MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 1722/1999/1

Topside Limited

Versus

Anthony Chetcuti

Din il-kawża hija dwar wegħda ta' bejgħ-u-xiri.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'konvenju tal-15 t'April 1998 il-konvenut kien intrabat li jbigħ lis-soċjetà attriċi, li ntrabtet li tixtri mingħandu, is-sehem mhux maqsum li kellu l-konvenut ta' wieħed minn tmienja ($^{1}/8$) ta' tliet *maisonettes* bl-isem ta' *Bernardette*, *Fatima* u *Maria Lourdes*, fi Triq il-Parroċċa, San Pawl il-Baħar, u l-*garage* li jmiss ma' *Bernardette* fi Triq il-Parroċċa, San Pawl il-Baħar, bil-prezz u bil-pattijiet murija fuq il-konvenju.
L-att ta' bejgħ-u-xiri kellu jiġi pubblikat sal-aħħar ta' Ġunju 1999 iżda, għalkemm imsejjaħ b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju 1998 sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att, il-konvenut baqa' ma deherx. Is-soċjetà attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tordna lill-konvenut sabiex, fil-jum, ħin u lok li tgħid il-qorti, jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ-u-xiri tal-proprjetà fuq imsemmija, skond il-konvenju; u
2. taħtar nutar biex jippubblika l-att u kuraturi biex jidhru f'isem il-konvenut, jekk dan ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' l-att.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet ta' l-attriċi huma "infondati fil-fatt u fid-dritt";
2. l-attriċi trid turi li l-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju 1999, imsemmija fiċ-ċitazzjoni, tassew kienet preżentata u notifikata kif irid l-art. 1375 tal-Kodiċi Ċivili; il-konvenut ma rċieva ebda ittra uffiċjali u għalhekk il-konvenju ma baqax jorbot;
3. il-konvenju ma jiswiex għax meta kien iffirmat ma kienx juri l-prezz, jew il-prezz tassew, tal-bejgħ; fil-fatt ma kienx hemm ftehim dwar prezz, u għalhekk fil-konvenju l-prezz ma huwiex imniżżel, u lanqas ma huwa mniżżel fil-kopja li għandu l-konvenut, u "tant hu hekk li dan il-konvenju ma sarx flimkien ma' konvenju ieħor magħmul ma' wħud mis-sidien l-oħra tal-proprjetà";
4. l-attriċi kienet taf illi fil-*garage* imsemmi fiċ-ċitazzjoni kien hemm kerrej; dan il-fatt iżda ma tniżżilx fil-konvenju bħal ma tniżżel f'konvenju ieħor illi l-attriċi għamlet mas-sidien l-oħra ta' l-istess proprjetà;
5. meta ssemma l-fatt illi fil-*garage* hemm kerrej li hu wkoll wieħed mis-sidien, dan il-fatt kellu jitniżżel fil-konvenju iżda ma tniżżilx, u għalhekk il-konvenut kien imqarraq; fil-fatt David Bonnett (li deher għas-soċjetà attriċi) qal lill-konvenut illi lill-kerrej (li jiġi ħu l-konvenut) jieħu ħsiebu hu;
6. għalhekk il-konvenju ma jiswiex minħabba difett fil-kunsens u għax ma kienx hemm ftehim kif trid il-liġi;
7. il-konvenju ma jiswiex ukoll għax l-attriċi qarrqet bil-konvenut, u l-konvenut ma kienx jiffirma li ma kienx għall-qerq;
8. il-konvenju ma jiswiex ukoll "minħabba żball ta' fatt essenzjali għall-għemil ta' l-istess konvenju"; u
9. il-konvenju ma jiswiex ukoll għax fih kawża illegali, kif turi l-kopja tal-konvenju mogħtija min-nutar li fiha l-prezz ma huwiex muri.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

Il-konvenut u ħutu kienu wirtu l-proprjetajiet imsemmija fiċ-ċitazzjoni. Kienu tmien aħwa b'kollox u għalhekk kull wieħed kellu sehem mhux maqsum minn tmienja (1/8). Wieħed mill-aħwa kellu waħda mill-proprjetajiet mikrija lilu. Is-soċjetà attriċi għamlet konvenji ma' sebgħa mill-aħwa biex tixtri seba' ishma. Konvenji saru tlieta: l-ewwel konvenju sar ma' ħamsa mill-aħwa flimkien fl-1 t'April 1998; imbagħad sar il-konvenju mal-konvenut fil-15 t'April 1998; u fl-aħħar sar konvenju fid-29 t'April 1998 ma' wieħed ieħor mill-aħwa. Ma sar ebda konvenju ma' dak fost l-aħwa li kellu waħda mill-proprjetajiet mikrija għandu. Bejn il-konvenju li sar mal-konvenut u dawk li saru ma' ħutu, hemm xi differenzi.

L-ewwel differenza hija fil-prezz.

Tassew illi l-konvenut qal illi ma sarx ftehim dwar prezz, u ma tniżżel ebda prezz fuq il-konvenju, u fil-fatt il-kopja li esebixxa hu ma turix il-prezz. Il-kopja awtentikata min-nutar, iżda, turi prezz ta' erbat elef lira (Lm4,000) għal sehem il-konvenut. Sfortunatament, in-nutar illi awtentika l-kopja tal-konvenju esebita mill-attriċi ma għadux magħna u ma jistax jixhed. Il-qorti iżda ma tarx illi ma għandhiex temmen illi dokument awtentikat minn nutar pubbliku huwa tassew dak li igħid li hu, u għalhekk ma tistax tilqa' t-tielet u d-disa' eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Dan il-prezz ta' erbat elef lira (Lm4,000) għas-sehem tal-konvenut huwa aktar mill-prezz ta' dsatax-il elf lira (Lm19,000) għal ħames ishma — li jiġi tlitt elef u tmien mitt lira (Lm3,800) kull sehem, u mhux ħamest elef lira (Lm5,000) kull sehem, kif igħid, ħażin, il-konvenut fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu tas-26 ta' Jannar 2005 — miftiehem fil-konvenju ta' l-1 t'April 1998, u anqas mill-prezz ta' sitt elef lira (Lm6,000) għas-sehem li sar ftehim dwaru bil-konvenju tad-29 t'April 1998.

Differenza oħra hija fil-ftehim li sar dwar il-kerrej.

Il-konvenju mal-konvenut igħid illi l-proprjetà għandha tinbigħ "bil-pussess battâl u libera minn kwalsiasi dritt lejn terzi". Il-konvenji l-oħra, għalkemm igħidu wkoll l-istess ħaġa, ikomplu jistipulaw illi, jekk il-kerrej ma jkunx ħareġ sal-aħħar ta' April 1999 — sa meta kellu jibqa' jseħħ il-konvenju — il-konvenju jiġi *ipso facto* mġedded għal xahar wara li jkun ħareġ il-kerrej.

Il-konvenut igħid illi dawn id-differenzi huma xhieda ta' qerq.
Il-qorti ma tara ebda qerq f'dan kollu.
Is-soċjetà attriċi għandha kull jedd illi tħares l-interessi tagħha fin-negozjati u, jekk min intrabat li jbigħilha ma ħax interess li jikkonsulta mas-sidien l-oħra biex jikseb l-aħjar kondizzjonijiet, ma hijiex obbligata hi li tiftaħlu għajnejh: jekk sabet lil min lest li jbigħilha b'lira, ma hijiex marbuta li tgħidlu illi ħaddieħor qiegħed jitlob lira u nofs għall-istess ħaġa.
Lanqas fil-ftehim dwar il-kerrej ma hemm xi ħaġa li tista' tgħid illi hija sinjal ta' qerq. Il-konvenut kien jaf li qiegħed jintrabat li jbigħ post mikri; hu kien wieħed mis-sidien li jikru, u l-kerrej kien ħuh. Għalhekk kien b'għajnejh miftuħa illi, minkejja dan, intrabat li jbigħ il-proprjetajiet battâla, u, effettivament, intrabat li jara li jtemm il-kiri qabel ma jbigħ.
Lanqas ma jista' jingħad illi kien hemm xi żball. Li lil wieħed minn ħut il-konvenut seħħlu li jikseb prezz ogħla bla ma jaf il-konvenut ma jfissirx li l-konvenut ħa żball fis-sustanza tal-ħaġa. Li l-konvenut intrabat li jbattal il-fond mill-kerrej ukoll ma jfissirx li ħa żball fis-sustanza tal-ħaġa, għax kien jaf li kien mikri.
Il-konvenut jista' jgħid illi ma għamilx ftehim għaqli, u jista' jkun ukoll illi dan kien għax ftiehem ma' min jaf jinnegozja aħjar minnu, iżda ma ressaqx prova illi lill-qorti twassalha biex temmen li dak li għamel għamlu għax kien imqarraq jew għax ħa żball fis-sustanza tal-ħaġa.
Għalhekk, ir-raba', il-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet huma kollha miċħuda.
Fadal il-kwistjoni dwar l-ittra uffiċjali.
Il-konvenju kien jorbot sal-aħħar ta' Ġunju 1999. L-ittra uffiċjali li trid il-liġi saret fit-23 ta' Ġunju 1999, u għalhekk saret fiż-żmien li tagħti l-liġi, iżda ma ġietx notifikata lill-konvenut. In-nuqqas ta' notifika jfisser illi l-ittra saret għalxejn?
Il-liġi tgħid hekk fl-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili:

1357. L-effett ta' din il-wegħda ġta' bejgħħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk ... ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli ... ..., sabiex jagħmel il-bejgħ ... ...

Li trid il-liġi, mela, hu li l-att ikun "ippreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien"; ma tgħid xejn dwar in-notifika. Issa, meta l-liġi riedet li ssir ukoll notifika biex jitħarsu drittijiet, qalet hekk espressament, bħal fl-art. 2130(1) tal-Kodiċi Ċivili[1] dwar il-ksur ta' preskrizzjoni bin-notifika ta' att ġudizzjarju. Ladarba fl-art. 1357 — li jagħti terminu ta' dekadenza, mhux preskrizzjoni — il-liġi ma tgħid xejn dwar notifika, ikolna ngħidu li ma ridithiex *ad validitatem*.

Naturalment, in-nuqqas ta' notifika ma jkunx għal kollox irrelevanti, għax jista' jkollu effett fuq l-ispejjeż jekk dak li wiegħed juri li, li kieku kien notifikat bl-att, kien jersaq għall-bejgħ jew xiri. Fil-każ tallum iżda l-konvenut wera li f'kull każ ma riedx jersaq biex ibigħ, minħabba raġunijiet oħra, u għalhekk in-nuqqas ta' notifika ma hux daqstant relevanti.

It-tieni eċċezzjoni wkoll hija għalhekk miċħuda.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, tilqa' t-talbiet tas-soċjetà attriċi: tikkundanna lill-konvenut ibigħ lis-soċjetà attriċi is-sehem mhux maqsum ta' wieħed minn tmienja (1/8) ta' tliet *maisonettes* bl-isem ta' *Bernardette*, *Fatima* u *Maria Lourdes*, fi Triq il-Parroċċa, San Pawl il-Baħar, u l-*garage* li jmiss ma' *Bernardette* fi Triq il-Parroċċa, San Pawl il-Baħar, bil-prezz u bil-pattijiet murija fuq il-konvenju tal-15 t'April 1998; taħtar lin-Nutar Dorita Galea Medici biex tirċievi u tippubblika l-att relativ fil-bini tal-qorti nhar il-Ġimgħa 16 ta' Diċembru 2005 fl-10.00 *a.m.* u taħtar lill-Avukat Michael Spiteri bħala kuratur biex jidher f'isem il-konvenut jekk dan jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

L-ispejjeż tal-kuntratt jitħallsu skond il-liġi; l-ispejjeż tal-kawża u d-drittijiet tal-kuratur iħallashomn l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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

[1] **2130.** (1) Il-preskrizzjoni ma tinkisirx jekk in-notifika ta' l-att ma ssirx qabel ma jaghlaq xahar li ghandu jibda jghodd mill-ahhar jum taż-żmien li hemm ghall-preskrizzjoni.