MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-2 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 1742/1995/1

Joseph Cassar bhala direttur ta', ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` JDG Properties Ltd

Vs

Miriam Cavallo mart Victor, Michael Zammit Gauci, John Zammit Gauci f'ismu proprju u f' isem huh Anthony Zammit Gauci

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-3 ta' Novembru 1995 li bih l-attur *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi bi skrittura privata datata 19 ta' Gunju, 1995, il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw lis-socjeta` attrici, li obbligat ruhha li tixtri u

takkwista l-art maghrufa ta’ Muxi, fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl komplessiv ta’ cirka mija u sittin (160) tomna, li tikkonfina mit-tramuntana ma’ xatt il-bahar, bil-prezz ta’ hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000), li minnhom is-socjeta` attrici hallset depozitu akkont ta’ hamest elef lira Maltija (Lm5000) u bil-kundizzjonijiet u pattijiet hemm stipulati, fosthom li l-konvenju kien validu sat-30 ta’ Settembru 1995;

Premess illi sussegwentement il-partijiet estendew il-validita` tal-konvenju ta’ bejgh sas-7 ta’ Ottubru, 1995, taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet;

Premess illi sas-7 ta’ Ottubru 1995, li nzerta s-Sibt, il-konvenuti baqghu ma ressqux ghall-kuntratt ta’ bejgh;

Premess illi nhar it-Tnejn, 9 ta’ Ottubru 1995 is-socjeta` attrici pprezentat ittra ufficcjali kontra l-konvenuti, sabiex jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgh ta’ l-art indikata;

Premess illi b’ ittra ufficcjali tat-18 ta’ Ottubru, 1995, il-konvenuti kkontendew illi l-konvenju skada;

Premess illi a termini ta’ l-Artikolu 108 tal-Kapitolu 12: “... jekk l-ahhar jum ta’ xi terminu legali jew gudizzjarju jkun <u>xi jum minn dawk</u> (imsemmija fl-Artikolu 109), it-terminu ghandu jitqies li jiskadi fil-jum li jigi minnufih wara, li ma jkunx wiehed minn dawk il-jiem”;

Premess illi kemm is-Sibt, kif ukoll il-Hadd, jaqghu taht l-Artikolu 109 tal-Kapitolu 12 u ghalhekk a bazi ta’ l-Artikolu 108 u 109 jekk terminu legali jiskadi s-Sibt jew il-Hadd, dan ghandu jitqies li jiskadi t-Tnejn;

Premess illi dan ifisser illi l-ittra ufficcjali tad-9 ta’ Ottubru 1995, giet validament ipprezentata stante li t-terminu tas-7 ta’ Ottubru 1995, kemm tal-konvenju kif ukoll ghall-prezentata ta’ l-ittra ufficcjali, huwa a bazi ta’ l-Artikolu 108 kunsidrat estiz sat-Tnejn, 9 ta’ Ottubru 1995;

Premess illi nonostante l-ittra ufficcjali l-konvenuti baqghu ma resqux ghall-kuntratt finali;

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-att pubbliku ta' bejgh fejn huma jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta` attrici li tixtri u takkwista minghandhom l-art maghrufa ta' Muxi, fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl komplessiv ta' cirka mija u sittin (160) tomna li tikkonfina mit-tramuntana ma' xatt il-bahar, versu l-prezz ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju imsemmi;

2. Tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku;

3. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgh;

4. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-konvenuti f' kaz ta' kontumacja taghhom fuq l-att pubbliku;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti ma' l-att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-8 ta' April 1996, li permezz taghha huma eccepew:

1. Illi l-effett tal-konvenju *de quo* spicca mal-gheluq taz-zmien miftiehem bejn il-partijiet minghajr ma l-attur *nomine* ma kien ipprezenta interpellanza b' att gudizzjarju qabel ma ghadda l-imsemmi zmien. L-Artikolu 108 u l-Artikolu 109 tal-Kapitolu 12 mhumiex applikabbli. Ghal dawn ir-ragunijiet it-talbiet ta' l-attur *nomine* kellhom jigu michuda;

2. Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tat-22 ta’ Marzu 2000 li permezz tieghu giet nominata l-Assistent Gudizzjarju Dr. Anna Caruana biex tisma’ l-kontro-ezamijiet u l-provi li kien fadal;

Rat l-affidavitsipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat in-noti ta’ sottomisjonijiet ipprezentati mill-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

L-azzjoni tentata mill-attur *nomine* f’ dan il-kaz hi dik li ggieghel lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att definittiv ta’ bejgh u trasferiment lilu ta’ l-art denominata “Ta’ Muxi” fil-limiti tal-Qala, Ghawdex fit-termini tal-konvenju tad-19 ta’ Gunju 1995, kif ulterjorment prorogat;

Il-parametri ta’ l-azzjoni huma identifikati fuq il-premessa illi l-konvenju ma kienx tilef l-effikacja tieghu in kwantu l-att gudizzjarju gie minnu ntavolat skond id-dettami ta’ l-Artikoli 108 u 109 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili. Disposizzjonijiet dawn li l-konvenuti jikkontrastawlu, u, anzi, fl-unika eccezzjoni taghhom jikkontendu li dawn lanqas ma huma applikabbli;

Fil-kaz in ezami ma jidherx li tezisti kontestazzjoni bejn il-kontendenti illi:-

I. Il-validita` tal-konvenju kienet estiza sas-7 ta' Ottubru 1995 (ara proroga tieghu a fol. 9);

II. Il-jum tas-7 ta' Ottubru 1995 kien jahbat gurnata tas-Sibt;

III. L-ittra ufficcjali saret fid-9 ta' Ottubru 1995 u debitament notifikata lill-konvenuti (fol. 10 u 11);

IV. L-istess ittra ufficcjali saret bl-indikazzjoni preciza ghall-fond meritu tal-konvenju;

V. Fuq kollox li saret minn wahda mill-partijiet kontraenti li obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-proprjeta` minghand il-kontraenti l-ohra firmatarji tal-konvenju li obbligaw ruhhom li jbieghulu u jitrasferulu l-art fih deskritta;

Invece il-punt li dwaru tezisti diskordanza hu dak jekk l-attur *nomine* agixxiex fiz-zmien utili biex jassigura l-ezekuzzjoni tal-konvenju bil-ghan li jinghata effett lill-weghda ta' bejgh fih kontemplat;

Il-kwestjoni involuta hi prettament wahda ta' indoli legali u tirrigwarda ezercizju interpretattiv ta' disposizzjonijiet varji tal-ligi;

Senjatament, is-subinciz (2) ta' l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-effetti ta' weghda ta' bejgh jispiccaw meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet - fil-kaz prezenti allura s-7 ta' Ottubru 1995 - "kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, 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 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";

Huwa pacifiku illi "*il termine anche quando non e` essenziale per la natura del contratto e` pur sempre una delle condizioni piu` importanti nella formazione del vincolo contrattuale*" (**Kollez. Vol. XXIV P I p 1088**). Dan hu maggorment hekk fil-kaz ta' promessa ta' bejgh tant li, fejn it-terminu ma jkunx espressament pattwit bejn il-kontraenti, hi l-ligi stess li tissupplixxi ghal dan in-nuqqas billi tipprefiggi terminu ta' tliet xhur. Fir-rigward tezisti gurisprudenza konfliggenti jekk dan it-terminu kellux jitqies wiehed ta' preskrizzjoni jew ta' dekadenza. Ara ghaz-zewg veduti **Kollez. Vol. L P II p 100** u **Vol. XXIX P II p 828**. Fil-kaz ta' konvenji fejn il-kontraenti jkunu stipulaw zmien determinat jidher li l-gurisprudenza l-aktar ricenti tqis dan it-terminu bhala wiehed ta' dekadenza ghaliex dan kien jiddependi unikament mill-volonta tal-partijiet u ma kienx johrog *ex lege*;

Qabel l-emendi introdotti fil-Kodici Civili bl-Att XXVII ta' l-1976 ghall-Artikolu 1357 kien jinghad illi f' kaz fejn iz-zmien kien stabbilit fl-iskrittura ta' ftehim "*ne discende la conseguenza che esso non va soggetto alle regole stabilite dalla legge per le prescrizioni relativamente alle cause che le impediscono, le sospendono e le interrompono*" u allura "*la lettera ufficciale che l' istante diresse al convenuto prima dello scadere del suddetto trimestre (*maqbul espressament bejn il-partijiet f' dak il-kaz*) interpellandolo ad addivenire al contratto di vendita non poteva avere l' efficacia di prorogare quel termine o di prolungare la decadenza, ove in questo vi fosse luogo*" (**Kollez. Vol. XXV P I p773**). F' kaz bhal dan kien necessarju illi t-terminu stipulat ikun ghadda "*perche il citato potesse ritenersi inadempiente con azione giudiziaria e cosi` a devenire all' atto di compravendita*`";

Dan premess, b' replika ta' l-osservazzjoni estratta mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-6 ta' Ottubru 1999 fil-kawza fl-ismijiet "**Winston Azzopardi proprio *et nomine* -vs- John Mary Vella proprio *et nomine***", "dan kollu qed jinghad biex jigi sottolinejat illi l-interpellazzjoni gjudizzjarja issir statutorjament mehtiega f' kull kaz qabel jaghlaq iz-

zmien tal-konvenju biex jigu preservati l-effetti tal-weghda fih kontenuta, hi biss mahsuba biex il-kontraent li jixtieq li tali weghda tigi onorata jippreserva d-drittijiet tieghu fil-konfront tal-kontraent l-iehor billi jpoggih in mora. Japplika allura d-dispost ta' l-Artikolu 889 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili li jipprovdi li l-iskop ta' l-ittra ufficcjali huwa biex iqieghed lil haddiehor f' mala fidi jew biex izomm shah il-jeddijiet tieghu nnifsu.";

Issa fil-kaz hawn trattat, kif fuq gja ampjament espost, il-kontendenti ma rrimettewx ruhhom ghal ligi izda espressament u voluntarjament ikkonvenew li l-att finali kellu jsir sas-7 ta' Ottubru 1995;

In linea ta' massima jinsab akkolt illi "meta jaghlaq iz-zmien li l-konvenju jibqa' jorbot, u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega sabiex iggieghel lill-parti l-ohra jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh u xiri, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-i*status ante quo*" ("**Loreto Abela -vs- Teresa Spiteri**", Appell Civili, 30 ta' Ottubru 1989);

Jista' pero` jinghad illi din l-enuncjazzjoni ghandha tirciev i applikabilita` u effett f' dan il-kaz? Ghar-rizoluzzjoni ta' dan il-kwezit kollox jaggira mar-risposta ghall-kwestjoni centrali jekk l-interpellazzjoni li saret mill-attur *nomine*, u fiz-zmien li fih saret, servietx biex zammet in vigore il-weghda tal-bejgh. Is-soluzzjoni ta' din il-*vexata quaestio* tiddependi mill-konsiderazzjoni li jrid jinghata lill-Artikolu 1076 (1) tal-Kodici Civili dwar l-obbligazzjonijiet bi zmien;

Din id-disposizzjoni espressament tipprovdi fil-provisio taghha illi "jekk l-ahhar jum taz-zmien ikun ta' vakanza pubblika, iz-zmien ma jitqiesx maghluq qabel ma jghaddi l-ewwel jum ta' wara li ma jkunx vakanza pubblika". X' inhuma granet ta' vakanza pubblika jinsab determinat fl-Artikolu 109 tal-Kapitolu 12 ghal liema nsibu referenza specifika fis-subinciz (2) ta' l-Artikolu 1076 tal-Kapitolu 16. Jigifieri dawk il-granet li fihom ma tista' tinzamm ebda seduta ordinarja tal-qorti;

Kif inhu maghruf it-termini procedurali huma jew legali ossija gudizzjarji, ghax imposti mil-ligi jew gudizzjali, ghax imposti mill-Qorti. Meta ma humiex perentorji z-zmenijiet legali jistghu jigu mgedda kif dispost fl-Artikolu 106 tal-Kapitolu 12; fil-kaz ta' termini gudizzjali li ma jkunux perentorji dawn jistghu jigu prorogati basta li t-talba ssir qabel ma jiskadi t-terminu (**Kollez. Vol. XXXIII P I p 321**);

Issa l-Artikolu 109 tal-Kapitolu 12 irid jinqara unitament ma' l-Artikolu 108 ta' l-istess Kapitolu li jippreskrivi wkoll illi "jekk l-ahhar jum ta' xi terminu legali jew gudizzjarju jkun xi jum minn dawk ('is-Sibt jew granet ta' vakanzi pubblici'), it-terminu ghandu jitqies li jiskadi fil-jum li jigi minnufih wara li ma jkunx wiehed minn dawk il-jiem." Li jfisser illi meta l-ahhar gurnata tinzerta li mhix gurnata tax-xoghol allura t-terminu jaghlaq fl-ewwel gurnata tax-xoghol li jkun imiss u fil-hin li jaghlaq ir-Registru ("**AIC Joseph Xuereb *nomine* -vs- Dolores Degabriele**", Appell Civili, 14 ta' Mejju 1993);

Huwa desumibbli minn dawn il-konsiderazzjonijiet illi applikati ghal kaz *de quo* l-ittra ufficcjali giet intavolata sew fit-terminu espressament konvenut bejn il-partijiet bl-applikazzjoni tan-normi tad-dritt sostantiv u procedurali appena accennati;

Il-konvenuti jirrealizzaw fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom li dan hu hekk il-kaz tant li huma stess jaghmlu referenza specifika ghall-Artikolu 1076 suddett tal-Kodici Civili. B' danakollu, huma mbaghad jikkontendu illi kif cirkoskritta l-azzjoni ghal dawk li huma l-premessi taghha l-istess azzjoni ma tistax hlief tigi inkwadrata fil-limiti tal-parametri taghha. Huma jsostnu illi kieku l-Qorti kellha tilqa' t-talbiet tkun qeghda taghmel dan mhux ghaliex it-terminu ghall-prezentata ta' l-ittra ufficcjali ghalaq fid-9 ta' Ottubru imma ghaliex it-terminu ghalaq dakinhar a bazi ta' l-Artikolu 108;

Bir-rispett kollu dan l-argoment ma jistax hlief jitqies kavillar legalistiku. Fl-ewwel lok jigi osservat illi l-att tac-citazzjoni fih l-elementi necessarji biex tigi sew identifikata t-talba attrici. Dan fid-dawl tal-premessi li jispecifikaw il-kawzali ghal tali talba. Strettament l-attur *nomine* ma kellux ghalfejn jirreferi ghall-ebda disposizzjoni tal-ligi izda l-fatt li ghamel dan ma jnaqqas xejn minn dak raffigurat mil-ligi fl-Artikolu 1076 fir-rigward tat-terminu, u r-riferenza li dan id-dispost jaghmel ghall-Artikolu 109 tal-Kapitolu 12 li, kif fuq muri, ma jistax jitqies distakkat mill-Artikolu 108 li jipprecedih. Il-fatt jibqa' li l-ittra ufficcjali saret u saret fiz-zmien legalment utili ghall-prosegwiment tat-talbiet. Gjaladarba dan ir-rekwizit gie sodisfatt u l-interpellazzjoni gudizzjarja rikjesta mil-ligi giet ritwalment rispettata, u din kienet wahda korretta u valida, l-effetti tal-konvenju baqghu jimperaw. Konsegwentement ma kien hemm xejn x' izomm lill-konvenuti milli jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali;

Il-Qorti tinnota illi l-konvenuti illimitaw ruhhom ghall-eccezzjoni unika minnhom sollevata ta' l-iskadenza tat-terminu tal-konvenju. Mhux il-kaz allura li tinoltra ruhha f' aspetti ta' buona jew ta' mala fede billi fir-rigward tal-meritu ma tressqu l-ebda eccezzjonijiet ohra.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi prevja c-cahda ta' l-eccezzjoni ewlenija tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur *nomine* u b' hekk tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-att finali ta' bejgh lill-istess attur *nomine* ta' l-art ta' Muxi, fil-limiti tal-Qala, Ghawdex skond dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-att tal-konvenju tad-19 ta' Gunju 1995 kif ulterjorment prorogat;

Tilqa' konsegwentement it-talbiet l-ohra kollha billi tiffissa l-jum ta' l-14 ta' Mejju 2004 fil-11:00 a. m. fl-edificcju tal-Qorti ghall-iskop tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt li ghandu jsir permezz tal-ministeru tan-Nutar Dottor Charles

Mangion li qed jigi nominat ghal dan l-iskop. Il-Qorti qeghda wkoll tinnomina lill-Avukat Dottor Edward Zammit Lewis biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att finali;

L-ispejjez gudizzjarji ghandhom jitbatew mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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