MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2004

Avviz Numru. 332/2002/1

Avviz numru 332/02DM

John u Jane konjugi Grech

Vs

Francis u Mary konjugi Xuereb

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta’ liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenuti sabiex ihallsu s-somma ta’ tlett elef lira Maltin (Lm3,000) dovuti minnhom bhala rifuzjoni ta’ depozitu mhallas akkont tal-prezz ta’ garaxx fi Triq id-Dejma, Tarxien a tenur ta’ skrittura privata, ossia konvenju, datata 28 ta’ Jannar 2000 (DK JG1), liema konvenju llum m’ghadux fis-sehh.
Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-10 t’April 2002 u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Francis u Mary konjugi Xuereb fejn eccipew illi:

1 It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

2 Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Rat il-verbal tat-28 ta’ Marzu 2003 fejn Dr Reuben Farrugia ghall-konvenuti ddikjara li l-kontestazzjoni principali tieghu hija bbazata fuq l-allegazzjoni illi l-konvenju tat-28 ta’ Jannar 2000 ghadu validu.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat in-nota tal-osservazzjonijietipprezentata mill-konvenuti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

Illi m’hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar il-fatt stabbilit illi fit-28 ta’ Jannar tas-sena 2000 huma kienu dahlu ghal konvenju permezz ta’ liema l-konvenuti kienu obbligaw li bieghu lill-atturi kompraturi l-garaxx li jinsab f’Hal Tarxien, Triq id-Dejma, bl-isem ‘Williams’ u dana versu l-prezz ta’ Lm50,000 (hamsin elf Lira Maltin) u suggett ghal kondizzjonijiet l-ohra ndikati fl-istess konvenju li kopja tieghu giet esebita a fol. 2 tal-process immarkata Dok JG1.

Jirrizulta mill-istess konvenju illi l-kompraturi atturi kien hallsu somma ta’ Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) fuq l-istess konvenju, u dana akkont tal-prezz miftiehem ta’ Lm50,000 (hamsin elf Lira Maltin), bil-bilanc jithallas fil-kuntratt finali.

L-istess konvenju wkoll jipprovdi illi dan kien inghata validita' u forza legali ghal perjodu stabbilit li kellu jiskadi fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2000.

Billi ma jirrizulta ebda kuntratt jew skrittura ohra permezz ta' liema l-kontendenti kienu geddu l-effetti tal-konvenju ta' bejnithom, jirrizulta illi l-effetti u validita tal-konvenju ta' bejnithom tat-28 ta'Jannar tas-sena 2000 kienu skadew u l-konvenju baqa' bla effett u forza legali fil-31 ta' Dicembru tal-istess sena.

Ghalhekk billi l-konvenju jirrizulta li skada fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2000 u billi Lm3,000 (tlett elef lira Maltin) imhallsa mill-atturi kienu mhallsin esklussivamnet akkont tal-prezz fuq il-konvenju u baqghu mizmuma mill-konvenuti, jidher illi l-atturi ghandhom kull dritt li jitolbu r-rifuzjoni ta' parti mill-prezz imhallas meta l-bejgh finali ma sarx u meta lanqas ma ghadt hemm xi rabta legali bejnithom illi tobbliga lil xi parti jew ohra tersaq ghal kuntratt finali tal-bejgh tal-garaxx in kwistjoni.

Izda bil-verbal taghhom fis-seduta tat-28 ta' Marzu tas-sena 2003 il-konvenuti jsosstnu illi ghada tirrizulta xi rabta bejn il-kontendenti li tista' tobbliga lill-atturi jersqu ghal kuntratt finali u jakkwistaw minghand il-konvenuti l-garaxx in kwistjoni.

Evidentement din ir-rabta ma tistghax tkun a bazi tal-konvenju illi kif digia' nghad skada fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2000 u lanqas a bazi ta' xi skrittura ohra billi ma ngiebu ebda provi illi saret xi skrittura ulterjuri bejn il-kontendenti oltre l-konvenju tat-28 ta' Jannar tas-sena 2000.

Izda, bin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom, il-konvenuti iccaraw il-pretensjoni taghhom u jsosstnu illi l-wedgha ta' bejgh tal-istess garaxx ghada valida u torbot lill-istess kontendenti minhabba diversi komunikazzjonijiet ulterjuri bejn il-kontendenti wara l-iskadenza tal-konvenju u anke minhabba diversi atti esterjuri illi ghamel l-attur, John Grech, kollha ndikattivi illi huwa, anke wara l-iskadenza tal-konvenju, kien ghadu nteressat illi joqghod ghat-termini

tal-istess konvenju u illi jakkwista l-istess garaxx li fuqu kien ftiehem mall-konvenuti nonostante l-iskadenza tal-istess konvenju.

Izda l-Ligi Civili espressament taghmel riferenza espressa ghal ftehim li jkun fih wedgha ta’ trasferiment jew ta’ akkwist ta’ beni mimmobli u fl-Artikolu 1233 tas-Subtitolu tal-Kodici Civili tistipula illi ***kull ftehim li jkun fih wedgha ta’ trasferiment jew ta’ akkwist taht kull titolu li jkun tal-proprjeta ta’ beni mmobbli jew ta’ jedd iehor fuq dawk il-beni, ghandhu jsir b’att pubbliku jew b’kitba privata taht piena ta’ nullita***.

Ghaldaqstant nonostante li effettivament anke wara l-iskadenza tal-konvenju, saru diversi komunikazzjonijiet bejn il-kontendenti u anke saru atti esterjuri miz-zewg nahat indikattivi illi kien ghadt kellhom intenzjoni illi jaslu ghal bejgh finali nonostante l-iskadenza tal-konvenju, xorta wahda dawn il-komunikazzjonijiet jew atti esterjuri ma jistghu jammontaw qatt ghall att pubbliku jew skrittura privata u ghalhekk ma jistghux jammontaw ghall wedgha ta’ trasferiment valida li ghada torbot lill kull wiehed minnhom.

Inoltre l-Artikolu 1357 subinciz (2) tal-Kodici Civili, espressament jipprovdi illi ***l-wedgha ta trasferiment b’titolu ta’ bejgh tispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet sakemm il-darba l-accettant ma jissejjahx lil dak li wieghed b’att gudizzjarju, pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien miftiehem, sabiex jghamel il-bejgh u kemm il-darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jghamel hekk, it-talba b’citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigiex ipprezentata fiz-zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.***

Fil-kaz in ezami ma jirrizulta ebda att gudizzjarju qabel ma skada z-zmien stipulat mill-konvenju u lanqas ma tirrizulta ebda citazzjoni da parti tal-konvenuti li setghet giet ipprezentata qabel ma ghalaq l-imsemmi zmien sabiex tobbliga lill-atturi jaddivjenu ghal kuntratt ta’ bejgh biex jixtru l-garaxx in kwistjoni.

Ghalhekk, ghalkemm il-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom jallegaw xi kreditu iehor li huma jistghu jkollhom min-naha taghhom fil-konfront tal-atturi, dana zgur mhux derivanti mill-konvenju ‘ut sic’ miftiehem bejniethom, u billi dan il-kreditu ma jirrizultax li huwa cert, likwidu u skadut u billi ma saret ebda kontro talba da parti tal-konvenuti biex jigu kannonizzati kredituri tal-atturi ma tistghax issir xi kompensazzjoni u l-Qorti hija anzi prekluza milli tiehu konjizzjoni ta’ dawn il-pretensjonijiet taghhom f’dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant filwaqt li l-Qorti tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti qedgha tilqa t-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma mitluba ta’ Lm3,000 (tlett elef lira Maltin), bl-imghaxijiet legali b’effett mill-10 t’April 2002, b’riserva favur l-istess konvenuti ta kull azzjoni li tista tispetta lilhom fil-konfront tal-atturi *si et quatenus*;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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