Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2009

Appell Civili Numru. 2007/1999/1

Topside Limited

v.

Francis Chetcuti u Joseph Chetcuti kemm f'ismu proprju u kif ukoll ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefrin Victoria Arvantis, Dolores Chetcuti, Carmen Porter u Valentino Chetcuti u b'digriet tat-30 ta' Marzu, 2001, Joseph Chetcuti gie nominat kuratur deputat biex jirraprezenta lill-assenti Victoria Arvantis, Carmen Porter u Valentino Chetcuti u b'nota tal-20 ta' Jannar 2003 Pauline Borda assumiet l-atti tal-kawza ghan-nom ta' Victoria Arvantis, Valentino Chetcuti u Carmen Porter

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Settembru, 1999 is-socjeta` attrici ppremettiet illi bis-sahha ta' zewg konvenji datati 1 u 29 ta' April 1998, il-konvenuti kienu ntrabtu li jbieghu u jitrasferixxu a favur tas-socjeta` attrici li ntrabtet li tixtri u takkwista s-sehem indiviz rispettiv taghhom fuq (a) il-garaxx bla numru u bla isem sottopost ghal dar bl-isem ta' Maria Lourdes fi triq il-Parrocca, San Pawl il-Bahar, (b) id-dar bl-isem ta' Maria Lourdes fi Triq il-Parrocca San Pawl il-Bahar; (c) terran bl-isem ta' Bernardette fi Triq il-Parrocca San Pawl il-Bahar u (d) mezzanin bl-isem ta' Fatima fi Triq il-Parrocca San Pawl il-Bahar u dana versu l-korrispettiv, pattijiet u kundizzjonijiet indikati fl-istess skritturi li jinsabu esebiti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni li jgib in-numru 3955/99 GCD; illi l-kuntratt finali kellu jigi ppubblikat sal-ahhar ta' Gunju 1999 skond il-kundizzjonijiet hemm miftiehma u fil-kaz li l-klawsola numru tlieta (3) tal-istess konvenju tkun ghadha ma avverratx ruhha allura l-validita` tal-istess kellha tigi estiza awtomatikament sa zmien xahar wara li johrog il-kerrej tal-garage meritu tal-istess konvenju; illi l-konvenuti gew debitament interpellati permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' April 1999 appuntu in konnessjoni mal-kundizzjoni kontenuta fl-imsemmija klawsola numru tlieta (3) li tolqot ukoll l-estenzjoni tal-validita` tar-rispettivi konvenji; illi l-konvenuti avzaw lis-socjeta` attrici li ma kienux aktar bi hsiebhom ibieghu l-istess lis-socjeta` attrici; illi minhabba tali informazzjoni, is-socjeta` attrici talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti biex ma jbieghux lil terzi l-proprjeta` meritu tal-konvenji *de quo*, liema mandat igib in-numru 3955/99 GCD u gie akkordat fid-9 ta' Settembru 1999; illi l-konvenuti baqghu jinsistu fir-rifjut taghhom li jbieghu l-imsemmija proprjeta` a favur tas-socjeta` attrici skond it-termini, pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma fuq l-istess konvenji;

Dan premess is-socjeta` attrici talbet li dik il-Qorti:-

1) tordna lill-konvenuti jersqu ghall-kuntratt finali ta' trasferiment tal-proprjeta` fuq indikata skond it-termini, pattijiet u kundizzjonijiet tal-konvenji fuq citati u dan f'gurnata, hin u lok li joghgobha tiffissa dina l-Qorti;
2) tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv u opportun u okkorrendo kuraturi deputati ghall-eventwali kontumacja tal-konvenuti fuq l-att finali;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 16 ta' April 1999, tal-mandat ta' inibizzjoni numru 3955/99 GCD u b'riserva ta' azzjoni ghal danni kontra l-konvenuti li gew ingunti personalment ghas-subizzjoni;

B'nota pprezentata fl-1 ta' Frar, 2000 il-konvenuti Francis Chetcuti u Joseph Chetcuti (fol. 8) eccepew:-
"1. Illi Joseph Chetcuti qatt ma gie mahtur biex jirraprezenta lill-imsefrin Victoria Arvanitis, Dolores Chetcuti, Carmen Porter u Valentino Chetcuti u l-procedura li kellha tintuza biex jigu mharrka l-istess persuni kellha tkun dik tal-hatra ta' kuraturi u fin-nuqqas ta' din il-procedura c-citazzjoni hija nulla;

"2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

"3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-konvenju jrid ikun suggett ghal zmien, ma jistax ikun etern jew marbut ma' kundizzjoni li ma jkunx fiha data. Issa jekk konvenju ma jinghatax zmien, allura jkun validu ghal tlett xhur. Issa dan il-konvenju kien validu sal-ahhar ta' April 1999. U l-istess konvenju jghid - "Jekk tal-kera ma johrogx (??) sa April l-konvenju jigi awtomatikament estiz ghal xahar wara li johrog il-kerrej tal-garaxx" (il-punt ta' esklamazzjoni huma tal-konvenuti peress li jidher li din il-kundizzjoni mhijiex imfissra tajjeb);

"F' kull kaz pero` la ghal din l-estensjoni tal-konvenju ma jissemmiex zmien, japplika il-perjodu ta' tlett xhur li issa ghaddew. Ma jistax ikun hemm konvenju li hu etern u li ma jindikax data. Kif inhu redatt il-konvenju jista biss legalment ifisser li jekk il-kundizzjoni imsemmija fil-

konvenju ma tavverax ruhha fi zmien tlett xhur li jibdew jghaddu mill-ahhar ta' April 1999 (data sa meta kien validu l-konvenju) allura l-konvenju jaqa' stante li issa skada;

"4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-attur ma pprezenta ebda ittra ufficjali sabiex isejjah lill-konvenuti sabiex jaghmel il-bejgh kif trid il-ligi ai termini tal-Art 1357(2) tal-Kap. 16;

"5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-ittra ufficjali imsemmija fic-citazzjoni mhijiex konsonanti mal-ligi ghax ma tinterpellax lill-konvenuti biex jaghmlu il-bejgh in kwistjoni, b'hekk it-talbiet attirici kif inhuma ma jistghux jintlaqghu. Ghalhekk il-kawza kif proposta ma tistax tregi. Id-Dok A hu kopja tal-ittra ufficjali imsemmija fic-citazzjoni u datata 16 ta' April 1999;

"6. Illi minghajr pregudizzju ghal-eccezzjonijiet l-ohra, apparti dan l-ittra ufficjali indikata fic-citazzjoni mhijiex valida peress li Victoria Arvanaitis, Carmen Porter u Valentino Chetcuti huma u kienu assenti anke fiz-zmien tal-ittra ufficjali u b'hekk tali ittra seta' biss ikollha effett kieku saret kontra kuraturi deputati;

"7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-konvenju mhux validu peress li l-anqas biss jindika l-prezz jew il-prezz veritier tal-bejgh;

"8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra jekk il-kundizzjoni fi klawsola 3 ghandha ma avveratx ruhha, allura din il-kawza hija intempestiva ghaliex l-istess atturi ghad ma ghadhomx dritt jitolbu li l-propjeta` tigi trasferita lilhom; anke ghaliex meta tavvera ruhha dik il-kundizzjoni (jekk dan ghadu ma garax) jista' jkun li f'dak il-waqt ikun hemm ragunijiet ohra ghaliex il-kuntratt finali ma jkunx jista' isir (per ezempju jekk is-socjeta` rikkorrenti tkun falliet jew ma jkolliex fondi ghal hlas);

"9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tant din l-kawza hija intempestiva, bhall-mandat ta' inibizzjoni li pprecediha, illi l-istess talba ma tistax tkun sorretta mill-ligi ghax sa issa fil-konfront tal-konvenuti l-

atturi ma ghandhom ebda dritt akkwizit li ghalih jistghu jitolbu. L-atturi sa issa ma ghandhom ebda dritt jitolbu l-ghemil tal-kuntratt finali;

“10. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-atturi ghandhom jipproducu l-originali tal-konvenji imsemmija u fin-nuqqas li jaghmlu dan it-talba ma tistax tintlaqa’;

“11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-ittra ufficjali tas-16 ta’ April 1999 imsemmija fic-citazzjoni ma tibdilx is-sitwazzjoni legali jew dak miktub fil-konvenju;”

B’digriet tat-30 ta’ Marzu 2001 Joseph Chetcuti gie nomnat bhala kuratur deputat biex jidher ghall-assenti Victoria Arvanitis, Carmen Porter u Valentino Chetcuti li b’nota pprezentata fid-9 ta’ April, 2001 (fol. 33) eccepixxa (hu evidenti li kullma ghamel l-avukat tal-konvenuti kien li kkopja n-nota tal-eccezzjonijiet a fol. 8 minghajr ma ndenja ruhu jnehhi l-ewwel eccezzjoni li issa ma kienitx taghmel aktar sens):
“1. Illi Joseph Chetcuti qatt ma gie mahtur biex jirraprezenta lill-imsefrin Victoria Arvanitis, Dolores Chetcuti, Carmen Porter u Valentino Chetcuti u l-procedura li kellha tintuza biex jigu imharrka l-istess persuni kellha tkun dik tal-hatra ta’ kuraturi u fin-nuqqas ta’ din il-procedura c-citazzjoni hija nulla;

“2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

“3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-konvenju jrid ikun suggett ghal zmien, ma jistax ikun etern jew marbut ma’ kundizzjoni li ma jkunx fiha data. Issa jekk konvenju ma jinghatax zmien, allura jkun validu ghal tlett xhur. Issa dan il-konvenju kien validu sal-ahhar ta’ April 1999. U l-istess konveju jghid - “Jekk tal-kera ma johrogx (??) sa April l-konvenju jigi awtomatikament estiz ghal xahar wara li johrog il-kerrej tal-garaxx” (il-punt ta’ esklamazzjoni huma tal-konvenuti peress li jidher li din il-kundizzjoni mhijiex imfissra tajjeb);

F'kull kaz pero` la ghal din l-estensjoni tal-konvenju ma jissemmiex zmien, japplika il-perjodu ta' tlett xhur li issa ghaddew. Ma jistax ikun hemm konvenju li hu etern u li ma jindikax data. Kif inhu redatt il-konvenju jista biss legalment ifisser li jekk il-kundizzjoni imsemmija fil-konvenju ma tavverax ruhha fi zmien tlett xhur li jibdew jghaddu mill-ahhar ta' April 1999 (data sa meta kien validu l-konvenju) allura l-konvenju jaqa' stante li issa skada;

"4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-attur ma pprezenta ebda ittra ufficjali sabiex isejjah lill-konvenuti sabiex jaghmel il-bejgh kif trid il-ligi ai termini tal-Art 1357(2) tal-Kap. 16;

"5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-ittra ufficjali msemmija fic-citazzjoni m'hijiex konsonanti mal-ligi ghax ma tinterpellax lill-konvenuti biex jaghmlu il-bejgh in kwistjoni, b'hekk it-talbiet attirici kif inhuma ma jistghux jintlaqghu. Ghalhekk il-kawza kif proposta ma tistax tregi. Id-Dok A hu kopja tal-ittra ufficjali msemmija fic-citazzjoni u datata 16 ta' April 1999;

"6. Illi minghajr pregudizzju ghal-eccezzjonijiet l-ohra, apparti dan l-ittra ufficjali indikata fic-citazzjoni mhijiex valida peress li Victoria Arvanaitis, Carmen Porter u Valentino Chetcuti huma u kienu assenti anke fiz-zmien tal-ittra ufficjali u b'hekk tali ittra seta biss ikollha effett kieku saret kontra kuraturi deputati;

"7. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-konvenju mhux validu peress li l-anqas biss jindika l-prezz jew il-prezz veritier tal-bejgh;

"8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra jekk il-kundizzjoni fi klawsola 3 ghandha ma avveratx ruhha, allura din il-kawza hija intempestiva ghaliex l-istess atturi ghad ma ghadhomx dritt jitolbu li l-propjeta` tigi trasferita lilhom; anke ghaliex meta tavvera ruhha dik il-kundizzjoni (jekk dan ghadu ma garax) jista' jkun li f'dak il-waqt ikun hemm ragunijiet ohra ghaliex il-kuntratt finali ma

jkunx jista’ jsir (per ezempju jekk is-socjeta` rikkorrenti tkun falliet jew ma jkolliex fondi ghal hlas);

“9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra tant din l-kawza hija intempestiva, bhal mandat ta’ inibizzjoni li ipprecediha, illi l-istess talba ma tistax tkun sorretta mill-ligi ghax sa issa fil-konfront tal-konvenuti l-atturi ma ghandhom ebda dritt akkwizit li ghalih jistghu jitolbu. L-atturi sa issa ma ghandhom ebda dritt jitolbu l-ghemil tal-kuntratt finali;

“10. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-atturi ghandhom jipproducu l-originali tal-konvenji imsemmija u fin-nuqqas li jaghmlu dan it-talba ma tistax tintlaqa’;

“11. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra l-ittra ufficjali tas-16 ta’ April 1999 imsemmija fic-citazzjoni ma tibdilx is-sitwazzjoni legali jew dak miktub fil-konvenju;”

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta’ Mejju 2001 (fol. 40) minn fejn jirrizulta li l-konvenuta Dolores Muscat iddikjarat li qed tassocja ruhha mal-kontenut tan-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti Francis Chetcuti u Joseph Chetcuti;

Rat in-nota ta’ Pauline Borda tal-20 ta’ Jannar 2003 (fol. 60) li biha l-istess Pauline Borda assumiet l-atti ta’ din il-kawza ghan-nom tal-konvenuti assenti Victoria Arvanitis, Valentino Chetcuti u Carment Porter;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti dwar it-tielet, ir-raba’, il-hames u s-sitt eccezzjonijiet;

Rat in-nota responsiva tas-socjeta` attrici dejjem dwar it-tielet, ir-raba’, il-hames u s-sitt eccezzjonijiet;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza; semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-20 ta’ Ottubru 2009, f’liema udjenza l-appell thalla ghas-sentenza ghal-lum;

Ikkunsidrat.

Dan huwa appell minn sentenza finali moghtija fil-5 ta' Ottubru, 2007 li permezz taghha t-talbiet attrici gew michuda wara li l-ewwel Qorti laqghet it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti u dan bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` attrici. Din is-sentenza giet pronunzjata wara li l-ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Fic-citazzjoni s-socjeta` attrici tghamel referenza ghal zewg konvenji li rispettivament igibu d-dati tal-1 ta' April 1998 u d-29 ta' April 1998. B'dawn il-konvenji l-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu lis-socjeta` attrici, li da parti taghha obbligat ruhha li tixtri, fondi cioe garaxx, dar, terran u mezzanin ilkoll fi triq il-Parrocca San Pawl il-Bahar u dana bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-istess konvenji. Is-socjeta` attrici tippremetti li skond l-istess konvenji l-kuntratt finali relattiv kellu jigi ppubblikat sal-ahhar ta' Gunju 1999. Pero` f'kaz li il-kerrej tal-garage in kwestjoni ma johrog mill-istess fond sal-imsemmija data, l-validita` tal-istess konvenju kellha tigi estiza awtomatikament sa zmien xahar wara li effettivament johrog. Is-socjeta` attrici tkompli tippremetti li l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali tas-16 ta' April 1999 appuntu in konnessjoni mal-imsemmija kundizzjoni dwar it-tigdid awtomatiku tal-konvenju. Tippremetti ukoll li l-konvenuti ddikjaraw li ma kinux behsiebhom ibieghu l-imsemmija fondi lis-socjeta` attrici. In vista ta' dawn il-premessi s-socjeta` attrici qed titlob li jigi ordnat lill-konvenuti li jersqu ghall-kuntratt finali relattiv u li jigi nominat Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-istess att relattiv u li jigu nominati kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci;

"Da parti taghhom il-konvenuti kollha ssottomettew l-istess eccezzjonijiet. Bil-prezenti qed jigu decizi it-tielet, ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjonijiet tal-konvenuti. Ghandu jigi rilevat li l-ewwel eccezjoni giet sorvolata bl-imsemmi digriet ta' din il-Qorti tat-30 ta' Marzu 2001 kif ukoll bl-imsemmija nota ta' Pauline Borda tal-20 ta' Jannar 2003;

"It-tielet eccezzjoni tal-konvenuti tirreferi ghall-fatt li konvenju jrid ikun suggett ghal zmien u ma jistax ikun

etern jew marbut b'kundizzjoni li ma jkunx fiha data. F'din l-eccezzjoni l-konvenuti qed jissottomettu ukoll li jekk fil-konvenju ma jkunx fih terminu allura l-istess konvenju jkun validu ghal tlett xhur u ghalhekk il-konvenji in kwestjoni kienu validi sal-ahhar ta' April 1999. Fir-raba' (4) eccezzjoni l-konvenuti jissottomettu li s-socjeta` attrici ma pprezentatx l-ittra ufficjali skond il-provedimenti tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-hames (5) eccezzjoni tirrigwarda l-ittra ufficjali li tissemma fic-citazzjoni u li din mhux konsonanti mal-ligi ghax ma tintrepallax lill-konvenuti biex jaghmlu il-bejgh in kwistjoni u ghalhekk il-kawza kif proposta ma tistax tregi. Fl-ahhar nett il-konvenuti, bis-sitt (6) eccezzjoni taghhom jissottomettu li l-imsemmija ittra ufficjali li tissemma filc-citazzjoni mhux valida peress li l-konvenuti Victoria Arvanaitis, Carmen Porter u Valentino Chetcuti hienu assenti fiz-zmien rilevanti u b'hekk l-istess ittra ufficjali setghet ikolla effett biss kieku saret kontra kuraturi deputati;

"Iz-zewg konvenji in kwestjoni, fil-kontenut taghhom, huma identici.pero` huma sottoskritti minn konvenuti differenti. Permezz ta' dawn iz-zewg skritturi l-partijet ftehmu testwalment li – "L-effetti ta' dan il-konvenju jibqghu isehhu sal-ahhar ta' April tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin – Jekk tal-kera ma johrogx sa April il-konvenju prezenti jigi awtomatikament estiz ghal xahar wara li johrog il-kerrej tal-garaxx.". Ghalhekk il-partijiet qabblu li l-konvenji kellhom jibqghu fis-sehh sal-ahhar ta' April 1999. L-istess partjiet pero` ziedu kundizzjoni fis-sens li jekk il-kerrej tal-"garage" li kien ser jinbiegh ma johrogx mill-istess garage sal-imsemmija data ta' April 1999 il-konvenji kellhom jibqghu validi sa xahar wara li l-stess kerrej jizgombra mill-istess garage. Mhux kontestat il-fatt li l-imsemmi kerrej jew okkupant tal-garage kien ghadu qed jokkupa l-istess garage fl-imsemmija data tal-ahhar ta' April 1999. Inoltre ma saret l-ebda prova dwar x'sar mill-partijiet, b'mod partikolari min-naha tal-konvenuti, f'dan ir-rigward u cioe` jekk l-istess konvenuti bdewx proceduri sabiex l-okkupant tal-garage in kwestjoni eventwalment jizgombra mill-istess garage jew jekk kienx hemm xi negozjati f'dan ir-rigward;

"Fit-tielet eccezzjoni taghhom il-konvenuti jippretendu li malli ghadda l-ahhar ta' April 1999 ma kienx hemm aktar zmien definit ghar-rigward taz-zewg konvenji in kwestjoni u semmai skond il-ligi il-konvenji baqghu fis-sehh tlett xhur wara li ghaddiet l-imsemmija data tal-ahhar ta' April 1999. Min-naha l-ohra s-socjeta` attrici ssostni li t-terminu tal-konvenji, hekk kif ghaddiet l-imsemmija data tal-ahhar ta' April 1999, kien ta' xahar zmien minn meta eventwalment jitbattal il-garage. F'dan l-istadju ghandu jigi deciz jekk jistax jinghad li l-konvenju kellu validita` definita la darba ghaddiet inutilment id-data tal-validita` kif stipulata fl-istess konvenji mill-partijiet u la darba l-kundizzjoni stipulata mill-istess partijiet ma kinitx avverat ruhha. F'dan ir-rigward ghandu jigi rilevat li ma jirrizultax li saru xi provi fis-sens li l-istess kundizzjoni setghet in effett tavvera ruhha jew li ma setghetx tavvera ruhha. Li ghandu jigi deciz ukoll hu jekk l-imsemmija kundizzjoni kinitx tindika zmien definittiv jew le;

"Fl-opinjoni tal-Qorti s-sottomissjonijiet tal-konvenuti kif kontenuti f'din it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti ghandhom jigu akkolti;

"L-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili testwalment tipprovdi – "The effect of such promise shall cease on the lapse of the time agreed between the parties for the purpose or, failing any such agreement, on the lapse of three months from the day on which the sale could be carried out, unless the promisee calls upon the promisor, by means of a judicial intimation filled before the expiration of the period applicable as aforesaid, to carry out the same, and unless, in the event that the promisor fails to do so, the demand by writ of summons for the carrying out of the promise is filed within thirty days from the expiration of the period aforesaid";

"Ghalhekk il-validita` ta' konvenju, bhal dawk in kwestjoni, ghandha tibqa' fis-sehh skond kif jiftehemu l-partijiet ghall-istess konvenju. F'kaz li ma jkunx hemm tali ftehim il-konvenju ghandu validita` ta' tlett (3) xhur. Skond l-imsemmija provvedimenti f'kaz li xi parti ma tersaqx ghall-

pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv, il-parti l-ohra ghandha, qabel ma jghaddi t-terminu tal-konvenju, tipprezenta kontra l-parti l-ohra ittra ufficjali fejn tinterpellha biex taddivjeni ghall-kuntratt definittiv u f’kaz li l-parti in kwestjoni tibqa’ inadempjenti ghandu jsir rikors guramentat fi zmien xahar;

“Ghar-rigward tal-imsemmija kundizzjoni kif miftiehma bejn il-partijiet huma applikabbli l-provedimenti tal-Artikolu 1058(1) u (2) tal-Kodici Civili. Dawn l-artikoli jipprovdu li meta l-partijiet ghal xi ftehim jaqblu li l-obbligazzjoni in kwestjoni tkun tiddependi fuq il-fatt li ssehh xi grajja fi zmien stipulat tali kundizzjoni ghandha titqies li m’ghadx ghandha effett jekk l-istess zmien miftiehem jghaddi inutilment. Fejn ma jkunx hemm zmien stipulat l-isrtess kundizzjoni ghandha titqies li ma avveratx ruhha jekk hu zgur li l-grajja in kwestjoni ma tistax tavvera ruhha;

“In vista ta’ dawn il-provedimenti jidher li malli ghadda inutilment it-teminu kif miftithem mill-partijiet il-konvenju gie b’terminu indefinit peress li ma jistax ikun li obbligazzjoni titqies li saret ghal dejjem u cioe` bla limitu ta’ zmien. Ghalhekk jidher ukoll li, ai termini tal-istess provedimenti l-konvenju gie li kellu validita` sa tlett xhur wara li ghadda l-istess terminu. Dan qed jinghad ukoll in vista tal-fatt li l-kundizzjoni in kwestjoni la hi dipendenti fuq i-volonta’ tas-socjeta` attrici u lanqas fuq dik tal-konvenuti. Inoltre kif gia gie rilevat ma saret ebda prova, b’mod partikolari da parti tas-socjeta` attrici, fis-sens li meta ghadda inutilment it-terminu miftiehem fil-konvenju, l-kundizzjoni in kwestjoni setghet in effett issehh. Jidher ukoll li l-okkupant tal-garage in kwestjoni qed jippretendi li huwa ghandu a favur tieghu ghar-rigward tal-garage in kwestjoni, kirja protetta peress li huwa krieh ghal skopijiet kummercjali. Jidher ghalhekk li jista jkun hemm diffikultajiet legali biex l-istess okkupant jizgombra mill-istess garage. Ghalhekk hemm probabbilita` u possibilta li l-kundizzjoni in kwestjoni in effett ma tavverax ruhha. Inoltre f’dan ir-rigward ma jirrizultax li, fil-konvenji, hemm xi obbligu impost fuq il-konvenuti;

“Ghar-rigward tar-raba u hames eccezzjonijiet, li minn natura taghhom jistghu jigu trattati kontestwalment, ghandu jinghad li l-ittra ufficjali tas-16 ta’ April 1999 ma tinkwadrax ruhha f’dak li hemm provdut fl-imsemmi artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili. Dawn il-provedimenti jirrikjedu li ssir ittra ufficjali fejn il-konvenuti jigu interpellati jaddivjenu ghall-kuntratt definittiv ta’ bejgh. Bl-imsemmija ittra ufficjali tas-16 ta’April 1999 is-socjeta` attrici ma ghamlitx tali interpellazjoni izda gabet a konjizzjoni formali tal-konvenuti certi fatti relatati ma l-istess konvenji in kwestjoni u dana sabiex l-istess konvenuti ikunu jistghu jirregolaw ruhhom;

“In vista tal-premess it-tielet, ir-raba u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti ghandom jigu akkolti u konsegwentement it-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda. In vista ta’ dan mhux il-kaz li jigu trattati l-ecezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenuti;”

L-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors intavolat fid-19 ta’ Ottubru, 2007 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka l-imsemmija sentenza, kwindi tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti u konsegwentement tilqa’ t-talbiet kollha taghha kif mitluba, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Il-konvenuti appellati pprezentaw risposti, billi Francis Chetcuti rrisponda fl-14 ta’ Lulju, 2008 mentri l-konvenuti l-ohrajn kollha pprezentaw risposta fis-27 ta’ Frar, 2008 fejn bazikament gie sottomess li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma, u li ghalhekk, anke ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposti, l-appell tas-socjeta` attrici ghandu jigi michud bl-ispejjez.

L-aggravji tas-socjeta` attrici appellanti.

Is-socjeta` attrici appellanti ressqet aggravji generali kontra s-sentenza appellata nkwantu issostni li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-principji legali

meta waslet biex akkoljiet it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti u meta kkonkludiet li:

a) il-konvenju seta' kien validu biss sa tliet xhur wara t-terminu tal-iskadenza tieghu;

b) illi l-attur ma pprezenta ebda ittra ufficjali ai termini tal-Artkolu 1357(2) tal-Kap 16; u

c) li l-ittra ufficjali msemmija fic-citazzjoni ma hijiex skond il-ligi stante li ma nterpellatx lill-konvenuti biex jaghmlu l-bejgh in kwistjoni.

Ikkunsidrat:

B'konvenju redatt quddiem il-kompjant Nutar John Patrick Hayman fl-1 ta' April, 1998 Joseph Chetcuti f'ismu proprju u ghan-nom ta' hutu Victoria, Dolores, Carmen u Valentino ahwa Chetcuti, obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lis-socjeta` attrici hames sehemijiet minn tmienja ($^5/_8$) ta' diversi fondi f'San Pawl il-Bahar versu l-prezz u l-kundizzjonijiet hemm konvenuti. B'konvenju iehor tad-29 ta' April, 1998, (li ghalkemm ma hemm ebda indikazzjoni jidher li kien redatt mill-istess Nutar billi d-dicitura hija identika) Francis Chetcuti, hu l-vendituri l-ohra, obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi ottava parti mill-istess proprjetajiet f'San Pawl il-Bahar, versu l-prezz u kundizzjonijiet hemm konvenuti. It-tielet klawsola taz-zewg konvenji, li hija l-qofol ta' dawn il-proceduri, hija identika w tikkontempla t-terminu tal-validita` tal-konvenji billi jinghad espressament: "*3) L-effetti ta' dan il-konvenju jibqghu isehhu sal-ahhar ta' April tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin – Jekk tal-kera ma johrogx sa April il-konvenju prezenti jigi awtomatikament estiz ghal xahar wara li johrog il-kerrej tal-garaxx.*" (ara fol. 44).

Minn dan jidher li s-socjeta` akkwirenti kienet intrabtet li tixtri mhux l-intier tal-fondi kollha msemmija fil-konvenji izda sitt partijiet minn tmienja (ossia ¾) tal-istess proprjeta` billi jidher li l-kwarta parti indiviza kienet

tappartjeni lil terzi li ma dehrux fuq l-istess konvenji. Jidher ukoll li, kuntrarjament ghal dak li jinghad fic-citazzjoni, it-terminu originali ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' *compro vendita* kien jiskadi fl-ahhar ta' April 1999 u mhux fl-ahhar ta' Gunju, 1999.

Jirrizulta li fis-16 ta' April, 1999 is-socjeta` attrici baghtet ittra ufficjali lill-konvenuti odjerni fejn informathom li, gialadarba l-inkwilin tal-garaxx ma kienx ghadu ivvaka l-fond minnu okkupat, il-konvenji kellhom jibqghu validi sa zmien xahar wara li l-vedituri jinfurmawha li l-okkupant tal-garaxx ikun hareg mill-fond.

Effettivament jidher mill-affidavit ta' David Bonnett, anness mac-citazzjoni, li l-konvenuti kienu avzawh li ma kienux aktar bi hsiebhom ibieghu. Kien ghalhekk li fis-17 ta' Settembru, 1999 giet intavolata din ic-citazzjoni fejn il-Qorti giet mitluba tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-kuntratt finali ta' trasferiment tal-proprjeta` imsemmija fil-konvenji.

Ikkunsidrat:

L-ewwel Qorti waslet biex cahdet it-talbiet attrici billi laqghat it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti fis-sens li gialadarba kien skada l-ahhar ta' April 1999, it-terminu originali kontemplat fil-konvenji, skatta dak li hemm provdut fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 billi t-terminu tal-konvenju issa kien ta' tlett xhur. Billi ma saritx l-ittra ufficjali interpellatorja a tenur tal-istess artikolu, l-effetti tal-konvenji kienu ghalhekk skadew. Il-Qorti irriteniet ukoll li l-ittra ufficjali ezebita tas-16 ta' April, 1999 ma kinitx tissodisfa l-vot tal-ligi.

Ikkunsidrat:

Kif kienu redatti l-konvenji hawn fuq imsemmija u senjatament il-klawsola numru tlieta (3) jidher li l-obbligazzjoni li dahlu fiha l-partijiet kienet wahda kondizzjonali fis-sens li l-kuntratt definittiv ma kellux jigi ppubblikat qabel ma l-garaxx, li kien jifforma parti mill-fondi in vendita, jigi vakat mill-inkwilin. Din kienet grajja

mhux zgura u li ghad trid tigri; isegwi li wara l-ahhar ta' April 1999 l-obbligazzjoni li jsir it-trasferiment kellha tinzamm sospiza sakemm isseh din il-grajja ossia l-inkwilin jivvaka l-garaxx. Fil-konvenji ma jinghad xejn dwar l-obbligi tal-vendituri fil-konfront tal-inkwilin imsemmi; biss ma kienx mistenni li dan l-inkwilin jivvaka l-garaxx minn jeddu u biex jigri dan il-vendituri, li wara kollox kienu huma s-sidien tal-garaxx, kellhom jaghmlu xi haga billi jew jaslu f'arrangament mieghu jew jistitwixxu proceduri appoziti ghall-izgumbrament tieghu. F'dan il-kuntest jista' jinghad li din il-kundizzjoni kienet wahda potestattiva billi l-grajja li fuqha kien jiddipendi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh kienet tiddipendi minn grajja li wahda mill-partijiet tkun tista' ggieghel jew ma thallix li tigri.

Issa hu previst fl-Artikolu 1058 tal-Kap 16 li meta obbligazzjoni ssir taht il-kundizzjoni li ghandha tigri grajja minghajr ma jigi stabbilit ebda zmien il-kundizzjoni ma titqies li ma sehhitx hlief meta hu zgur li l-grajja ma tigrix. Izda, jkompli l-istess artikolu, jekk il-kundizzjoni tkun tikkonsisti f'xi haga li tista' tigi maghmula minn dak li favur tieghu l-obbligazzjoni tkun saret, il-Qorti tista', skond ic-cirkostanzi, taghti zmien ghall-ezekuzzjoni tal-kundizzjoni, u jekk, meta jaghlaq dak iz-zmien, il-kundizzjoni ma tkunx sehhet, l-obbligazzjoni tispicca.

Kif gia` rajna l-ewwel Qorti rriteniet li l-konvenji kienu skadew billi kienu ghalqu t-tlett xhur kontemplati fl-Artikolu 1357 wara l-ahhar ta' April 1999 u cioe` t-terminu originali konvenut bejn il-partijiet fl-imsemmija konvenji. Is-socjeta` appellanti f'dan ir-rigward tissottometti li dan il-perjodu ta' tliet xhur mhux applikabbli ghal kaz billi kien hemm terminu stabbilit fil-konvenju ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u wara li skada dan it-terminu dahlet in effett il-kundizzjoni sospensiva li kienet taghmel l-obbligazzjoni assunta fil-konvenji dipendenti fuq cirkostanza partikolari.

F'dan ir-rigward din il-Qorti tqabel ma dak li qed jigi sottomess billi is-subartikolu (2) tal-Artikolu 1357 jitkellem car billi jghid li *l-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk* <u>*jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak,*</u> *meta jghaddu*

tliet xhur minn dakinhar li l-biegh ikun jista' jsir….." Minn dan naraw li t-terminu ta' tliet xhur impost mil-ligi ghandu japplika kemm-il darba l-partijiet ma jkunu ftehmu ebda zmien ghall-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Fil-kaz in ezami l-partijiet <u>qablu u imponew zmien</u> sa l-ahhar ta' April 1999; isegwi li gialadarba gie impost terminu dak li jghid is-subartikolu (2) hawn fuq imsemmi ma jista' qatt ikollu applikazzjoni.

B'dan kollu jidher li l-kundizzjoni sospensiva – l-izgumbrament tal-inkwilin – ma kellha ebda terminu u kienet tiddipendi minn xi att pozittiv tal-vendituri biex din il-grajja tigri. F'dan ir-rigward huwa stabbilit fl-Artikolu 1062 tal-Kap. 16 li l-kreditur jista', qabel ma ssehh il-kundizzjoni, jaghmel l-atti kollha mehtiega biex izomm shah il-jeddijiet tieghu. Kien ghalhekk jinkombi fuq akkwirent li jiehu kull azzjoni appozita kontra l-vendituri biex jinghataw terminu mill-Qorti biex dak it-terminu indefinit jigi determinat darba ghal dejjem. Is-socjeta` attrici dan m'ghamlitux, u ghalhekk ma tistax tistrieh fuq il-pretest li t-terminu ghadu ghaddej. Ghax, anke jekk din l-ipotezi kellha tigi accettata, ghandu jinghad li l-azzjoni attrici hija intempestiva billi l-konvenuti ma kienux obbligati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt qabel ma l-inkwilin jivvaka l-garaxx.

Is-socjeta` attrici qabel ma ghalaq it-terminu originali kontemplat fil-konvenji kellha kull dritt li, filwaqt li tirrinunzja ghall-privilegg tat-terminu ulterjuri koncess, u tirrinunzja ghal klawsola numru seba' (7) fejn jinghad *li l-proprjeta` imsemmija qed tinbiegh bil-pussess battal u libera minn kwalsiasi dritt lejn terzi* – kif jidher li qed isir f'dawn il-proceduri – tipprocedi ghall-ezekuzzjoni tal-konvenji msemmija. Dan billi tinterpella lill-kontro parti b'att gudizzjarju sabiex taghmel il-bejgh u fin-nuqqas tipprocedi b'citazzjoni kif kontemplat fl-imsemmi sub-artikolu. Jidher li dan qatt ma sar. L-ittra ufficjali mibghuta mis-socjeta` attrici fis-16 ta' April, 1999 qatt ma jista' jinghad li kienet tissodisfa l-vot tal-ligi u konsegwentement ma jista' jkollha ebda effett.

Jidher ghalhekk li s-socjeta` attrici naqset li tipprocedi kif fuq inghad biex il-konvenuti jinghataw terminu ghall-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni minhom assunta biex jizgumbraw lill-inkwilin mill-garaxx cioe` naqset li tistitwixxi proceduri sabiex il-vendituri jinghataw terminu ghall-izgumbrament tal-inkwilin; naqset li tinterpella lill-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt u naqset li tagixxi gudizzjarjament fit-terminu kontemplat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija, l-appell tas-socjeta` attrici qed jigi respint u s-sentenza appellata kkonfermata pero` mhux necessarjament ghar-ragunijiet kollha moghtija fis-senetnza appellata. L-ispejjez ta' dan l-appell jibqghu a karigu tas-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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