MALTA

QORTI CIVILI
PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2002

Citazzjoni Numru. 14/1988/1

Andrew u Anthony, ahwa Agius

vs

Angelo Zahra f'ismu proprju u ghan-nom tas-socjeta`
ANGCAR COMPANY LIMITED

Illum, 6 ta' Dicembru 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-11 ta' Jannar 1988 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi bi skrittura privata tal-5 ta' Frar 1986 (Dok. A) il-konvenut nomine obbliga ruhu li jassenja u jitrasferixxi

b’titolu ta’ permuta lill-atturi ahwa Agius – nofs indiviz kull wiehed – iz-zewg (2) mezzanini, gebel u saqaf, bl-arja libera taghom u bil-washroom ghal kull mezzanin u accessibli minn tromba tat-tarag kull wiehed minn Buqexrem Street, Fgura, konfinanti mix-xlokk mat-triq, mill-grigal ma beni ta’ Emanuele Darmanin, u mill-majjistral ma beni tal-Gvern, liberi u franki, bil-valur ta’ Lm7,500, bonarjament attribwit.

Illi in kontrakkambju, l-atturi ahwa Agius obbligaw ruhhom li jassenjaw b’titolu ta’ permuta lill-konvenut nomine l-garage bla numru u bla isem, li pero’ sejjer jissemma “St. Angelo” fi School Street, Zabbar, sottopost ghal mezzanin ta’ terzi, bhala soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta’ Lm13.42,3 mibni fuq plot nru. 16 u konfinanti mit-tramuntana ma School Street, mill-vant ma beni ta’ certu Farrugia u Cefai u mill-punent ma beni ta’ certu Calleja, bil-valur ta’ Lm7,500.

Illi l-kontendenti ftehmu ukoll fuq kondizzjonijiet ohra li gew stipulati fl-imsemmija skrittura.

Illi l-atturi, b’ittra ufficjali tal-14 ta’ Dicembru 1987 interpellaw lill-konvenut nomine sabiex fiz-zmien fissat mill-ligi jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv.

Illi rrizulta lill-atturi li l-kumpanija konvenuta kienet obbligata permezz ta’ konvenju precedenti ghal skrittura fuq imsemmija li takkwista l-arja kollha fuq il-garages fuq imsemmija minghand il-kumpanija Lay Lay Company Limited, izda issa l-kompanija konvenuta qeghda tallega li hija irrinunzjat ghal dan id-dritt taghha, u hekk naqset mill-obbligi taghha assunti favur l-atturi, b’dannu u pregudizzju ghall-istess atturi.

Illi ghalhekk, minhabba dana l-agir illegali tal-konvenut nomine, l-atturi sejrin isofru danni.

talbu li din il-Qorti ;

1. tordna li jigi pubblikat il-kuntratt relattiv ghat-trasferiment reciproku kif fuq imsemmi, bil-kondizzjonijiet

kollha stipulati fl-imsemmija skrittura tal-5 ta' Frar 1986, fil-gurnata, hin u lok, fissati mill-Qorti, bin-nomina tan-Nutar u ta' kuraturi eventwali ghall-komtumaci;

2. fil-kaz li ghar-raguni fuq imsemmija, il-kuntratt relattiv ghat-trasferiment ma jistax jigi effetwat, tiddikjara lill-konvenut nomine responsabbli ghad-danni kollha li l-atturi sejrin isofru minhabba l-agir illegali ta' l-istess konvenut, liema danni ghandhom jigu likwidati f'gudizzju separat.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Dicembru 1987, kontra l-konvenut nomine ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine fejn qal:

1. Illi d-domandi attrici, in kwantu huma diretti kontra l-esponenti personalment, ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez billi fil-konvenju tal-5 ta' Frar, 1986, l-esponenti personalment qatt ma ffirma ebda dokument.

2. Sussidjarjament u bla pregudizzju ghall-premess illi l-konvenju tal-5 ta' Frar. 1986 kien skada fis-6 ta' Mejju 1986 billi konvenju, in mankanza ta' klawsola specifika ghall-perjodu tal-validita tieghu, huwa validu ghall-perjodu ta' 3 xhur skond il-ligi.

3. Bla pregudizzju ghall-premess illi meta il-partijiet iffirmaw il-konvenju in kwistjoni, l-atturi kienu jafu illi l-konvenut nomine ma kienx ghadu propjetarju tal-fond li obbliga ruhu li jippermuta u ghalhekk ma seta' qatt jintrabat. B'dana kollu l-atturi riedu jiehdu r-riskju u ghalhekk issa ma jistghux javanzaw il-pretensjonijiet taghhom kontra l-konvenuti proprio et nomine.

4. Sussidjarjament u bla pregudizzju l-atturi kienu jafu, qabel ma istitwew il-kawza, illi l-konvenju li kellu l-konvenut nomine ma' Lay Lay Co. Ltd. skada u ghahekk ma setghux jaghmlu t-talbiet taghhom kif formulati. In

ogni caso l-atturi ma jistghux jaghmlu talbiet alternattivi, kellhom jghazlu triq minn ohra.

5. Bla pregudizzju ghall-premess jigi dikjarat li l-permess mill-Kummissarju tal-Artijiet qatt ma gie ottenut u ghalhekk il-kuntratt qatt ma’ seta’ se mai, jigi validament pubblikat, dato ma non concesso, li kollox kien regolari.

6. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tad-19 ta' Gunju 1989 li permezz tieghu gie nominat l-assistant gudizzjarju Dr. Paul Caruana Curran sabiex jiehu x-xhieda u jircievi dokumenti prodotti mill-partijiet;

Rat il-verbali kollha tax-xhieda, id-dokumenti esibiti u l-atti l-ohra tal-kawza;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-iskrittura datata 5 ta' Frar 1986 (Dok. A a fol. 4 sa 5 tal-process) jirrizulta li l-konvenut "in rapprezentanza tas-socjeta` Angcar Company Limited" ipprometta li jittrasferixxi b'titolu ta' permuta lill-atturi zewg mezzanini gebel u saqaf, bl-arja libera taghhom u bil-washroom ghal kull mezzanin, sitwati f'Buqexrem Street, Fgura. In kontrakkambju, l-atturi obbligaw ruhhom li jittrasferixxu b'titolu ta' permuta lis-socjeta` msemmija, garage bla numru u bla isem fi School Street, Zabbar.

Il-konvenut nomine ma resaqx ghall-kuntratt u ghalhekk l-atturi ntavolaw din ic-citazzjoni sabiex il-konvenut nomine jigi kkundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv u f'kaz li dan ma jistax isir, biex l-istess konvenut nomine jigi dikjarat responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi.

Jigi notat qabel xejn, in vista ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut proprio et nomine, li, ghalkemm il-konvenut gie

citat anke f'ismu personali, mill-premessi tac-citazzjoni u anke mid-domandi, la jirrizulta li qieghed jigi allegat xejn kontra l-konvenut de proprio u lanqas ma tirrizulta xi domanda kontra tieghu. Difatti d-domandi attrici huma diretti lill-konvenut "nomine", cioe` fil-kwalita` tieghu ta' direttur tas-socjeta` Angcar Company Limited. Ghal kull bwon fini, pero`, stante li fl-okkju gie citat anke f'ismu proprju, qieghed f'dik il-kwalita` jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Fit-tieni eccezzjoni qieghed jigi sollevat li l-konvenju in kwistjoni skada fis-6 ta' Mejju 1986, u cioe` wara l-perijodu ta' tliet xhur stabbilit mil-ligi. Bis-sahha ta' l-artikolu 1493 tal-Kodici Civili, ir-regoli dwar il-kuntratt ta' bejgh ighoddu wkoll ghall-kuntratt ta' tpartit. Ghalhekk huwa applikabbli ghall-kaz in dizamina l-artikolu 1357 ta' l-istess Kodici li jipprovdi hekk:

"(1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Izda apparti li mis-subartikolu (2) jirrizulta li t-tliet xhur jibdew ighaddu "minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir" (ghat-tifsira ta' dawn il-kliem ara **Francesca Debattista et vs Teresa Mallia et**, Vol. XLV.i.216), il-konvenju in kwistjoni sar meta kien ghadu vigenti l-Att numru XVIII ta' l-1982 li permezz tieghu ebda bejgh ta' immobbli ma seta'

jigi effettwat jekk qabel ma jkunx gie akkwistat il-permess minghand il-Kummissarju ta' l-Artijiet. Skond l-artikolu 5 ta' l-imsemmi Att, il-perijodu ta' validita` ta' ftehim preliminari kellu jigi mtawwal b'dak iz-zmien li jghaddi bejn id-data ta' l-applikazzjoni u l-gurnata li tigi minnufih wara d-data tal-permess.

Il-konvenju taht skrutinju sar fil-5 ta' Frar 1986. Skond ix-xiehda tan-Nutar Victor Bisazza (Dok. AA1 esebit waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru 1992 quddiem l-assistent gudizzjarju, u liema xiehda nghatat f'kawza ohra fl-istess ismijiet, Citaz. Nru. 15/88 JDC, izda b'referenza ghall-istess konvenju, bhalma gie dikjarat fis-seduta tal-21 ta' Frar 1992 quddiem l-istess assistent gudizzjarju), huwa ssottometta l-applikazzjoni lill-Kummissarju ta' l-Artijiet fl-20 ta' Frar 1986, jigifieri hmistax-il gurnata biss wara li kien sar il-konvenju. Mill-istess xiehda tan-Nuta Bisazza jirrizulta li l-permess gie rifjutat fit-2 ta' Dicembru 1987. Mela t-terminu tal-konvenju gie sospiz bejn l-20 ta' Frar 1986 u t-3 ta' Dicembru 1987. Billi l-ittra ufficjali maghmula a tenur ta' l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili gietipprezentata fl-14 ta' Dicembru 1987 u c-citazzjoni ntavolata fil-11 ta' Jannar 1988, ma jista' jkun hemm ebda dubju li l-konvenju ma kienx skada meta ttiehdu proceduri gudizzjarji mill-atturi. It-tieni eccezzjoni hi b'hekk michuda.

Izda mill-provi jirrizulta li l-kuntratt definittiv xorta ma jistax isir. Issir mill-gdid riferenza ghax-xiehda tan-Nutar Bisazza li qal li l-permess mill-Kummissarju ta' l-Artijiet gie rifjutat peress li l-proprjeta` fil-Fgura "hija mibnija fizikament fuq art proprjeta` tal-Gvern". Dan il-fatt ma giex kontradett mill-partijiet. Dan apparti li mill-provi jirrizulta li l-art li fuqha kellhom jinbnew il-mezzanini mill-konvenut nomine kienet art li dwarha huwa kellu konvenju biex jixtriha minghand is-socjeta` Lay Lay Co. Ltd. U mill-provi prodotti f'din il-kawza ma rrizultax jekk fil-fatt qattx sar tali trasferiment. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tikkundanna lill-konvenut nomine jittrasferixxi proprjeta` li sallum ma jirrizultax li hija tieghu.

Fic-citazzjoni l-atturi qed jitolbu li, jekk it-trasferiment ma jistax isir, il-konvenut nomine ghandu jigi dikjarat

responsabbli ghad-danni li l-atturi sejrin isofru minhabba l-agir illegali tieghu.

Il-konvenut nomine eccepixxa li l-atturi kienu jafu li l-proprjeta` in kwistjoni ma kinitx tappartjeni lis-socjeta` konvenuta meta sar il-konvenju. Fix-xiehda tieghu tat-12 ta' Dicembru 1991, l-attur Andrew Agius qal li l-konvenut kien qallu li l-proprjeta` in kwistjoni kienet tappartjeni lilu u li hu kien sar jaf minghand l-avukat tieghu li tali proprjeta` ma kinitx fil-fatt proprjeta` tal-konvenut personalment jew tas-socjeta` minnu rapprezentata u wara dan kienet giet intavolata l-kawza odjerna. Dak li jghid l-attur huwa aktar verosimili peress li fl-iskrittura tal-5 ta' Frar 1986 m'hemm l-ebda indikazzjoni li s-socjeta` Angcar Company Limited kienet qed tistenna li takkwista minghand terzi, ix-xiehda tal-konvenut nomine hi mimlija kontradizzjonijiet, u n-Nutar Bisazza stess xehed li ma kienx jispecifika lill-kumpratur li din il-proprjeta` kienet ghadha mhijiex tas-socjeta` Angcar Company Limited.

Il-konvenut nomine eccepixxa wkoll li l-atturi kienu jafu wkoll qabel ma ntavolaw il-kawza odjerna li l-konvenju mas-socjeta` Lay Lay Co. Ltd. kien skada. Dan mhuwiex kontestat peress fid-dikjarazzjoni guramentata ta' l-atturi, Andrew Agius stess ighid li l-konvenut nomine issa qed jallega li baqa' ma akkwistax din l-arja fuq dawn il-garages, u ghalhekk qed jirrifjuta li jersaq ghall-kuntratt definittiv. Il-konvenut nomine stess pero` xehed fis-seduta tat-12 ta' Dicembru 1996 quddiem l-assistent gudizzjarju li "jekk m'inhix sejjer zball kien sar ftehim gdid u jekk m'inhix sejjer zball kienet xtrat Angar Company Limited". Izda ghalkemm sa seduta sussegwenti kellu jaghmel il-verifiki tieghu u jipprezenta l-kuntratt ta' akkwist jekk dan ikun sar, ma regax tela' jixhed biex jaghlaq il-provi tieghu!

F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti tirravviza mala fede da parti tal-konvenut nomine li ghandu jinzamm responsabbli ghad-danni li setghu sofrew l-atturi. L-attur xehed li jikkalkola li minndan in-negozju tilfu madwar Lm1,000 minghajr, pero`, ma specifika kif wasal ghal dik il-figura u meta jrid jigi kkunsidrat li hawn si trattava ta' permuta fejn l-atturi baqghu proprjetarji tal-garaxx li kien se jigi

permutat mal-mezzanini li kienu se jigu trasferiti lilhom. Izda peress li b'din il-kawza l-atturi mhumiex qeghdin jitolbu l-likwidazzjoni tad-danni izda rrizervaw li dan isir f'gudizzju separat, hija mhijiex se tippronunzja ruhha fir-rigward.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tichad ukoll l-ewwel talba attrici, tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara lill-konvenut nomine responsabbli ghad-danni kollha li l-atturi setghu sofrew minhabba l-agir illegali tal-konvenut nomine, liema danni ghandhom jigu likwidati f'gudizzju separat. Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine.

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