



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 962/1988/1

AIC Joseph Grech,

vs

Joseph Vella u b'digriet tal-5 ta' Novembru, 1992 il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta' Mary mart Charles Borg, Joseph Spiteri, Charles Spiteri, Joannes Spiteri, Maris mart Joseph Greengrass, Stella Vella, Giovanna sive Jane Vella, Mary mart Francis Mizzi, Maria Vella, Joseph Vella, Giovanna mart Joseph Mifsud, Charles Vella f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Tessie mart David Natale u Nazzarena mart Emanuel Borg u f'isem Vincent Vella biex ikompli l-kawza minflok il-konvenut Joseph Vella li miet fil-mori tal-istess kawza u b'digriet tat-23 ta' Frar, 1994, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Rita Vella sabiex tkompli l-kawza minflok il-konvenut Vincent Vella li miet fil-mori tal-kawza u b' digriet tat-8 ta' Frar 2001 il-gudizzju ghall-konvenuti Charles Spiteri, Mary Mizzi u Stella Vella gie trasfuz f' isem Maria Dolores armla tal-istess Charles Spiteri, Ramona mart Charles Farrugia u Suzanne mart Eugenio Buttigieg, u Doris mart

Anthony Catania, Alfred Mizzi u Joseph Mizzi, u l-konvenuti l-oħra bhala l-eredi tal-istess rispettivament, u b'digriet tal-24 ta' Gunju 2003 il-gudizzju gie trasfuz ghal Giovanna Vella f' isem l-imsemmija Mary mart Carmel sive Charles Borg;

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni ta' l-attur li biha, wara li ppremetta:

Li peress li l-kontendenti dahlu f'konvenju fis-16 ta' Frar 1988 li bih il-konvenut ta' 'option' lill-attur li f'kaz li dan ma jkollux access ghal gnien Bisazza Lane, Sliema minn Zimmermann Barbara Street jew minn irjeh oħra, issir permuta fis-sens li l-konvenut jitransferixxi lill-attur il-hanut li jigi fl-ewwel sular b'faccata fuq Bisazza Street, Sliema, mikri lil terzi, b'entratura minn Bisazza Lane, bl-indirizz ta' 1, Maple Leaf, Bisazza Lane, Sliema, u inkontrakkambju l-attur jitransferixxi lill-konvenut hanut jew proprjeta' oħra tal-valur ta' mhux inqas minn Lm10,000 u li tkun tirrendi Lm1500 fis-sena u li tkun ta' cirka l-istess daqs tal-imsemmi hanut (Dok. A, Klawzola 8);

Li dan il-konvenju gie sussegwentement prorogat sal-21 ta' Settembru 1988;

Li l-attur m'ghandux access għall-imsemmi gnien (li hu xtara minghand il-konvenut fl-1 ta' Lulju, 1988 atti Nutar Dr. Clyde La Rosa);

Li l-attur irid jesercita l-imsemmija 'option' u interpella inutilment lill-konvenut biex jaddivjeni għall-kuntratt relattiv;

Li l-attur għandu diversi fondi li jistghu jigu permutati mill-konvenut u qiegħed formalment joffrilu l-garage 2, Sterling Court, Marfa Road, Ghadira, Mellieha;

Talab li l-konvenut ighid għaliex għar-ragunijiet imsemmija m'ghandhiex din il-Qorti:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tikkundannah jese gwixxi l-imsemmi konvenju u per konsegwenza jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att ta' permuta li bih il-konvenut jittrasferixxi lill-attur il-hanut 1, Maple Leaf, Bisazza Lane, Sliema, u l-attur jittrasferixxi lill-konvenut bl-istess titolu ta' permuta, l-fond 2, Sterling Court, Marfa Road, Ghadira, Mellieha, u f'kaz li jigi deciz li dan il-fond ma jlahhaqx il-valur u/jew ma jaghtix il-kumpens stipulat, l-istess attur jittrasferixxi lill-konvenut minflok fond iehor adattat u konformi mal-ftehim li jigi accettat miz-zewg partijiet jew ordnat minn din il-Qorti;

2. Tinnomina Nutar biex jircievi l-att opportun fil-gurnata, lok u hin li jigu stabiliti u bil-lingwa maltija jew ingliza, kif jigi ordnat;

3. Tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw fuq l-att l-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-21 ta' Settembru 1988, kontra l-konvenut, li hu ngunt għas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru għax il-konvenut Vincent Vella miet u oltre konvenuti gja citati trid tkun fil-kawza ukoll ommu Rita Vella, werrieta tieghu.

2. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija preskritta, għat-tenur tal-art. 1357 (2) tal-Kodici Civili u 2130 u 2131 tal-istess Kodici.

3. Illi subordinatament u fil-mertu, l-azzjoni attrici hija insostjenibbli għax il-konvenju ma kienx baqa' vinkolanti wara li sar l-att tat-trasferiment tal-gnien imsemmi fic-citazzjoni, bla ma hemm saret rizerva favur l-attur għad-dritt tal-ozzjoni minnu issa vantat f'dic-citazzjoni. Mhux valida promessa ta' permuta ma proprjeta' mhux determinata u identifikata bil-preciz.

4. Subordinament f'kull kaz l-eccipjenti qatt ma saritilhom offerta ta' proprjeta' ohra li maghha tista' ssir il-permuta li issa qed jitlob l-attur, u ghalhekk hu ma setghax jagixxi gudizzjarjament kontra l-eccipjenti qabel ma ghamel offerta simili. Ghalhekk ikun x'ikun l-ezitu tal-kawza l-eccipjenti qatt m'ghandhom ibaghtu l-ispejjez.

5. F'kull kaz garage il-Mellieha li qed jigi offrut zgur li ma jirrendix elf u hames mitt lira Maltija (Lm1500) fis-sena, kif stipulat fil-konvenju u ghalhekk il-post offrut ghall-permuta mhux adegwat.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat is-sentenza moghtija fit-18 ta' Novembru 1994 li biha giet michuda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni, bl-ispejjez;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet il-provi bil-gurament, u t-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat li il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq it-tielet eccezzjoni;

Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti

Illi fis-16 ta' Frar 1988 il-partijiet kienu dahhlu f' konvenju, li kien gie prorogat sal-21 ta' Settembru 1988 [Fol.5], redatt minn Nutar Dr.Clyde La Rosa, li permezz tieghu l-konvenut kien obbliga ruhu li jibigh u jittrasferixxi lill-attur accettanti, il-gnien bil-kmamar kif indikat fl-istess Att, b' entrata minn Bisazza Lane Sliema, versu l-prezz ta' Lm40,000. Giet konvenuta ukoll fl-istess att opzjoni lill-attur fis-sens li, fil-kaz li l-attur kompratur ma jkollux access ghal dan il-gnien minn Zimmermann Barbaro Street jew minn irjeh ohra, kif indikat fil-klawsola 7 tal-istess konvenju, il-konvenut venditur jobbliga ruhu versu l-attur kompratur accettanti, li jpartat hanut fl-ewwel sular b' faccata fuq Bisazza Street, Sliema, bl-indirizz 1 Maple Leaf Bisazza Lane u l-attur in kontrokambju jittrasferixxi lill-konvenut "hanut jew proprjeta' ohra li l-valur taghhom huwa mhux anqas minn Lm10,000 u li tkun tirrendi

Lm1,500 fis-sena u li tkun ta'circa l-istess daqs ta' l-imsemmi hanut" [Klawsola 8][Fol.8-7].

Illi permezz ta' att publikat mill-imsemmi Nutar fl-1 ta' Lulju 1988 saret il-kompro vendita, bejn il-konvenut u l-attur, tal-gnien indikat fil-konvenju bil-prezz hemm indikat. Ma saret ebda referenza ghat-tieni parti tal-konvenju.

Illi t-talba tal-attur hija fis-sens li, nonostante li huwa ghandu diversi fondi li jistghu jigu permutati mal-hanut tal-konvenut, fosthom il-fond [garage] numru 2 Sterling Court, Marfa Road, Ghadira Mellieha li huwa offra formalment fl-att tac-citazzjoni, il-konvenut baqa' inadempjenti fis-sens li ma jridx jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-Att tat-tpartit kif obligat jaghmel fit-termini tal-klawsola 8 fuq citata.

Il-konvenuti qed jopponu ghal din it-talba bl-argument li l-azzjoni hija insostenibbli ghax [1] il-konvenju ma kienx baqa' vinkolanti wara li sar l-att tat-trasferiment tal-gnien, bla ma saret rizerva favur l-attur ghad-dritt tal-azzjoni minnu issa vantata; u [2] mhux valida promessa ta' permuta ma proprjeta' mhux determinata u identifikata bil-preciz.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Fl-ewwel lok il-konvenut qed jibbaza l-eccezzjoni tieghu fuq l-argument li gia la darba ma saritx rizerva tal-opzjoni tal-attur fl-att tal-kompro vendita meta giet esegwita l-obbligazzjoni principali, allura l-attur tilef id-dritt li jitlob l-esekuzzjoni tal-klawsola 8 tal-konvenju u "din l-azzjoni waqghet b' novazzjoni u ma baqghatx vinkolanti". [Fol.43].

Illi l-Qorti tosserva f' dan ir-rigward li l-argument tal-konvenut seta' kellu validita' li kieku l-konvenju kien jipprospetta transazzjoni wahda li giet segwita bl-att finali; izda l-kaz in disamina huwa divers, ghax il-konvenju de quo ma jipprospettax transazzjoni wahda, imma, fil-fatt jipprospetta zewg transazzjonijiet: dik ta' bejgh, u dik ta' tpartit jekk jsehhu certu fatti. Permezz tal-konvenju l-partijiet pprospettaw mhux biss transazzjoni ta' bejgh tal-gnien, imma wkoll permuta bejn il-hanut tal-konvenut u proprjeta' ohra tal-attur kif indikat fil-konvenju. Ghalkemm kontenuti f' att wiehed, fil-verita' il-konvenut obliga ruhu li

jaddivjeni ghal zewg transazzjonijiet, dak ta' bejgh u dak ta' permuta; u ghalhekk ghandu jirrizulta car li bil-fatt li sar kuntratt li kkonkretizza l-kompro vendita tal-gnien, minghajr referenza ghal-permuta, m' ghandux guridikament jippregudika d-drittijiet tal-attur u l-obbligi rispettivi tal-konvenut naxxenti mit-tieni parti tal-konvenju li tipprospetta l-kuntratt ta' permuta. Ma jistax jigi validament argumentat li dawn id-drittijiet tal-attur waqghu b' novazzjoni, ghax il-kuntratt li sar bejn il-partijiet jirreferi biss u huwa limitat biss ghat-transazzjoni ta' kompro vendita, u l-fatt li ma saritx referenza ghal promessa tat-transazzjoni ta' prermuta thalli lill-istess impregudikata.

Illi t-tieni argument tal-konvenut jirreferi ghar-rekwiziti tal-kuntratti in generali, u jsostni li mhux valida l-promessa ta' permuta meta wahda mill-proprjetajiet ma tkunx "determinata u identifikata fil-preciz."

In tema legali jigi osservat li l-Artikolu 983 fis-sub inciz [1] jiddisponi li "L-obbligazzjoni ghandu jkollha b' oggett taghha haga determinata, ghall-inqas ghal dik li hija l-ispeci taghha." Minn dan ghandu jirrizulta evidenti li dak li tirrikjedi l-ligi mhux li l-oggett jigi "identifikat bil-preciz" imma li jkun determinat ghall-inaqas fl-ispecie tieghu. "Specie nel linguaggio del Codice e' cio che nella scienza viene chiamato genere, una cosa determinata non gia pei caratteri suoi propri che la distinguono da ogni altra, ma per quelli comuni anche a un certo numero di individui e.g. un prioscopio [Giorgi – kwotat fil-kawza App.C Marianna Caruana vs Carmelo Mallia [1937][Vol.XXIX.I.115] Purche' l-oggett ikun determinabbi l-vot tal-ligi huwa sodisfatt. Hekk irriteniet l-Onorabbi Qorti tal-Appell fil-kawza fuq citata, u cioe' li l-oggett tal-obbligazzjoni ghandu jkun determinat jew almenu determinabbi; inkella l-obbligazzjoni tkun nulla. Inoltre, mhux mehtieg li l-oggett ikun determinat jew determinabbi meta titnissel l-obbligazzjoni, imma huwa bizzzejjed li jista' jigi determinat meta l-obbligazzjoni tasal biex tigi ezegwita. Dak li ma tridx il-ligi huwa li "il debitore si possa liberare con una prestazione illusoria" ghax f' dan il-kaz "ci manchino gli elementi per giungere in modo anche indiretto alla determinazione perfetta" [Ibid].

Il-principji guridici premissi applikati għall-kaz in disamina jwasslu necessarjament għall-konkluzjoni li din il-parti tal-eccezzjoni hija insostenibbli fattwalment u guridikament. Hija insostenibbli fattwalment għaliex l-oġġett tal-permuta minn naha tal-attur gie determinat fil-konvenju fl-ispecie tiegħu u cioè' proprjeta' immobili, kif ukoll identifikata f' certu karatteristici tagħha u cioè' li trid tkun tal-valur ta' mhux anqas minn Lm10,000 u li tkun circa l-istess daqs tal-hanut Maple Leaf u li tkun tirrendi certu introitu fis-sena. Għalhekk l-oġġett huwa determinat kemm l-ispecie tiegħu, kemm [sa certu grad] fil-valur tiegħu, kemm fid-daqs tiegħu u kemm fil-potenzjal ekonomiku tiegħu. Dawn il-fatturi li jridu necessarjament jikkonkorru fil-proprjeta' magħzula mill-attur jirrendu l-oġġett determinabbli, u ma jagħtux lok għal prestazzjone illusoria da parti tal-istess. Għaldaqstant l-eccezzjoni hija insostenibbli wkoll guridikament.

Decide

Għal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad it-tielet eccezzjoni; bl-ispejjez.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----