MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 895/2001/1

HECNEF PROPERTIES LIMITED

vs

Stephen KOLUDROVIC

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fit-22 ta' Mejju, 2001, li bih il-kumpannija attriċi ippremettiet:

Illi permezz tal-konvenju li sar fl-4 ta' Mejju 2000 il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lill-attur li obbiga ruħu li jixtri u jakkwista showroom u sular sottostanti bl-arja relattiva u bl-access ta' wara, bla numru, bl-isem Koludrovic Showroom/Factory, Valley Road, B'Kara taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju, dokument "A" u mill-prezz relattiv sal-lum saru diversi pagamenti kif jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Illi dan il-konvenju kien validu sal-4 ta' Mejju 2001;

Illi l-konvenut interpellat sabiex jaddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment favur l-attur permezz ta' ittra uffiċjali tat-30 ta' April 2001 baqa' inadempjenti;

Għalhekk il-kumpannija attrici talbet lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jaddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjeta' fuq imsemmija favur l-attur taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati fil-fuq imsemmi konvenju;

2. Tiffissa l-gurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt u tinnomina nutar sabiex jippubblika l-istess att u kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaċi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni, komprizi dawk ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1335/2001 u ta' ittra uffiċjali tat-30 t'April 2001 u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-attur skond il-liġi;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-kumpannija attriċi, flimkien maż-żewġ (2) dokumenti mehmużin magħha;

Rat illi l-imħarrek, notifikat b'kopja tal-Att taċ-Ċitazzjoni u bl-Avviż tas-Smigħ fit-8 ta' Ġunju, 2001[1], naqas li jressaq Nota tal-Eċċezzjonijiet fiż-żmien lilu mogħti mil-liġi, u b'hekk baqa' kontumaċi;

Rat il-verbal tas-smigħ tal-4 ta' Lulju, 2001, li matulu l-imħarrek għarraf lill-Qorti kien lest li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt dwar il-ftehim milħuq fl-att tal-konvenju, imma ntalab li l-Qorti tagħti żmien biex il-partijiet ikunu jistgħu jwettqu l-ftehim;

[1] Paġġ. 9 *tergo* u 11 tal-proċess

Rat il-verbal tas-smigħ tat-13 ta' Novembru, 2001, fejn l-avukat tal-kumpannija attriċi talab lill-Qorti tgħaddi għas-sentenza billi l-ftehim mal-imħarrek ma kienx intlaħaq u billi l-kumpannija attriċi ma kellhiex provi iżjed xi tressaq, u fejn l-imħarrek talab li jitħalla jsaffi l-kontumaċja tiegħu u jitħalla jikkontesta l-kawża;

Rat id-Degriet tagħha tas-16 t'April, 2002, li bih u għar-raġunijiet imsemmija fil-verbal tas-smigħ ta' dak inhar, iddikjarat li l-imħarrek ma kienx ta raġuni tajba biex jitħalla jikkontesta l-kawża;

Semgħet ix-xhieda tal-kumpannija attriċi u rat ukoll il-provi dokumentali mressqin matul is-smigħ tal-kawża[2];

Rat id-Degriet tagħha tad-29 ta' Mejju, 2002, li bih, wara li dakinhar il-kumpannija attriċi għalqet il-provi tagħha, tat lill-imħarrek żmien biex iressaq Nota ta' Sottomissjonijiet għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat illi l-imħarrek naqas li jressaq in-Nota tiegħu fiż-żmien mogħti lilu;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-Degrieti tagħha tad-29 ta' Mejju, 2002, tas-17 t'Ottubru, 2002, tal-20 ta' Frar, 2003, u tas-6 ta' Marzu, 2003, li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għal eżekuzzjoni ta' wegħda ta' bejgħ. Il-kumpannija attriċi kienet intrabtet li tixtri mingħand l-imħarrek, li kien wiegħed li jbegħlha, fond bil-kundizzjonijiet imsemmija f'kitba li saret bejniethom fl-4 t'April, 2000. L-imħarrek naqas li jersaq għall-kuntratt fiż-żmien li kien miftiehem;

[2] Ara Nota 20.5.2002, b'seba' (7) dokumenti mehmużin magħha f'paġġ. 23 sa 38 tal-proċess; u Nota mressqa fid-29.5.2002, f'paġġ 39 sa 48 tal-proċess

Illi, kif ingħad, l-imħarrek ma ikkontestax it-talba tal-kumpannija attriċi, imma għall-kuntrarju, stqarr li kien lest li jidher fuq il-kuntratt, kif miftiehem. Baqa' ma resaqx, u l-kumpannija attriċi insistiet li l-kawża tibqa' miexja għas-sentenza dwar it-talbiet tagħha;

Illi, mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża, jirriżulta li l-konvenju sar fl-4 ta' Mejju, 2000[3], u kien jirreferi għat-trasferiment ta' *showroom* u sular ieħor taħtha flimkien mal-arja tagħhom bħala "libera u franka". Minbarra dan, il-ġid kien qiegħed jinbiegħ "bil-pussess battal u libera minn kwalsijasi dritt lejn terzi". Il-kundizzjoni riżoluttiva waħdanija kienet li l-konvenju jaqa' jekk ix-xerrej (il-kumpannija attriċi jew xi terza persuna li setgħet kienet assenjata l-jeddijiet tagħha) ma jiksibx self minn bank. Għal dan il-għan, kien maħsub li ż-żmien oriġinali tal-konvenju (sitt xhur) jitwal b'sitt xhur oħra jekk is-self ma jkunx għadu ġie approvat fl-għeluq tal-ewwel sitt xhur. Jidher li, wara li sar it-tiġdid taż-żmien wara l-ewwel sitt xhur, il-kumpannija attriċi kienet ingħatat is-self li talbet biex tikseb il-fond[4]. Fit-30 t'April, 2001[5], il-kumpannija attriċi ressqet interpellazzjoni b'att ġudizzjarju kontra l-imħarrek biex jersaq għall-att nutarili tal-bejgħ u trasferiment. Fit-22 ta' Mejju, 2001, infetħet il-kawża preżenti;

Illi sa minn qabel sar il-konvenju, il-kumpannija attriċi kienet kerrejja tal-istess post li wegħdet li tixtri. Il-kumpannija attriċi baqgħet tħallas il-kera wara l-konvenju, imma qegħda tgħid[6] li "hemm indikazzjoni" li dik il-kera kellha titqies bħala ħlas akkont mill-prezz miftiehem fil-konvenju. Wara li sar il-konvenju, il-kumpannija attriċi sabet li l-post kien suġġett għal ċens perpetwu ta' madwar erbgħa u għoxrin lira Maltija (Lm 24) kull sena, imma li kien rivedibbli[7] skond kemm tkun tiswa l-lira sterlina f'għeluq mitt (100) sena mill-1954 u kull ħamsin (50) sena wara;

---

[3] Dok "A", f'paġġ. 5-6 tal-proċess
[4] Ara Dok "VF5", f'paġ. 28 tal-proċess
[5] Dok "B", f'paġ. 7 tal-proċess
[6] Xhieda ta' Victor Fenech 16.4.2002 f'paġ. 21 u Dokti "VF1" sa "VF3" f'paġġ. 24-6 tal-proċess
[7] Ara Dokument f'paġ. 43 tal-proċess

Illi, għal dak li jirrigwarda l-aspetti ta' dritt li jolqtu din il-kawża, għandu jingħad li din hija azzjoni mressqa taħt l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Dik id-dispożizzjoni tal-liġi timmira li tagħti effett lil wegħda ta' bejgħ jew/u wegħda ta' xiri, billi tagħti żmien (u fejn m'hemmx tippreżumih) lil min wiegħed biex jersaq għall-kuntratt finali, u tagħti rimedju lil dik il-persuna li saritilha l-wegħda li tista' titlob lill-Qorti tordna lil min wiegħed biex iżomm kelmtu u tordnalu jersaq għall-ftehim;

Illi, bħala aspett ġuridiku tal-effett tal-wegħda li għaliha japplika l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, jingħad li l-wegħda tal-persuna li tbiegħ ġid tagħha hija waħda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-wegħda ta' min jgħid li jrid jixtri. Fi kliem ieħor, il-konvenju huwa "obbligazzjoni bilaterali li tibqa' dejjem ġuridikament diviża b'żewġ obbligazzjonijiet unilaterali li f'kull waħda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jieħu l-benefiċċju tal-prestazzjoni"[8]

Illi jidher, għalhekk, mill-kliem innifsu tal-liġi, li l-għan ta' dak l-artikolu huwa wieħed li jipprovdi għall-**eżekuzzjoni ta' wegħda** magħmula bejn żewġ partijiet, liema wegħda trid tkun tiswa u ma tkunx saret għal raġunijiet li l-liġi ma tippermettihomx. L-iżjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-wegħda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qegħda żżomm lura milli tersaq għall-ftehim biex tagħmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija mogħtija s-setgħa li tindaħal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li ġew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju;

Illi l-bixra waħdanija fl-għadd ta' deċiżjonijiet li l-Qrati tagħna taw dwar din id-dispożizzjoni tal-liġi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi ċirkostanza li tirriżulta **wara li jkun sar ftehim bħal dak** jew li ma kinitx magħrufa lil xi parti meta tkun saret il-wegħda ta' bejgħ u xiri, dik il-parti jkollha raġuni tajba biex ma tiġix imġegħla tersaq għall-ftehim aħħari. Imkien ma ngħad xi darba li l-Qorti tista'

[8] Ara P.A. **12.1.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Humphreys et vs Tonna et***

tordna li jsir ftehim aħħari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu oriġinarjament ftehmu. Li kieku jsir hekk, jiġri li l-Qorti tkun qegħda toħloq ftehim ġdid u mhux tagħti eżekuzzjoni ta' ftehim imwiegħed;

Illi ġie deċiż ukoll għadd ta' drabi li fejn ikun hemm ftehim ta' wegħda ta' bejgħ u/jew ta' xiri u ma jkunx hemm stipulazzjoni espressa li toħloq kundizzjoni sospensiva, iż-żmien (miftiehem jew preżunt) tal-wegħda jibqa' għaddej, u ma jibqax jorbot iżjed lill-partijiet jekk kemm-il darba jgħaddi u jkun għad hemm xkiel biex jista' jiġi pubblikat il-ftehim aħħari[9]. Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti llum, l-unika kondizzjoni kienet waħda favur ix-xerrej, u din kienet konsistenti fil-kisba ta' self minn bank;

Illi l-karatteristika ewlenija u partikolari li l-Qorti kellha tħabbat wiċċha magħha f'din il-kawża hija dik maħluqa bin-Nota tal-kumpannija attriċi tad-29 ta' Mejju, 2002, li tidher li qegħda tindika li għandha titqiegħed fis-sentenza kondizzjoni li ma kinitx tagħmel parti mill-patti tal-konvenju oriġinali li l-azzjoni attriċi hija immirata li titlob l-esekuzzjoni tagħha. Din il-kondizzjoni hija suġġerita mill-fatti li l-kumpannija attriċi saret taf bihom mir-riċerki li għamlet **wara** li sar il-konvenju. Minbarra dan, hemm il-kwestjoni l-oħra dwar jekk il-kera mħallsa mill-kumpannija attriċi minn dak inhar li sar il-konvenju sallum għandhiex tinqata' mill-bilanċ tal-prezz dovut, ladarba din ma kinitx patt miftiehem bejn il-partijiet fl-imsemmi konvenju;

Illi bħala prinċipju, u fid-dawl ta' dak li ngħad iżjed 'il fuq, il-Qorti ma tistax tqis is-sejba tal-kumpannija attriċi li l-beni li hija ntrabtet li tixtri kienu suġġetti għall-ħlas ta' ċens bħala raġuni li għaliha għandha tordna xi kundizzjoni jew modalita' ġdida mal-ftehim oriġinali milħuq bejn il-kumpannija attriċi u l-imħarrek. Lanqas ma tidher mistħoqqa s-sottomissjoni tal-kumpannija attriċi fis-sens li żżomm f'idejha l-bilanċ tal-prezz sakemm l-imħarrek jifdi ċ-ċens. Dan imur kontra dak li tgħid il-liġi[10];

[9] Ara App. Ċiv. **4.12.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul vs Said pro et noe*** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.280**)
[10] Art. 1361(1) tal-Kap 16

Illi ladarba fil-konvenju bejn il-partijiet ingħad li l-bilanċ tal-prezz "jitħallas mal-kuntratt definittiv", m'huwiex miftuħ lil xi waħda mill-partijiet li qegħda titlob sewwasew l-eżekuzzjoni ta' dak il-ftehim li tibdel il-mod ta' kif u meta jrid isir il-ħlas tal-prezz. Il-kumpannija attriċi għandha l-jedd tagħżel li, b'dak li sabet wara l-konvenju, ma tiġix imġegħla tersaq għall-kuntratt; għandha l-opportunita' wkoll li tasal fi ftehim ġdid mal-imħarrek. Ma għandhiex jedd li b'din il-għamla ta' kawża tibdel il-ftehim;

Illi għal dak li jirrigwarda l-ħlasijiet akkont, senjatament dawk il-ħlasijiet ta' skadenzi ta' kera li twettqu mill-kumpannija attriċi lill-imħarrek **wara** li kien ġie iffirmat il-konvenju, għandu jingħad li l-wegħda ta' xiri u bejgħ "ma titqiesx bejgħ"[11]. Minbarra dan, fil-każ ta' ħwejjeġ immobbli, il-bejgħ huwa finalizzat meta jsir l-att nutarili meħtieġ u ma jiswiex jekk dan ma jsirx[12]. Sakemm dan iseħħ, il-qagħda legali tal-partijiet li wegħdu 'l xulxin tibqa' dik li kienet qabel ma saret il-wegħda, ukoll jekk min wiegħed li jixtri jkun ingħata jew żamm għandu l-pussess tal-ħaġa li wiegħed li jixtri. Għalhekk, il-fatt waħdu li l-kumpannija attriċi baqgħet tħallas il-kera tal-post wara li sar il-konvenju mal-imħarrek ma għandu joħloq l-ebda anomalija, għaliex il-kirja ma ntemmitx awtomatikament malli ġie iffirmat il-konvenju. Dan la joħroġ mil-liġi u lanqas stqarrewh il-partijiet meta sar il-konvenju;

Illi, għalhekk, biex jista' jingħad li l-ħlasijiet ta' skadenzi ta' kera magħmulin mill-kumpannija attriċi jitqiesu li saru akkont tal-prezz miftiehem, irid tabilfors jintwera li sar arranġament bejn il-partijiet f'dan is-sens. Il-Qorti qieset li l-provi mressqin mill-kumpannija attriċi dwar dan jikkonsistu f'xi fotokopji ta' riċevuti[13] ta' ħlasijiet li saru minn xi kumpannija (li mhix dik attriċi f'din il-kawża) sa minn dak inhar li sar l-att tal-konvenju. F'kull waħda minnhom hemm imniżżla l-kliem "*being deposit on convenju*". Huwa kurjuż li, sa mill-ewwel waħda minnhom - jiġifieri dik li saret dak inhar tal-konvenju - l-irċevuta titkellem dwar "*ground rent*". Il-Qorti ma kellha l-ebda

[11] Art. 1357(1) tal-Kap 16
[12] Art. 1363(1) tal-Kap 16
[13] Dokti "VF1", "VF2", u "VF3", f'paġġ. 24-6 tal-proċess

mod biex tikkontrolla jekk l-imsemmija riċevuti kinux jirrigwardaw il-post mertu tal-konvenju u lanqas jekk il-firem sarux minn u l-ħlasijiet lill-imħarrek. L-ebda wieħed mill-imsemmija dokumenti, magħdud magħhom il-prospett li juri l-ħlasijiet kollha li l-kumpannija attriċi tgħid li wettqet dwar il-post[14], ma huma awtentikati. Madankollu, Victor Fenech ħalef il-veraċita' tal-kontenut tagħhom u kien wera lill-Qorti l-oriġinali relativi meta xehed quddiemha;

Illi, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti qegħda tqis bħala veritier u rilevanti l-kontenut tal-imsemmija riċevuti, ukoll fid-dawl tal-fatt li l-imħarrek (għalkemm mogħti kull opportunita' li jressaq kull sottomissjoni li deherlu li kellu jsemmi) naqas li b'xi mod jikkontesta din il-prova li kienet fl-atti tal-kawża. Din il-fehma twassal lill-Qorti wkoll biex tgħid li kien hemm arranġament bejn il-kumpannija attriċi u l-imħarrek li l-ħlasijiet li saru dwar il-fond jitqiesu bħala ħlasijiet akkont tal-prezz sħiħ miftiehem fil-konvenju;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi, fil-kontumaċja tal-imħarrek:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ favur il-kumpannija attriċi tal-ġid immobbiljari fi konsistenti f'*showroom* u fabbrika bl-isem ta' "Koludrovic Showroom" fi Triq il-Wied, Birkirkara, bil-patti u l-kundizzjonijiet miftehmin bejniethom fl-att ta' konvenju tal-erbgħa (4) ta' Mejju, 2000;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna li l-kuntratt ta' bejgħ u ta' xiri tal-imsemmi fond jiġi ippubblikat fil-bini tal-Qrati Superjuri ta' Malta, nhar il-Ħamis, 24 t'April, 2003, fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.);

Għall-finijiet tal-istess talba, qegħda tordna li l-att jiġi pubblikat min-Nutar Dottor Mark Coppini, filwaqt li qegħda taħtar lill-Avukat Dottor Justyne Caruana bħala kuratriċi għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att; u

---

[14] Dok "VF6" f'paġ. 29 tal-proċess

Tikkundanna lill-imħarrek iħallas **l-ispejjeż** kollha tal-kawża, magħduda magħhom dawk id-drittijiet tal-kuratriċi tal-eventwali kontumaċi fuq l-att.

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