MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 370/2006

Ogygia Enterprises Limited (C10729)
-vs-
Andrew u Carmela Konjugi Briffa

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**atti** tar-**rikors** li permezz tieghu is-socjeta’ rikorrenti ssottomettiet :

1. Illi bi skrittura privata datata 2 ta’ April, 2004, l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw lis-socjeta’ rikorrenti, li obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-fond ossija dar bl-isem ‘*Carmen House*’ garaxx anness

maghha bla numru wkoll pero' jifforma parti mill-istess *block* tad-dar u jismu '*Saint Andrew'* , kollox fi Triq il-Bwar, Hal-Ghaxaq, bil-prezz ta' hamsa u tmenin elf lira maltin (Lm85,000) li minnhom is-socjeta' rikorrenti ddepozitat man-Nutar Dr. Mariella Mizzi mal-konvenju *cheque* ghas-somma akkont tal-prezz ta' ghaxart elef Lira Maltin (Lm10,000) u bil-kundizzjonijiet u pattijiet hemm stipulati, fosthom li l-konvenju kien validu sa gheluq disa' xhur mid-data tal-hrug tal-permess tal-bini kif stipulat fl-imsemmi konvenju;

2. Illi din is-somma ma gietx mghoddija lill-intimati billi minflok u kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala Dok. MM1, is-socjeta' rikorrenti hallsu s-somma ta' hamsa u sebghin elf mija u tmienja u erbghin liri Maltin (Lm75,148) nhar is-27 ta' Ottubru 2004 akkont tal-prezz;

3. Illi ghalhekk is-socjeta' rikorrenti giet hallset akkont tal-prezz is-somma ta' hamsa u sebghin elf mija u tmienja u erbghin liri Maltin (Lm75,148) skond Artikolu 1 ta' l-istess konvenju;

4. Illi noltre r-rikorrenti hallsu wkoll elfejn u tlett mitt lira maltin (Lm2,300) ukoll akkont tal-prezz f'xi data sussegwenti;

5. Illi l-premess tal-bini relattiv hareg fis-7 ta' Lulju 2005 u ghalhekk ai termini tal-imsemmi konvenju l-att finali kellu jigi pubblikat sas-7 ta' April 2006;

6. Illi fit-3 ta' April, 2006, is-socjeta' rikorrenti pprezentat ittra ufficjali kontra l-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh ta' l-art indikata (Dok. MM2) liema ittra ufficjali giet debitament notifikata lill-konvenuti fil-15 ta' April 2006;

7. Illi nonostante l-ittra ufficjali l-konvenuti baqghu ma resqux ghall-att finali ta' trasferiment;

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet suesposti, s-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-intimati jersqu ghall-att pubbliku ta' bejgh fejn huma jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta' rikorrenti li tixtri u takkwista minghandhom il-fond ossija dar bla numru jisimha '*Carmen House*' b'garaxx anness maghha bla numru wkoll pero' jifforma parti mill-istess block tad-dar u jismu '*Saint Andrew',* kollox fi Triq il-Bwar, Hal-Ghaxaq, versu l-prezz ta' hamsa u tmenin elf lira Maltin (Lm85,000), fuq liema att ghandu jithallas bilanc ta' prezz ta' liema prezz huwa diga' mhallas, u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju imsemmi;

2. Tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh;

3. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgh;

4. Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-konvenuti f'kaz ta' kontumacja taghhom fuq l-att pubbliku;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata tal-intimati** a fol. 14 tal-process fejn issottomettew:

1. Preliminarjament, il-fond imsemmi fil-konvenju huwa parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti vigenti bejn l-esponenti Andrew u Carmela konjugi Briffa, u l-komparenti Carmela Briffa ma kienetx firmatarja ta' l-imsemmi konvenju, u ma tirrizulta l-ebda awtorizzazjoni valida taghha mill-imsemmi konvenju, ghalhekk tali konvenju ma huwiex legalment validu, ai fini u effetti kollha tal-Ligi.

2. Illi ai termini ta' klawsola enumerata '1' l-imsemmi konvenju, il-partijiet intrabtu illi l-validita' tal-konvenju tiddependi fuq l-approvazzjoni mill-Awtoritajiet kompetenti, tal-pjanti annessi u mmarkati bhala Dokumenti A, B, C u D, u inoltre gie ukoll stipulat li altrimenti tali konvenju jkun null u bla effett.

3. L-esponenti u s-socjeta' attrici kien qablu li jersqu ghal pubblikazzjoni ta' l-att finali, kemm–il darba jigu approvati l-permessi relattivi tal-bini, skond klawsola numru (1), fil-konvenju u skond il-pjanti li gew annessi mal-konvenju datat 2 ta' April 2004, liema pjanti ma gewx annessi mar-rikors promotur.

4. Il-permessi relattivi tal-bini li gew approvati mill-awtoritajiet kompetenti ma humiex skond il-pjanti li gew annessi mal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, datat 2 ta' April 2004, u ghalhekk kien hemm varjazzjoni fil-ftehim originali bejn il-partijiet.

5. Is-socjeta' attrici ma kelha ebda obbligu legali u fattwali li tamministra somma ulterjuri ta' Lm75,148 (hamsa u sebghin elf lira Maltin, mija u tmienja u erbghin lira) apparti d-depozitu akkont tal-prezz ta' Lm10,000 (ghaxart elef lira Maltin) liema figuri jaccedu is-somma originali ta' Lm85,000 (hamsa u tmenin elf lira Maltin) kif mifthema bejn il-partijiet fil-konvenju datat 2 ta' April 2004.

6. Illi l-esponenti ma resqux ghal pubblikazzjoni ta' l-att finali stante li kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet mifthema mill-partijiet fuq il-konvenju datat 2 ta' April 2004, gew unilateralment varjati da parti tas-socjeta' attrici, minghajr ebda raguni valida;

Ghaldaqstant, l-esponenti jecepixxu bir-rispett:

(i) Illi preliminarjament il-fond imsemmi fil-konvenju huwa parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti vigenti bejn l-esponenti Andrew u Carmela konjugi Briffa, u l-komparenti Carmela Briffa ma kienetx firmatarja ta' l-imsemmi konvenju, u ma tirrizulta ebda awtorizzazjoni valida taghha mill-imsemmi konvenju ghalhekk tali konvenju ma huwiex legalment validu, ai fini u effetti kollha tal-Ligi;

(ii) Illi ai termini ta' klawsola enumerata '1' l-imsemmi konvenju, il-partijiet intrabtu illi l-validita' tal-konvenju tiddependi fuq l-approvazzjoni mill-Awtoritajiet kompetenti, tal-pjanti annessi u mmarkati bhala Dokumenti A, B, C u

D, u inoltre gie ukoll stipulat li altrimenti tali konvenju jkun null u bla effett.

(iii) Illi in kwantu diretti kontra taghhom, it-talbiet tas-socjeta’ attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, stante li kienet l-istess socjeta’ attrici li ma ottempratx ruhha mal-ftehim originali fil-konvenju datat 2 ta’ April 2004.

(iv) l-esponenti ma resqux ghal pubblikazzjoni ta’ l-att finali wara l-konvenju 2 ta’ April 2004, ghal raguni valida fil-Ligi.

(v) Illi ghalhekk, l-esponenti ma ghandhomx ibatu spejjez ta’ dawn il-proceduri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri;

Fatti

Mill-provi prodotti jirrizulta li kien sar konvenju datat 2 ta’ April, 2004, fejn l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu lis-socjeta’ rikorrenti, il-fond ‘*Carmen House’ b’*garaxx anness jismu ‘*Saint Andrew’*, fi Triq il-Bwar, Hal-Ghaxaq, bil-prezz ta’ Lm85,000 u bil-kundizzjoni li l-konvenju jkun validu sa gheluq disa’ xhur mid-data tal-hrug tal-permess tal-bini. Is-socjeta’ rikorrenti hallset s-somma ta’ Lm75,148 fis-27 ta’ Ottubru 2004 akkont tal-prezz (Dok MM1 fol 7). Ir-rikorrenti sussegwentement hallsu wkoll Lm2,300 akkont tal-prezz. Il-premess tal-bini relattiv hareg fis-7 ta’ Lulju 2005 (Ara dok MM3 a fol 9) u ghalhekk ai termini ta’ l-imsemmi konvenju l-att finali kellu jigi pubblikat sas-7 ta’ April 2006. Fit-3 ta’ April, 2006, is-socjeta’ rikorrenti pprezentat ittra ufficjali kontra l-konvenuti (Dok MM2 a fol 8) sabiex l-intimati jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgh ta’ l-art indikata izda billi l-intimati baqghu ma resqux ghall-att finali ta’ trasferiment infethet dina l-kawza.

Konsiderazzjonijiet

L-intimati qed jeccepixxi preliminarjament li l-fond imsemmi fil-konvenju huwa parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti vigenti bejn l-esponenti Andrew u Carmela konjugi Briffa, u l-komparenti Carmela Briffa ma kienetx firmatarja ta' l-imsemmi konvenju, u ma tirrizulta ebda awtorizzazjoni valida ghalhekk il-konvenju mhux legalment validu.

Illi mill-konvenju jirrizulta li l-intimat Andrew Briffa kien deher fuq l-att f'ismu proprju u f'isem martu Carmel Briffa, u skond hu kien verbalment awtorizzat. In-Nutar Mariella Mizzi xehdet li l-mara ta' Briffa kienet prezenti meta gie mgedded il-konvenju u anke rratifikatu. (ara fol 23). Tghid ukoll li t-tfal ta' Briffa kienu prezenti ghall konvenju u ghat tigdid tieghu. Meta xehdet Carmen Briffa, din gharfet il-firma taghha fuq id-dokument a fol 23 ghalkemm qalet li ma tafx li ffirmat.

Illi ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li dina l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

L-intimati qed jeccepixxu wkoll li l-partijiet kienu ntrabtu illi l-validita' tal-konvenju jiddependi fuq l-approvazzjoni mill-Awtoritajiet kompetenti tal-pjanti annessi. Illi jirrizulta mill-provi li l-permess relattiv hareg fis-7 ta' Lulju 2005. L-intimati ma ressqu ebda prova li l-permess li nhareg ma kienx validu jew li l-pjanti ma kienux jaqblu. Ghalhekk lanqas dina l-eccezzjoni ma tista tigi milqugha.

Fil-mertu l-intimati eccepew li s-socjeta' attrici ma ottempratx ruhha mal-ftehim originali fil-konvenju datat 2 ta' April 2004 u li huma ma resqux ghal pubblikazzjoni ta' l-att finali minhabba raguni valida fil-Ligi.

L-intimat jammetti li hu ma resaqx ghall kuntratt dwar il-konvenju li kien ghamel fuq id-dar billi kienet nqalghet kwistjoni ma' Mizzi dwar razzet li hu ried jixtri. Fil-fatt hu jghid illi kieku ma kienx ghal din il-kwistjoni dwar ir-razzett, hu kien jersaq ghall kuntratt. Fil-fehma tal-Qorti dina l-kwistjoni hija totalment irrilevanti ghal ftehim li kien sar bejn il-partijiet, u ma kinietx raguni valida ghaliex l-intimat

ma jersaqx ghall-kuntratt finali. Jirrizulta li r-rikorrenti kienu hallsu l-ammont kollu dovut lill intimat u dan kien uza dawn il-flus biex jixtri r-razzett fejn mar joqghod. Il-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' qbil dwar il-prezz li bih xtara r-razzett hi estraneja ghat-talba tar-rikorrenti u ma ghandha ebda rilevanza u mhiex raguni valida biex l-intimat ma jersaqx ghall kuntratt.

Jirrizulta li r-rikorrent interpella lill intimati skond il-ligi b'ittra ufficjali biex jersqu ghall kuntratt finali izda dawn baqghu inadempjenti. Minn naha l-ohra l-intimati ma ghamlu xejn u ma pprocedewx skond il-ligi biex jipprotegi d-drittijiet allegati minnhom u minflok imma zammew il-flus ghandhom. Biex il-parti ma tersaqx ghal-kuntratt finali, meta tigi nterpellata, din trid turi li tezisti raguni valida, jew ostakolu mpeditiv jew motiv gust ta' resliment, haga li l-intimati pero' ma ghamlux.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati;
Tilqa' t-talbiet tar-rikorrent u
Tikkundanna lill-intimati jersqu ghall-att pubbliku ta' bejgh fejn huma jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta' rikorrenti li tixtri u takkwista minghandhom il-fond ossija dar bla numru jisimha '*Carmen House'* b'garaxx anness maghha bla numru wkoll pero' jifforma parti mill-istess block tad-dar u jismu '*Saint Andrew',* kollox fi Triq il-Bwar, Hal-Ghaxaq, versu l-prezz ta' hamsa u tmenin elf lira Maltin (Lm85,000), fuq liema att ghandu jithallas bilanc ta' prezz ta' liema prezz huwa diga' mhallas, u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju imsemmi;

Tordna li dan l-att ta' bejgh isir fi zmien xaghrejn millum;

Tinnomina Nutar Pubbliku Dr.Mary sive Mariella Mizzi sabiex tippubblika l-att ta' bejgh;

Tinnomina lill Dr. Adrian Camilleri bhala kuratur deputat biex jirrapprezenta lill-intimati f'kaz ta' kontumacja taghhom fuq l-att pubbliku;
Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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