MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2006

Avviz Numru. 80/1997/1

Dr Edric Bonello u Anna Bonello

Vs

Raymond Barbara u Marie-Louise Barbara u b'digriet tal-25 ta' Mejju 1998 giet kjamat in kawza Rose Marie Barbara

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex il-konvenuti jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jigu kundannati li jhallsu lura lill-istess atturi s-somma ta' hames mitt lira Maltin (Lm500) li tirraprezenta ammont imhallas mill-atturi fuq konvenju tat-3 ta' Jannar, 1992 akkont tal-prezz tal-fond numru 6 f'John Flats, Triq it-Turisti, Bugibba u dovuta lura peress illi l-att tal-akkwist ma sarx ghal ragunijiet unikament imputabbli lillhom.

Bl-imghax mit-28 ta' Novembru, 1996 u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru, 1996.

Il-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess konvenuta Marie Louise Barbara (fol 12 tal-atti) u li biha eccepiet bir-rispett:-

1. Illi l-gjudizzju mhux integru stante li hija ghandha biss nofs nofs indiviz ta' propjeta' gja invendita lill-attur skond il-konvenuti tat-3 ta' Jannar, 1992. Illi r-rimanenti nofs indiviz jappartjeni lill-konvenut l-iehor Raymond Barbara u martu Rosemarie Barbara;
2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talbiet attrici huma infondanti fil-fatt u fid-dritt stante li l-azzjoni attrici ddekadiet peress li ma gewxipprezentati l-atti gjudizzjarju neccessarji u fit-terminu stabbilit mill-ligi a bazi tal-Artikolu 1357 tal-kap 16. Sabiex dawn l-istess jitolbu li jitwettqu l-weghdiet, drittijiet u obbligi kollha miftiehma skond il-konvenut tat-3 ta' Jannar, 1992;
3. Illi subordinatament u minghajr pregjudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, t-talbiet attrici huma infondanti fil-fatt u fid-dritt stante li kienu l-istess atturi li ddekadew mill-konvenju tat-3 ta' Jannar , 1992, u b'hekk gew li tilfu l-flus imhallsa bhala depozitu, w dan ai termini tal-istess konvenju tat-3 ta' Jannar, 1992;
4. Salve eccezzjonijiet ohra w ulterjuri
5. Bl-ispejjez.

Rat dik tal-konvenut Raymond Barbara (fol 13 ibid) u li biha eccepixxa bir-rispett:-

1. Illi l-gjudizzju mhux integru stante li huwa flimkien ma' martu Rosemarie Barbara jipposjedu n-nofs indiviz ta' propjeta' gja in vendita lill-atturi skond il-konvenju tat-3 ta' Jannar, 1992, liema propjeta' w konvenju huma l-kawza tal-hames mitt liri Maltin mitluba mill-atturi. Illi prezenzjalment hu mhux qieghed jghix ma' martu fuq imsemmija stante li hemm pendenti proceduri gjudizzjarji ghas-separazzjoni personali ta' bejniethom.

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talbiet attrici huma infondanti fil-fatt u fid-dritt stante li l-azzjoni attrici ddekadiet peress li ma gewxipprezentati l-atti gjudizzjarju neccessarji u fit-terminu stabbilit mill-ligi a bazi tal-Artikolu 1357 tal-kap 16. Sabiex dawn l-istess jitolbu li jitwettqu l-weghdiet, drittijiet u obbligi kollha miftiehma skond il-konvenju tat-3 ta' Jannar, 1992;
3. Illi subordinatament u minghajr pregjudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, t-talbiet attrici huma infondanti fil-fatt u fid-dritt stante li kienu l-istess atturi li ddekadew mill-konvenju tat-3 ta' Jannar , 1992, u b'hekk gew li tilfu l-flus imhallsa bhala depozitu, w dan ai termini tal-istess konvenju tat-3 ta' Jannar, 1992;
4. Salve eccezzjonijiet ohra w ulterjuri
5. Bl-ispejjez.

Rat id-digriet Taghha moghti fil-25 ta' Mejju 1998 u li bih giet kjamata in kawza mart il-konvenut, RoseMarie Barbara (fol 26 ibid).

Rat li l-istess kjamata in kawza m pprezentat l-ebda nota ta' eccezzjonijiet (ara fol 31, 32, 33 u 37 ibid).

Rat il-kapitolu presentat mill-atturi fil-konfront biss tal-istess kjamata in kawza (fol 49 ibid) kif ukoll mart dak verbalizzata a fol 50 u 55 tal-istess atti.

Rat in-nota tal-eccezzjoni tal-istess kjamata in kawza (fol 57 ibid) u li biha esponiet bir-rispett:

1. Illi l-esponenti, li giet citata bhala konvenuta in vista tal-fatt li l-obbligazzjonijiet meru tal-kawza gew ikkontrattati meta l-komunjoni tal-akkwisti bejnha u zewgha kienet ghada esistenti, hija separata legalment minn zewgha l-konvenut.
2. Illi l-esponenti ma kellha l-ebda sehem attiv fil-konvenju mertu tal-kawza u ma rceviet l-ebda parti mid-depositu li r-rifuzjoni tieghu qed jintalab mill-attur.
3. Illi l-esponenti saret taf bit-tilwima bejn l-attur u zewgha, meta nfethu l-proceduri gudizzjarji u peress li ma kienetx edotta mill-fatti li taw lok ghad-disputa, ma kienitx

fil-posizzjoni li tirrejagixxi ghad-domanda tal-atturi. Anke li kieku qablet mal-posizzoni tal-atturi, xorta ma setghet taghmel xejn biex tissodisfa l-pretenzjoni taghhom.
4. Illi l-ispejjez tal-esponenti ghalhekk ghandhom jigu sopportati mill-atturi jew mill-konvenuti l-ohra stante li kienu huma li nnegozjaw u kkuntrattaw flimkien.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi l-attur (fol 52 et seq ibid) ikkonferma, fix-xhieda tieghu, illi hu kien obbliga ruhu permezz ta' konvenju esebit in atti a fol 15 u fol 41 illi jixtri l-post in kwistjoni minghand il-konvenuti, Raymond Barbara u Marie Louise Barbara, li da parti taghhom obbligaw ruhhom li jbieghuh lill-istess atturi. Pero', l-istess konvenju, datat it-3 ta' Jannar 1992 ma kienx segwit bl-att publiku ta' trasferiment minhabba li kien hemm 'problema domestika' bejn il-konjugi Barbara cjoe l-konvenut u l-kjamata in kawza. L-attur kompla jghid illi l-istess konvenju kien gie estiz diversi drabi. Dwar l-istess konvenju, oltre li f'idejh, kien ghad kellu il-pussess tac-cavetta tal-istess post, hu kien hallas ftit granet wara l-firma tal-istess konvenju, is-somma ta' Lm500, fi kliemu stess, bhala 'akkont' lill-istess konvenuti.

Illi r-raguni ghaliex ma kienx sar l-att publiku finali tidher cara u evidenti mix-xhieda tan-Nutar Clyde La Rosa (fol 38 et ibid). Difatti dan ikkjarifika x'kienet il-problema domestika bejn il-konjugi Barbara. L-istess konvenju kellu jiskadi fl-ewwel (1) ta' Awissu 1992, sa liema data r-ricerki kienu lesti u aggornati. Minn dawn irrisultalu illi fit-23 ta'Gunju 1992, cjoe qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju, il-kjamata in kawza kienet ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni mill-Qorti kompetenti u permezz tieghu zewgha, l-konvenut, kien gie inibit milli jbiegh proprjeta tal-komunjoni tal-akkwisti vigenti bejniethom, liema mandat kien applikabbli ghal post in kwistjoni (ara fol 45 u fol 46 tal-atti). Minhabba hekk il-konvenju kien gie

mgedded sat-30 ta' Settembru 1992. Pero f'din id-data kien jidher illi l-istess mandat kien ghadu 'in vigore'.

Ikkunsidrat

Illi fl-imsemmi konvenju, hemm specifikatament imnizzel illi "… the purchaseres (cjoe l-atturi) undertake to pay to the vendors (cjoe l-konvenuti) by Monday 6th January 1992, the sum of five hundred Maltese liri (Lm500) as a deposit on account of the price. The said deposit shall be forfeited in favour of the vendors should the purchasers not proceed to the final contract of sale for a reason which is not valid at law'. Dwar dan il-punt, jidher li dan il-hlas jammonta ghal dak regolat mill-artikolu 1359 tal-Kodici Civili, ossija "avra poententialis'. Pero jigi rilevat illi l-istess konvenut meta xehed, semma illi "Niftakar b'certa kumbinazzjoni, erba snin ilu (cjoe matul l-1998) jiena u l-attur ltqajna …… (u) kien qalli li kien ghadu interessat li jixtri l-post pero' bil-prezz tal-konvenju u bl-istess kondizzjonijiet …. Jiena ghidtlu 'no comment' (fol 62 ibid). Mix-xhieda tal-konvenut jidher, ukoll, illi kienet saret estensjoni ohra oltre dik msemmija minn Nutar Clyde La Rosa (ara fol 42 "a tergo'). Inoltre hu kkonferma l-hrug tal-imsemmi mandat ta' inibizzjoni izda, skond hu "… ma kienx jkun problema sabiex il-'flat' jigi trasferit lill-attur jew terzi persuni" (fol 62 ibid). Pero' fl-istess waqt qal "… kien f'Jannar ta' din is-sena stess (cjoe l-2001) li tnehhiet din l-inibizzjoni u 'il-flat inbiegh din is-sena matul Jannar' (fol 63 ibid) (ara l-att publiku esebit in atti a fol 73 u li jgib id-data tat-12 ta' Frar 2001).

Ikkunsidrat

Illi mill-premess jidher evidenti illi, kemm fuq basi legali kemm fuq il-fatti kif esposti, ir-raguni ghaliex ma kienx sehh l-attur pubbliku finali, bl-ebda mod ma tista' tigi akkollata lill-atturi li b'mod car u evidenti, kienu disposti sabiex dan il-bejgh/xiri jista' jsehh, anke wara li ghadda perijodu ta' zmien twil mill-iskadenza tal-konvenju in kwistjoni.

Ghalhekk, in vista li ma irrisultax li, b'xi mod, l-atturi kienu responsabbli sabiex jsir it-trasferiment finali tal-appartament in kwistjoni. Konsegwentement it-talba in esami ghadha tigi akkolta filwaqt li ghandhom jigu michuda l-eccezzjonijiet sottomessi mill-konvenuti.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi, dwar il-posizzjoni legali tal-kjamata in kawza, jigi rilevat illi:-

1. ma hemmx kontestazzoni illi l-istess appartament kien, fid-data tal-konvenju, jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konvenut u martu. Difatti dwar dan il-punt hemm dikjarat fl-imsemmi kuntratt publikat fit-12 ta' Frar 2001 (ara fol 81 ibid) illi l-konvenut kien akkwista l-istess post, flimkien ma ohtu l-konvenuta, "… waqt iz-zwieg tal-venditur Raymond Barbara ….".
2. Kif xehdet l-sitess kjamata in kawza (a fol 95 ibid)) jidher li hi u il-konvenut kienu sseparaw definittivament fil-15 ta' Lulju 1998.
3. Ma gie esebit ebda dokument dwar il-kontenut ta' din is-separazzjoni u b'hekk ma ngiebet ebda prova dwar ix-xoljiment o meno tal-komunjoni tal-akkwisti jew, dwar jekk il-kjamata in kawza giet, b'xi mod esentata mir-responsabilitajiet taghha bhala ko partecipi fl-istess komunjoni.

Illi, ghalhekk, it-talba in esami ghandha tigi ukoll akkolta vis-à-vis il-kjamata in kawza waqt li jigu respinti l-eccezzjonijiet sottomessi minnha.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti u lill-kjamata in kawza sabiex jhallsu lura lill-atturi s-somma ta' Lm500 bl-imghax legali mit-28 ta' Novembru 1996 sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjes inkusi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru 1996.

< Sentenza Finali >

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