Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 12 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 2438/96 AJM

Kawza numru

Joseph u Rita konjugi Spiteri

Vs

Josephine armla minn Francis Cremona, Lilian mart Saviour Micallef, Rose mart Clement Gauci, Monica mart George Micallef, Anthony Cremona, Samuel Cremona u Joseph Cremona.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fl-24 ta' Lulju 1996 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi b'citazzjoni intavolata fit-12 ta' Frar 1990 fl-ismijiet "Joseph Spiteri vs Frank sive Francis Cremona" (Citaz. Numru 137/90 AJM), l-attur wara li ppremetta li bi skrittura tal-21 ta' Lulju 1989, l-aventi kawza tal-konvenut Frank sive Francis Cremona kien

obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-istess attur bicca art maghrufa bhala Habel it-Twil, kuntrada ta' San Gwakkin, limiti tal-Imriehel, Qormi tal-kejl ta' cirka sitt itmiem u dana versu l-prezz ta' LM55,000, ippremetta ukoll li bi skrittura sussegwenti tal-14 ta' Awissu 1989 huwa ceda d-drittijiet tieghu fuq cirka tlett itmiem tal-art in kwistjoni lill-istess Cremona u talab lill-Qorti sabiex inter alia tikkundannah jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ghat-trasferiment tat-tliet itmiem mill-art fuq imsemmija; illi b'sentenza taghha tal-15 ta' Dicembru 1995 il-Qorti ta' l-Appell ikkundannat lill-konvenuti sabiex jaddivienu ghall-kuntratt ta' trasferiment lill-attur ta' cirka tliet itmiem tal-art fuq imsemmija u dan a tenur tal-konvenju iffirmat fil-21 ta' Lulju 1989; illi minn ricerki li saru fir-Registru Pubbliku rrizulta li l-art fuq imsemmija mhix proprjeta tal-konvenuti fil-kwalita' taghhom ta' werrieta ta' Francis Cremona, izda tas-socjeta' Medrock Developments Company Limited, socjeta' kkontrollata mill-istess konvenuti; illi nonostante is-suespost, l-aventi kawza tal-konvenuti Francis Cremona kien deher fuq il-konvenju tal-21 ta' Lulju 1989 fil-vesti tieghu personali u matul il-kors tal-kawza kemm l-istess Francis Cremona kif ukoll il-werrieta tieghu, li f'isimhom gew legittimatti l-atti tal-kawza, dejjem taw x'jifhmu li kienu huma l-proprejtarji tal-art in kwistjoni; illi l-konvenuti fil-kwalita taghhom ta' rappresentanti ta' Medrock Developments Company Limited irrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt ta' trasferiment lill-attur ta' l-art in kwistjoni; illi minhabba din l-inadempjenza, l-atturi sofrew danni konsistenti f'telf ta' qliegh; ghalhekk talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni konsistenti f'telf ta' qliegh li l-atturi kienu gustament jaghmlu li kieku gew trasferiti lilu t-tliet itmiem art fuq imsemmija skond kif ordnat il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fuq citata;

2. tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi;
3. tikkundanna solidalment lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tal- Mejju 1996 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fil-25 ta' Marzu 1997 li permezz taghha eccepew illi huma ma humiex responsabbli ghall-ebda danni stante li la darba l-proprjeta' ma hix taghhom huma fl-impossibilita' li jbieghu.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tad-29 ta' Mejju 1997 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet imhollija quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-25 ta' Gunju 1997 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat id-digriet taghha tal-24 ta' Gunju 1998 meta, in vista tan-natura tat-talba attrici, gie mahtur l-AIC Michaelangelo Refalo sabiex jaghmel stima tal-proprjeta' mertu tal-kawza, liema nomine giet sospiza b'digriet tal-5 ta' Ottubru 1998.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti presentata fl-24 ta'Lulju 1998 meta eccepew:-

1. Illi minghajr pregudizzju, irrizulta mill-provi ta' l-atturi illi, jekk huma soffrew xi dannu, tali dannu sehh fil-21 ta' Lulju 1989, meta Frank Cremona erroneament dahal f'ismu proprio f'konvenju ma Joseph Spiteri dwar il-bejgh ta' bicca art li ma kenitx tieghu personalment.
2. Illi ghalhekk, jekk sar xi dannu, dan sar fil-21 ta' Lulju 1989, u ghalhekk l-esperibilita' ta' kwalunkwe azzjoni ghal danni rizultanti mill-inezegwibilita' tal-konvenju tal-21 ta' Lulju 1989 hija preskritta a tenur ta' l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tad-9 ta' Dicembru 1998 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti kif fuq inghad bil-fakolta' tan-noti ta' l-osservazzjonijiet.

Hadet konjizzjoni tan-noti tal-konvendenti u tal-eccezzjoni ulterjuri dwar l-estinzjoni ta' l-azzjoni attrici bil-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 sollevata mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

Ittrattat l-eccezzjonijiet imsemmija.

Ikkunsidrat:-

B'att ta' konvenju tal-21 ta' Lulju 1989, missier il-konvenuti odjerni kien obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur odjern bicca art fl-Imriehel tal-kejl ta' cirka sitt itmiem u dana bil-prezz konvenut ta' LM55,000. Dan il-konvenju kellu jiskadi fi zmien sitt xhur u cioe fl-20 ta' Jannar 1990.

Sussegwentement bi skrittura privata tal-14 ta' Awissu 1989 l-attur ceda parti mill-art fuq msemmija lill-missier l-konvenuti versu l-prezz ta' LM30,000 u fl-istess okkazzjoni, Francis Cremona dahal f'konvenju ma certu Pawlu Magri ghat-trasferiment tal-art ceduta mill-attur.

Francis Cremona naqas li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' vendita u konsewgentement l-attur odjern, b'ittra ufficjali tas-17 ta' Jannar 1990 interpellah biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt a termini tal-konvenju tal-21 ta' Lulju 1989. Billi dan rega naqas milli jersaq ghall-kuntratt, fit-12 ta' Frar 1990 gew istitwiti proceduri fejn l-attur Joseph Spiteri talab li l-konvenut Francis Cremona jigi kundannat "jaddivieni ghall-pubbliкazzjoni ta' l-att notarili opportun ghall-bejgh u trasferiment favur l-attur ta' cirka tlett itmiem art kif deskritt fil-konvenju tal-21 ta' Lulju 1989 u ta' l-14 ta' Awissu 1989 u fil-pjanta annessa."

Dawn il-proceduri gew determinati b'ezitu favorevoli ghall-attur Spiteri b'sentenza tal-15 ta' Dicembru 1995 moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell li ordnat li l-pubblikazzjoni tal-att opportun kellu jsir fis-16 ta' Jannar 1996.

Gara pero' li meta bdew isiru r-ricerki rrizulta lill-atturi li l-art in kwistjoni ma kienetx ta' proprjeta' ta' Francis Cremona izda ta' socjeta', il-Medrock Developments Company Limited, socjeta' tal-venditur u sussegwentement ta' uliedu u martu qua eredi jew konpartecipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti. Il-kuntratt ordnat mill-Qorti tal-Appell ghalhekk ma setax jigi ppubblikat. L-atturi in segwitu pprezentaw protest gudizzjarju fil-21 ta' Mejju 1996 kontra l-konvenuti odjerni u s-socjeta' Medrock fejn zammewhom responsabbli ghad-danni minhabba in-nuqqas ta' trasferiment tal-art.

Fl-24 ta' Lulju 1996 giet istitwita din il-kawza kontra l-konvenuti qua eredi ta' u kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti ma Francis Cremona u dana biex jigu likwidati d-danni sofferti minhabba l-inadempjenza kontrattwali meta l-konvenuti naqsu li jittrasferixxu l-art in kwistjoni mertu tal-konvenju fuq imsemmi.

Il-konvenuti originarjament eccepew l-assenza ta' responsabbilita in kwantu kienu fl-impossibilita' li jbiegh l-art li ma kienetx taghhom. Izda fil-mori tal-proceduri eccepew l-preskrizzjoni tal-azzjoni skond l-artikolu 2153 tal-Kap 16 li hija dik ta' sentejn ghad-danni mhux ikkagunati b'reat u dik ta' hames snin kontemplata fl-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

Ikkunsidrat:

Qed jigi sottomess mil-konvenuti li l-azzjoni odjerna li hija bazata fuq l-artikolu 1357 (1) tal-Kap 16 hija illum estinta. L-artikolu in kwistjoni jaghti lok ghall-hlas tad-danni mil-obbligat f'kaz li wara weghda ta' bejgh il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir. Il-konvenuti resqu diversi sottomissjonijiet biex jissostnazjaw l-argument taghhom li l-atturi tilfu d-dritt taghhom li jagixxu ghad-danni billi ma agixxewx tempestivament wara l-konvenju. Il-konvenuti qed jghidu li l-atturi kellhom l-obbligu li jistiwtixxu kawza ghad-danni entro sentejn jew hames snin, skond jekk id-danni huma aquiliani jew kontrattwali, mid-data tal-konvenju tal-21 ta' Lulju 1989 billi kien dak inhar li kien hemm l-impossibilita' li jigi pubblikat l-kuntratt stante li l-art ma kienetx tappartjeni lill-Francis Spiteri.

Izda is-subinciz (2) ta' l-artikolu 1357 jkompli jghid li "*L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal*

hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tlein jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien." (enfazi tal-qorti)

Dan ifisser li dik il-weghda li kienet saret bl-iskrittura tal-21 ta' Lulju 1989 baqghet in vigore sad-data tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell li ddikjarat tali weghda bhala valida u vinkolanti. Ghalhekk it-terminu ta' preskrizzjoni eccepit beda jiddekorri mid-data tas-sentenza imsemmija billi l-proceduri istitwiti a termini tas-subiniciz (2) tal-artikolu citat zammew haj il-konvenju li l-partijiet kienu kkuntrattaw. Jsegwi li sad-data tas-sentenza li stabilixxa d-dritt ta' l-attur li jixtru, l-istess atturi lanqas biss ma kellhom id-dritt li jfittxu ghad-danni billi mhux biss ma kienux jafu bin-nuqqas tal-bejjiegh izda ukoll kull azzjoni simili kienet tmur kontra l-azzjoni principali ghall-esekuzzjoni tal-konvenju.

Fic-cirkostanzi l-Qorti ma tarax li l-eccezzjonijiet ulterjuri ta' preskrizzjoni moghtija mill-konvenuti huma gustifikati billi l-atturi agixxew entro t-terminu tad-dekorrenza tal-preskrizzjoni.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet ulterjuri ta' preskrizzjoni sollevati mill-konvenuti.
Spejjes ghall-konvenuti.

Onor Imhallef Albert J. Magri