MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 210/1997/1

Maria mart Alfred Bianchi, Josephine Calleja, Ellen Micallef Eynuad f'isimha u bhala mandatarja tal-assenti Anton Calleja, u Roberto Calleja, bhala uniku eredi tal-mejjet Ettore Calleja.

Vs

J.M.A. Developments Ltd, l-ewwel konvenut, u n-Nutar Dr. Pierre Cassar, it-tieni konvenut

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess, illi b'konvenju tal-15 ta' Marzu, 1996 l-ewwel konvenut obbliga ruhu li jixtri minghand l-atturi propjetarji (fosthom Ettore Calleja illum mejjet) il-fond numru 108, 110 u 111

Independence Square Valletta u 64B Archbishop Street, Valletta bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati (Dok A); u billi in kontemplazzjoni ta’ dan ix-xiri l-ewwel konvenut hallas f’idejn it-tieni konvenut is-somma ta’ Lm10,000 bil-kundizzjoni li dan il-pagament jibqa’ a beneficcju tal-vendituri jekk l-ewwel konvenut ma jersaqx ghall-kuntratt ta’ trasferiment ghall-ragunijiet mhux validi fil-ligi; u billi qabel l-iskadenza tal-imsemmi konvenju l-atturi fit-12 ta’ Dicembru, 1996 interpellaw lill-ewwel konvenut biex jaddevjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att; u billi l-ewwel konvenut baqa’ inadempjenti ghall-ebda raguni valida fil-ligi; u billi ghalhekk hija dovuta mill-konvenuti s-somma ta’ Lm10,000 fuq imsemmija li ghaliha huwa responsabbli wkoll it-tieni konvenut;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. ghaliex m’ghandux jigi dikjarat u deciz illi s-somma ta’ Lm10,000 fuq imsemmija hija dovuta lill-atturi u

2. ghaliex it-tieni konvenut m’ghandux jigi kundannat jhallas lill-atturi s-somma fuq imsemmija.

Bl-imghax mill-15 ta’ Marzu, 1996 u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-mandat ta’ sekwestru tas-17 ta’ Jannar, 1997 kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut J.M.A.Developments Ltd** a fol. 12 tal-process fejn eccepew:

Illi t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda stante illi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, peress illi l-kuntratt pubbliku ta’ bejgh ma setghax isir fil-perjodu patwit peress illi l-bejjiegha kollha tal-fond ma kienux stabbiliti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi fid**-dikjarazzjoni tal-fatti** annessa mal-eccezzjonijiet gie dikjarat bil-gurament is-segwenti:-

Illi wara li gie ffirmat il-konvenju (Dok. A) datat 15 ta' Marzu 1996, wiehed mill-bejjiegha u cioe' Ettore Calleja miet.

Illi l-konvenju skada fil-5 ta' Dicembru, 1996.

Illi n-Nutar Pubbliku Pierre Cassar nforma s-socjeta' attrici li l-werrieta ta' Ettore Calleja ma kienux debitament registrati u maghrufin u allura l-bejjiegha ma kienux f'posizzjoni li jigu accertati u li jsir il-bejgh. L-impossibilita' li jsir il-bejgh kien da parti tal-bejjiegha.

Illi ghalhekk il-bejgh ma sarx unikament u purament minhabba nuqqas da parti tal-bejjiegha u mhux da parti tax-xerrej.

Nota ta' cessjoni ta' Helen Micallef Eynaud a fol. 35

Illi permezz ta' nota prezentata fil-31 ta' Jannar, 2000 l-attrici Helen Micallef Eynaud cediet l-atti tal-kawza in kwantu jirrigwarda l-interess taghha.

Nota ta' cessjoni tal-attur Roberto Calleja fol. 36

Illi permezz ta' nota prezentata fit-2 ta' Frar, 2000 l-attur Roberto Calleja ceda l-atti tal-kawza in kwantu jirrigwarda l-interess tieghu.

FATTI

Illi fil-15 ta' Marzu, 1996 gie ffirmat konvenju bejn il-partijiet fil-kawza odjerna, salv ghal Roberto Calleja li ssucceda fid-drittijiet ta' missieru Ettore Calleja li miet wara li kien gie ffirmat il-konvenju. Dan il-konvenju (esebit a fol. 5 et seq. tal-process) kien ghal perijodu ta' disa' xhur u ghalhekk kien jiskadi fil-15 ta' Dicembru 1996 u kien jirrigwarda t-trasferiment tal-fondi 108, 110 u 111 f'Independence Square, Valletta u 64B f'Archbishop Street, Valletta. Fid-data ta' l-iffirmar tal-konvenju gie

mhallas depozitu ta' Lm10,000, liema depozitu baqa' f'idejn in-Nutar Pierre Cassar. Fi klawsola 2.5 tal-konvenju nsibu li "*ghalkemm il-pagament ta' Lm10,000 maghmul illum ma hux kappara dan jibqa' a beneficcju tal-vendituri jekk ix-xerrej ma jersaqx ghal kuntratt ta' trasferiment ghal ragunijiet mhux validi fil-ligi*". Wiehed mill-vendituri, u cioe' Ettore Calleja, miet f'Awissu, 1996, u cioe' qabel l-iskadeneza tal-konvenju. Fit-12 ta' Dicembru, 1996 il-vendituri, u cioe' l-atturi prezentaw ittra ufficjali (a fol. 59 tal-process) fejn interpellaw lis-socjeta' konvenuta taddevjeni ghall-kuntratt. Fis-16 ta' Dicembru, 1996 is-socjeta' konvenuta prezentat itttra ufficjali (a fol. 60 tal-process) fejn hija nfurmat lill-vendituri li kienet disposta taddivjeni ghal-kuntratt pubbliku

"*basta li s-sidien kollha jidhru, jiggarantixxu l-pacifiku pussess u rejali godiment tal-istess post, u li l-kuntratt da parti taghhom jista' jsir pjenament skond il-ligi*".

Fl-imsemmija ittra ufficjali hemm indikat ukoll li "*l-mittent jifhem ukoll li da parti tal-bejjiegha kollha dan mhux possibbli".*

KONTESTAZZJONI

Illi s-socjeta' konvenuta isostni li l-kuntratt ta' bejgh ma sarx ghal ragunijiet imputabbli lill-vendituri u precizament ghaliex ma kienx stabbilit min kienu l-bejjiegha. In-Nutar Pierre Cassar fid-deposizzjoni tieghu jghid li huwa kien informa lill-partijiet li kellha ssir id-dikjarazzjoni causa mortis rigwardanti Ettore Calleja qabel ma jsir il-kuntratt. Huwa izda jghid ukoll li tali dikjarazzjoni setghat tkun parzjali u setghet issir kontestwalment mal-kuntratt ta' bejgh. Dan il-fatt gie ukoll ikkonfermat min-Nutar Hugh Grima li xehed fis-seduta tat-22 ta' Gunju, 2001.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi mill-provi rrizulta li wara li giet prezentata l-ittra ufficjali tat-12 ta' Dicembru, 1996 kien gie ffissat appuntament sabiex isir il-kuntratt ghas-7 ta' Jannar, 1997 izda l-kuntratt xorta baqa' ma sarx f'dik id-data. L-attrici Maria

Bianchi ssostni li l-kuntratt ma sarx f'dik id-data ghaliex gurnata qabel hija giet infurmata min-Nutar Cassar li l-appuntament kien ser jigi kancellat. Is-socjeta' konvenuta tkompli ssostni li l-kuntratt baqa' ma sarx minhabba li ma kienetx saret id-dikjarazzjoni causa mortis (ara xhieda ta' Joe Camilleri a fol. 114 u 115), filwaqt li l-konvenut in-Nutar Pierre Cassar jirritjeni li l-kuntratt ma sarx "ghaliex it-tifel ta' Ettore ma giex jiffirma". In-Nutar Cassar fix-xhieda tieghu tat-28 ta' Mejju, 2001 jghid ukoll li dakinhar li kellu jsir il-kuntratt u cioe' fis-7 ta' Jannar 1997, kien mar Dr. Paul Borg Olivier ghandu, u cioe' l-avukat tal-attur Roberto Calleja, u tah ittra fejn infurmah li ma kienx ser jattendi ghal kuntratt. Dr. Paul Borg Olivier min-naha l-ohra jsostni li fis-7 ta' Jannar, 1997 huwa kien ghadda ittra 'by hand' lin-Nutar Cassar fejn infurmah li l-klijent tieghu, u cioe' Roberto Calleja, kien ser jattendi ghal kuntratt. Kopja ta' din l-ittra tinsab esebita a fol. 118 tal-process u f'din l-ittra ndirizzata lin-Nutar Cassar naqraw hekk:-

"Following our teleconversation this morning, I would like to inform you that my client, Roberto Calleja, is in a position to sign the contract of sale of the Valletta property with JMA Developments Limited due to be signed this evening and which was postponed for reasons beyond his control".

Ma jirrizultax car x'kienu r-ragunijiet li thassar dan l-appuntament tas-7 ta' Jannar izda jidher li l-bejjiegha kienu kollha disponibbli sabiex jiffirmaw il-kuntratt dakinhar u li l-appuntamnet thassar mix-xerrejja.

Dr. Paul Borg Olivier ikkonferma wkoll li l-klijent tieghu kien lest li jaghmel dikjarazzjoni causa mortis parzjali u cioe' biss in kwantu jirrigwarda l-fond li kien ser jinbiegh permezz tal-konvenju in kwistjoni u dan peress li *"z-zmien ghal konvenju kien qed jaghlaq*".

Dr. Borg Olivier jghid ukoll:

"Fit-12 ta' Dicembru 1996, il-vendituri kienu ghamlu ittra ufficjali lis-socjeta' konvenuta biex jaddivjenu ghal kuntratt. Sa dak iz-zmien id-dikjarazzjoni parzjali causa

mortis ma kienetx ghadha saret pero' dejjem kien hemm l-intendiment li d-dikjarazzjoni parzjali ssir mal-att finali li hu tal-post u mal-gurnata tal-bejgh. Roberto Calleja kien lest li jaghmel din id-dikjarazzjoni parzjalment. Id-dikjarazzjoni parzjali saret wara s-16 ta' Dicembru, x-xahar li fih skattat l-ittra ufficjali.".

Dan kollu gie konfermat mill-istess Roberto Calleja li fl-affidavit tieghu a fol. 26 tal-process jghid "Dan il-konvenju kellu jiskadi fil-15 ta' Dicembru 1996 u naf li qabel din id-data konna sejjahna lill-kumpraturi, permezz ta' ittra ufficjali, halli jersqu ghall-kuntratt finali. Dawn baqghu ma resqux". Huwa jghid ukoll li kien l-uniku eredi ta' missieru u li s-socjeta' konvenuta kienet a konoxxenza ta' dan il-fatt. Roberto Calleja jghid ukoll li meta skada l-konvenju:

"*jien kont lest li nidher fuq l-att finali u nbiegh is-sehem ta' missieri. Kont dispost ukoll li niffirma xi estensjoni tal-konvenju kieku l-konvenuti xtaqu hekk. Pero' l-konvenuti baqghu ma resqux u l-bejgh ma sarx*".

Jidher li d-denunzja causa mortis li l-konvenuti jirritjenu li kienet ir-raguni ghaliex ma sarx il-kuntratt effettivament saret izda saret wara l-15 ta' Dicembru, 1996, u cioe' d-data meta kellu jiskadi l-konvenju. Din id-dikjarazzjoni causa mortis pero' saret entro t-terminu ta' xahar wara li giet prezentata l-ittra ufficjali fejn is-socjeta' konvenuta giet interpellata taddivjeni ghall-kuntratt. Irid ghalhekk jigi determinat jekk fil-mument li saret din id-denunzja kienux ghadhom in vigore il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju u cioe' jekk l-ittra ufficjali testendix il-konvenju ghal dak il-perjodu ta' xahar sakemm tigi ntavolata l-kawza. L-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 jistabbilixxi s-segwenti in kwantu jirrigwarda l-effett ta' konvenju:-

"L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem brjn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkunx hemm ebda ftehim bhal dak meta jghaddu tlett xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li weighed, b'att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm il-darba, fil-kaz li dak li

jwieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix prezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Jidher ghalhekk li una volta li jigi prezentat l-att gudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal periodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju.

Fil-kaz odjern l-atturi prezentaw l-att gudizzjarju msemmi f'dan l-artikolu tlett ijiem qabel ma kellu jiskadi l-konvenju. Huma fil-fatt prezentaw l-ittra ufficjali fit-12 ta' Dicembru, 1996 u l-konvenju kellu jiskadi fil-15 ta' Dicembru, 1996. Kif diga ntqal aktar il-fuq id-dikjarazzjoni causa mortis saret wara d-data li fiha kellu jiskadi l-konvenju izda entro l-perjodu ta' xahar li fih gew estizi l-effetti tal-konvenju.

Inoltre jrid jinghad ukoll li l-attur Roberto Calleja ddikjara li huwa kien dispost li jaghmel dikjarazzjoni causa mortis parzjali fuq l-att tal-bejgh anki qabel ma effettivament saret tali denunzja. Jrid jigi rilevat ukoll li l-ittra ufficjai li giet prezentata fit-12 ta' Dicembru, 1996 intbaghtet minn Roberto Calleja wkoll. Dan jindika li huwa effettivament kien dispost jersaq ghall-kuntratt relattiv u jaghmel id-denunzja parzjali fuq l-att ta' bejgh. L-ittra ufficjali li giet prezentata mis-socjeta' konvenuta fis-16 ta' Dicembru, 1996, fejn hija ddikjarat li kienet disposta tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh intbaghtet lill-atturi kollha, nkluz lil Roberto Calleja bhala werriet ta' Ettore Calleja. Dan jimplika li f'dak il-mument is-socjeta' konvenuta kienet a konoxxenza tal-fatt li Roberto Calleja kien l-uniku eredi ta' Ettore Calleja. Anke kieku xerrej ghandu jirrizultalu mir-ricerki min hu l-eredi.

Jidher ghalhekk li l-kuntratt ta' bejgh relattiv ma sarx minhabba ragunijiet imputabbli lis-socjeta' konvenuta fis-sens li hija ma kellhiex raguni valida skond il-ligi sabiex ma tersaqx ghall-kuntratt. Dan ifisser li l-Lm10,000 depozitu li thallsu meta gie ffirmat il-konvenju ghandhom

ai termini tal-klawsola 2.5 tal-konvenju tal-15 ta' Marzu, 1996 jithallsu lill-atturi.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
billi tiddikjara li s-somma ta' Lm10,000 fuq imsemmija hija dovuta lill-atturi u
li l-konvenuti ghandhom jigu kundannati jhallsu lill-atturi s-somma fuq imsemmija.

Bl-imghax mill-15 ta' Marzu, 1996 u bl-ispejjez.

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