



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 130/2004

**Philip u Mary konjuġi Micallef**

***Versus***

**Doris Agius mart Raymond, Joan Cilia mart Paul,  
Catherine Fenech mart Joseph, u Joseph Mario  
Attard, aħwa Attard**

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-konvenuti jkunu mgiegħla jbigħulhom proprjetà li ntrabtu li jbigħulhom b'konvenju.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi bis-saħħa ta' konvenju ta' l-1 t'Awissu 2003 il-konvenuti kienu ntrabtu li jbigħulhom il-fond jismu *Dolores House*, numru 185, Vjal il-Ħelsien, Ħaż Żebbuġ. Il-konvenuti kienu msejħa b'ittra uffiċjali tad-29 ta' Jannar 2004, kif trid il-liġi, sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ-u-xiri iżda naqsu milli jagħmlu hekk.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ tal-fond fuq imsemmi;
2. tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni;
3. taħtar nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att; u
4. taħtar kuratur sabiex jidher għall-konvenuti jekk dawn ma jersqux għall-pubblikazzjoni.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra ufficjali tad-29 ta' Jannar 2004 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 152 ta' l-2004.

Il-konvenuti resqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-konvenju ma baqax jorbot għax, waqt illi fil-konvenju jingħad illi l-atturi ħallsu sitt elef lira (Lm6,000) akkont tal-prezz, li kellhom jinżammu min-Nutar Carmel Martinelli, li kellu jgħaddihom lill-konvenuti wara li tinħareġ *sanction letter* minn bank favur l-atturi u wara li jkun ra li r-riċerki kienu sew, dan id-depożitu baqa' ma tħallasx kif kellu jitħallas skond il-konvenju, u lanqas ma ġie depożitat il-qorti jew b'xi mod ieħor; u
2. l-atturi naqsu wkoll illi jwettqu l-ftehim skond il-konvenju, għax għalkemm inħarġet *sanction letter* minn *Bank of Valletta p.l.c.* fis-27 ta' Settembru 2003, li jiġi aktar minn xahar qabel iż-żmien ta' tliet xhur mill-konvenju, l-atturi mingħajr raġuni tajba ħallew illi ma jsirx l-att ta' bejgħ-u-xiri fl-imsemmi żmien ta' tliet xhur, bi ksur tal-ftehim li ried illi l-konvenju jiġġedded biss jekk l-atturi ma jkunux kisbu s-self li kienu jeħtieġu matul l-ewwel tliet xhur; minħabba f'hekk il-konvenuti ġarrbu danni.

Il-fatti rilevanti għal din il-kawża seħnew hekk:

B'kitba ta' l-1 t'Awissu 2003 il-konvenuti ntrabtu li jbigħu lill-atturi, li ntrabtu li jixtru mingħandhom, il-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni bil-prezz u bil-pattijiet imsemmija fil-kitba. Il-pattijiet rilevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża jgħidu hekk:

(1) bil-prezz ta' sebgħa u sittin elf u erba' mitt lira (Lm67,400) li minnu x-xerrejja qed iħallsu prezenzjalment is-somma ta' sitt elef lira (Lm6,000) akkont u bħala parti mill-prezz, liema somma qed tiġi depożitata għand in-Nutar Carmel Martinelli;

Din is-somma l-imsemmi Nutar jintrabat u jobbliga ruħu li jgħaddiha lill-bejjigħa wara li toħroġ is-*sanction letter* taħt imsemmija u jkun ġie verifikat li r-riċerki huma *in ordine*;

... ..

(2) bil-kondizzjoni sospensiva li x-xerrejja jottjenu self minn Bank kummerċjali biex jiffinanzjaw dan ix-xiri; b'dan li *s-sanction letter* tal-Bank trid toħroġ sa mhux aktar tard minn tliet (3) xhur millum, u f'każ li *s-sanction letter* ma toħroġx fiż-żmien imsemmi, ix-xerrejja huma obbligati jinfurmaw lill-bejjigħa b'dan minnufih;

... ..

Dan il-konvenju jibqa' validu għal żmien tliet (3) xhur millum, li jiġġedded awtomatikament għal tliet (3) xhur oħra darba waħda biss.

Gara illi *s-sanction letter* inħarġet fis-27 ta' Settembru 2003, iżda kien biss wara l-1 ta' Novembru 2003, *i.e.* aktar minn tliet xhur wara l-konvenju, illi l-atturi sejħu lill-konvenuti biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Barra minn hekk, għalkemm is-*sanction letter* inħarġet u r-riċerki dwar provenjenza kienu sew, in-nutar baqa' ma għaddiex lill-konvenuti s-sitt elef lira (Lm6,000) depożitati f'idejh akkont tal-prezz.

Billi l-konvenuti baqgħu ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, l-atturi sejħulhom b'ittra uffiċjali tad-29 ta' Jannar 2004, iżda l-kuntratt baqa' ma sarx u għalhekk saret il-kawża tallum.

Il-konvenuti issa qegħdin igħidu illi l-konvenju ma għadux jorbot għal żewġ raġunijiet.

L-ewwel raġuni, imfissra fl-ewwel eċċezzjoni, hija illi d-depożitu akkont tal-prezz, li tħalla f'idejn in-nutar, ma tħallasx lilhom kif ried il-konvenju.

Tassew illi d-depożitu ma tħallasx lill-konvenuti, iżda dan kien nuqqas tan-nutar mhux ta' l-atturi, u għalhekk ma huwiex il-każ illi *inadimplenti non est adimplendum* — in-nutar ma huwiex aġent ta' xi parti jew oħra. L-atturi wettqu l-obbligazzjoni tagħhom meta, bi ftehim mal-konvenuti, għaddew il-flus lin-nutar; kien imbagħad fl-interess tal-konvenuti li jiġru wara n-nutar biex jieħdu l-flus.

In-nuqqas tan-nutar li jagħmel dak li ntrabat li jagħmel ma jistax iġib bħala konsegwenza illi l-atturi jitilfu l-jeddijiet tagħhom taħt il-konvenju, u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'.

It-tieni raġuni, mfissra fit-tieni eċċezzjoni, hija illi, ladarba *s-sanction letter* ħarġet fi żmien tliet xhur wara l-konvenju,

il-kuntratt kellu jsir f'dawk it-tliet xhur, u ma setax jiġgedded.

Dan l-argument tal-konvenuti, fil-fehma tal-qorti, huwa ħażin.

Il-konvenju kien jorbot għal tliet xhur, u dan iż-żmien kellu jiġgedded "awtomatikament", u mhux jekk is-*sanction letter* ma tinħariġx fl-ewwel tliet xhur. Anzi, li kieku s-*sanction letter* ma nħarġitx fi tliet xhur, il-konvenju ma kien jiġgedded xejn u ma kienx ikun jorbot għax il-patt numru (2) iġħid illi "s-*sanction letter* tal-Bank trid toħroġ sa mhux aktar tard minn tliet (3) xhur millum [*i.e.* mill-1 t'Awissu 2003]". Is-*sanction letter* fil-fatt inħarġet fis-27 ta' Settembru 2003, qabel ma għaddew it-tliet xhur, u l-konvenju għalhekk ma baqax "sospiz" u beda jorbot.

Il-fatt li l-konvenju kien għal tliet xhur li jiġgeddu "awtomatikament" għal tliet xhur oħra, u ma kienx mill-ewwel għal sitt xhur, ifisser illi, li kieku seħħet il-kondizzjoni tal-ħruġ tas-*sanction letter* qabel l-ewwel tliet xhur, kif fil-fatt ġara, parti setgħet iġġiegħel lill-oħra tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt f'dawk it-tliet xhur, iżda mhux bilfors kellha tagħmel hekk biex il-kuntratt ma jaqax, kif qegħdin jippretendu l-konvenuti. Anzi, l-interpretazzjoni tal-konvenuti twassal għall-konklużjoni assurda illi, li kieku s-*sanction letter* inħarġet fl-aħħar jum tat-tliet xhur wara l-konvenju, il-kuntratt kien ikollu jsir bilfors dakinhar stess biex ikun sar fi żmien tliet xhur mill-konvenju. Raġonevolment, iżda, il-konvenju kien jagħti tliet xhur oħra, basta li s-*sanction letter* tkun ħarġet fl-ewwel tliet xhur.

Għalhekk lanqas it-tieni eċċezzjoni ma tista' tintlaqa'.

Il-konvenju għalhekk kien jorbot sal-1 ta' Frar 2004. Billi l-konvenuti ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, l-atturi sejñulhom b'att ġudizzjarju tad-29 ta' Jannar 2004, kif trid il-liġi u fiż-żmien li tagħti l-liġi. Il-kawża fetħuha fid-19 ta' Frar 2004, ukoll fi żmien tletin jum kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Ma hemm xejn xi zomm milli jintlaqgħu t-talbiet ta' l-atturi.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tikkundannahom sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt biex ibigħu lill-atturi l-fond jismu *Dolores House*, numru 185, Vjal il-Ħelsien, Ħaż Żebbuġ, bil-prezz u bil-pattijiet stipulati fil-

Kopja Informali ta' Sentenza

kitba ta' l-1 t'Awissu 2004. Il-kuntratt għandu jiġi pubblikat min-Nutar Carmel Martinelli, li qiegħed jinħatar għalhekk, fil-bini tal-qorti, il-Belt Valletta, nhar il-Ġimgħa 26 ta' Jannar 2007 fl-10.00 a.m. Taħtar ukoll lill-Avukat Etienne Calleja biex jidher għall-konvenuti fuq il-kuntratt jekk dawn jonqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni.

L-ispejjeż tal-kuntratt jiġihallu skond il-konvenju; l-ispejjeż ġudizzjarji u d-drittijiet tal-kuratur għandhom iħallsuhom il-konvenuti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----