



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-4 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 974/2004

Olive Gardens Investments Limited

Versus

Avukat Mark Busuttil u Prokuratur Legali Victor Bugeja b'dikriet tat-2 ta' Diċembru 2004 maħtura kuraturi deputati sabiex jidhru għal Robert Sant Fournier li hu assenti minn dawn il-Gzejjer; u Avukat Tonio Azzopardi u Prokuratriċi Legali Hilda Ellul Mercer b'dikriet tal-14 ta' Ġunju 2005 maħtura kuraturi deputati sabiex jidhru għal Michelle Corinne Minter u żewġha Geoffrey Howard Minter li huma assenti minn dawn il-Gzejjer

1. Din hija kawża dwar wegħda ta' bejgħ. L-attriċi qiegħda titlob illi titwettag wegħda magħmula lilha ta' bejgħ ta' immobbli wara li jitħassar bejgħ tal-istess proprjetà magħmul lil terzi b'qerq tal-kreditu tagħha taħt il-wegħda.

2. L-ċitazzjoni tgħid illi b'konvenju tat-23 ta' Mejju 2003 il-konvenut Robert Sant Fournier kien intrabat li jbigħ lis-soċjetà attriċi, li ntrabtet li tixtri mingħandu, il-proprjetà immobbli msemmija fil-konvenju bil-prezz u bil-pattijiet l-oħra wkoll imsemmija fil-konvenju. Il-konvenut Sant Fournier, iżda, naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri, għalkemm kien imsejjaħ, ukoll b'ittra uffiċjali tat-12 ta' Novembru 2004, biex jagħmel dan waqt li kien għadu jorbot il-konvenju.

3. L-attriċi saret taf illi, fiż-żmien meta l-konvenju kien għadu jorbot, il-konvenut Sant Fournier – li għalih deher bi prokura l-konvenut l-ieħor Geoffrey Howard Minter – biegh l-istess proprjetà lil oħtu, il-konvenuta Michelle Corinne Minter, b'kuntratt tal-4 ta' Mejju 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone.

4. L-attriċi tgħid ill dan il-bejgħ sar b'qerq, sabiex il-konvenut Sant Fournier bil-kollużjoni ta' oħtu u ta' żewġha u b'kompliċità magħhom jaħrab mill-obbligazzjonijiet tiegħu lejn l-attriċi.

5. Għal dawn ir-raġunijiet is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

5.1. tgħid illi l-bejgħ li sar bil-kuntratt tal-4 ta' Mejju 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone sar b'qerq, sabiex il-konvenut Sant Fournier bil-kollużjoni tal-konvenuti l-oħra u b'kompliċità magħhom jaħrab mill-obbligazzjonijiet tiegħu lejn l-attriċi;

5.2. għalhekk tħassar il-kuntratt tal-4 ta' Mejju 2004 u għal dan il-għan taħtar nutar sabiex jippubblika l-att relativ fil-jum, il-ħin u l-post li tgħid il-qorti u taħtar kuraturi sabiex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att;

5.3. tikkundanna lill-konvenut Sant Fournier sabiex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalu jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att sabiex ibigħ lill-attriċi l-proprjetà msemmija fil-konvenju tat-23 ta' Mejju 2003, bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju;

5.4. taħtar nutar sabiex jippubblika l-att relativ fil-jum, il-ħin u l-post li tgħid il-qorti u taħtar kuraturi sabiex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att;

5.5. jekk it-talbiet ta' qabel din ma jistgħux jintlaqgħu, jew waqt is-smiġħ tal-kawża jidher illi l-konvenut Sant Fournier ma jkunx jista' jwettaq l-obbligazzjonijiet li bihom

intrabat fil-konvenju tat-23 ta' Mejju 2003, ukoll jekk minhabba l-għemil qarrieqi tiegħu jew tal-konvenuti l-oħra, tgħid illi l-attriċi garrbet danni li għalihom iwiegħbu l-konvenuti kollha jew dawk fosthom li tgħid il-qorti;

5.6. tillikwida dawn id-danni; u

5.7. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil dawk fosthom li tgħid il-qorti, iħallsu d-danni hekk likwidati flimkien mal-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Novembru 2004.

6. Il-kuraturi maħtura biex jidhru għall-konvenuti wiegħbu li ma jafux il-fatti tal-każ. Wara li saret notifika lill-konvenuti miżżewġin Minter personalment dawn ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

6.1. it-talbiet tal-attriċi "huma infondati fil-fatt u fid-dritt";

6.2. huma ma għamlu ebda ħsara lill-attriċi u ma jwegħbux għad-danni;

6.3. huma mxew kif trid il-liġi u *in bona fide*;

6.4. jekk kien hemm qerq dan kien tal-attriċi li imponiet kondizzjonijiet hekk inekwi għall-bejjigħ li jwasslu għan-nullità tal-konvenju;

6.5. il-konvenju ma jiswiex, bis-saħħa ta' dak li jgħidu u jridu l-artt. 974, 981 u 1056 tal-Kodiċi Ċivili;

6.6. bla ħsara għall-eċċezzjonijiet l-oħra, iż-żmien li għalih kien jorbot il-konvenju għalaq, u għalhekk il-konvenut Sant Furnier ma kienx marbut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ: fil-konvenju ma jissemmiex terminu u għalhekk, kif igħid l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili, kien jorbot għal tliet xhur mit-23 ta' Mejju 2003 u għalaq fit-22 ta' Awissu 2003; u

6.7. b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Ġunju 2003 il-konvenuta Michelle Minter għarrfet lill-attriċi li hi għandha sehem wieħed minn sitta ($\frac{1}{6}$) tal-wirt tal-mejjet Charles Sant Fournier u li jekk ħuha l-konvenut Sant Fournier kien sejjer ibigħ sehm mill-wirt (kif intrabat li jagħmel bil-konvenju li dwaru saret il-kawża) hija kienet sejra tinqeda bil-jedd tagħha ta' rkupru taħt l-art. 912 tal-Kodiċi Ċivili.

7. Il-fatti rilevanti ta' din il-kawża seħħew hekk: B'konvenju tat-23 ta' Mejju 2003 il-konvenut Robert Sant Fournier kien intrabat li jbigħ ishma mhux maqsuma ta' proprjetà immobbli lis-soċjetà attriċi; din il-proprjetà effettivament kienet sehm minn wirt li fih għandha sehem ukoll il-konvenuta Minter. Billi l-attriċi riedet tikseb l-ishma

kollha, mhux biss dawk tal-konvenut Sant Fournier, fil-konvenju tniżżel ukoll dan il-patt:

This promise of sale is subject to the condition that the Purchaser acquires all the undivided portions of the immovables above described The Purchaser may renounce to this condition. The final deed shall be published within two months from when the purchaser acquires the aforementioned undivided portions or within two months [sc. from] when he notifies the Vendor in writing that he has renounced to the said condition.

8. Billi din il-kawża tallum hija mibnija fuq l-obbligazzjonijiet li joħorġu minn dan il-konvenju, huwa meħtieġ li qabel xejn naraw jekk, meta nfetħet il-kawża, il-konvenju kienx għadu jorbot.

9. Skond il-ftehim il-konvenju kellu jorbot għal xahrejn minn meta jew (a) tkun seħħet il-kondizzjoni illi l-attriċi tikseb l-ishma l-oħra mhux maqsuma tal-wirt jew (b) tkun irrinunzjat għal dik il-kondizzjoni. Ma hemmx iżda ftehim dwar sa meta kellha sseħħ il-kondizzjoni jew sa meta l-attriċi kellha tirrinunzja għaliha. F'dan in-nuqqas – billi l-konvenju ma jistax jibqa' jorbot *ad infinitum* sakemm isseħħ il-kondizzjoni jew l-attriċi tirrinunzja għaliha – il-kondizzjoni kellha sseħħ jew l-attriċi kellha tirrinunzja għaliha fiż-żmien ta' tliet xhur imsemmija fl-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Jekk ma jkun sar xejn f'dawk it-tliet xhur il-konvenju ma jibqax jorbot.

10. It-tliet xhur għalqu fit-23 t'Awissu 2003, u wara dakinhar il-konvenju ma baqax jorbot. Fil-każ tallum, l-att ġudizzjarju li l-art. 1357(2) irid li jkun sar qabel ma jagħlaq il-konvenju sar biss fit-12 ta' Novembru 2004 – sew wara li għalaq il-konvenju. L-effett tal-konvenju bħala wegħda ta' bejgħ għalhekk spiċċa, u l-attriċi ma tistax iżjed tgħid illi hija kreditriċi ta' obbligazzjoni tal-konvenut Sant Fournier li jbigħilha l-proprjetà: la tista' titlob li jithassar il-bejgħ li tgħid li sar b'qerq tal-kreditu tagħha – għax kreditriċi ma hijiex – u lanqas tista' titlob illi titwettaq il-wegħda ta' bejgħ għax il-wegħda ma għadx għandha effett.

11. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----