

QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF : ONOR. DR. GINO CAMILLERI LL.D.

Seduta tal-21 ta' Gunju 2002

Citazzjoni numru 665/86 GC

Steve Cachia u Fiona Busietta u b'digriet tal-11 ta' April 1991, in vista taz-zwieg bejn l-attur u l-attrici li sar fil-mori tal-kawza, il-kunjom ta' l-attrici sar Cachia

vs

Nicholas Cutajar, Peter Cutajar, u Salvatore Cutajar

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Illi huma kienu dahlu f'konvenju mal-konvenuti biex jixtru u jakkwistaw l-appartament flat fi stat ta' gebel u saqaf fil-hames sular numru 6 formanti parti minn blokk ta' sitt appartamenti numru 47, Tigne Seafront tas-Sliema, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu inkluza l-propjeta' tal-washroom u tal-partijiet komuni kif ahjar indikat fl-iskrittura tas-7 ta' Dicembru, 1985, u taht il-partijiet u kondizzjonijiet indikati fl-istess skrittura;

Illi meta l-atturi gew biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' l-akkwist sabu li l-konvenuti ma kinux pronti li jaghtu esekuzzjoni ghal dak li wieghdu u li jikkonsenjawlhom l-appartament kif pattwit;

Illi huma interessati li dan il-kuntratt isir u li l-konvenuti jigu kkundannati jaghtu esekuzzjoni ghall-konvenju fuq premiss;

Illi ghaldaqstant huma interpellaw lill-konvenuti b'itra ufficjali tas-27 ta' Mejju, 1986, sa biex jaddivjenu ghall-kuntatt definittiv skond it-termini u garanziji pattwiti izda inutilment;

Illi bhala konsegwenza ta' dan l-atturi batew u qeghdin ibghatu danni kbar, u dwar dawn jirriservaw li jagixxu b'kull azzjoni lilhom kompetenti skond il-ligi;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandhiex dina l-Qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti solidament u flimkien bejniethom jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh ta' l-appartament numru sitta (6) fil-hames sular fil-blokk ta' appartamenti numru sebgha u erbghin (47), Tigne Seafront, Sliema fit-termini u bil-pattijiet, kondizzjonijiet u garanziji tal-konvenju fuq premiss;

2. tinnomina nutar pubbliku biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dak l-att;

3. tikkundanna l-konvenuti solidament u flimkien bejniethom ihallsu l-ispejjez tal-prezenti kawza;

L-atturi jirriservaw kull azzjoni lilhom spettanti ghad-danni skond il-ligi u l-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi debitament konfermata bil-Ogurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie exceptit :

1. In linea preliminari l-eccepjenti mhumiex tenuti li jaddivjenu fuq l-att ta' trasferiment u dan ghaliex kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza qatt ma gew interpellati biex jaghmlu dan fiz-zmien stabbilit mil-ligi. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra taghhom;

2. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess ghalkemm l-eccepjenti ddikjaraw ruhhom pronti li jersqu fuq l-att ta' trasferiment anke bil-miktub, sakemm kienu tenuti li jaghmlu dan, l-atturi ma riedux ghalkemm kienu jafu bic-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz mal-firma u ferm qabel id-data ta' l-iskadenza tal-konvenju. Ghaldaqstant l-azzjoni ta' l-atturi hi vessatorja u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) tat-18 ta' Gunju 1992 li permezz taghha giet michuda l-ewwel eccezzjoni, cioe li l-konvenuti mhux tenuti jaddivjenu fuq l-att ta' trasferiment u peress li huma qatt ma gew interpellati biex jaghmlu dan fiz-zmien stabbilit mil-ligi;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Lulju 2000;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi;

Ikkonsidrat:

L-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh ta' l-appartament numru sitta (6) fil-hames sular fil-blokk ta' appartamenti numru sebgha u erbgħin (47), Tigne Seafront, Sliema u dana skond it-termini, pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fil-konvenju tas-7 ta' Dicembru 1985. L-atturi ppremettew li l-konvenuti mhux lesti li jghamli dak li gie pattwit u dak li huma obligaw ruhhom li jghamli fl-imsemmi konvenju;

L-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti giet michuda permezz tal-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) tat-18 ta' Gunju 1992. Din l-eccezzjoni preliminari kienet tittratta dwar li l-konvenuti ma kienux tenuti jaddivjenu fuq l-att ta' trasferiment peress li huma qatt ma gew interpellati biex jagħmlu dan fiz-zmien stabbilit mil-ligi. Bhala konsegwenza tal-imsemmija sentenza baqa biss li tigi deciza t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u cioe' li l-istess konvenuti kienu lesti li jersqu fuq l-att ta' trasferiment relattiv, pero' kienu l-atturi li ma riedux u dana nonostante li kienu jafu bic-cirkostanzi kollha tal-kaz mal-firma tal-konvenju u għalhekk qabel l-iskadenza tal-istess konvenju;

Jirrizulta li bi skrittura tas-7 ta' Dicembru 1985 il-konvenuti in solidum bejnithom accettaw li jittrasferixxu u jbieghu lill-atturi, li da parti tagħhom accettaw li jixtru u jakkwistaw l-imsemmi appartament, fi stat ta' gebel u saqaf, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu, inkluza l-propjeta' ta' washroom u bil-komunjoni tal-partijiet komuni u dana skond il-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-imsemmija skrittura (vide fol.5 sa 7). Fost dawn il-kondizzjonijiet kien hemm li l-konvenju kien validu għal zmien sitt (6) xhur mid-data tal-istess konvenju u li l-istess konvenju kien suggett għal kundizzjoni li l-atturi jingħataw self minn bank sas-somma ta' hmistax il-elf liri maltin (Lm15,000). Il-konvenju in kwestjoni għalhekk kellu jibqa fis-sehh sas-6 ta' Gunju 1986. Jirrizulta ukoll li għar-rigward ta' dan il-bejgh gew ottenuti l-permessi necessarji fiz-zmien in kwestjoni sabiex isir l-istess bejgh u dana minn għand l-awtoritajiet kompetenti;

Iz-zewg partijiet isostnu li kull wiehed u wahda minnhom riedu li jghamli l-kuntratt skond kif huma obligaw ruhhom li jghamli fl-imsemmi konvenju u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-istess konvenju. F'dan ir-rigward, pero', jridu jigu esaminati diversi fatti u kwestjonijiet li dwarhom il-partijiet ma jaqblux;

Fl-ewwel lok għandu jingħad li jirrizulta, bhala fatt, li fil-hin li sar il-konvenju l-appartament in kwestjoni ma kienx debitament kopert bil-permessi tal-bini. In effett jirrizulta li dawn il-permessi gew ottjenuti ferm wara li kien skada l-istess konvenju u cioe' gew ottjenuti f'Mejju tal-1988. Dwar dan il-fatt l-attur ikkonferma li huma, cioe' l-atturi, fil-hin li gie ffirmat il-konvenju, ma kienux jafu dwar din ic-cirkostanza li ma kienx hemm permessi. Da parti tagħhom il-konvenuti jinsistu li huma qalulhom lill-atturi dwar din il-kwestjoni tal-permessi u għalhekk huma jinsistu li l-atturi meta ffirmaw il-konvenju kienu jafu li ma kienx hemm permessi. Mill-provi din ic-cirkostanza ma tirrizultax b'mod car u nett, pero', għandu jingħad li jista' jkun li l-atturi, fil-hin li ffirmaw il-konvenju, ma kienux jafu dwar din ic-cirkostanza li ma kienx hemm permessi;

Dan il-fatt tal-permessi, pero', mhux daqstant rilevanti ghall-finijiet ta' din il-kawza. Li hu zgur hu li xi zmien wara li gie ffirmat il-konvenju l-atturi saru jaf b'din ic-cirkostanza. Inoltre jidher li l-atturi accettaw li jakkwistaw l-appartament in kwestjoni nonostante li dana ma kienx kopert bil-permessi tal-bini necessarij. F'sitwazzjoni bhal din l-atturi setghu jghazlu jew li ma jaddivjenux ghal kuntratt finali u b'hekk jigu annullati l-effetti kollha tal-konvenju, jew altrimenti setghu jghazlu li jakkwistaw l-appartament bir-riskju li jgib mieghu l-fatt li l-appartament ma kienx mibni bil-permessi necessarij. Jidher li l-atturi ghazlu din it-tieni alternattiva, ovvjament bl-isperanza li dawn l-istess permessi eventwalment johorgu. Inoltre l-atturi meta ghamlu din l-ghazla kienu sa certu punt koperti stante li l-konvenuti bhala l-vendituri qabblu, skond il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-konvenju, li jiggarrantixxu l-pacifiku pussess skond il-ligi. Ghalhekk jirrizulta li l-atturi ghazlu li jakkwistaw l-appartament in kwestjoni nonostante l-problema tal-permessi li kien hemm. Tant hu hekk li fil-pendenzi tal-konvenju u wara li l-atturi saru jafu b'din il-kwestjoni tal-permessi, huma akkwistaw xi oggetti sabiex l-appartament seta jigi kompletat;

Fit-tieni lok ghandu jigi stabbilit jekk, fil-hin li kien qed jiskadi t-terminu tal-konvenju, l-partijiet, nonostante r-rieda tagghom li jaddivjenu ghall-kuntratt definittiv, kienux f'posizzjoni u ghada li jersqu ghall-istess att definittiv. F'dan ir-rigward trid issir referenza ghall-kundizzjoni fil-konvenju li l-atturi kellhom jottjenu self minn bank sa hmistax il-elf liri maltin (Lm15,000). Jirrizulta li l-atturi ttantaw li jottjenu dan is-self minn bank lokali, li jidher li ma accettaw li jghati din il-facilita' lill-atturi peress li l-appartament ma kienx kopert bil-permessi tal-bini necessarij. Jirrizulta pero' li finalment il-bank accetta li jghati s-self u dana in vista tal-fatt li l-atturi, oltre l-proprjeta in kwestjoni, offrew bhala garanzija ulterjuri proprjeta ohra ta' terzi cioe' ta' familjari tagghom. Ma jirrizultaw, pero', li meta skada t-terminu tal-konvenju dawn il-facilitajiet kienu ghad-disposizzjoni tal-atturi. Tant hu hekk li s-"sanction letter", li biha l-atturi gew informati li l-facilita' bankarja kienet ser tinghatalhom, iggib data ta' wara li skada t-terminu tal-konvenju. L-attur ukoll ikkonferma li l-facilita' giet approvata mill-bank wara li ghadda t-terminu tal-konvenju. Ghalhekk jirrizulta li fil-hin tal-iskadenza tat-terminu tal-konvenju l-atturi ma kienux f'posizzjoni li jakkwistaw l-appartament u dana peress li huma ma kellhomx il-fondi necessarij stante li ma kienux ghadhom ottjenew il-facilita' bankarja li riedu. Konsegwentement lanqas ma jirrizulta li l-atturi kienu f'posizzjoni li jakkwistaw il-proprjeta in kwestjoni meta huma ppresentaw l-ittra ufficjali li biha interpellaw l-konvenuti biex jaddivjenu ghall-att definittiv ta' bejgh. Jidher ghalhekk li din l-ittra ufficjali giet presentata mill-atturi semplicement biex itawlu jew igeddu z-zmien li fih seta' jsir l-istess att definittiv, ovvjament bl-isperanza li fil-frattemp il-bank jikkoncedilhom is-self. Dan japplika ukoll ghal meta gew presentati dawn il-proceduri;

Minn naha l-ohra jirrizulta b'mod sufficjenti li l-konvenuti riedu li jsir l-att definittiv ta' bejgh u inotre jirrizulta li ma kien hemm xejn li kien qed izomm lill-istess konvenuti li jiffirmaw l-istess att definittiv ta' bejgh. L-atturi allegaw li l-konvenuti ma xtaqux jersqu ghall-istess att definittiv ta' bejgh in vista tal-fatt li huma fil-konvenju in kwestjoni ma rriservawx ghalihom l-arja ta' fuq l-appartament li kien ser jinbiegh. Din l-allegazzjoni ma tirrizultaw sufficjentement pruvata. Ghal kuntrarju jirrizulta li in effett il-konvenuti kienu lesti li jaddivjenu ghall-att definittiv fuq il-kondizzjonijiet kif mifitehma fil-konvenju. Jista' jinghad li f'dan ir-rigward l-attur stess ammetta li kien hemm ittra tal-konvenuti fejn gie konfermat li l-konvenuti riedu li jaddivjenu fuq il-kuntratt definittiv ta' bejgh;

In vista ta' dan kollu jirrizulta li kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti riedu li jigi pubblika il-kuntratt definittiv, l-atturi pero ma kienux f'posizzjoni li jiffinalizzaw l-istess att definittiv peress li ma kellhomx fil-hin li kien qed jiskadi l-konvenju l-finanzjament necessarju sabiex ikunu jistghu jakkwistaw l-appartament;

Jirrizulta ukoll li saru hafna diskussjonijiet u laqghat bejn il-partijiet u ma jistax jigi eskluż li dawn id-diskussjonijiet saru kemm qabel kif ukoll wara li ghadha t-terminu kif miftiehem fil-konvenju. Ma jirrizultax, pero', li f'dawn il-laqghat sar xi ftehim li b'xi mod biddel il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju. Ghalhekk mhux strettament rilevanti ghal-finijiet ta' dak li qed jigi deciz f'din is-sentenza li jigi stabbilit meta in effett saru dawn il-laqghat u x'intqal f'dawn l-istess laqghat;

Skond il-provedimenti tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili l-weghda li ghamlu l-partijiet versu xulxin permezz tal-konvenju in kwestjoni hi vinkolanti. Il-partijiet obbligaw ruhhom reciprokament li jersqu ghall-att definittiv ta' bejgh skond il-pattijiet u kundizzjonijiet kif kontenuti fl-istess konvenju. L-istess artikolu inoltre jipprova li l-effetti tal-istess weghda juspiccaw meta jghaddi z-zmien miftiehem. Dan iz-zmien pero' jista jinkiser jekk parti wahda, qabel ma jiskadi l-istess zmien, issejjah lill-parti l-ohra permezz ta' att gudizzjarju sabiex isir il-bejgh relattiv. F'kaz li l-parti l-ohra tonqos li tersaq ghall-kuntratt definittiv, ghandha ssir citazzjoni, bit-talba li titwettaq il-weghda, u dana fiz-zmien kif stabbilit fl-istess disposizzjonijiet;

Dawn id-disposizzjonijiet pero' ma jistghux jitqiesu li huma effettivi fil-konfront ta' xi parti li, in effett, tkun trid li tersaq ghall-att definittiv. Dawn id-disposizzjonijiet qeghdin hemm sabiex jistabilixxu procedura kif parti ghall-konvenju tista tissalvagwardja d-drittijiet taghha naxxenti mill-istess konvenju fil-kaz li l-parti l-ohra tkun qed tirrifjuta li tersaq ghall-att definittiv ta' bejgh kif obbilgat ruha li tghamel fil-konvenju. Parti wahda f'konvenju ma tistax tuza dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq ghall-att definittiv minhabba xi nuqqas taghha stess. F'dan il-kaz jirrizulta li dan kien x'riedu jghamlu l-atturi, cioe' li jitawlu l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li kien ghadhom ma kellhomx il-finanzjament necessarju sabiex jakkwistaw il-proprjeta in kwestjoni;

In vista tal-premess l-eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi akkolta u konsegwentement it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjoni tal-konvenuti u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tal-atturi;

Spejjez kontra l-atturi.