MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-3 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 2624/2000/1

Miriam Psaila, Concetta *sive* Cettina Sciberras, Reginald Sciberras u Josephine Azzopardi

Versus

Philip u Renate Alamango

Din il-kawża hija dwar wegħda ta’ bejgħ-u-xiri.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi *in solidum* kienu wiegħdu li jbiegħu lill-konvenuti, li wiegħdu li jixtru mingħand l-atturi, is-sehem li fadal ta’ ħamsa u sittin minn ħamsa u disgħin (^{65}/95) li l-atturi għandhom mill-wirt mhux maqsum tan-nannu tagħhom Antonio Buhagiar, li miet fit-18 t’Ottubru 1936, u ta’ nannithom Concetta Buhagiar, li mietet fis-7 ta’ Jannar 1980. Is-sehem ta’ l-atturi hu magħmul hekk: sehem mhux maqsum ta’ sitta minn mija u sittin (^{6}/160) ta’ proprjetà immobbli fil-Belt Valletta, u sehem ta’ tlieta minn erbgħin (^{3}/40) tal-proprjetà immobbli f’tas-Sliema.

Il-konvenju, li sar quddiem in-Nutar Victor J. Bisazza, kien jorbot għal sena u għalhekk kellu jagħlaq fid-9 ta’ Marzu 2000, iżda l-partijiet ġedduh kemm-il darba; ġedduh l-

aħħar darba fit-28 ta' Settembru 2000 sal-15 ta' Novembru 2000.
Għalkemm il-konvenuti kienu msejħa kemm bil-fomm kif ukoll b'ittri uffiċjali tat-8 ta' Marzu 2000, tat-8 ta' Ġunju 2000, u tas-7 ta' Settembru 2000, baqgħu ma resqux biex jiffirmaw il-kuntratt, u, minflok, talbu kemm-il darba li jiġġedded iż-żmien, u dan ingħatalhom mill-atturi. Fl-aħħar, meta l-konvenju kellu jagħlaq fil-15 ta' Novembru 2000, għal darb'oħra l-konvenuti naqsu li jersqu biex jiffirmaw il-kuntratt, għalkemm kienu msejħa kemm b'telefonati kif ukoll b'ittra uffiċjali tal-10 ta' Novembru 2000. Din id-darba l-atturi ma ridux jerġgħu jġeddu ż-żmien u għalhekk kellha ssir il-kawża li biha l-atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti:
1. tgħid illi l-konvenuti naqsu, mingħajr raġuni li tiswa fil-liġi, li jersqu biex jiffirmaw il-kuntratt ta' akkwist, u dan bi ksur tal-konvenju magħmul bejn il-partijiet fid-9 ta' Marzu 1999; u
2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju jersqu biex jiffirmaw il-kuntratt u jħallsu l-prezz kollu, u hekk iwettqu l-wegħda li jixtru.
Qegħdin jitolbu wkoll l-imgħax mill-15 ta' Novembru 2000 u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' erba' ittri uffiċjali.
Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:
1. il-konvenju ma kienx imġedded regolarment għax il-konvenuta Renate Alamango qatt ma iffirmat meta kien isir it-tiġdid;
2. it-talbiet ta' l-atturi ma jistgħux jintlaqgħu kontra l-konvenuta Renate Alamango għax din ma kinitx imsejħa b'ittra uffiċjali sabiex tidher fuq il-kuntratt;
3. il-konvenuti nqdew bil-jedd tagħhom taħt il-konvenju illi ma jersqux biex jiffirmaw il-kuntratt għax il-konvenju sar bil-kondizzjoni illi tinkiseb "*bank loan secured by foreign immovable property belonging to third parties*", u l-konvenuti żammew il-jedd illi ma jidhrux fuq il-kuntratt jekk is-self ma jingħatax; fil-fatt il-bank ma għamilx is-self, minkejja t-tentativi tal-konvenuti.
Il-fatti ta' din il-kawża ġraw hekk:
B'kitba privata tad-9 ta' Marzu 1999, l-atturi ntrabtu li jbigħu lill-konvenuti, li ntrabtu li jixtru mingħandhom, sehem l-atturi minn proprjetà ġejja minn wirt. Il-kitba tgħid

inter alia illi l-wegħda ta’ xiri mill-konvenuti saret b’din il-kondizzjoni:

Subject to a Bank loan secured by foreign immovable property belonging to third parties. If this is not granted to Purchasers [*i.e.*il-konvenuti], they reserve the right not to appear on final deed to purchase the said immovable property.

Dan ifisser illi l-konvenuti kienu marbuta illi jagħmlu dak kollu li setgħu biex jiksbu l-bejgħ, għax inkellha l-kondizzjoni tkun waħda illi tiddependi biss fuq ir-rieda ta’ min intrabat, u għalhekk ma tkunx tiswa[1].

Fil-fatt il-kondizzjoni ma seħħitx, iżda, jekk ma seħħitx minħabba nuqqas tal-konvenuti stess, il-konvenuti ma jkunux jistgħu jistrieħu fuq il-fatt illi l-kondizzjoni ma seħħitx biex jinħelsu mill-obbligazzjonijiet tagħhom.

Fil-fehma tal-qorti l-konvenuti, għalkemm għamlu ħafna allegazzjonijiet, ma ressqu ebda prova konkreta illi tassew fittxew illi jiksbu self garantit bi proprjetà barra minn Malta. Ma ressqux biex jixhdu lil dawk li magħhom kienu qegħdin jinnegozjaw biex jiksbu s-self, u lanqas ma wrew imqar il-korrispondenza biex juru illi t-tentativ tagħhom kien wieħed serju.

It-tielet eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, iżda, huma tajbin.

Fis-seduta tal-5 ta’ Frar 2002 il-partijiet qablu illi tassew illi l-konvenuta ma kinitx iffirmat it-tiġdid tal-konvenju u tassew ukoll illi ma kinitx imsejħa b’ittra uffiċjali biex tersaq għall-bejgħ, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

It-talbiet safejn magħmula kontra l-konvenuta, għalhekk, ma jistgħux jintlaqgħu.

Dan ifisser ukoll, iżda, illi jista’ jkun imġiegħel il-konvenut waħdu jikseb nofs il-proprjetà jew il-proprjetà kollha msemmija fil-konvenju?

Fil-konvenju, il-konvenut intrabat illi jixtri flimkien mal-konvenuta l-proprjetà kollha msemmija fil-konvenju; la ntrabat li jixtri waħdu nofs dik il-proprjetà u lanqas intrabat li jixtriha kollha waħdu, għax l-obbligazzjoni tax-xiri ma kinitx stipulata *in solidum*. Għalhekk, kemm jekk ikun imġiegħel jixtri l-proprjetà kollha waħdu u kemm jekk ikun

[1] Art. 1056(1), Kod. Civ.

imġiegħel jixtri nofsha, ikun qiegħed jiġi mġiegħel jagħmel dak li ma ntrabatx għalih.
Għalhekk, lanqas kontra l-konvenut waħdu ma jistgħu jintlaqgħu t-talbiet ta' l-atturi.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.

< Sentenza Finali >

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