MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 310/2004

Adrian Farrugia
vs
Carmen Farrugia

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjon**i li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Peress illi permezz ta’ konvenju datat 6 ta’ Ottubru 2003 ffirmat quddiem in-Nutar Joseph Vassallo Agius (Dok. A), il-konvenuta obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u titrasferixxi lill-attur dar bin-numru ufficjali seba’ u tletin (37), Triq Ebona, Zebbug, libera u franka minn kull piz u

cens, bid-drittijiet, gustijiet u l-pertienzi taghha kollha, bl-arja libera taghha.

Peress illi dana l-bejgh kellu jigi mwettaq versu l-prezz ta' wiehed u tletin elf lira Maltin (Lm31,000), u kien soggett ukoll ghall-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fil-konvenju tas-6 ta' Ottubru 2003 (Dok.A).

Peress illi l-konvenuta naqset milli tersaq ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att definittiv ta' bejgh qabel id-data ta' l-iskadenza tal-konvenju.

Peress illi permezz ta' ittra gudizzjarja datata l-1 ta' April 2004 l-attur interpella lill-konvenuta sabiex tersaq ghall-iffirmar u pubblkazzjoni ta' l-att definittiv ta' bejgh, izda hija baqghet inadempjenti.

Peress illi ghalhekk l-attur intavola dawna l-proceduri sabiex dina l-Onorabbli Qorti tordna lill-konvenuta tersaq ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgh ta' propjeta' immobbli fuq deskritta.

Ghaldaqstant l-attur bir-rispett jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti tordna lill-konvenuta sabiex tersaq ghall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' l-att definittiv ta' bejgh tal-propjeta' immobbli fuq deskritta, u ghalhekk tiffissa data u hin li fih l-att pubbliku relattiv ghandu jigi ffirmat quddiem in-Nutar Joseph Vassallo Agius jew Nutar Pubbliku alternattiv li l-istess Qorti joghgobha tinnomina, kif ukoll tappunta kuraturi deputati sabiex ikunu jistghu jidhru fuq l-att definittiv ta' bejgh ghan-nom ta' l-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment, ta' l-ittra ufficjali datata l-1 ta' April 2004, u dawk ta' l-ittri bonarji datati l-1 ta' April 2004 u l-14 ta' April 2004, kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.`

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta** a fol. 16 tal-process fejn eccepiet :

1. Illi t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante li l-konvenuta qatt ma giet mitluba sabiex tersaq ghall-kuntratt definittiv, anzi kienu wliedha li nsistew diversi drabi mal-konvenut sabiex isir il-kuntratt.

2. Illi l-kuntratt ma sarx ghaliex kien l-attur biss li baqa' jitrattjeni ghal ragunijiet tieghu li wara l-konvenuta saret taf li kien li minhabba li r-ricerki ma kienux ghadhom lesti.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

4. Bl-ispejjez.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

FATTI

Il-partijiet kienu ffirmaw konvenju fuq dar f'Haz-Zebbug fis-6 ta' Ottubru 2003, quddiem in-Nutar Vassallo Agius u l-konvenuta kienet irceviet Lm3,000 bhala depozitu. In-Nutar beda r-ricerki meta l-bank avvanza l-*loan* lil attur. Wara xi zmien in-Nutar qal lil attur li kellu bzonn xi kjarifiki ghaliex mir-ricerki u mill-informazzjoni li nghata mill-konvenuta ma kienx hemm prova bizzejjed illi l-fond kien taghha. Skond l-attur, il-konvenuta u binha bdew idumu biex jaghtu din l-informazzjoni lin-Nutar u dana wassal biex ir-ricerki ma tlestewx meta kien ser jiskadi l-konvenju. L-attur ghalhekk kien talab lill konvenuta ghal estenzjoni ta' xi granet biex isir il-kuntratt izda hija ppretendiet aktar flus biex testendih, u meta ma ntlahaqx ftehim, l-attur ipprezenta l-ittra ufficjali u mbaghad pprezenta l-kawza odjerna.

KONTESTAZZJONI

L-attur jirritjeni li l-konvenuta bdiet tidher riluttanti li tersaq ghall kuntratt definittiv billi kienet tbiddlet il-ligi dwar il-*capital gains* u l-konvenuta kienet ser tehel aktar taxxa ghalhekk dina bdiet titolbu aktar flus biex testendilu. Min naha l-ohra l-konvenuta tissottometti li l-kuntratt ma setghax isir ghax in-nutar ta' l-attur beda r-ricerki tard u l-konvenju lahaq skada u deherilha li ma kelliex ghalfejn tiffirma estenzjoni tal-konvenju ghal xejn meta ma kienx it-tort taghha. Hi tghid li kienet tat l-informazzjoni kollha lin-Nutar Vassallo Agius u l-attur kien anke accetta li jhallas is-somma li talbitu biex issir l-estenzjoni u l-kuntratt izda ittratjena u ma resaqx ghall kuntratt.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi mill-provi prodotti jirrizulta s-segwenti:

i. Il-konvenju gie iffirmat fis-6 ta' Ottubru 2003 u kien jiskadi fl-ahhar ta' Marzu 2004;
ii. L-ittra ufficcjali interpellatorja ta' l-attur kontra l-konvenuta giet ipprezentata fl-1 ta' April 2004;
iii. Ic-citazzjoni giet intavolata fit-30 ta' April, 2004.

L-artikolu 1357 subinciz (2) jipprovvdi li "L-effett ta' din il-weghda jispicca <u>meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet</u> 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 <u>qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli</u> kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors Guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien".

Din il-procedura tirrikjedi d-dekorrenza tat-terminu ta' validita' tal-konvenju. Jekk kemm il-darba jigi pprezentat att gudizzjarju qabel l-iskadenza tat-terminu stipulat fil-konvenju, l-interpellatur ghandu zmien ta' tletin jum mid-data ta' l-ittra ufficcjali biex jiftah kawza jekk kemm il-darba l-interpellat ma jersaqx biex jonora l-obbligazzjoni tieghu fil-konvenju. It-tletin jum preskritti sabiex jigi

ntavolat ir-rikors guramentat ma jibdhiex jghodd mill-iskadenza tal-konvenju izda mill-prezentata ta' l-ittra ufficcjali (Ara sentenza App Bianchi vs J.M.A.Developments et 26 ta' Mejju 2006).

Fil-kaz odjern il-konvenju datat 6 ta' Ottubru 2003 jghid "Dan il-konvenju ghandu zmien sa' l-ahhar ta' Marzu tas-sena elfejn u erbgha". L-ittra ufficcjali giet ipprezentata l-ghada u cioe' fl-1 ta' April 2004 u ghalhekk wara li l-konvenju lahaq skada.

Fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Chircop v. Vella, 5 ta' Ottubru 2001, il-Qorti irriteniet li "qari akkurat tas-subinciz (2) ta' l-Artikolu 1357 kellu jwassal ghall-konvinciment illi l-ligi tesigi illi l-att gudizzjarju li bih l-accettant isejjah lil dak li wieghed sabiex jaghmel il-bejgh kellu jigi prezentat qabel ma jghaddi z-zmien effettiv tal-konvenju" kif ukoll "il-parti li riedet li zzomm il-konvenju fis-sehh u taghtih effett, kienet obbligata li qabel jiskadi t-terminu jkun li jkun, b'att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi dak it-terminu issejjah lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-kuntratt u dan kellu bil-fors jigi segwit entro tletin jum minn mindu jaghlaq iz-zmien, ikun liema jkun, bl-att tac-citazzjoni".

Fil-kaz odjern l-ittra ufficjali giet prezentata meta kien ghadda z-zmien applikabbili skond il-ligi u l-attur ma kellu ebda dritt li jikkostringi lill-konvenuta sabiex tersaq ghall-kuntratt finali.

L-istess haga tghodd ghall konvenuta li kieku verament riedet illi l-kuntratt isir, kienet tibghat ittra ufficcjali lil attur halli tippriserva d-dritt taghha entro t-terminu tal-konvenju. Dana lanqas il-konvenuta ma ghamlitu. Fid-decizjoni Brownrigg v. Camilleri, Appell, 22 ta' Frar 1990, gie ritenut illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap.16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu.

Jidher mill-konvenju illi t-Lm3,000 li l-attur iddepozita kienu akkont tal-prezz. Fil-fatt il-konvenju jghid "il-venditrici qieghda tiddikjara li qieghda tircevi llum is-

somma ta' Lm3,000 akkont tal-prezz u l-bilanc jithallas fuq l-att finali". Din mhiex kapparra jew klawsola penali u ghalhekk il-konvenuta ma tistax izzomm dan l-ammont fil-kaz li l-kuntratt ma jistax isir. L-ammont depozitat akkont tal-prezz ghandu jigi rritornat lix-xerrej promittent. Fid-decizjoni Abela v. Spiteri, Appell, 30 ta' Ottubru 1989, jinghad li jekk il-procedura kkontemplata fl-artikolu 1357 tal-Kap 16. ma tigix osservata, il-partijiet jergghu jigu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. Ghalhekk il-kompratur promittent jista' jitlob lura minghand il-venditur promittent id-depozitu li jkun hallas akkont tal-prezz fuq il-konvenju. (Ara wkoll fl-istess sens id-decizjonijiet Formosa v. Sammut, Prim'Awla, 28 ta' April, 2003 u Portelli v. Cassola, Prim'Awla, 30 ta' April, 2004).

Il-Qorti mhiex se tikkummenta dwar min kien jahti ghad-dewmien biex saru r-ricerki. Diga gie deciz li l-attur ma kienx ha l-passi skond il-ligi biex jara li tigi prezentata l-ittra ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju. Kwantu ghal fatt li l-konvenuta ma rieditx testendi t-terminu l-Qorti tirrileva li l-konvenuta ma kienitx obbligata li taghmel dana. Kif irriteniet il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet Agius v. Caruana, 5 ta' Ottubru 2001 "Dan ifisser illi l-kunsens ta' parti wahda ma kienx validu u ma kienx iregi minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra. Dan ghaliex parti li tiffirma l-ftehim ta' estensjoni ta' ftehim bilaterali kienet minn banda wahda libera illi tirricedi minn dak il-ftehim sakemm ma jkunx hemm il-kunsens tal-parti l-ohra u mill-banda l-ohra l-kunsens tal-parti li tiffirma l-iskrittura kien u kellu jitqies li jkun soggett ghall-kondizzjoni illi l-kontro-parti wkoll testerna l-accettazzjoni taghha permezz tal-firma. Una volta t-tigdid tal-konvenju kien qed isir kif dikjarat miz-zewg partijiet flimkien, il-volonta' taghhom ma tigix validament esternata qabel ma d-dokument ikun iffirmat minnhom it-tnejn u kien f'dak il-mument illi l-ftehim jigi fis-sehh u jkollu ezistenza legali".

Ghalhekk il-talba ta' l-attur ma tistax tigi milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi
Salv dak li nghad aktar il-fuq dwar id-depozitu;
Tichad it-talba ta’ l-attur
Spejjez ghall-attur.

< Sentenza Finali >

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