MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 682/2005

Vella Estates Ltd
Vs
Helen Azzopardi, Martin Azzopardi, Patrick Azzopardi

.
Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha is-socjeta’ attrici ppremettiet illi:

Peress illi fil-25 ta’ Gunju 2001 is-socjeta’ attrici kienet iffirmat konvenju (vide Dok ‘’A’’) mal-konvenuti ghax-xiri u l-akkwist tad-dar b’garage adjacenti bl-isem ta’ XENIA, f’Mosta Road, Attard flimkien ma’ porzjoni art fuq wara ta’ l-istess dar, kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju;

Peress illi l-konvenuti jipprossjedu 5/6 indiviz ta’ l-imsemmija propjeta’ filwaqt li r-rimanenti 1/6 indiviz ta’ l-

imsemmija propjeta’ jappartjeni lil huhom Raymond Azzopardi;

Peress illi l-imsemmi konvenju kien jiskadi fil-25 ta’ Gunju 2005;

Peress illi s-socjeta’ attrici pprezentat ittra ufficjali datata 24 ta’ Gunju 2005 (vide Dok “B”) illi permezz taghha hija kienet interpellat lill-konvenuti sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att finali ta’ bejgh u trasferiment ta’ l-imsemmija propjeta’ u dan minhabba li l-konvenuti kienu naqsu milli jaghmlu dan;

Peress illi minkejja l-ittra ufficjali ta’ l-24 ta’ Gunju 2005 il-konvenuti baqghu inadempjenti u ghaldaqstant is-socjeta’ attrici kellha necessarjament tirrikorri ghal dawn il-proceduri gudizzjarji in salvagwardja tad-drittijiet u l-interessi taghha;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti-

1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-konvenuti huma legalment obbligati illi jersqu u jiddavjenu ghal l-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta’ attrici tad-dar b’garage adjacenti bl-isem ta’ XENIA, f’Mosta Road, Attard flimkien ma’ porzjoni art fuq wara ta’ l-istess dar, kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju u dan versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju datat 25 ta’ Gunju 2005;

2. tordna u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu u jaddivjenu ghal l-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh u trasferiment ta’ l-imsemmija dar bil-garage u l-art retroposta a favur tas-socjeta’ attrici;

3. tinnomina nutar pubbliku sabiex jirredigi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta’ bejgh u trasferiment ta’ l-imsemmija dar bil-garage u l-art retroposta a favur tas-socjeta’ attrici

u biex jaghmel dawk l-atti kollha illi huma necessarji, incidentali, ancillari u/jew konsegwenzjali ghal dan il-ghan;

4. tiffissa d-data, lok u hin ghandu jkun iffirmat u pubblikat dan il-kuntratt pubbliku ta’ bejgh u trasferiment ta’ l-imsemmija dar bil-garage u l-art retroposta a favur tas-socjeta’ attrici bil-ministeru tan-nutar pubbliku illi jkun nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

5. tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-konvenuti fuq il-kuntratt pubbliku ta’ bejgh u trasferiment ta’ l-imsemmija dar bil-garage u l-art retroposta a favur tas-socjeta’ attrici fl-eventwali kontumacja tal-konvenuti;

6. tawtorizza lis-socjeta’ attrici, fl-eventwali kontumacja tal-konvenuti, sabiex mill-bilanc tal-prezz dovut inaqsu dik is-somma li tkun ekwivalenti ghat-taxxa provizorja fuq il-qligh kapitali u kull taxxa jew spejjez ohra relattivi li talvolta jkunu dovuti mill-vendituri skond il-ligi vigenti fil-mument tal-pubblikazzjoni ta’ l-att finali tal-bejgh u trasferiment li jaffettwaw tali hlasijiet ghan-nom tal-konvenuti sabiex l-att pubbliku ta’ bejgh ikun jista’ jigi registrat u insinwat skond il-ligi filwaqt illi l-bilanc li jifdal jigi depozitat taht l-awtorita’ ta’ din l-Onorabbli Qorti sabiex ikun zbankat mill-konvenuti kontra r-rilaxx tad-debita ricevuta;

Bl-ispejjez kollha nkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 24 ta’ Gunju 2005 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni ta’ l-attur nomine a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 14 tal-process fejn eccepew:

1. illi t-talbiet attrici huma nfondati filfatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li mhux minnu illi l-esponenti huma obbligati li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta’ attrici tad-dar b’garage adjacenti bl-isem Xenia u dan billi huma ma jistghux jigu obbligati li jersqu ghat-

trasferiment tal-parti tal-propjeta' ndiviza li tappartjeni lil ko-propjetarju l-iehor u cioe' lil Raymond Azzopardi.

2. Illi, bla pregudizzju ghall-premess, il-konvenju, li huwa l-pern tal-kawza, xaqleb biss favur il-kompraturi u l-kundizzjonijet imsemmija fil-konvenju lanqas biss ma gew onorati mill-kompratur nomine/socjeta' attrici – ara per ezempju kundizzjoni numru 3 (a) tal-Konvenju – u ghalhekk l-esponenti ma jistghux jigu kkunsidrati li huma marbutin ma' tali kundizzjonijiet u kwindi ma' l-istess konvenju.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' cessjoni fil-konfront tal-konvenuti Martin u Helen Azzopardi stante transazzjoni li sehhet fil-mori tal-kawza u dan b'rizerva ghall-kap ta' l-ispejjez; u z-zamm ferm tat-talbiet fil-konfront tal-konvenut l-iehor Patrick Azzopardi (ara fol 25 tal-process);

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

F'din il-kawza l-atturi qed jitolbu li l-konvenut Patrick Azzopardi jersaq u jaddivjeni ghal l-iffirmar u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta' attrici ta' dar b'garage adjacenti.

PROVI

John Vella ghall-atturi xehed li kien dahal f'konvenju (Dok A) mal-konvenuti biex jixtri l-post Xenia, Mosta Road, Attard. Il-konvenuti kellhom 5/6 indiviz ta' l-imsemmija proprjeta', mentri Raymond Azzopardi, li mhux parti fil-kawza, kellu 1/6. Qabel skada l-konvenju kien ikkuntattja diversi drabi lill konvenuti permezz tas-sensal George Cassar biex jaghmlu l-kuntratt izda kien jidher li dawn ma kienux ser jersqu ghax kienu qed jippretendu

aktar flus milli kien miftiehem fil-konvenju, ghalhekk ipprezenta l-ittra ufficjali Dok B biex isir il-kuntratt. Wara mbaghad ghamel dina l-kawza, u fil-mori tal-kawza, l-konvenuti Helen Azzopardi u Martin Azzopardi accettaw li jsir il-kuntratt finali skond il-konvenju u fil-fatt resqu ghall kuntratt. Il-konvenut Patrick Azzopardi baqa' jikkontesta dina l-kawza. Dan kollu gie konfermat minn George Cassar, is-sensal.

Patrick Azzopardi xehed li kienu ftehemu ma' l-atturi li jbieghu sehemhom bil-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju fosthom il-kondizzjoni 3(a). Qal li meta ffirmaw il-konvenju kienu tal-fehma bl-irgulija kollha li John Vella kien se japplika ghall permessi fl 4 snin tal-konvenju, altrimenti kien ikun ifisser li jaghmlu l-kuntratt u jhallas biss meta johorgu l-permessi. Hu fittex fuq il-*website* tal-Mepa izda ghad ma hemm l-ebda applikazjoni dwar dan il-post.

KONSIDERAZZJONIJIET

Il-konvenut Patrick Azzopardi qed jikkontendi preliminarjament li i mhux minnu li huwa obbligat li jersaq "ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali" billi huma ma jistghux jigu obbligati li jersqu ghat-trasferiment tal-parti tal-propjeta' ndiviza li tappartjeni lil ko-propjetarju l-iehor u cioe' lil Raymond Azzopardi.

Dwar dana ma hemmx kontestazzjoni billi l-kawza ma saritx kontra Raymond Azzopardi li lanqas ma hu parti fil-kawza, u l-konvenju lanqas biss sar mieghu. Lanqas ma qed jippretendu l-atturi li l-konvenut issa jgib il-kunsens ta' Raymond Azzopardi. Ghalhekk dina l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

Il-konvenut Patrick Azzopardi inoltre qed jikkontendi li l-konvenju ixaqleb biss favur l-atturi u l-kundizzjonijet imsemmija fil-konvenju lanqas biss ma gew onorati mill-kompratur – ara per ezempju kundizzjoni numru 3 (a) tal-konvenju – u ghalhekk huwa ma jistax jigi kkunsidrat li huwa marbut ma' tali kundizzjonijiet u kwindi ma' l-istess

konvenju. Skond il-konvenju John Vella kellu jixtri kollox u mhux partijiet biss.

Tikkunsidra

Skond l-artikolu 1052 tal-Kodici Civili l-obbligazzjoni hija kondizzjonali meta tkun maghmula li tiddependi minn grajja mhux zgura u li ghad trid tigri, sew billi l-obbligazzjoni tinzamm sospiza sakemm il-grajja tigri, kemm billi tigi mahlula kemm-il darba l-grajja tigri jew ma tigrix.

Illi skond il-klawzola 3(a) l-post kellu jinxtara bil-prezz ta' Lm200,000 cjoe ghall art kollha 6/6, li minnhom is-somma ta' Lm50,000 kellha tithallas malli tingieb il-firma ta' Raymond Azzopardi ghal 1/6 indiviz tieghu u jinhargu l-Outline Development Permits, filwaqt li l-bilanc ta' Lm150,000 kellhom jithallsu mal-kuntratt finali u dan sakemm ikunu hargu l-permessi kollha ghall izvilupp tal-fond in vendita' kollu kemm hu inkluz il-giardina (u dan sa zmien sitt xhur mill-hrug tal-permessi).

Il-konvenju ghalhekk kien bil-kondizzjoni li jingab il-kunsens ta' Raymond Azzopardi kif wkoll li jinhargu l-permessi ghal bini f'certu zmien.

Kien hemm pero' ukoll il-klawzola l-ohra fil-konvenju cjoe l-artikolu 3(g) li kienet tipprovvdi li l-ftehim kien validu sa zmien sentejn mid-data tal-konvenju u jiggedded awtomatikament ghal sentejn ohra jekk il-kundizzjonijiet fuq imsemmija ma javverawx ruhhom.

Dan iffisser li jekk il-kunsens ta' Raymond Azzopardi jew il-permessi ma jingabux f'dawk is-sentejn, il-konvenju kien jiggedded awtomatikament ghall sentejn ohra, naturalment biex ikunu jistghu javveraw ruhhom dawk il-kondizzjonijiet. X'kien jigri jekk fit-tieni sentejn jerga ma javverawhx ruhhom dawk il-kondizzjonijiet ? Li gara kien li l-atturi setghu ma jersqux ghal kuntratt ghax il-kondizzjonijiet ma avverawhx ruhhom, jew li jersqu ghall-kuntratt, kif fil-fatt iridu jaghmlu, ghax issa jaqbillhom jixtru bil-prezz ta' erba' snin ilu, u dana kollu meta lanqas biss

ghadhom ghamlu depozitu fuq il-konvenju, u dan ghax il-kondizzjonijiet fuq dak il-konvenju ghadhom ma avverawhx ruhhom. Ghandu ragun il-konvenut jghid li l-konvenju hu kollu favur l-atturi. Tibqa' id-domanda jekk il-konvenuti setghux jinhallu mill-konvenju.

Skond l-artikolu 1058 tal-Kodici Civili meta obbligazzjoni ssir taht il-kondizzjoni li ghandha tigri grajja f'certu zmien, dik il-kondizzjoni titqies li ma sehhitx jekk jaghlaq iz-zmien minghajr ma l-grajja tkun grat. (2) Jekk ma jkunx hemm zmien stabbilit, il-kondizzjoni ma titqiesx li ma sehhitx hlief meta hu zgur li l-grajia ma tigrix.

Illi fil-kaz in ezami wara li ghaddew l-erba' snin il-kondizzjonijiet fil-konvenju baqghu ma avverawhx ruhhom ghalhekk l-atturi ma setghux jobbligaw lill-konvenut jersaq ghall-kuntratt u l-kondizzjonijiet ghandhom jitqiesu li ma sehhewx.

Il-Qorti tirrileva li l-konvenuti qatt ma setghu jiftehemu ma' l-atturi fuq il-prezz ghall intier tal-proprjeta' u l-art kollha meta dawn lanqas kienu kollha taghhom.

Inoltre kieku il-Qorti kellha tinterpreta l-konvenju fis-sens kif qed jinterpretawh l-atturi cjoe li wara l-erba' snin l-atturi setghu jgieghlu lill konvenut jersaq ghall-kuntratt independentement jekk avverawx ruhhom jew le il-kondizzjonijiet tal-konvenju, ikun ifisser li l-atturi setghu kieku riedu enforzaw il-kuntratt qabel jghaddu l-erba' snin, u sahansitra mill-bidu nett.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-talba ta' atturi ma tistax tintlaqa'.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
Billi tichad it-talba ta' l-atturi fil-konfront ta' Patrick Azzopardi

Bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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