- *KONVENJU –*
- *DEPOZITU; PAGAMENT AKKONT TAL-PREZZ –*
- *ART. 1357 KAP 16 –*
- *INTERPRETAZZJONI TA' KUNTRATTI; ART. 1002, KAP 16 –*
- *SKRITTURA PRIVATA 'AD VALIDITATEM'; ART 1233 KAP 16 -*

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 29 ta' Novembru, 2001

Kawza Numru: 21
Citazzjoni Numru: 1209/98/RCP

SN Properties Limited.

vs

Paul Agius.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 5 fejn gie premess:-

Illi fit-27 ta' Marzu 1995 s-socjeta attrici kienet iffirmat konvenju mal-konvenut u huh Dominic sabiex takkwista bictejn art ix-Xemxija tal-kejl imsemmi u taht il-kundizzjonijiet msemmija fl-imsemmi konvenju;

Illi bhala wahda mill-kundizzjonijiet sabiex jsir dan il-konvenju s-socjeta' attrici kienet hallset l-ammont ta' hdax-il elf u mitejn lira Maltin (Lm11,200) akkont tal-prezz, liema ammont fil-fatt thallas mis-socjeta lill-konvenut u huh ma' l-iffirmar tal-imsemmi konvenju;

Illi sussegwentement hu l-konvenut gie nieqes u l-uniku eredi tieghu kien l-istess konvenut;

Illi l-istess konvenju skada fl-24 t'April 1998;

Illi minkejja diversi attentati min-naha tas-socjeta attrici sabiex il-konvenut jhallas lura l-ammont mhallas akkont tal-prezz ma tawx r-rizultat mixtieq u l-istess konvenut baqa' inadempjenti;

Illi dan id-debitu huwa cert, likwidu u dovut u fl-opinjoni tas-socjeta attrici, il-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet x'jaghti;

L-istess socjeta` attrici talbet li l-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Taqta' u tiddeciedi il-kawza *ai termini* tal-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` bid-dispensa tas-smiegh;

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta attrici s-somma ta' hdax-il elf u mitejn Liri Maltin (Lm11,200) rapprezentanti hlas akkont tal-prezz fuq konvenju sabiex jigu akkwistati bictejn art ix-Xemxija;

Bl-ispejjez, inkluzi il-Mandat ta' Sekwestru u l-Mandat ta' Qbid, pprezentati kontestwalment u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 8 tal-process;

Rat in-nota tas-socjeta` attrici tal-11 ta' Jannar 1991 fejn permezz taghha gew esebiti zewg avvizi li dehru f'gazzetti lokali (fol 17 sa 20).

Rat estratt mill-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Dicembru 1998 (fol 21 tal-process).

Rat il-verbal tas-27 ta' Jannar 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-15 ta' Frar 1999 fejn gie eccepit:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-estensjoni ta' l-iskrittura ta' konvenju tal-21 ta' Frar 1997, liema estensjoni kienet ghal sena u xahar, huwa null u bla effett stante illi saret b'qerq stante illi nghata l-impressjoni lill-konvenut li kien qed jestendi l-iskrittura in kwistjoni ghal sentejn kif provdut f'klawsola 6 ta' l-iskrittura ta' konvenju tal-21 ta' Frar 1997;

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost la s-socjeta konvenuta ghazlet li tiggedded l-konvenju kellha taghmel dan ghal perjodu ta' sentejn kull darba sakemm javverraw ruhhom il-kundizzjonijiet rizolutivi hawn fuq imsemmija u ghaldaqstant l-azzjoni *de quo* hija intempestiva;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut a fol 25 tal-process.

Rat il-verbali tas-26 ta' Mejju 1999 fejn Dr Joseph P. Bonello ghas-socjeta` attrici pprezenta nota b'dokument, tat-23 ta' Gunju 1999 fejn il-Qorti ordnat l-isfilz tad-dokument a fol 29 u 30 tal-process peress li mhux certifikat bhala vera kopja u inoltre ma kienx legibbli.

Rat in-nota tas-socjeta` attrici tat-28 ta' Ottubru 1999 fejn gew esebiti l-affidavits ta' George Portelli, Dennis Gatt u tan-Nutar Marco Farrugia.

Rat il-verbali tad-29 ta' Ottubru 1999, tat-8 ta' Marzu 2000, tat-3 ta' Mejju 2000, tal-4 t'Ottubru 2000 fejn din il-kawza bdiet tigi mismuha minn din il-Qorti kif prezentament ippresjeduta, tat-2 ta' Novembru 2000 fejn Dr Bonello ddikjara li l-atturi m'ghandhomx provi aktar u nghata digriet tal-affidavits tal-konvenut ta' tlettin (30) jum.

Rat in-nota ta' Paul Agius tal-21 ta' Dicembru 2000 fejn gie pprezentat l-affidavit tieghu stess.

Rat il-verbal tal-11 ta' Jannar 2001 fejn xehed Anthony Cristina u l-konvenut iddikjara li m'ghandux provi aktar.

Rat il-verbal tal-15 ta' Marzu 2001 fejn xehed Paul Agius, tat-12 ta' Gunju 2001 fejn peress li l-kawza kienet ghall-kontro-ezami tax-xhud Cristina u finali trattazzjoni u s-socjeta` attrici u d-difensuri taghha baqghu ma dehrux, l-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' Novembru 2001 bil-fakolta` ta' noti ta' osservazzjonijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din il-kawza saret mis-socjeta' attrici stante li hija qed issostni li fuq il-konvenju datat 23 ta' Marzu 1995 mal-

konvenut u huh Dominic Agius hija kienet hallset bhala depozitu u akkont tal-prezz lill-istess prospettivi vendituri l-ammont ta' Lm11,200, u peress li l-istess konvenju skada fl-24 ta' April 1998, l-istess socjeta' qed titlob ir-refuzzjoni tal-istess ammont ta' Lm11,200 minghand il-konvenut proprju u bhala eredi ta' huh il-mejjet Dominic Agius.

Illi l-konvenut qed jeceppixxi li l-estensjoni tal-konvenju li saret fil-21 ta' Frar 1997 hija nulla u bla effett stante li ma kellhiex issir ghal sena u xahar izda ghall-sentejn; u wkoll li l-konvenju kellu jiggedded ghall-sentejn kull darba sakemm javverraw ruhhom il-kondizzjonijiet rizoluttivi tal-istess konvenju u ghalhekk it-talba attrici hija intempestiva.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' attrici kienet iffirmat konvenju mal-konvenut u huh Dominic Agius datat 27 ta' Marzu 1995 fejn l-istess konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta' attrici, li min-naha taghha obbligat ruhha li tixtri u takkwista bictejn art mmarkati A4 u A6 tal-kejl ta' cirka rispettivament ta' erba' t'elef erba' mija wiehed u erbghin punt tlieta (4,441.3) metri kwadri u tlett elef mija sebgha u disghin (3,197) metri kwadri formanti parti mill-art Tax-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, kif murija fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura, liberi u franki u bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom u dan verso il-prezz ta' Lm112,000, li *"minnhom hdax-il elf u mitejn lira Maltin (Lm11,200) qed jithallsu fuq din l-iskrittura bhala depozitu akkont tal-prezz u ghalhekk tithalla ricevuta, mentri l-bilanc ghandu jithallas fuq l-att*

finali tat-trasferiment", u verso il-kondizzjonijiet u l-pattijiet l-ohra indikati fl-istess konvenju, li kopja legali tieghu tinsab esebita a fol. 39 u 40 tal-process.

Illi fost il-kondizzjonijiet rizoluttivi stipulati fl-istess konvenju hemm li kellhom jinhargu il-permessi tal-bini, li l-kawza pendenti rigwardanti l-proprjeta' tal-art in kwistjoni tinqata' b'mod definittiv favur l-vendituri, li c-cens originali gravanti l-istess art jigi mifdi mill-vendituri, u li l-konvenju kellu *"jiskadi fi zmien sentejn millum, liema konvenju a xelta tal-kompraturi izda jerga jigi mgedded b'perjodu ta' sentejn kull darba sakemm javerixxu ruhhom il-kondizzjonijiet rizolutivi hawn fuq imsemmija".*

Illi fl-ahharnett fil-21 ta' Frar 1997 l-istess partijiet fil-kawza kienu geddew il-konvenju ghall-sena u xahar mis-27 ta' Marzu 1997 u ghalhekk l-istess kellu jiskadi fis-27 ta' April 1998, kif jirrizulta mill-proroga tal-istess konvenju esebita a fol. 40 tal-process.

Illi fl-ewwel lok jirrizulta li l-konvenju li fuqu sar l-pagament tas-somma ta' Lm11,200 mis-socjeta' attrici lill-konvenut u lill-huh sar fis-27 ta' Marzu 1995 u mhux fit-23 ta' Marzu 1995, kif erronjament indikat fic-citazzjoni attrici u ghalhekk *ai termini* tal-**artikolu 175 (3) tal-Kap 16** tordna li data tal-konvenju indikata erronjament bhala 23 ta' Marzu 1995, tigi mibdula u sostitwita bid-data tas-27 ta' Marzu 1995, kemm fic-citazzjoni u dikjarazzjoni attrici u kull fejn tirrikorri, stante

li jirrizulta li dan huwa zball dattilografu fil-formulazzjoni tal-istess citazzjoni attrici.

Illi mill-istess skritturi jirrizulta ghalhekk li l-ewwel konvenju kellu jiskadi fis-27 ta' Marzu 1997, u cjoe' f'terminu ta' sentejn mid-data tal-iffirmar tieghu fis-27 ta' Marzu 1995.

Illi pero' l-partijiet odjerni qabel ma skada l-istess konvenju geddew l-istess permezz ta' skrittura privata datata 21 ta' Frar 1997, u dan ghall perjodu ta' *"sena u xahar mis-27.3.1997 u ghalhekk jiskadi fis-27.04.1998".*

Illi ghalhekk la darba ma gietx lanqas segwita mill-konvenut il-procedura ndikata permezz tal-**artikolu 1357 (2) tal-Kap 12,** permezz ta' att gudizzjarju pprezentat kontra s-socjeta' attrici qabel it-terminu ta' skadenza tal-istess konvenju, u lanqas saret citazzjoni entro it-terminu ta' tletin gurnata minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien tal-konvenju, mela allura jirrizulta li fid-data li s-socjeta' attrici pprezentat ic-citazzjoni attrici fit-8 ta' Gunju 1998, l-istess konvenju kien skada, u ghalhekk spicca l-effett tieghu, b'dan li l-partijiet jigu integrati fil-posizzjoni taghhom kif kienet qabel l-istess konvenju, u ghalhekk l-konvenut huwa obbligat li jirrifondi lura lis-socjeta' attrici d-depozitu mhallas lilu u lill-huh, stante li dan il-pagament sar akkont tal-prezz u la darba prezz ma jistax ikun hemm izjed ghaliex ma hemmx bejgh, mela allura tali ammont huwa rifondibbli lis-socjeta' attrici.

Illi dan gie ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna fosthom fis-sentenza **"William Gatt et vs Realco Developments Limited"** (P.A.(RCP) 23 ta' Ottubru 2001; u **"Carmelo Galea et vs Guido Vella"** (P. A. (N.A.) 31 ta' Lulju 1997 – LXXXI.iii.161) fejn gie ukoll ritenut gustament li tali termini hemm indikati huma ta' dekadenza u ma jistghux ghalhekk jigu estizi.

Illi fil-fatt is-sitwazzjoni hija ben distinta minn dik prospettata skond **l-artikolu 1359** u **1360 tal-Kap 16,** jew dak li jissejjah *forfeitable deposit* li gie kkunsidrat f'diversi sentenzi, fosthom l-ahhar wahda citata u dik fl-ismijiet **"George Cassar u Christopher Grech"** (A.C. 16 ta' Gunju 1995 – LXXIX.ii.575), stante li l-kliem tal-istess konvenju jindika car li tali ammont ta' Lm11,200 thallsu mis-socjeta' attrici lill-konvenut u lill-huh bla depozitu u akkont tal-prezz, u ghalhekk la darba it-trasferiment finali ma sehhx, anke ghaliex il-konvenju anke kif prorogat skada, mela allura tali ammont ghandu jigi mhallas lura mill-konvenut, f'ismu proprju u bhala eredi tal-mejjet huh, lis-socjeta' attrici.

Illi hawn wiehed ser jezamina wkoll l-eccezzjonijiet tal-konvenut u fl-ewwel wahda tieghu isostni, ghalkemm b'mod ghal kollox neboluz, li l-iskrittura tal-21 ta' Frar 1997 hija nulla u bla effett stante li s-socjeta' attrici kellha testendi l-istess konvenju ghal sentejn skond klawsola 6 tal-istess konvenju originali.

Illi pero' din l-eccezzjoni ma ghandha ebda validita' legali, stante li fl-ewwel lok klawsola 6 tal-konvenju tas-27 ta' Marzu 1995 tat validita' tal-istess skrittura ghal terminu ta' sentejn, pero' tat ukoll lill-kompraturi a xelta taghhom li jgeddu l-istess konvenju b'perjodu ta' sentejn kull darba sakemm javerraw ruhhom il-kondizzjonijiet rizoluttivi indikati fl-istess konvenju, bhal hrug ta' permessi tal-bini, u li l-kawza pendenti li fiha kien involut l-konvenut tiddikjara li l-istess art hija proprjeta' tal-istess konvenut.

Illi mela allura l-validita' tal-istess konvenju kienet biss ghal sentejn, ghalkemm l-istess socjeta' attrici kellha id-dritt li titlob estensjoni tal-istess terminu b'termini ta' sentejn kull darba; izda ovvjament dan id-dritt kien fakoltattiv ghas-socjeta' attrici, u ghalhekk setghet ma utilizzatux, tant li fil-proroga li saret fil-21 ta' Frar 1997, hija ma applikatx din il-fakolta' lilha moghtija fl-istess konvenju, izda gedded l-istess konvenju biss ghall-perjodu ta' sena u xahar mis-27 ta' Marzu 1997 sas-27 ta' April 1998.

Illi dwar dan l-istess konvenju huwa car hafna u ghalhekk ma hemm l-ebda lok ta' interprettazzjoni skond kif stipulat **fl-artikolu 1002 tal-Kap 16.**

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenut ukoll hija bla ebda bazi kwalunkwe stante li qed isostni li s-socjeta' attrici kienet obbligata li testendi l-istess konvenju b'sentejn, meta infatti ma jirrizulta xejn minn dan fl-imsemmi konvenju tas-27 ta' Marzu 1995, anzi minnu jirrizulta li t-terminu kien biss ta'

sentejn, u s-socjeta' attrici kellha dritt tinsisti ghall-proroga ta' sentejn-il wahda sakemm javveraw ruhhom il-kundizzjonijiet ghat-trasferiment tal-proprjeta', liema dritt s-socjeta' attrici ma insistietx fuqu tant li estendiet l-istess konvenju biss ghall-sena u xahar, kif accetta l-istess konvenut bl-iskrittura privata tal-21 ta' Frar 1997.

Illi huwa inutili ghall konvenut li jsostni li huwa ma kienx jaf x'qed jiffirma u minghalih kien qed jiffirma ghall-estensjoni ta' sentejn, peress li dak li jghodd huwa dak li effettivament iffirma, u l-proroga jidher car mhux biss li saret ghall-terminu ta' sena u xahar, izda ukoll specifikat id-data meta il-konvenju kellu jiskadi u cjoe' fis-27 ta' April 1998, sabiex l-istess konvenut ma jkollu ebda dubju dwar id-data tal-istess.

Illi ovvjament tenut kont tal-fatt li la darba l-ftehim *'li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-propjeta' tal-beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni"* ghandu jsir skond l-**artikolu 1233 tal-Kap 16** *"b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullita",* dan ifisser li tali terminu anke jekk ta' proroga, sabiex tigi sodisfatta t-tezi tal-konvenut, kellu jirrizulta minn skrittura privata, jew fit-termini tal-iskritturi ffirmati, haga li ghal kollox hija inezistenti, u ghalhekk anke din l-eccezzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess, it-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.

III. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta attrici s-somma ta' hdax-il elf u mitejn Liri Maltin (Lm11,200) rapprezentanti hlas akkont tal-prezz fuq konvenju sabiex jigu akkwistati bictejn art ix-Xemxija;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Sekwestru u l-Mandat ta'Qbid, pprezentati kontestwalment mac-citazzjoni attrici u bl-imghaxijiet legali mid-data tas-27 ta' April 1998, data meta skada l-istess konvenju, sad-data tal-effettiv pagament kontra l-konvenut.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
29 ta' Novembru 2001

Josette Demicoli.
Deputat Registratur.
29 ta' Novembru 2001