MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2004

Citazzjoni Numru. 655/1996/1

AME Limited

Vs

Francis Camilleri u martu Mary Camilleri

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi in forza ta' konvenju datat 1 ta' Lulju, 1995 hawn anness Dok "X", is-socjeta' attrici obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghand il-konvenuti, li *a loro volta* obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta' attrici :

(A) porzjoni divisa ta' art fil-limiti tal-Gharghur mill-art imsejha x-Xwieki, tal-kejl ta' sebghat elef tlett mija sitta u sittin metri kwadri (7,366m2), libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, delineata bil-kulur blu markata bl-ittra 'C' fil-pjanta annessa mal-konvenju ;

(B) nofs indiviz ta' porzjoni divisa ta' art fil-limiti tal-Gharghur mill-art imsejha ix-Xwieki tal-kejl ta' sebghat elef tlett mija tnejn u hamsin metri kwadri (7,352m2), libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, delineata kulur ahdar u markata plot 'B' fil-pjanta annessa mal-konvenju;

(C) terz (1/3) indiviz kif ukoll sest (1/6) indiviz tal-arja komuni fl-istess kontrada tal-kejl ta' elfejn disgha u erbghin metri kwadri (2,949m2) murija fil-pjanta annessa mal-konvenju, u li ghandha isservi ta' triq u area komuni, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha ;

(D) tlett kwarti indivizi tal-Hofra tal-barriera li hemm fil-limiti tal-Gharghur fil-kontrada ix-Xwieki, tal-kejl ta' tlett itmien, liema art qieghda tinbiegh bhala entita u mhux kwantita', libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha;

(E) tlett kwarti (3/4) indivizi tal-ghodda, ingenji, vetturi a debiti ghax-xoghol ta' barriera konsistenti: f'magna tat-trinka, f'magna tal-intavlar, *conveyor*, gaffa tat-*tyres*, *wires* tal-magni, *rails* u *main switches*, *truck Leyland* ittra E, *generator Leyland* ta' 100KVA, liema ingenji huma *in good working condition*;

kif ukoll kull dritt u interess ta' proprjeta li l-vendituri ghandhom mill-art in kwistjoni imsejha x-Xwieki u dana verso il-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fil-fuq imsemmi konvenju, mill-liema prezz is-socjeta' attrici hallset lill-konvenuti s-somma ta' hamsa u ghoxrin elf lira Maltija (Lm25,000) akkont tal-prezz, kif jirrizulta ahjar mill-istess konvenju fuq riferit.

Premess illi dan l-istess konvenju fuq imsemmi kellu jibqa' validu u vinkolanti bejn il-partijiet sal-1 ta' Frar, 1996.

Premess illi nonostante li permezz ta’ ittra ufficjali, datata 30 ta’ Jannar, 1996, hawn annessa Dok “Y”, il-konvenuti gew interpellati sabiex fit-terminu utili jaddivjenu ghall-att notarili opportun in ezekuzzjoni ta’ l-obbligi assunti minnhom verso s-socjeta’ attrici bic-citat konvenju, huma baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant is-socjeta’ attrici talbet lil din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi m’ghandiex :

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv in ezekuzzjoni tal-konvenju datat 1 ta’ Lulju, 1995, li permezz tieghu ghandhom jigu trasferiti mill-konvenuti lis-socjeta’ attrici l-effetti immobbili u mobili kif jirrizulta minn u deskritti fic-citat konvenju, verso l-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati, u dana fil-jum , hin u lok li tistabilixxi din il-Qorti, prevja n-nomina ta’ nutar biex jippubblika l-att opportun u kuratur biex jirrapprezentat lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att notarili.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 30 ta’ Jannar, 1996, kontra il-konvenuti ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta’ attrici a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 14 tal-process fejn eccepew:

1. Illi d-domanda attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u saret inutilment stante li l-konvenuti kienu dejjem propensi li jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ trasferiment tal-effetti mobili u immobbli imsemmija fil-konvenju tal-1 ta' Lulju, 1995 u effettivament kienet is-socjeta’ attrici rappresentata minn Anton Camilleri li naqset li tersaq biex isir it-trasferiment, biex b’hekk intilfet l-opportunita’ li jsir il-kuntratt qabel gheluq it-terminu tal-konvenju meta kien possibbli li javvera ruhu t-trasferiment.

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta’ attrici naqset ukoll li tottempera ruhha mal-kundizzjonijiet tal-imsemmi konvenju kif ser jirrizulta mill-provi.

3. Illi inoltre n-nuqqas ta’ adempjenza f’waqtha tas-socjeta’ attrici kkawzat danni lill-konvenuti kif ser jigi pruvat.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat **it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti** a fol. 18 fejn ippremettew illi l-partijiet kienu ffirmaw konvenju fl-1 ta’ Lulju, 1995 (Dok F) quddiem in-Nutar Pierre Cassar li permezz tieghu l-konvenuti obbligaw ruhhom li jittrasferixxu l-effetti mobili u immobbili imsemmijin fl-istess lis-socjeta’ attrici.

Premess illi, minkejja l-kundizzjonijiet tal-konvenju, s-socjeta’ attrici naqset li taddivjeni ghall-kuntratt fiz-zmien tal-gheluq tal-konvenju u nonostante li kienet taf ufficjalment u mhux ufficjalment li l-konvenuti kienu lesti li jersqu, intavolat ittra ufficjali u wara c-citazzjoni odjerna kif ukoll mandat ta’ inibizzjoni kontra l-konvenuti.

Premess illi dan l-agir arreka u qed jarreka danni kbar lill-konvenuti ghaliex issa huma ghandhom proprjeta’ li intrabtet abbuzivament mis-socjeta’ attrici.

Premess illi kieku s-socjeta’ attrici kellha xi dubju dwar il-possibilita’ o meno tat-trasferiment, kien messha inhallet mill-konvenju u talbet lura d-depositu li hallset u mhux ippersistiet f’dak li ghamlet bil-konsegwenzi dannuzi li tali agir gab mieghu ghall-konvenuti.

Ghall-fini tal-talba rikonvenzjonali, l-esponenti jitolbu lis-socjeta’ attrici tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandiex :

1. tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta’ attrici ikkawzat danni lill-konvenuti meta naqset li tersaq ghall-kuntratt ta’ trasferiment tal-effetti imsemmijin fil-konvenju tal- 1 ta’ Lulju, 1995 u meta sussegwentement talbet lill-konvenuti

sabiex jersqu ghall-kuntratt permezz ta' citazzjoni u wara harget il-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi, meta kienet taf mill-bidu li l-konvenuti kienu lesti li jersqu ;

2. tillikwida d-danni subiti mill-konvenuti minhabba l-operat illegali u abbuziv tas-socjeta' attrici ;

3. tikkundanna lis-socjeta' attrici sabiex thallas lill-konvenuti dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-31 ta' Jannar, 1996 u bl-ingunzjoni tas-socjeta' konvenuta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol. 19 tal-process.

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' attrici ghall-kontro-talba tal-konvenuti** a fol. 48 fejn eccepiet:

Illi t-talbiet tal-konvenuti fil-kontro-talba taghhom, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-konvenuti stante li kontra dak allegat mill-konvenuti fl-eccezzjonijiet u fil-kontro-talba taghhom, is-socjeta' attrici mhux biss kienet lesta biex tersaq ghall-kuntratt fiz-zmien l-gheluq tal-konvenju mertu ta' din il-kawza imma istitwiet il-proceduri odjerni propria bil-ghan li jigi esegwit il-konvenju mertu ta' din il-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

KONTESTAZZJONI

Illi skond konvenju datat l-1 ta' Lulju, 1995 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar (ara fol. 6 et seq) Francis Camilleri u martu Mary Camilleri kienu obbligaw ruhhom li jbieghu lil Anton Camilleri f'isem u ghan-nom tal-kumpanija AME Ltd l-proprjetajiet immobbli u mobli imsemmija fl-istess konvenju liema konvenju kellu jibqa' validu sal-1 ta' Frar,1996.

Inoltre fl-istess konvenju jinghad ukoll (ara fol. 8 tielet paragrafu) illi l-partijiet qed jiddikjaraw li l-konvenju kien qed isir a bazi tal-konvenju datat l-1 ta’ Dicembru, 1994 redatt minn Nutar Angelo Vella (ara fol. 35) bejn Camilleri Brothers (Gharghur) Ltd u Francis Bartholomeo u Doris Ellul ahwa Camilleri, liema konvenju kien estiz sal-11 ta’ Mejju 1996.

Skond il-konvenut li xehed a fol. 63 hu kien ser jittrasferixxi lis-socjeta’ attrici l-beni li kienu ser jigu ghandu bil-konvenju tal-1 ta’ Dicembru 1994 fuq imsemmi. Izda l-kuntratt biex jigu assenjati dawn il-beni ma giex pubblikat billi l-iskrivan tan-Nutar cjoe Joseph Cini li kellu prokura mill-kumpanija Camilleri Brothers biex jiffirma (ara fol. 45) meta gie mitlub biex jiffirma l-kuntratt irrifjuta li jaghmel hekk (ara fol. 64) billi kien mizmum b’ittra ufficjali mibghuta minn Doris Ellul f’Marzu 1996 (ara fol. 76).

Joseph Cini xehed li hu kellu mandat mid-diretturi tal-kumpanija Camilleri Brothers biex jidher fuq il-kuntratt izda meta gie biex jikkonkludi l-kuntratt Doris Ellul baghtitlu ittra ufficjali fejn irrevokatlu l-mandat (Dok JC1 a fol. 76) u ghalhekk hu mexa skond dina l-ittra ufficjali u ma ffirmax. Dina l-vertenza hija suggett ta’ kawza ohra numru 327/2000 fl-ismijiet Francis Camilleri et vs Joseph Cini pro et noe fejn l-attur, f’dik il-kawza, qed jitlob danni u biex il-konvenuti jersqu ghall-att finali.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili jittratta dwar “Weghda ta’ bejgh” u jiddisponi dwar l-effetti ta’ l-weghda meta jispicca biex jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet.

Illi l-konvenju mertu tal-kawza (ara fol. 8) kien validu sal-1 ta’ Frar 1996 (ara fol 9). B’ittra ufficjali tat-30 ta’ Jannar, 1996 l-atturi kienu interpellaw lill-konvenuti biex fit-terminu utili jaddivjenu ghall-att notarili ta’ trasferiment in esekuzzjoni tal-obbligi minnhom assunti skond il-konvenju imsemmi. Il-konvenuti rrispondew b’ittra ufficjali tal-31 ta’ Jannar, 1996 (fol. 44) fejn qalu li kienu lesti li jersqu ghall-

kuntratt ta' trasferiment. Imbaghad is-socjeta' attrici pprezentat dina l-kawza fit-terminu tal-ligi.

Il-konvenuti qed jeccepixxu li huma kienu dejjem lesti li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u effettivament kienet is-socjeta' attrici li naqset li tersaq ghall kuntratt qabel gheluq it-terminu tal-konvenju meta kien possibbli li javvera ruhu t-trasferiment.

Illi dwar dina l-eccezzjoni jirrizulta mill-provi li meta l-atturi riedu jersqu ghall-kuntratt dana ma setghax isir ghaliex Joseph Cini li kien qed jidher ghal-kumpanija Camilleri Brothers ma ffirmax ghax kien gie mizmum minn Doris Ellul wahda mid-diretturi ta' Camilleri Brothers fejn il-konvenut kien ukoll wiehed mid-diretturi. Jigifieri li meta s-socjeta' attrici interpellat lill-konvenuti biex jersqu ghall-kuntratt ta' trasferiment, il-konvenuti ma kienux ghadhom il-proprjetarji tal-mobli u immobbli li huma kellhom jittrasferixxu.

Jigi rilevat li meta gie iffirmat l-konvenju tal-1 ta' Lulju, 1995 kienet saret referenza specifika li dak il-konvenju kien qed isir a bazi tal-konvenju l-iehor datat 1 ta' Dicembru, 1994 redatt minn Nutar Angelo Vella (ara fol. 35) bejn Camilleri Brothers (Gharghur) Ltd u Francis Bartholomeo u Doris Ellul ahwa Camilleri. Kien biss wara li gie iffirmat il-konvenju tal-1995 mertu ta' dina l-kawza u anke wara li skada fl-1 ta' Frar, 1996 li intbaghtet l-ittra ufficjali ghan nom ta' Doris Ellul lil Joseph Cini. Meta gie iffirmat il-konvenju tal-1995 Joseph Cini kien diga ghandu l-mandat biex jirrapprezenta lis-socjeta' Camilleri Brothers.

Ghalhekk la darba l-konvenju mertu tal-kawza sar a bazi tal-konvenju l-iehor tal-1994 u meta sar dak il-konvenju Joseph Cini kien awtorizzat li jidher u jiffirma ghal kumpanija Camilleri Brothers wiehed kien jistenna li fil-pendenza ta' dak il-konvenju Joseph Cini kien jibqa' hekk awtorizzat.

Garanzija

Fit-tieni eccezzjoni l-konvenuti qed jirritjenu li s-socjeta’ attrici naqset ukoll li tottempera ruhha mal-kundizzjonijiet tal-imsemmi konvenju, u cjoe li hija ma pprovdietx il-garanzija bankarja.

Dwar dan il-punt jigi rilevat li s-socjeta’ attrici kellha tipprovdi *speciment* tal-garanzija xaghrejn qabel ma jigi konkluz il-kuntratt, u l-garanzija proprja mal-kuntratt. Izda f’dana l-kaz l-intenzjoni tas-socjeta’ attrici kienet li thallas l-ammont kollu fuq il-kuntratt, u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn, skond hi, li tinghata dina l-garanzija billi kienet ser tkun superfluwa. Anton Camilleri xehed li billi l-bank kien qed jitlob li biex tinghata l-garanzija hu kellu jiddepozita l-flus, kien aktar logiku ghalih li jhallas mill-ewwel lill-konvenuti, *cash*.

Danni u Kontro-talba

Finalment il-konvenuti eccepew li n-nuqqas ta’ adempjenza f’waqtha tas-socjeta’ attrici kkawzat danni lill-konvenuti, u fil-fatt il-konvenuti pprezentaw kontro-talba f’dan is-sens.

Ghal-dina l-kontro-talba l-atturi rrispondew li s-socjeta’ attrici mhux biss kienet lesta biex tersaq ghall-kuntratt fiz-zmien l-gheluq tal-konvenju imma istitwiet il-proceduri odjerni propria bil-ghan li jigi esegwit il-konvenju mertu ta’ din il-kawza. Inoltre l-konvenuti ma setghux sofrew danni billi huma kienu ghadhom lanqas akkwistaw l-art meta kellu jsir il-kuntratt. Inoltre il-konvenuti ma baghtu ebda ittra ufficjali kontra l-atturi a tenur ta’ l-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 biex is-socjeta’ taddivjeni ghall-kuntratt finali.

Kwantu ghal kwisjtoni dwar id-danni, apparti l-fatt li ma saret ebda prova li l-konvenuti sofrew xi danni, jigi rilevat li l-konvenuti ma jistghux jilmentaw li huma sofrew danni ghax gew impeduti milli jittrasferixxu l-proprjeta’ billi huma qatt ma kellhom il-proprjeta’ fuq isimihom. Il-konvenuti setghu jobbligaw lis-socjeta’ attrici biex taddivjeni ghall kuntratt permezz tal-procedura prevvista fil-ligi, l-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 izda minn dana kollu ma ghamlu xejn.

Lanqas ma rritornaw id-depozitu ta’ Lm25,000 li s-socjeta’ attrici kienet iddepozitat fuq il-konvenju.

Il-kontro-talba tal-konvenuti ghalhekk ma tregiex billi l-atturi kienu lesti li jersqu ghall-kuntratt u anke interpellaw lill-konvenuti gudizzjarjarment.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv in ezekuzzjoni tal-konvenju datat 1 ta’ Lulju, 1995, bil-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati, u dana meta l-konvenuti jkunu akkwistaw il-proprjeta’ minghand il-kumpanija Camilleri Brothers (Gharghur) Ltd skond il-konvenju tal-1994, prevja n-nomina tan-Nutar Dr. Pierre Cassar biex jippubblika l-att opportun u kuratur Dr. Audrey Demicoli biex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att notarili. B’riserva ghall kull azzjoni ghall danni spettanti lill-atturi f’kaz li ma jkunx aktar possibbli li jsir dan it-trasferiment.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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