MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 805/2002

S.N. Properties Limited.

-vs-

Dun Karm Farrugia u Emily Farrugia u Arthur Ebejer, Joseph Carmel Zerafa u Caroline Zerafa.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fil-15 ta’ Lulju, 2002 li permezz taghha s-socjeta’ attrici ppremettiet:

Illi permezz ta konvenju tal-4 ta’ Frar 2002 l-konvenuti Ebejer u Zerafa obbligaw ruhom li jbieghu u jittrasferixxu lil-attur d-

dar bl-arja libera taghha, bil-gnien maghha li jgib l-isem ta Notre Dame de Lourdes, f'Mosta Road, Attard versu l-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fuq l-istess ftehim, fosthom li jinhareg permess ghal-bini ta' numru specifikat sulari.

Illi l-permess tal-bini mahrug huwa ghal numru innqas ta sulari.

Illi l-konvenuti Ebejer u Zerafa ma kienux l-propjetarji ta din l-propjeta izda huma fuq konvenju biex jakkwistaw l-istess propjeta minghand l-konvenuti Farrugia liema konvenju jaghti l-fakolta tas-sostituzzjoni jew assenjazzjoni lill-konvenuti Ebejer u Zerafa, liema konvenju kien soggett illi johorgu permessi ghal-bini izda din il-klawsola ma kienetx marbuta ma numru ta sulari.

Illi l-atturi interpellaw lil-konvenuti sabiex jaddivjenu ghal-kuntratt ta' trasferiment izda l-konvenuti ma ressqux ghal-att relattiv.

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. tordna lil-konvenuti jew min minnhom sabiex jersqu ghal-kuntratt ta trasferiment tal-imsemmija propjeta lis-socjeta attrici taht dawk l-pattijiet xierqa u opportuni fosthom l-apporzjonament tal-konsiderazzjoni pagabbili mil-attur lil-konvenuti u dan jekk hemm bzonn wara li jkun hemm tnaqqis opportun fil-konfront tal-konvenuti Ebejer u Zerafa.

2. tiffissa l-gurnata hin u lok ghal-publikazzjoni ghal-kuntratt opportun u tahtar Nutar biex jippublikah u kuratur sabiex jirrapresenta l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti komprizi dawk ta' ittri ufficjali tal-14 ta Gunju 2002 u tal-__ ta' Lulju 2002 kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lil-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Arthur Ebejer, Joseph Carmel Zerafa u Caroline Zerafa pprezentata fit-18 ta’ Ottubru, 2002.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Dun Karm Farrugia u Emily Farrugia pprezentata fit-18 ta’ Ottubru, 2002.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti pprezentata fit-2 ta’ Marzu, 2005 li permezz taghha eccepew;

Illi biha jeccepixxu n-nuqqa ta’ interess guridiku tal-atturi, stante illi l-proprjeta’ formanti l-oggett tal-kawza odjerna giet trasferita mill-konvenuti Dun Karm Farrugia u Emily Farrugia lil terzi, bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon tat-19 ta’ Settembru 2002, kopja ta’ liema kuntratt jinsab gja ezebit fl-atti tal-kawza odjerna bhala Dokument ‘ND’.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-Avukat ta’ l-atturi fis-seduta tal-21 ta’ Marzu, 2005 li ddikjara li l-mertu tal-kawza kien esawrit stante l-produzzjoni ta’ dokumenti esebiti mill-konvenuti illi minnhom irrizulta li l-proprjeta’ in kwistjoni kienet inbieghet.

Rat il-verbali tas-seduti l-ohra.

Semghet ix-xhieda u rat l-atti processwali.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta’ Marzu, 2006 li permezz taghha l-kawza thalliet ghs-sentenza fuq il-kap ta’ l-ispejjes wara li semghet it-trattazjoni tal-Avukati tal-partijiet.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok ghal kawza ma tantx hemm kwistjoni

fuqhom hlief ghal fatt wiehed u cioe' li l-konvenuti qed isostnu li kienu l-atturi li naqsu li jersqu ghall-kuntratt finali billi baqghu jinsistu illi jsir tnaqqis fil-prezz. Fil-fatt is-socjeta' attrici qed taghmel talba mhux tas-soltu f'kawzi simili u cioe' li jsir tnaqqis fil-prezz minn dak imsemmi fil-konvenju. Il-konvenuti kollha qed jeccepixxu *inter alia* li tali talba ma tistax issir.

Billi l-partijiet ma ftehmux fuq il-kap tal-ispejjes il-Qorti trid tara min ghandu ragun ghaliex hu fatt maghruf illi meta l-mertu tal-kawza ikun ezawrit il-Qorti trid tinvestiga dan ghaliex fuq il-konkluzjoni taghha dwar il-mertu jiddependi kif ghandhom jigu akkollati l-ispejjes tal-kawza.

Il-konvenuti barra l-eccezzjoni msemmija qed jeccepixxu ukoll illi s-socjeta' attrici ma kinitx rappresentata sewwa fil-konvenju u lanqas f'dawn l-atti gudizzjari. L-ahwa Farrugia qed jeccepixxu ukoll li ma kellhom ebda relazzjoni guridika mal-atturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Din l-ahhar eccezzjoni tidher ampjament gusitifikata ghaliex il-konvenju sar bejn il-konvenuti l-ohra u s-socjeta' attrici. Ghalhekk huma (l-ahwa Farrugia) ma ghandhomx ibatu spejjes.

Fir-rigward tar-rapresentanza guridika tas-socjeta attrici din il-Qorti kif preseduta gia kellha okkazjoni tikkumenta fis-sentenza preliminari fil-kawza fl-ismijiet Perry Limited vs Mary Rose Micallef (21 ta' Marzu, 2005), fuq l-iskorta ta' sentenzi tal-Qrati Inglizi u ta' awturi Inglizi, illi din hija kwistjoni purament interna tas-socjeta' li qed tistitwixxi l-azzjoni u l-konvenuti ma humiex gustifikati jintavolaw tali eccezzjoni.

Il-Qorti thoss pero' li l-konvenuti huma gustifikati jeccepixxu illi l-azzjoni attrici kif proposta hija insostenibbli.

Jekk parti minn promessa ta’ bejgh u xiri thoss li l-parti l-ohra naqset

ghandha rimedji ohra izda zgur li mhux tipproponi kawza simili. Il-ligi infatti taghti lill-partijiet fuq konvenju id-dritt illi jitolbu l-esekuzzjoni tal-obligazzjonijiet tal-partijiet ossija li jsir il-kuntratt finali (Artikolu 1357 – Kapitolu 16). Apparti mill-fatt li mkien il-ligi ma ssemmi li x-xerrej prospettiv jista’ jitlob riduzzjoni tal-prezz, il-fatt li ai termini tal-Artikolu 1233 ta’ l-istess Kapitolu 16 promessa ta’ bejgh u xiri, biex tkun valida, ghandha tkun bil-miktub taht piena ta’ nullita’ dan ifisser li l-atturi ma jistghux jitolbu dak li mhux miktub – u allura l-azzjoni taghhom, kif proposta, hija insostenibbli.

Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-mertu stante li dan huwa esawrit, tordna li l-ispejjes tal-kawza jithallsu mis-socjeta’ attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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