MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 44/2007

Hilary Caruana u martu Dr. Maria Cordina.

vs

Alexandra Borg Olivier nee` Mattie, Veronica Micallef, Eynaud nee` Mattie, Paul Mercieca (in rapprezentanza ta' Lydia Mattie, Celia Gabriella Grant, Francis Roberto Mattie, Alexander Bethune Mattie u Marina Grazyna Morrison), Kathleen Borg Olivier in raprezentanza ta' Alexander Borg Olivier, Angela Simonds, Peter Borg Olivier, Jean-Claude Alexander Borg Olivier, Carol-Anne Micallef Eynaud, Cecily Federico u Philip Charles

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Hilary Caruana u Maria Cordina datat 12 ta’ Jananr 2007 a fol. 1 tal-process fejn fejn gie premess:-

Illi l-atturi ghamlu konvenju mal-konvenuti li gie sussegwentement imgedded, liema konvenju kien ser jiskadi u ghalhekk *ai termini* tal-ligi giet ippresentata ittra ufficjali liema ittra giet debitament notifikata u wasal biex jiskadi t-terminu taz-zmien stipulat u ghalhekk kellha tigi ntavolata din il-kawza sabiex id-drittijiet naxxenti minn dak il-konvenju jibqghu mharsa;

Illi l-atturi jafu li l-konvenuti pprezentaw kawza fl-ismijiet “Alexandra Borg Olivier et vs Greta Nicholl” (rikors 1105/2006RCP) li giet appuntata ghas-smigh fejn intalbet l-awtorizazzjoni tal-Qorti sabiex jkun jista’ jsir it-trasferiment tal-ishma kollha tal-proprejta` imsemmija, jigifieri 1 Triq Palazz Capua, Sliema, bil-prezz miftiehem peress li l-konvenuta f’dik il-kawza baqghet inadempjenti u ma resqitx ghall-iffirmar tal-konvenju minghajr ebda raguni valida skond il-ligi u dan minkejja li giet interpellata taghmel hekk;

Illi l-atturi kienu u ghadhom iridu jakkwistaw il-fond in kwistjoni jigifieri 1 Triq Palazz Capua, Sliema, u dan abbazi tal-konvenju minnhom iffirmat bid-data tas-6 ta’ Lulju 2006.

Illi permezz ta’ ittra ufficjali ppresentata fl-14 ta’ Dicembru 2006, *ai termini* ta’ l-**artikolu 1357 tal-Kodici Civili** l-atturi nterpellaw lill-konvenuti biex fi zmien utili u sa mhux aktar tard mid-data li l-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili joghgobha tordna jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt;

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti illi fi zmien qasir u perentorju, jittrasferixxu lill-atturi l-fond numru wiehed (1) Triq Palazz Capua, Sliema bil-prezz miftiehem ta’ mija u hamsin elf lira Maltin (Lm150,000) [€349,406.01] li jinkludi wkoll is-sehem indiviz ta’ Greta Nicholl, liberu u frank bid-

drittijiet u pertinenzi taghha kollha u dan bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet stipulati bejn il-partijiet bil-konvenju datat sitta (6) ta' Lulju 2006, liema konvenju gie sussegwentement imgedded fis-sittax (16) ta' Novembru 2006;

2. Tiffissa l-hin, jum u l-post fejn ghandu jsir dan it-trasferiment;

3. Tinnomina lin-Nutar Pubbliku Joseph Debono sabiex jippubblika kull att relattiv kif ukoll tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata erbatax (14) ta' Dicembru 2006, kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b' riserva ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 1 u 2 tal-process.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 4 sa fol. 10 tal-process.

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-14 ta' Marzu 2007.

Rat ir-risposta guramentata ta' Paul Mercieca fil-kwalita` tieghu bhala prokuratur ta' Lydia Mattei, Celia Gabriella Grant, Francis Robert Mattie, Alexander Bethune Mattie u Marina Grazyna Morrison datata 13 ta' Frar 2007 a fol. 18 tal-process fejn eccpixxa:-

1. Illi ma gie ppresentat ebda intimazzjoni permezz ta' ittra ufficjali mir-rikorrenti skond il-procedura kontemplata mill-**artikolu 1357 tal-Kodici Civili** qabel id-data tal-iskadenza taz-zmien pattwit fil-konvenju in kwistjoni u allura dan ir-rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez;

2. Illi, *in subsidium*, u jekk l-intimazzjoni prezentata fl-14 ta' Dicembru 2006, saret skond ir-rekwisiti ta' l-**artikolu 1357 tal-Kodici Civili**, u ghandha l-istess terminu u effett

li r-rikorrenti jippretendu li ghandha, allura l-azzjoni hija intempestiva u ghandha tigi respinta bl-ispejjez.

3. Illi, *in subsidium*, u jekk jigu michuda l-ewwel u t-tieni eccezzjoni, t-talbiet tar-rikorrenti ghat-trasferiment tal-fond *kollu* huma nfondati, peress li fil-konvenju l-esponent *nomine* u l-imharrkin l-ohra ma obbligawx ruhhom favur ir-rikorrenti illi jottjeni l-kunsens minghand Greta Nicholl jew li jakkwistaw s-sehem taghha;

4. Illi *in sobsidium* u minghajr pregudizzju ghas-suespost kollu, dan ir-rikors huwa abbuz "*du droit*" peress illi kif se jirrizulta mill-provi, r-rikorrenti ottjenew il-kunsens u l-firma ta' l-esponent *nomine* fuq xahar estensjoni ta' konvenju gia` skadut fis-16 ta' Novembru 2006, fis-7.00 pm, permezz ta' agir frawdolenti u rappresentazzjonijiet foloz u ma kellhom ebda intenzjoni illi jottemporaw ruhhom ma' l-istess.

Rat il-lista tax-xhieda ta' l-intimat a fol. 20 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta tal-14 ta' Mejju 2007; tas-16 ta' Mejju 2007; tal-21 ta' Gunju 2007; tas-26 ta' Gunju 2007; tat-18 ta' Ottubru 2007 u tal-11 ta' Dicembru 2007 fejn meta ssejhet il-kawza d-difensuri prezenti trattaw l-ewwel eccezzjoni u Dr. Noel Camilleri prezenta nota ta' osservazzjonijiet *seduta stante* bil-*visto* tad-difensur tal-kontro-parti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Paul Mercieca ghat-28 ta' Frar 2008.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi pprezentata *seduta stante* fis-seduta tas-7 ta' Dicembru 2007 a fol. 59 tal-process.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din is-sentenza hija limitata ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Paul Mercieca fil-kwalita' tieghu indikata fejn qed isostni li ma saret l-eba ittra ufficjali skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1357 tal-Kodici Civili.**

Illi jirrizulta li bejn il-partijiet fil-kawza odjerna kien sar konvenju datat 6 ta' Lulju 2006 ghall-bejgh mill-vendituri hemm indikati tas-sehem taghhom indiviz tal-fond numru wiehed (1) Triq Palazz Capua, Sliema, u dan peress li mill-istess bejgh kien eskluz specifikatament is-sehem li ghandha mill-istess fond Greta Nicholl mart Anthony u dan kif jirrizulta minn paragrafu numru wiehed tal-istess konvenju u l-bejgh kellu jsir *verso* l-prezz ta' Lm150,000, [€349,406.01) liema prezz kien jinkludi l-valur tas-sehem ta' l-istess imsemmija Greta Nicholl (paragrafu 2 tal-istess konvenju), u gie pattwiet li l-istess konvenju kellu validita' ta' erba' (4) xhur u ghalhekk kien jiskadi fis-6 ta' Novembru 2006 (Dok. "B"); illi bi skrittura datata 16 ta' Novembru 2006 jidher li l-partijiet qabblu li jestendu l-validita' tal-konvenju sal-15 ta' Dicembru 2006.

Illi minn dan jidher li l-ewwel konvenju kien skada meta saret it-tieni skrittura datata 16 ta' Novembru 2006; izda apparti dan jirrizulta li qabel id-data tal-15 ta' Dicembru 2006, u ezattament fl-14 ta' Dicembru 2006 saret ittra ufficjali mill-istess atturi kontra l-konvenuti odjerni fejn saret r-riferenza ghall-konvenju datat 6 ta' Lulju 2006 u ghall-iskrittura datata 16 ta' Novembru 2006, u fejn inghad li l-konvenuti odjerni bhala vendituri prospettivi obbligaw ruhhom li jbieghu lill-mittenti (l-atturi odjerni) l-fond numru 1, Triq Palazz Capua, Sliema *verso* l-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemm indikati u fil-waqt li *"fakkruhom li l-kuntratt finali ghandu jigi ppubblikat sa mhux aktar tard mid-data li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna li tiffissa fl-atti tal-kawza fl-ismijiet "Alexandra Borg Olivier et vs Greta Nicholl" li inthom intavolajtu rigward l-istess proprjeta' u ghaldaqstant permezz ta' l-istess,*

jinterpellawkom sabiex fi zmien moghti minn din l-Onorabbli Qorti tersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv".

Illi l-ewwel eccezzjoni hija fis-sens li ma saret l-ebda ittra ufficjali fit-terminu ndikat skond l-**artikolu 1357 tal-Kap 16** u dan peress li l-istess intimati ssottomettew li dak li hemm indikat fl-ittra ufficjali msemmija mhuwiex sabiex huma jersqu ghall-bejgh fiz-zmien indikat fl-istess konvenju kif eventwalment imgedded, izda biss wara li jigi ffissat terminu minn Qorti konsegwenti ghall-kawza citata mill-atturi fir-rikors taghhom, kawza li saret kontra Greta Nicholl li ma kenitx parti fl-istess konvenju.

Illi jinghad f'dan l-istadju li l-kawza li saret riferenza ghaliha (Rikors Guramentat Numru 1105/06) saret mill-atturi hemm indikati kontra l-imsemmija Greta Nicholl sabiex jigi awtorizzat il-bejgh tal-fond skond l-istess skritturi msemmija u skond l-**artikolu 495 A tal-Kap 16**, proprju ghaliex l-istess intimata Nicholl ma kenitx disposta li tbiegh is-sehem taghha b'tali prezz indikat fil-konvenju mertu fil-kawza odjerna u fil-fatt lanqas kienet parti fl-istess konvenju.

Illi jinghad li l-**artikolu 1357** huwa ntiz sabiex izomm ferm id-dritt ta' min ikun irid jesegwixxi l-konvenju kemm-il darba l-parti l-ohra ma tkunx lesta li tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh fit-terminu legali jew pattwiet, u b'hekk hija necessarja il-prezentata ta' att gudizzjarju qabel ma jaghlaq iz-zmien applikabbli sabiex il-parti l-ohra tersaq ghall-bejgh skond kif miftiehem, u jekk dan ma jsehhx, issir citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda fi zmien tletin (30) gurnata minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Illi ghalkemm l-**artikolu 1357** ma jimponi ebda formalita' kif ghandu jsir tali att gudizzjarju, din il-Qorti thoss li tali interpellazzjoni tista' ssir biss b'riferenza biss ghall-oggett jew proprjeta' suggetta ghal tali weghda u kif ukoll sabiex jigu rispettati u b'hekk ikun hemm konformita' mal-kondizzjonijiet tal-istess weghda, nkluzi t-termini hemm indikati.

Illi dan ifisser li fil-kaz in ezami b'riferenza ghall-konvenju datat 6 ta' Lulju 2006 dan setgha jsir biss rigwardanti l-oggett tal-konvenju li kien jikkonsisti fis-sehem indiviz tal-konvenuti mill-fond 1, Triq il-Palazz Capua, Sliema, u wkoll fit-terminu miftiehem u estiz fl-istess skritturi bejn il-partijiet; liema terminu jigi estiz biss bid-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1357 tal-Kap 16** ghat-30 gurnata msemmija kemm-il darba ssir ittra ufficjali konformi ma' l-istess.

Illi f'dan il-kaz ma sarx hekk ghaliex jidher li l-ittra ufficjali pprezentata mill-atturi tinterpella lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-bejgh tal-fond intier numru (1), Triq il-Palazz Capua, Sliema, u dan meta l-konvenuti odjerni kienu obbligaw ruhhom li jbieghu biss is-sehem taghhom mill-istess proprjeta', tant li sehem indiviz mill-istess fond appartenenti lil Greta Nicholl huwa eskluss specifikatament mill-konvenju, u ineffetti l-atturi ghamlu kawza kontra l-istess Greta Nicholl sabiex tigi kostretta tbiegh skond il-prezz miftiehem mal-ko-proprjetarji l-ohra; fit-tieni lok l-atturi interpellaw lill-konvenuti mhux biex jersqu ghall-bejgh tal-istess immobbli skond iz-zmien indikat fl-istess skritturi kif imgedded bil-ligi bid-disposizzjoni msemmija, izda interpellawhom sabiex jersqu ghall bejgh tal-istess immobbli f'data li tigi ffissata mill-Qorti konsegwenti ghall-kawza li huma (fost ohrajn) ghamlu kontra Greta Nicholl abbazi ta' l-**artikolu 495 A tal-Kap 16.**

Illi dan kollu jwassal sabiex jinghad li l-ittra ufficjali ma' rreferitx verament ghall-eskuzzjoni tal-konvenju attwalment miftiehem bejn il-partijiet u dan ghaliex dak indikat fl-istess ittra ufficjali ma huwiex skond l-istess ftehim bejn il-partijiet, peress li l-konvenju bejn il-partijiet qatt ma kien jikontempla li sabiex isir il-bejgh ta' sehem il-konvenuti mill-istess fond, irid isir ukoll it-trasferiment ta' sehem Greta Nicholl mill-istess immobbli lill-atturi (wisq inqas bil-procedura indikata), b'dan ghalhekk li jidher li l-ittra ufficjali ndikata mhux qed verament tesigi l-esekuzzjoni tal-istess konvenju mal-konvenuti, izda iktar minn hekk, ghaliex *in verita'* qed jintalab li jsir it-trasferiment tal-fond kollu nkluz sehem Greta Nicholl li ma

huwiex parti mill-konvenju u f'terminu differenti minn dak pattwiet, ghaliex it-terminu li qed issir riferenza ghalih fl-istess ittra ufficjali huwa dak li l-atturi jippretendu li ghandha tiffissa l-Qorti wara l-procedura li huma fethu skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 459 A tal-Kap 16.** Fil-fatt il-konvenuti gew interpellati mhux sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt ta' bejgh ta' oggett mertu tal-konvenju bejniethom fit-terminu ndikat, izda sabiex jersqu ghall-bejgh tal-fond intier billi jistennew l-esitu tar-rikors “Alexandra Borg Olivier et vs Greta Nicholl” (1105/06/RCP) u b'hekk lanqas hemm interpellazzjoni sabiex il-konvenuti jersqu fiz-zmien kontemplat mill-ligi, li fil-kaz odjern huwa dak pattwiet.

Illi din il-Qorti thoss li dak li l-atturi qed effettivament jaghmlu huwa li jinterpellaw lill-konvenuti sabiex jaghmlu kuntratt ta' bejgh meta huma jafu li dan ma setax isir fit-termini miftiehma u dan peress li l-konvenuti ma setghux jittrasferixxu l-ishma kollha tal-fond indikat fl-ittra ufficjali, (**“Steve Cachia et vs. Nicholas Cutajar et”** (A.C. – 1 ta' Lulju 2006) u dan ghaliex il-konvenuti obbligaw ruhhom li jitrasferixxu biss is-sehem taghhom indiviz mill-istess fond u ukoll ghaliex il-ftehim milhuq ma kienx fis-sens indikat fl-ittra ufficjali. Minbarra dan l-atturi kienu jafu li qed issir intimazzjoni sabiex il-kuntratt isir f'terminu differrenti minn dak indikat fl-istess konvenju u fl-iskrittura sussegwenti u dan irrendi wkoll l-ittra ufficjali msemmija bhala irrita u nulla ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Illi fil-fatt fil-kawza **“Winston Azzopardi vs John Mary Vella et”** (A.C. – 6 ta' Ottubru 1999) gie ndikat li sabiex ikun hemm interpallazzjoni valida skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1357 (2) tal-Kap 16** irid ikun hemm fost affarijiet ohra indikazzjoni preciza specifika u korretta ghall-fond u indikazzjoni preciza ta' meta l-konvenju kellu jiskadi fis-sens li t-termini ta' l-istess ftehim ma jkunux mibdula fl-ittra ufficjali. F'dik il-kawza il-Qorti nnutat li kien hemm zball fl-ittra ufficjali ghad-data meta sar il-konvenju, izda ladarba ma kienx jirrizulta f'dak il-kaz li kien hemm xi dubju dwar l-oggett tal-konvenju u li fil-fatt kien hemm biss konvenju wiehed bejn il-partijiet dwar l-immobbli ndikata korrettament fl-ittra ufficjali, tali ittra

ufficjali giet ritenuta bhala valida. Dan il-kaz huwa differenti peress li bl-ittra ufficjali premessa hemm oggett differenti minn dak li sar ftehim dwaru fil-konvenju msemmi u wkoll id-data meta kellu jsir il-kuntratt ta' bejgh prospettiv jirrizulta li hija wkoll diversa minn dik indikata fl-iskritturi bejn il-partijiet u dan kif gie ndikat f'din is-sentenza. Dan iwassal ghall-konkluzjoni li effettivament permezz ta' l-imsemmija ittra ufficjali l-atturi qed effettivament jesigu minghand il-konvenuti li joqghodu ghall-kondizzjonijiet li ma humiex u qatt ma kienu parti mill-ftehim milhuq bejn il-partijiet odjerni (li jigi trasferit ukoll is-sehem ta' Greta Nicholl).

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li l-ittra ufficjali qed tirreferi ghall-oggett u kondizzjonijiet differenti minn dawk indikati fil-weghda ta' bejgh u allura din il-Qorti thoss li tali ittra ufficjali tal-15 ta' Dicembru 2006 ma hijiex valida ghall-iskop indikat fl-**artikolu 1357 tal-Kap 16** u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi milqugha u konsegwentement it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha, ghaliex il-ftehim bejn il-partijiet skada.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti**, u konsegwentement tichad it-talbiet attrici abbazi ta' dak hawn deciz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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