



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tad-9 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 8/2003

Noel Attard .

VS

Peter u Doris konjuġi Theuma .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta :

Illi permezz ta' kitba privata ta' l-għoxrin (20) ta' Marzu ta' l-elfejn u tnejn (2002), sussegwentement emendata fid-dsatax (19) ta' Awissu ta' l-elfejn u tnejn (2002) u estiż sal-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tnejn (2002) il-konvenuti konjuġi Theuma intrabtu li jixtru mingħandl-attur id-drittijiet u jeddijiet kollha spettanti lilu fuq ir-razzett bin-numru ħmistax (15) fi Sqaq mingħajr isem li jiżbokka fi Triq Sruġ, Xagħra, Għawdex, flimkien mal-front garden u porzjon raba retrostanti, l-intier inkluż

il-kejl ta' l-art sottostanti l-bini tal-kejl komplessiv ta' ċirka seba' mija u għaxar metri kwadri (710 m.k.) u konfinanti mill-Lvant in parti mat-triq, in parti ma' beni ta' l-aventi causa ta' Emanuel Sultana w in parti ma' beni ta' Pawla Sciberras, punent mas-sies u tramuntana in parti ma' beni ta' Pawla Sciberras u in parti ma' beni ta' Victor Bigeni jew irjieh verjuri, kif ukoll għar li hu sottopost għal beni ta' terzi, kollox versu l-prezz ta' mija u erbgħa u sebgħin elf lira Maltija (Lm174,000) u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra kollha hemm stabbilit (dokument A) .

Illi ai termini tal-kitbiet fuq imsemmija l-kuntratt ta' bejgħ kellu jsir sa l-aħħar ta' Diċembru tas-sena elfejn u tnejn (2002) (dokument B) .

Illi l-konvenuti, mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, naqsu li jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ relattiv u dan minkejja li ġew interpellati għal dan il-fini anki permezz ta' ittra uffiċjali pprezentata fit-30 ta' Diċembru 2002 u notifikata fit-3 ta' Jannar 2003 .

Illi konsegwenza għal dan in-nuqqas tal-konvenuti, l-attur soffra danni sostanzjali kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża .

Illi l-attur irid li l-konvenuti jkunu kkundannati sabiex iħallsu d-danni sofferti minnu minħabba n-nuqqas tagħhom .

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi l-konvenuti naqsu mingħajr raġuni valida fil-liġi li jwettqu l-obbligu tagħhom li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ fit-termini tal-kitbiet fuq imsemmija u konsegwentement huma responsabbli lejn l-attur għar-rizarciment tad-danni kollha sofferti minnu .

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur ;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-attur id-danni hekk illikwidati .

Bl-ispejjeż inkluzi dawk ta' l-ittra uffiċjali mibgħuta fit-30 ta' Diċembru, 2002 .

Il-konvenuti huma mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qegħdin jiġu ngunti .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur debitament maħlufa minnu .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi :

1. Illi d-domandi attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex qabel xejn l-attur ma kienx il-proprjetarju tal-fond illi huwa kkuntratta w obbliga ruħu illi jittrasferixxi lill-eċċipjenti, u lanqas ma kellu xi drittijiet reali fuq dan il-fond fil-mument illi kellu jiġi esegwit il-konvenju bil-pubblikazzjoni tal-att relattiv .

2. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-iskrittura tal-20 ta' Marzu, tal-2002, hija nieqsa mill-elementi neċessarji skond il-liġi sabiex tikkostitwixxi u toħloq negozju ġuridiku vinkolanti bejn il-partijiet, in kwantu l-attur qatt ma kellu ebda drittijiet reali fuq il-fond illi huwa suppost kellu jbiegħ lill-konvenuti, u konsegwentement dik l-iskrittura kienet monka u nulla ;

3. Illi fit-tielet lik, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, lanqas ma huwa l-każ illi l-attur sofra xi danni bħal dawk li tagħhom qed jippretendi r-riżarċiment mingħand l-eċċipjenti .

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat il-kontro-ċitazzjoni tal-konvenuti fejn, wara li ppremettew :

Illi in eżekuzzjoni għall-iffirmar tal-konvenju tal-għoxrin (20) ta' Marzu 2002, il-konvenuti ħallsu lill-attur total ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

erbgħa u għoxrin elf lira maltija (Lm24,000) bħala depożitu akkont tal-prezz tal-fond in vendita hemm stabbilit ;

Illi kif sejjer jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża l-konvenuti kienu ġustifikati illi ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku stante illi l-attur qatt ma kien proprjetarju tal-fond in vendita u lanqas qatt ma kellu xi drittijiet fuq dak il-fond ;

Illi l-attur qiegħed jirrifjuta illi jirridondi s-somma mħallsa lilu mill-konvenuti .

Talbu lill-attur jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi l-konvenuti kienu ġustifikati illi ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku illi bis-saħħa tiegħu huma suppost kellhom jixtru l-fond numru ħmistax (15) fi sqaq mingħajr isem li jizbokka fi Triq Sruġ, Xagħra, Għawdex ;

2. Konsegwentement tikkundannah sabiex jirrifondi lill-konvenuti s-somma ta' erbgħa u għoxrin elf lira maltija (Lm24,000) minnhom imħallsa lilu bħala depożitu akkont tal-prezz tal-imsemmi fond, bl-interessi legali fuq din is-somma b'effett mid-data tan-notifika lilu ta' din il-kontro ċitazzjoni sad-data tar-rifuzzjoni effettiva .

Bl-ispejjeż kontra tiegħu, u bl-ingunzjoni tiegħu għas-subizzjoni illi għaliha minn issa huwa ngunt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Peter Theuma .

Rat ukoll in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat il-verbal tagħha ta' l-10 ta' Marzu 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti eseбити .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jirreklama d-danni allegatament ikkaġunati lilu mill-konvenuti meta dawn, mingħajr ebda raġuni valida, naqsu li jersqu għall-kuntratt relattiv, wara li kienu ntrabtu li jixtru mingħandu l-proprjeta' msemmija fiċ-ċitazzjoni, permezz ta' konvenju iffirmit minnhom fl-20 ta' Marzu 2002,¹ u li ġie mġedded għal darba waħda biss sal-31 ta' Dicembru 2002².

Il-konvenuti wiegħbu li rrifjutaw li jersqu għal dan il-kuntratt mhux b'kapriċċ imma għax il-proprjeta' in vendita ma kienitx ta' l-attur u għalhekk la seta' jbiegħhom dak li ma kienx tiegħu u lanqas jagħtihom il-garanziji soliti tal-paċifiku pussess . Infatti permezz tal-kontro-talba tagħhom qed ifittxu li jiġbru lura mingħand l-attur id-depożitu li huma kienu ħallsuh akkont tal-prezz fl-okkazzjoni tal-konvenju .

Il-fatti tal-każ huma stabiliti u ma jidhirx illi hemm ebda kontestazzjoni dwarhom . L-attur kien intrabat b'konvenju li jixtri mingħand terzi l-proprjeta' ndikata fiċ-ċitazzjoni għall-prezz ta' mija u ħamsin elf lira maltija (Lm150,000) . Fuq dan il-konvenju żamm id-dritt li jissostitwixxi lilu nnifsu b'ħadd ieħor fuq il-kuntratt relattiv³ . Xahar wara daħal f'konvenju ieħor, din id-darba mal-konvenuti, sabiex dawn jakkwistaw mingħandu l-istess proprjeta', imma issa għall-prezz ta' mija erbgħa u sebgħin lira maltija (Lm174,000) . Billi t-tieni konvenju li sar mal-konvenuti kien wasal biex jiskadi u dawn ma kienux għadhom f'pożizzjoni li jersqu għall-kuntratt, talbu u ottjenew estensjoni tal-konvenju tagħhom sa l-aħħar tas-sena 2002⁴ . Konsegwentement peress illi l-ewwel konvenju li kien għamel l-attur mat-terzi wkoll kien ser jiskadi, dan ġie estiż sat-30 ta' Marzu 2003⁵ . Imma meta kien qed joqrob iż-żmien illi jerga' jiskadi l-konvenju magħmul mal-konvenuti, anke kif imġedded, l-attur fit-30 ta' Dicembru 2002, eżattament ġurnata qabel ma skada l-istess konvenju, nterpella lill-konvenuti

¹ Dok. A anness maċ-ċitazzjoni a fol. 5 tal-process.

² Dok. B a fol. 6 .

³ Dok. SG 1 a fol. 30 .

⁴ Dok. B ġia msemmi .

⁵ Dok. NA 4 a fol. 26 .

permezz ta' ittra ufficċjali sabiex jersqu għal dan il-kuntratt . Għal din l-ittra l-konvenuti wiegħbu b'ittra responsiva tat-3 ta' Jannar 2003 fejn għamluha ċara illi ma kienux ser jersqu għall-kuntratt billi l-attur ma kienx il-proprjetarju tal-fond in vendita, u għalhekk interpellawh sabiex jirrifondilhom il-flus li kienu tawh bħala depożitu⁶ . Fit-23 ta' Jannar 2003 l-attur ipproċeda bil-kawża preżenti għad-danni .

Kif ġie konfermat anke reċentement mill-qrati tagħna, l-fatt illi l-propost venditur ma jkunx il-proprjetarju tal-fond in vendita meta jiġi redatt il-konvenju, fih innifsu mhux ta' ostakolu għall-validita' tiegħu, u dan għaliex :

"... għall-validita' ta' wegħda ta' bejgħ ma hux meħtieġ li min iwiegħed ikun is-sid tal-ħaġa mwiegħda filwaqt li ssir il-wegħda; jekk ma jkunx is-sid, ikollu l-obbligazzjoni li l-ħaġa mwiegħda jiksibha biex ikun jista' jbiegħha, u, jekk ma jseħħlux li jiksibha, b'hekk ma jinħelisx mill-obbligazzjoni tiegħu iżda jkollu jwieġeb għad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wiegħed . Il-kondizzjoni riżoluttiva, li tingħadd dejjem li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali,⁷ tagħti l-jedd, mhux lill-parti marbuta iżda lill-kreditriċi ta' l-obbligazzjoni, li tħoll il-kuntratt jekk id-debitriċi ta' l-obbligazzjoni ma tħallasx l-obbligazzjoni tagħha . Iżda l-kreditriċi għandha wkoll l-għażla li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli."⁸

Imma ħaġa li jidher illi sfuġġiet għal kollox liż-żewġ naħat fil-kawża preżenti, hija illi a tenur tal-liġi sabiex ma jintilifx l-effett ta' wegħda ta' bejgħ u allura parti tkun tista' tesiġi li jsir il-bejgħ jew jekk dan ma jkunx jista' iżjed isir, il-ħlas tad-danni, trid tkun ġiet osservata l-proċedura stabilita mill-istess liġi⁹ . Dan ifisser illi l-aċċettant irid :

(i) ikun sejjaħ lil dak li wiegħed sabiex jersaq għall-kuntratt permezz ta' att ġudizzjarju, qabel ma jiskadi t-terminu miftiehem jew preżunt mill-liġi , u

⁶ Dok. NA 5 a fol. 27 .

⁷ art. 1068 Kod. Civ. .

⁸ art.1069 Kod. Civ; Appell Superjuri : Carmelo Zahra et. vs Anthony Cutajar et .: 25.2.2005 .

⁹ art. 1357 Kod. Civ. .

(ii) jekk dan jonqos, jagħmel talba permezz ta' citazzjoni fi żmien tletin ġurnata minn meta jagħlaq dan iż-żmien, sabiex titwettaq dik il-wegħda .

Fil-każ tagħna l-attur osserva l-ewwel parti ta' din il-proċedura, għax interpella lill-konvenuti sabiex jersqu għall-kuntratt permezz ta' l-ittra uffiċċjali tat-30 ta' Diċembru 2002, ġurnata qabel ma skada l-konvenju, imma mbagħad naqas li josserva wkoll it-tieni parti tal-proċedura rikjesta, għax minflok ma ntavola kawża biex il-konvenuti jkunu ordnati jersqu għall-kuntratt, kif kien meħtieġ li jagħmel bil-liġi, intavola biss kawża għad-danni . F'sitwazzjoni pjuttost simili fejn l-attur kien naqas li josserva parti minn din il-proċedura u ċioe' dak li jintbagħat att ġudizzjarju lill-parti l-oħra li tkun naqset li tersaq għall-kuntratt, il-qorti qalet :

*"Dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni uffiċċjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq għall-publikazzjoni ta' l-att . Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra uffiċċjali bħal din u allura **meta tirrikorri ċirkostanza bħal din meta jagħlaq iż-żmien u ebda waħda mill-partijiet ma tkun ħadet il-passi meħtieġa biex iġġieghel lill-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu, u kollox jerġa' għall-istatus quo ante**¹⁰ . Ara deċiżjonijiet fl-ismijiet : Loreto Abela vs Teresa Spiteri, Appell Civili 30 ta' Ottubru 1989; Pauline Manche' vs Joseph Farrugia et., Appell 6 ta' Ottubru 1999, fost bosta oħrajn ; L-ammont għalhekk li jitħallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bħala regola jitħallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma jsirx. (Victor Cini vs Andrew Agius et. Appell Kummerciali 9 ta' Marzu 1988) .*

*Id-dekadenza mid-dritt li jieħu lura dak li għalih hu intitolat javvera ruħu jekk hu mingħajr ġustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali . Dan kien jippresupponi l-missiva ta' ittra uffiċċjali, u xejn anqas minn dan."*¹¹

¹⁰ enfasi ta' din il-Qorti .

¹¹ Prim'Awla : Jason Formosa et. vs Carmelo Sammut; ara wkoll : Prim'Awla : Edward Portelli et. vs Hector Cassola :30.4.2004 ;

L-istess għalhekk fil-każ in eżami, għaladarba l-attur naqas li jippreserva l-effikaċja tal-konvenju li kellu mal-konvenuti billi mhux biss jippreżenta l-att għudizzjarju biex jinterpella lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt qabel ma jiskadi t-terminu stipulat, imma wkoll billi jintavola l-kawża ħalli l-istess konvenuti jiġu mġegħla jersqu għall-istess kuntratt fiż-żmien imsemmi mill-liġi, ma jista' jkun hemm ebda lok li jiġi likwidat xi kumpens għad-danni li seta' soffra l-attur minħabba dan in-nuqqas tal-konvenuti .

Konsegwentement la darba kollox reġa' rriverta għall-*istatus quo ante*, lanqas ma jibqa' ebda għustifikazzjoni li l-attur jibqa' jzomm għaliegħ id-depożitu li kien tħallas lillu mill-konvenuti fl-okkażżjoni tal-konvenju, għax kif ġie mfisser :

*"Fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita' tiegħu, u lanqas ma jieħu miżuri għudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzew id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante . Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu li jkun tħallas fuq il-konvenju."*¹²

Huwa ovvju illi fil-każ in eżami għandna depożitu li kien tħallas akkont tal-prezz u mhux kapparra, li tista' tintilef mill-parti li tkun inadempjenti . Dan joħroġ inekwivokament mill-konvenju relattiv : *"L-ammont imħallas kif ukoll kull pagament ieħor li jista' jsir sa l-att huwa kunsidrat bħala depożitu u tħallas akkont tal-prezz."*¹³

Għal dawn il-motivi tiddeċidi :

A. Dwar iċ-ċitazzjoni billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur ; u

Emmanuel Cuschieri et. vs Micahel Mifsud : 2.12.204; Christine Cassar Torereġiani vs Avukat Dr. Godfrey Gauci Maistre noe . : 29.10.2004 .

¹² Prim'Awla : Josph Cauchi vs Anthony Vassallo : 11.12.2003 .

¹³ ara konvenju tal-20.3.2002 a fol. 5 .

B. dwar il-kontro-ċitazzjoni billi tilqa' t-talbiet tal-konvenuti, tiddikjara illi huma kienu ġustifikati ma jersqux għall-kuntratt li bih kellhom jixtru l-propjeta' msemmija fiċ-ċitazzjoni, u konsegwenetement tikkundanna lill-attur sabiex jirrifondilhom is-somma ta' erba' u għoxrin elf lira maltija (Lm24,000) minnhom imħallsa bħala depożitu akkont tal-prezz, bl-interessi legali fuq din is-somma b'effett mid-data tan-notifika lill-attur b'din il-kontro-ċitazzjoni sad-data tar-rifużjoni effettiva . Bl-ispejjeż ta' din il-kontro-ċitazzjoni kontra l-istess attur ukoll .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----