrisultaw misthoqqa, dan inissel obbligazzjoni li tghabbi lill-komunjoni tal-akkwisti. F’dan il-kaz, il-Qorti tifhem li l-obbligazzjoni mehuda mill-imharrek b’dak il-ftehim tkun tikkwalifika bhala wahda taht l-artikolu 1327 (b) tal-Kapitolu 16;

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-**Qorti qeghda tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta Marie Louise Calleja** bhala mhux misthoqqa, bl-ispejjez kontra taghha, u tordna li l-kawza tissokta bis-smiegh tal-provi fil-mertu.

< Sentenza In Parte >

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