PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
IMHALLEF
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI BA., LL.D., A R HIST S.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Marzu 2000

Numru

Citaz. numru 1172/95 JF

Raymond CAMILLERI u Elaine K. Mortimer bhala diretturi u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Georgia Enterprises Limited.
vs
Jonathan GAMBIN.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi nomine li biha hemm premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni:

Premess illi l-atturi nomine dahhlu f'konvenju mal-konvenut ghall-bejgh tal-fond 64 u 66 Ball Street Paceville maghruf bhala San Rafflu Restaurant u sussegwentement bhala Kolhidas Restaurant u dan skond konvenju tal-25 ta' Lulju 1994 redatt min-Nutar Stephen Mamo hawn

anness u mmarkat bhala dokument A, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm indikati; u

Premess illi dan il-konvenju kien jiskadi fl-24 ta' Lulju 1995; u

Premess illi l-ittra tat-23 ta' Frar 1995 l-atturi nomine infurmaw lill-konvenut bil-miktub li riedu jaghmlu l-kuntratt finali ta' trasferiment minnufih; u

Premess illi b'ittra ufficjali tal-14 ta' Lulju 1995 hawn anness u mmarkat bhala dokument B, l-atturi nomine interpellaw lill-konvenut jersaq ghall-kompro-vendita relattiv taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju tal-25 ta' Lulju 1994 redatt min-Nutar Stephen Mamo pero' baqa' inadempjenti;

TALBU li dina l-Qorti ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi nomine u l-konvenut dahhlu f'konvenju validu ghall-kompro-vendita tal-fond 64 u 66 Ball Street Paceville maghruf bhala San Rafflu Restaurant u sussegwentement bhala Kolhidas Restaurant taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju tal-25 ta' Lulju 1994 redatt min-Nutar Stephen Mamo hawn anness u mmarkat bhala Dokument A;

2. Tikkundanna lill-konvenut jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-kuntratt ta' kompro-vendita relattiv tal-fond 64 u 66 Ball Street Paceville maghruf bhala San Rafflu Restaurant u sussegwentement

bhala Kolhidas Restaurant taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju tal-25 ta' Lulju 1994;

3. Tinnomina n-Nutar Stephen Mamo jew in-Nutar Patrick Critien biex jippubblika l-att finali tal-konvenju ghall-kompro-vendita tal-fond 64 u 66 Ball Street Paceville maghruf bhala San Rafflu Restaurant u sussegwentement bhala Kolhidas Restaurant taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju tal-25 ta' Lulju 1994 f'jum, lok u hin stabbilit minn din il-Qorti;

4. Tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att finali fil-jum, hin u lok stabbilit minn din il-Qorti;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Lulju 1995 kontra l-konvenut.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet ta' Jonathan Gambin;

Teccepixxi bir-rispett:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-partijiet kienu vinkolati b'relazzjoni ta' lokazzjoni u mhux b'konvenju kif imsemmi fic-citazzjoni odjerna.
2. Illi l-konvenut kellu ghazla li jakkwista l-fond izda dan ezercita wara z-zmien stabbilit u di piu' irrifjuta li jhallas il-kera dovuta ghall-zmien tal-okkupazzjoni tieghu.

3. Illi t-talbiet attrici huma bazati fuq premessa zbaljata, kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi noe.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat ukoll in-Nota tal-Eccezzjonijiet Ulterjuri tal-konvenut.

Jeccepixxi bir-rispett:

1. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili, u dan peress illi waqt li l-ittra ufficcjali pprezentata mill-atturi hija datata 14 ta' Lulju 1995, ic-Citazzjoni relattiva (li kellha tigi pprezentata sat-13 ta' Awissu 1995) giet intavolata fit-23 ta' Awissu 1995;

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti, l-lista tax-xhieda taghhom flimkien mad-dokumenti li gew esebiti, semghet ix-xhieda li giet prodotta, rat u ezaminat il-verbali tax-xhieda u l-affidavits li gew ipprezentati;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Trattata l-kawza;

Ikkunsidrat li l-kawza ta' l-atturi nomine hija bbazata interament fuq il-premessa li bejnhom u bejn il-konvenut kien hemm konvenju ta'

kompro-vendita tal-fond bin-numri 64 u 66, Ball Street, Paceville, maghruf bhala San Rafflu Restaurant u wara Kolhidas Restaurant. Dan il-ftehim in skritt gie redatt min-Nutar Stephen Mamo u jinsab esebit fl-atti tal-kawza, bhala parti mill-provi tal-atturi nomine - hekk ara l-iskrittura Dok A - a fol 5 sa 8 tal-process - u jgib id-data tal-25 ta' Lulju 1994.

Min-naha tieghu l-konvenut isostni u jeccepixxi inter alia li l-partijiet kienu vinkolati b'relazzjoni ta' lokazzjoni u mhux b'konvenju, kif imsemmi fic-citazzjoni odjerna.

Illi l-ewwel punt li jrid jigi ccarat sewwa jirrigwarda n-natura tal-iskrittura li fuqha qeghda ssir il-kawza - l-iskrittura surreferita - Dok A - cioe' jekk din hijiex promessa jew konvenju ta' bejgh jew ftehim ta' lokazzjoni.

Illi ghalkemm dina l-iskrittura tibda bil-kliem "a convenium signed today..." fil-fatt tikkwalifika in segwitu lill-konvenut bhala "The lessor" u lill-atturi nomine bhala "The lessees". Mhux hekk biss imma insibu li in forza ta' l-imsemmi ftehim - fol 5- "...lessor is hereby granting on lease to lessees, who accepts and take on lease..." u dan ghal zmien sena b'effett mill-25 ta' Lulju 1994 - id-data tal-ftehim.

Illi l-kwistjoni kollha qamet minhabba l-inkluzjoni tas-segwenti kliem (fol 6) fl-iskrittura msemmija u cioe',

> "During this period lessees have the option to buy above mentioned property for the prize of sixty thousand Maltese liri

> (Lm60,000). If within this year the permit is not issued, lessor grants the property for a further three (3) months under the same terms and conditions.
>
> Should the permit be issued, lessees bind themselves to pay the price of and purchase the said property within one month from such date of issue for the said parties"

L-iskrittura mbaghad tkompli ssemmi u tirreferi ghal dawk il-pattijiet u modalitajiet ta' hlas li kellhom jirregolaw il-kirja, biz-zieda ta' zewg paragrafi - dak bin-numru 5 - li jirreferi ghal "contract fees" u l-ahhar wiehed bin-numru 15 li jghid hekk:

> "On payment of full purchase price, lessor binds himself to transfer all permits on to lessor's name".

Minn ezami tax-xhieda jemergu zewg verzjonijiet kontrapposti ghal xulxin. L-atturi nomine jghidu u jsostnu li dak li ffirmaw kien essenzjalment konvenju ta' kompro-vendita mdeffsa f'kuntratt ta' kirja minhabba xi intoppi li htegilhom jigu rimedjati, filwaqt li l-konvenut jghid li ghalkemm hu ma kienx oppost ghal possibilita' ta' bejgh min-naha tieghu, pero' dak li ftiehem mal-atturi nomine kien biss ftehim ta' lokazzjoni u mhux konvenju kif jippretendu l-attur nomine.

Illi qabel ma l-Qorti tghaddi biex tesprimi l-fehma taghha, ikun utli li jsir access ghall-partijiet mid-deposizzjoni moghtija min-Nutar Stephen Mamo li jghid li qabad jikteb l-iskrittura minghajr ma qabel kienet giet

diskussa l-materja kollha mieghu (fol 23). Fil-fatt, dan ix-xhud jelabora hekk (fol 29):

> Xhud: "Dak il-hin, meta cempluli, qaluli 'ejja ghax ghandna konvenju'. Imma meta mbaghad mort u tkellimt maghhom sirt naf li mhux konvenju biss - kienet aktar ikkomplikata minn hekk.
>
> Il-Qorti: Konvenju u lokazzjoni.
>
> Xhud: Ezatt".

Biex ikompli jikkomplika aktar, in-Nutar zied jghid dan:

> "...fil-bidu bdejt nikteb wahdi minghajr ma staqsejt lil hadd, u bdejt nikteb 'a convenuim signed between'. Imbaghad, waqt li kont qed nikteb, fl-ahhar staqsejthom jekk hemmx xi affarijiet ohra u bdew ighiduli bil-kumplikazzjonijiet kollha".

Mistoqsi mill-Qorti ghalfejn flok konvenju biss ghamlu wkoll lokazzjoni (fol 30), in-Nutar wiegeb hekk:

> "Le, ghax imbaghad semmewli li ser ihallsu Lm1000 fix-xahar u li jridu jikruha, in the meantime, r-restaurant, sakemm isir il-bejgh allura jiena hadtha li, in the meantime, there is a lease agreement" (sottolinear tal-Qorti)

Illi dak li spjega l-imsemmi Nutar l-anqas jaqbel ma dak li qeghdin jippretendu l-atturi nomine ghaliex skond dawn il-lokazzjoni kienet finta. Di fatti, l-attur Raymond Camilleri wara li jakkuza lill-konvenut li beda jtawwal il-process ta' hrug ta' permessi biex jottjeni aktar pagamenti mensili, tkompli hekk (ara fol 43):

> "Permezz tal-avukat taghna ktibna ittra datata 23 ta' Frar 1995 fejn ghidnilu li ahna ma konniex preparati li nhallsu izjed minn dak li konna ftehmna biex nakkwistaw il-proprjeta', u ghalhekk dak li nhallsu fil-frattemp ikun akkont tal-prezz miftiehem".

Issa haga bhal din mhux biss m'hijiex ikkontemplata jew inkwadrata fl-iskrittura imma kienet tmur kontra dak li gie miftiehem - hekk ara klawsola numru 2 u numru 10 - (Dok A). U bil-kontra ta' dak li xehed in-nutar Mamo - apparti dak li jsostni l-konvenut - l-attur nomine jkompli hekk:
"Igifieri ahna proprja l-post konna qeghdin nixtruh Lm70,000, l-anqas Lm60,000 ghax konna gja' tajnieh somma quddiem u xi Lm6000 taparsi nhallsu biex taparsi gej il-permess - taparsi kollox" (sottolinear tal-Qorti)

Sinifikattiv ukoll il-fatt li f'domanda elaboratissima maghmula mil-legali tal-atturi nomine lill-konvenut in kontro-ezami (ara fol 103-104) u li fiha l-imsemmi avukat ipprova jigbor l-argumenti kollha in sostemm tat-talba tal-atturi, niltaqghu mal-bran segwenti li jekk xejn jiddimostra n-natura tal-ftehim in ezami, u cioe' (fol 104):

> "Voldiri in vista ta' dan kollu, 'between the lines' ta' dak li hemm miktub huwa minnu li fil-fatt riedu jixtru l-post..."

Illi gja ntqal supra, il-punt principali f'din il-vertenza huwa x'valur jista' u ghandu jinghata lill-iskrittura surreferita. Mhix sempliciment ta' kwistjoni ta' dak li ulterjorment kellhom f'mohhom l-atturi nomine - dak li possibilment jakkwistaw b'xiri l-fond tal-konvenut - imma x'gie effettivament miktub u miftiehem bejn il-partijiet. Fil-fehma kkunsidrata tal-Qorti l-iskrittura - Dok A - hija prettament wahda ta' lokazzjoni. L-opzjoni nkluza fl-iskrittura ma hijiex bizzejjed biex tikkonverti l-iskrittura f'wahda ta' konvenju ta' kompro-vendita. Ibda biex sal-mument li l-atturi nomine kienu ghadhom ma gharrfux b'ittra ufficjali lill-kontro-parti bl-intenzjoni taghhom li jridu jixtru l-fond, huma l-anqas kienu vinkolati. Issa jekk ghall-grazzja tal-argument, l-ispedizzjoni ta' dina l-ittra kellha l-effett li tissigilla l-weghda ta' kompro-vendita - kif jippretendu l-atturi nomine - anki hawn jirrizulta li hemm in-nuqqas ta ' adezjoni da parti tal-konvenut. Imkien fl-iskrittura de quo ma hemm imnizzel li l-konvenut qieghed jintrabat li jbiegh u jittrasferixxi (mqar jekk in realta' tali possibilita' mhux biss ma kientx eskluza imma saru atti biex bejgh possibilment isir) u sakemm din il-mankanza ta' kitba vinkolanti l-konvenut ukoll ma tirrizultax, l-agir tal-konvenut ma jistax jitqies bhala wiehed li jorbtu li jbiegh taht obbligu.

Illi l-ligi nostrali tikkontempla anke separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jkun jista' jigi ddeterminat (Art 1357, Kap 16), u l-kontro-promessa unilterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (art 1360, ibid). Illi

fil-generalita' tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relativi accettazzjonijiet, jigu inkorporati f'daqqa fil-konvenju, biex b'hekk ikun hemm allura l-konvenju bilaterali. Izda, iz-zewg promessi huma distinti 'l wahda mill-ohra b'mod li jista' jkollok il-wahda minghajr l-ohra. Apparti allura dak li diga' rrilevat il-Qorti dwar in-natura tal-ftehim de quo - li hu wiehed ta' lokazzjoni - anki jekk wiehed kellu jaccetta li l-opzjoni kkonfermata da parti tal-atturi nomine bhala xerrejja ma kienetx tobbliga lill-konvenut u dana ghaliex il-konvenut ma kienx ghamel xi kontro-promessa ta' bejgh bil-miktub. Punt simili, ghalkemm mhux ghalkollox identiku gie deciz mill-Qorti tal-Appell - (ara kollez Vol L XXVII-11 110) fejn il-Qorti kompliet telabora hekk inoltre"

> "Huwa veru li wisq probabbli, anzi kwazi l-Qorti tinsab perswaza minn dan, il-konvenut ipprometta wkoll li jbiegh il-fondi in kwistjoni lill-attur, tant li accetta parti mill-prezz, imma dik il-promessa baqghet biss wahda verbali u kwindi mhux valida u l-anqas vinkolanti fuq il-konvenut, stante li hawn si tratta ta' promessa ta' trasferiment ta' beni immobbli"

-omissis-

Illi ghalhekk fil-kaz in ezami l-obbligazzjoni unilaterali ta' l-attur,

> "li jixtri, accettata mill-konvenut, tista' protenzjalment taghti lok lill-attur li jixtri kemm-il darba l-konvenut, bhala accettant, jitolbu biex taghmel dan, izda l-konvenut bhala bejjiegh ma huwa bl-ebda mod obbligat li bjiegh (ara Fiott vs Cauchi) Koll,

Vol XXXIII-1-202) Il-promessa ta' l-attur debitament accettata mill-konvenut, baqghet biss obbligazzjoni unilaterali fit-termini ta' l-artikolu 961 tal-Kodici Civili, hawn fuq iccitat".

Ghal dawn ir-ragunijiet, li din il-Qorti tikkondividi, ma jistax jinghad li l-iskrittura de quo kienet tassew konvenju accettat u komplet kif jippretendu l-atturi nomine. Illi ghalhekk wkoll il-Qorti m'ghandiex ghalfejn tkompli tinvesti l-kwistjonijiet u diffikultajiet l-ohra sollevati mill-konvenut ghaliex dak li gja gie ritenut supra jiddirimi l-kwistjoni billi dan issa huwa superfluwu.

Ghal dawn il-motivi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez gudizzjarji kontra l-atturi nomine.

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI LL.D.

Deputat Registratur

AH.