MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 1940/1999/1

Joseph Scicluna u martu Giovanna Scicluna nee' Ciantar

vs

Maurice Darmanin, Josephine sive Joyce Formosa, Maria Elena sive Marlene Tonna, u Godwin Darmanin

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:-

Illi permezz ta' skrittura privata tat-13 ta' Novembru 1989, il-konvenuti Maurice Darmanin u Joseph Formosa ippromettew u obbligaw irwiehhom a favur l-attur Joseph Scicluna li jbieghulu u jittrasferulu, u li min-naha tieghu obbliga ruhu li jixtri u jakkwista, porzjoni diviza ta' art

fabrikabbli formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa" f'Haz-Zabbar, murija bhala plot numru tmienja (8) fuq il-pjanta annessa ma' dik l-iskrittura, kopja ta' limea skrittura hi hawn annessa bhala Dokument A, tal-kejl ta' cirka ta' mitejn u tlieta punt zero sitta metri kwadri (206.02 m2) konfinanti mal-punent ma' triq gdida progettata, u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta' l-istess atturi, bhala libera u franka, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4300) u versu l-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra msemmija fl-istess skrittura privata;

Illi bi skrittura privata ohra ta' l-24 ta' Mejju 1991, li kopja taghha hi hawn annessa bhala Dokument B, il-konvenuti Josephine Formosa u Maurice Darmanin, f'isimhom u f'isem huthom il-konvenuti l-ohra Maria Elena sive Marlene Tonna u Godwin Darmanin, ftehmu ma' l-attur Joseph Scicluna illi jestendu l-validita' tal-konvenju fl-iskrittura privata Dokument A sa zmien xahar mid-data li fiha l-gabillot jitlaq il-pussess ta' l-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa";

Illi l-gabillot ta' l-ghalqa "Ta' Xjolxa" ghadu ma telaqx il-pussess ta' din l-ghalqa u ghalhekk il-konvenju ta' bejn il-kontendenti ghadu "in vigore";

Illi l-atturi infurmaw lill-konvenuti permezz ta' ittra ufficjali tat-2 ta' Awissu 1999 illi huma riedu jirrinuznjaw ghal kundizzjoni dwar it-tluq tal-pussess mill-gabillott, liema kundizzjoni hi totalment a beneficcju ta' l-atturi biss, u ghalhekk nonostante illi l-gabillot ta' l-ghalqa ghadu ma telaqx il-pussess ta' din l-ghalqa huma xorta wahda riedu jakkwistaw il-bicca art imsemmija fl-iskrittura privata Dokument A;

Illi bl-istess ittra ufficjali l-atturi talbu lill-konvenuti biex jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt notarili ta' l-akkwist ta' l-art hawn fuq imsemmija;

Illi l-konvenut naqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntrtt notarili u whud minnhom infurmaw verbalment lill-atturi illi ma riedux jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

(i) tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ghall-bejgh minnhom lill-atturi ta' porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa" f'Haz-Zabbar, murija bhala plot numru tmienja (8) fuq il-pjanta annessa ma' dik l-iskrittura u kopja ta' liema skrittura hi hawn annessa bhala Dokument A, tal-kejl ta' cirka ta' mitejn u tlierta punt zero sitta metri kwadi (206.02 m2) konfinanti mill-punent ma' triq gdida progettata, u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta' l-istess atturi, libera u franka, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4300) u versu l-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra msemmija fl-istess skrittura privata izda soggetta ghal pussess tal-gabillot ta' l-ghalqa "Ta' Xjolxa" u dan f'dak il-jum, hin u lok u quddiem in-nutar pubbliku li jigu stabbiliti; u

(ii) biex tahtar kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att notarili;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha fejn gie eccepit :

1. Preliminarjament illi ma hemmx konvenju vinkolanti bejn il-partijiet stante illi l-konvenju originali, datat 13 ta' Novembru 1989, esebit bhala Dok. "A" mill-atturi ai termini ta' l-artikolu 5 tieghu kellu validita' ta' 3 xhur: "Il-kuntratt ghandu jsir fi zmien tliet xhur mil-lum". Illi allura stante li dan il-konvenju skada ma setax validament jiggedded fl-24 ta' Mejju 1991, kif premess mill-atturi;

2. Illi in kwantu jirrigwarda l-konvenuti Godwin Drmanin u Maria Elena sive Marlene Tonna, dawna ma ffirmawx il-konvenju originali u kwindi ma hemmx relazzjoni guridika bejnhom u l-atturi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kieku t-tigdid tal-konvenju fl-24 ta' Mejju 1991, esebit mill-atturi bhala Dok. "B", huwa validu, xorta wahda l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-konvenju, bhala skrittura privata, huma preskrivibbli wara hames snin ai termini ta' l-artikolu 2156 tal-Kodici Civili, u kwindi l-istess skrittura ma ghandhiex vinkolanti bejn il-partijiet;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ma jistghux arbitrarjament u unilateralment jirrinunzjaw ghal kondizzjoni fil-konvenju, liema kondizzjoni hija kondizzjoni newtrali li torbot liz-zewg partijiet, u ghalhekk l-azzjoni attrici hi bla bazi, stante li skond l-istess atturi l-konvenju bejn il-partijiet ghandu "in vigore" peress illi l-bidwi ghadu fil-pussess;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk il-konvenju bejn il-partijiet gahdu in vigore, l-azzjoni attrici hija premature;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti ma jistghu qatt jersqu ghall-att finali stante li l-propjeta' in kwestjoni hija propjeta' tal-mejta ommhom, u ghadha ma ddevolvietx ghal fuq isimhom;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti kollha debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet lill-attur, lill-uhud mill-konvenuti u lix-xhieda prodotti mill-partijiet;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Fic-citazzjoni taghhom l-atturi jghamlu referenza ghal skrittura privata tat-13 ta' Novembru 1989, li biha l-konvenuti Maurice Darmanin u Josephine Formosa obbligaw irwiehhom a favur tal-attur li jbieghulu u jittrasferulu porzjoni diviza ta' art fabrikabbli formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa" f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' cirka ta' mitejn u tlieta punt zero sitta metri kwadri (206.02 m2) konfinanti mal-punent ma' triq gdida progettata, u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta' l-istess atturi, bhala libera u franka, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4300) u dana bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha kif kontenuti fl-istess skrittura. L-atturi jghamlu referenza ghal skrittura privata ohra ta' l-24 ta' Mejju 1991 fejn l-istess konvenuti Josephine Formosa u Maurice Darmanin, f'isimhom u f'isem huthom il-konvenuti l-ohra Maria Elena sive Marlene Tonna u Godwin Darmanin, u l-attur ftehmu li jestendu l-validita' tal-imsemmija iskrittura, ovveru konvenju, tat-13 ta' Novembru 1989 u dana sa zmien xahar mid-data li fiha l-gabillot jitlaq il-pussess ta' l-ghalqa in kwestjoni maghrufa bhala "Ta' Xjolxa";

L-atturi ppresentaw din ic-citazzjoni fit-3 ta' Settembru 1999, f'liema citazzjoni huma jkomplu jippremettu li l-gabillot ta' l-ghalqa in kwestjoni ghadu fil-pussess tal-istess ghalqa u ghalhekk, skond l-atturi l-konvenju ghadu "in vigore". Inoltre, dejjem fic-citazzjoni, l-atturi jghamlu ukoll referenza ghall-ittra ufficjali taghhom tat-2 ta' Awissu

1999 li biha huma nformaw il-konvenuti li riedu jirrinuznjaw ghal kundizzjoni, li hi a favur taghhom, dwar it-tluq tal-pussess mill-gabillott u li huma riedu jakkwistaw il-bicca art in kwestjoni. Ghalhekk bl-istess ittra ufficjali huma talbu lill-konvenuti biex jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt notarili ta' l-akkwist relattiv. Il-konvenut naqsu milli jgamlu hekk u ghalhekk b'dawn il-proceduri, l-atturi qed jitolbu li, fost affarijiet ohra, l-konvenuti jigu kundannati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili relattiv;

Da parti taghhom l-konvenuti kollha qed jeccepixxu, preliminarjament, li ma hemmx konvenju fis-sehh bejn il-partijiet stante li dak originali tat-13 ta' Novembru 1989 kellu biss validita' ta' 3 xhur u ghalhekk dan il-konvenju skada u ma setax validament jiggedded. Fit-tieni lok l-konvenuti qed jeccepixxu li l-konvenuti Godwin Drmanin u Maria Elena sive Marlene Tonna ma ffirmawx l-imsemmi konvenju originali u konsegwentement ma hemmx relazzjoni guridika bejn l-istess zewg konvenuti u l-atturi. Fit-tielet lok il-konvenuti jeccepixxu li anke kieku t-tigdid tal-konvenju fl-24 ta' Mejju 1991 huwa validu, xorta wahda l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-istess konvenju, bhala skrittura privata, huma preskrivibbli wara hames snin ai termini ta' l-artikolu 2156 tal-Kodici Civili, u ghalhekk l-istess skrittura ma ghadhiex vinkolanti bejn il-partijiet. Il-konvenuti qed jeccepixxu ukoll li l-atturi ma jistghux arbitrarjament u unilateralment jirrinunzjaw ghal kondizzjoni newtrali li torbot liz-zewg partijiet u li jekk il-konvenju ghadu fis-sehh din l-azzjoni hi prematura jew intempestiva. Fl-ahhar nett jeccepixxu li huma ma jistghu qatt jersqu ghall-att finali stante li l-propjeta' in kwestjoni hija propjeta' tal-mejta ommhom, u ghadha ma ddevolvietx ghal fuqhom;

Mill-provi jirrizulta li bi skrittura privata tat-13 ta' Novembru 1989 (fol.5) tnejn biss mill-konvenuti, cioe' Maurice Darmanin u Josephine Formosa, ppromettew u obbligaw irwiehhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur Joseph Scicluna, li min-naha tieghu obbliga ruhu li jixtri u jakkwista, il-porzjoni diviza in kwestjoni ta' art fabrikabbli, bhala libera u franka, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira

Maltija (Lm4300) u versu l-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha kif kontenuti fl-istess skrittura fosthom li l-kuntratt definittiv ta’ bejgh kellu jigi pubblikat fi zmien tlett xhur mid-data tal-iskrittura;

Jidher li l-bicca art in kwestjoni kienet tappartjeni lill-omm il-konvenuti u jista jkun li fiz-zmien li saret din l-ewwel skrittura, omm il-konvenuti kienet ghada hajja u ghalhekk l-imsemmija zewg konvenuti kienu qed jidhru ghan-nom ta’ ommhom. Dan pero’, ghal xi raguni jew ohra, ma giex indikat fl-imsemmija skrittura. Ghalhekk l-iskrittura tindika li l-imsemmija zewg konvenuti kienu qed jidhru f’isimhom propju;

Jirrizulta li sussegwentement bi skrittura privata ohra ta' l-24 ta' Mejju 1991 (fol.7) l-imsemmija zewg konvenuti Maurice Darmanin u Josephine Formosa, din id-darba kemm f'isimhom propju kif ukoll f'isem huthom, il-konvenuti l-ohra, Marlene Tonna u Godwin Darmanin, u l-attur ftehmu li jgeddu l-konvenju gia minnhom iffirmat sa zmien xahar mid-data li fiha l-gabillot tal-ghalqa in kwestjoni jitlaq il-pussess ta' l-istess ghalqa favur il-vendituri;.

Fid-dawl tal-imsemmija rizultanzi, hi l-opinjoni ta din il-Qorti, li l-konvenuti kollha kienu vinkolati bit-tieni skrittura cioe’ dik tal-24 ta’ Mejju 1991 u dana versu l-attur u b’hekk kienu obbligati li jittrasferixxu lill-istess attur il-porzjoni art in kwestjoni, ovvjament skond il-kondizzjonijiet kif mifitehma bejn l-istess partijiet. Jidher li in effett illum il-konvenuti huma s-sidien tal-bicca art in kwestjoni. Nonostante li l-effetti tal-ewwel skrittura kienu skaddew il-partijiet setghu validament jestendu l-effetti ta’ din l-ewwel skrittura, kif fil-fat ghamlu;

Il-konvenuti qed jeccepixxu li ma hemmx konvenju fis-sehh bejn il-partijiet u dana stante li l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-konvenju in kwestjoni, u dana bhala skrittura privata, huma preskrivibbli wara hames snin ai termini ta' l-artikolu 2156 tal-Kodici Civili, u ghalhekk l-istess skrittura

ma ghadhiex vinkolanti bejn il-partijiet. Il-konvenuti naqsu li jispecifikaw liema sub-artikolu tal-imsemmi artikolu 2156 qed jinvokaw. Minn esami akkurat tal-provedimenti tal-imsemmi artikolu tal-Kodici Civili jirrizulta li l-istess provedimenti mhux applikabbli ghal dan il-kaz;

Hawnhekk si tratta ta' obbligazzjoni b'kondizzjoni. Il-partijiet ikkundizzjonaw l-esistenza ta' l-obbligazzjoni fuq grajja li ghad kella tigri u li ma kinitx zgura li ser tigri. Il-partijiet, pero', stipulaw biss li l-kuntratt definittiv ta' bejgh kellu jigi pubblikat sa zmien xahar mid-data li fiha l-gabillot tal-ghalqa in kwestjoni jitlaq il-pussess ta' l-istess ghalqa favur il-vendituri u ma stipulawx iz-zmien kemm kellu jibqa fis-sehh il-konvenju;

Hu ovvju li tali obbligazzjoni m'ghandiex durata indefinita. F'dan ir-rigward il-partijiet ghal konvenju, (jew wahda biss mill-partijiet), kellhom il-jedd li jitolbu lill-Qorti kompetenti, f'kaz jekk ma jkunx gie stipulat zmien ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, li tiffissa, skond ic-cirkostanzi, z-zmien li fih kellu jibqa fis-sehh il-konvenju. (Artikolu 1078 tal-Kodici Civili);

Dan il-partijiet m'ghamluhx. B'mod partikolari l-konvenuti naqsu li jghamlu talba simili lill-Qorti kompetenti. Ghalhekk il-konvenju in kwestjoni ghandu jitqies li ghadu in vigore. Ghalhekk ukoll lanqas ma jista jinghad li din l-azzjoni hi prematura jew intempestiva;

Inoltre ma hemm xejn irregolari li l-atturi jirrinunzjaw unilateralment ghall-kondizzjoni in kwestjoni, liema kondizzjoni hi ghal kollox a favur tal-istess atturi;

Fid-dawl ta' dan kollu l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghandhom jigu rigettati. Minn naha l-ohra t-talbiet attrici jirrizultaw sufficjentement pruvati u konsegwentement l-istess talbiet ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ghall-bejgh minnhom lill-atturi ta' porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa" f'Haz-Zabbar, kif deskritta ahjar fic-citazzjoni, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4300) u versu l-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra msemmija fl-iskrittura privata relattiva anke, jekk ikun il-kaz, soggetta ghal pussess tal-gabillot ta' l-ghalqa. Tinnomina lin-Nutar Dottor Eric Wadge biex jippubblika l-att definittiv ta’ bejgh u dana mhux iktar tard minn tlett (3) xhur mid-data ta’ din is-sentenza. Tinnomina lill-Avukat Dottor Anne Marie Busuttil bhala kuratur deputat biex tjirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att notarili;

In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez tal-kawza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. Spejjez tal-att notarili jithallsu kollha mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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