MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tas-7 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 1187/2007

Carmelo sive Charles Byers (ID 700532M)
u **Carmen Byers** (ID 493930M)
vs
Paul Caruana (ID522044M) u
Mary Rose Caruana (ID271146M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ippresentat mill-atturi fit-13 ta' Novembru, 2007, li *in forza* tieghu, wara li ppremettew :

1. Illi b'konvenju tat-2 ta' Novembru, 1990, redatt min-Nutar Carmel Martinelli li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument CB1, l-intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu u jitrasferixxu lir-rikorrenti garaxx fi stat ta' ġebel u saqaf li jinsab f'bitħa interna aċċessibli minn passaġġi privati li jiżbukkaw minn Triq Dun Mikiel Xerri, Ħaż-Żebbuġ, liema garaxx huwa bla numru pero' mhux uffiċjalment immarkat bin-numru 48 liberu u frank, bid-drittijiet u impertinenzi tiegħu kollha,

iżda mingħajr l-arja u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati;

2. Illi dan il-konvenju ġie debitament imġedded sat-30 ta' Ottubru, 2007, u dan kif jirriżulta mill-iskritturi hawn annessi u mmarkati bħala dokument CB2, CB3, CB4;

3. Illi minkejja diversi tiġdidied biex l-intimati jottempraw ruħhom ma' l-obbligi minnhom assunti ossia mad-diviżjoni eventwali li kellha ssir bejn l-aħwa Caruana, dawn xorta baqgħu inadempjenti;

4. Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jġib in-numru PS200405293 u dan skond dokument CB5 hawn anness;

5. Illi fil-frattemp ta' dan il-konvenju, r-rikorrenti ġew mitluba biex iħallsu kera tal-fond in kwistjoni u ġew mogħtija wkoll l-pussess ta' dan il-garaxx u a spejjeż tagħhom lestew l-istess garaxx b'kontrabejt, konkos ta' l-art u kif ukoll bieb tal-ħadid;

6. Illi f'xi żmien wara l-ewwel tiġdida ossia mill-1991, l-konvenuti bdew jinsistu ma' l-atturi rikorrenti biex iħallsu kera tal-fond li għal perijodu ta' ħmistax-il sena kien ta' Lm50 fis-sena u għal din l-aħħar sena Lm100, pero' biex iġedded dan il-konvenju għal din is-sena, l-konvenuti ppretendew ħlas ta' Lm200 fis-sena;

7. Illi dan huwa inaċċettabli, għaliex il-konvenuti kienu obbligati biex jitrasferixxu l-fond imsemmi lill-konvenuti u mhux biex jinnegozjaw ħwejjeġ diġa mibjugħa;

8. Illi b'ittra uffiċjali tat-22 ta' Ottubru, 2007, li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument CB6, ir-rikorrenti talbu lill-intimati biex jersqu għal pubblikazzjoni ta' l-att finali ai termini ta' l-istess konvenju, pero' f'każ illi jibqgħu inadempjenti stante illi huma ma jistgħux jikkonsenjawlhom il-ħaġa illi huma ftehmu li jbegħluhom u ċioe' l-ħaġa tal-kwalita' miftehma, għandhom jersqu għall-likwidazzjoni tad-danni minnhom sofferti ġja la darba dan il-konvenju ma jistax jiġi eżegwit,

peress li l-proprjeta’ fuq imsemmija m’hijiex kollha ta’ l-intimati imma għandhom biss sehem indiviz minnha u liema danni m’għandhomx ikunu anqas mill-prezz tas-suq li r-rikorrenti jridu jonfqu biex jixtru garaxx fl-istess akkwati ta’ l-istess daqs u għamla;

Talbu previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenju tat-2 ta’ Novembru, 1990, redatt min-Nutar Carmel Martinelli li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument CB1, l-intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu u jitrasferixxu lir-rikorrenti garaxx fi stat ta’ ġebel u saqaf li jinsab f’bitħa interna aċċessibli minn passaġġi privati li jiżbukkaw minn Triq Dun Mikiel Xerri, Ħaż-Żebbuġ, liema garaxx huwa bla numru pero’ mhux uffiċjalment immarkat bin-numru 48 liberu u frank, bid-drittijiet u impertinenzi tiegħu kollha, iżda mingħajr l-arja u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulate huwa validu bejn il-partijiet;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jersqu għal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgħ tal-garaxx fuq imsemmi;

3. Tinnomina n-Nutar Carmel Martinelli sabiex jippublika l-att finali, f’jum, lok u ħin li tistabbilixxi l-Qorti u jekk ikun il-każ tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-art;

4. Fl-eventwalita’ li l-intimati ma jkunux f’pożizzjoni jitrasferixxu l-garaxx imsemmi in vista’ ta’ l-eżistenza tad-drittijiet ta’ terzi fuq l-istess garaxx, dan il-garaxx qiegħed jiġi rifjutat mir-rikorrenti u l-konvenuti għandhom jiġu miżmuma responsabbli għal ħlas tad-danni sofferti mill-esponenti a tenur ta’ l-Artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili;

5. Tillikwida l-istess danni jekk hemm bżonn bl-opera ta’ periti nominandi, liema danni għandhom jikkonsistu mhux biss fil-valutazzjoni ta’ prezz akbar li r-rikorrenti

jkollhom iħallsu għax-xiri ta’ garaxx fl-istat ta’ ġebel u saqaf, fl-istess akkwati tat-Triq Dun Mikiel Xerri, Ħaż-Zebbuġ, imma wkoll ta’ l-istess daqs u għamla, kif ukoll għall-ispejjeż kollha minnhom inkorsi għar-reġistrazzjoni tal-konvenju, għall-ħlas tal-kontrobejt, konkos ta’ l-art u l-bieb tal-ħadid u rifużjoni ta’ ħlas ta’ kera imħallsa indebitament tul iz-zmien u għal spejjeż anċillari oħra;

6. Tikkundanna lill-intimati biex iħallsu lir-rikorrenti dawk id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk ta’ l-ittra uffiċjali tat-22 ta’ Ottubru, 2007 u bl-inġunzjoni ta’ l-intimati għas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti, *in forza* taghha huma eccepew :

1. Preliminarjament illi l-konvenuta Mary Rose Caruana ma hiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi.
2. Illi bla pregudizzju, l-azzjoni attrici hija perenta in kwantu it-terminu tal-konvenju skada fit-2 ta’ Novembru 1995.
3. Illi bla pregudizzju u subordinament, il-konvenju mertu tal-kawza odjerna kien soggett ghall-kondizzjoni li ssir id-divizzjoni bejn il-konvenut u l-ko proprjetarji l-ohra tal-garaxx de quo.. Ghaldaqstant stante li tali divizzjoni u assenjazzjoni ma sehhietx fit-terminu sussegwentement pattwit, il-konvenju ta’ bejn il-partijiet gie xjolt.
4. Illi l-atturi kienu konsapevoli fil-mument tal-konvenju li l-konvenut ma kienx is-sid uniku tal-garaxx de quo u li l-konvenju kien soggett ghall-kondizzjoni illi ssehh id-divizzjoni bejn il-ko-proprjetarji tal-garaxx de quo u li l-garaxx de quo jigi assenjat lill-konvenut.
5. Illi ghalhekk ghandhu tapplika ghall-kaz odjern il-massima legali “nemo tenetur ad impossibilita”.
6. Illi l-konvenut agixxa in buona fede u ghalhekk ma hu responsabbli ghall-ebda danni pretizi mill-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-atturi;

Rat illi l-konvenuti ma pprezentawx nota ta’ sottomissjonijiet fiz-zmien moghti lilhom;

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum;

Ikkunsidrat :

Illi gie iffirmat konvenju fit-2 ta’ Novembru 1990 bejn Paul Caruana u Carmelo Byers illi permezz tieghu Caruana ipprometta li jbiegh u jittrasferixxi lil Byers il-garaxx fi stat ta’ gebel u saqaf in kwistjoni bil-prezz ta’ elfejn u hames mitt lira (LM2,500) illi minnu ix-xerrej hallas lil Paul Caruana is-somma ta’ mitejn u hamsin lira (LM250) akkont u bhala parti mill-prezz tal-bejgh.

Illi l-konvenju gie imgedded diversi drabi u l-ahhar darba li gie imgedded kien fit-13 ta’ Ottubru 2007 meta il-konvenju gie imgedded ghal zmien tlett snin ohra mit-30 ta’ Ottubru, 2007.

Illi Carmelo u Carmen konjugi Byers interpellaw lil Paul u Mary Rose konjugi Caruana permezz ta’ ittra ufficjali tat-22 ta’ Ottubru 2007 sabiex jaddevjenu ghall-kuntratt u dana peress illi l-konvenju kien ser jiskadi fit-30 ta’ Ottubru, 2007.

Illi l-attur xehed illi kien dahal f’konvenju ma Paul Caruana fit-2 ta’ Novembru 1990 fejn obbliga ruhu illi jakkwista il-garaxx mertu ta’ din il-kawza fi stat ta’ gebel u saqaf. Mal-konvenju kien hallas ghaxra fil-mija tas-somma u cioe’ is-somma ta’ mitejn u hamsin lira Maltin (LM250). L-attur xehed illi hames snin wara li kien iffirma il-konvenju hu u Paul Caruana kienu regghu iltaqghu ghand in-nutar u fis-26 ta’ Ottubru 1995 regghu geddew il-konvenju u dakinhar hu kien gie mitlub ihallas is-somma ta’ hamsin lira fis-sena lil Paul Caruana u sallum il-gurnata ghadu ma

jafx ghalfejn kellu jhallas din is-somma u sabiex izomm il-kwiet u izomm ferm id-drittijiet tieghu kien hallsu is-somma ta’ hamsin lira (LM50) fis-sena sas-sena 2006. Fis-sena 2006 gie mitlub ihallas is-somma ta’ mitt lira (LM100) fis-sena u dik is-sena kien hallashom. Sena wara u cioe’ fis-sena 2007 gie mitlub ihallas mitejn lira Maltin (LM200) lil Paul Caruana u kien ghalhekk illi, diment illi zamm ferm id-drittijiet tieghu, intavola il-kawza odjerna, peress illi huwa hass illi dawn il-flus kien qieghed ihallashom ingustament lil Paul Caruana u irrifjuta li jibqa jaghmel hekk.

Illi l-attur kompla jixhed illi meta ra illi l-kuntratt ma sarx kif kellu isir sat-30 ta’ Ottubru 2007, ipprezenta ittra ufficjali umbaghad ipprezenta il-kawza odjerna.

Ikkunsidrat :

Illi xehed in-Nutar Martinelli illi ghamel il-konvenji u it-tigdid taghhom u qal illi il-konvenju kien gie imgedded sat-30 ta’ Ottubru 2007 u ma jafx ghalfejn il-kuntratt baqa qatt ma sar. In-nutar xehed illi id-divizjoni baqghet ma sehhitx bejn il-konvenuti, izda fejn riedu il-konvenuti xorta kienu bieghu ghaliex irrizultalu illi l-arja tal-garages kienet inbieghet minn uhud mill-konvenuti.

Illi in kontro-ezami in-nutar xehed illi kienu jafu illi l-garaxx in kwistjoni ma kienx kollu kemm hu proprjeta ta’ Paul Caruana, izda Caruana kien qal illi l-garaxx kien ser isir tieghu meta issehh id-divizjoni. Huwa xehed illi l-konvenju ma kienx suggett ghad-divizjoni. In-nutar qal illi kull darba li kienu igeddu il-konvenju il-konvenuti kienu jghidulu illi l-kuntratt ma setghax isir peress illi l-kuntratt ta’ divizjoni kien ghadu ma giex iffirmat.

Illi rega xehed Carmelo Byers u qal illi meta ma setghax isir il-kuntratt huwa kien kera il-garaxx minghand il-konvenut Paul Caruana u dan ghal cirka hmistax il-sena. Wara xi hmistax il-sena Caruana kien talbu mitt lira Maltin (LM100) u hu kien tahomlu, izda wara sentejn talbu is-somma ta’ mitejn lira (LM200) fis-sena u hu ma accettax li ihallsu. Huwa kien dejjem bi hsieb li kien ser isir il-

kuntratt. L-attur xehed illi hallas hamsa u ghoxrin lira Maltin (LM25) sabiex gie registrat il-konvenju, ghamel il-kontrabejt fuq il-garaxx li gieh hamsa u sebghin lira Maltin (LM75), il-konkos ta’ l-art li tieghu hallas mija u hamsin lira Maltin (LM150) u il-bieb tal-hadid tal-garaxx li swielu mija u ghaxar liri Maltin (LM110).

Illi l-attur xehed illi huwa ghandu ic-cavetta tal-bieb tal-garaxx u qatt ma ta’ kopja taghha lill-konvenut Paul Caruana. Huwa qal illi fil-garaxx idahhal karozza tat-tfal, izda il-garaxx qatt ma krih, hlief illi halla lil xi hadd izomm il-mutur fih minghajr ma jhallsu kera.

Illi in kontro-ezami l-attur xehed illi l-konvenut kien qallu li setgha juza il-garaxx kemm ried, izda qabel illi kien riskju tieghu illi kien ghamel l-ispejjez meta il-garaxx kien ghadu fuq konvenju. Huwa xehed illi hu u il-membri tal-familja tieghu biss gawdew mill-garaxx meta kien ghadu fuq konvenju u huwa ghadu juza il-garaxx sal-lum.

Illi xehed il-konvenut Paul Caruana u qal illi kien qal lill-attur illi l-kuntratt kien isir meta isir il-kuntratt tad-divizjoni. Huwa kien jaf illi l-attur kien qieghed juza il-garaxx u kien tah hamsin lira fis-sena talli kien qieghed juzah. Umbaghad l-attur kien qallu li kien ser jaghtih lil haddiehor. Huwa qallu illi jekk jibda jikrih il-kera riedha hu. L-attur ma riedx igedded il-konvenju u minflok ipprezenta il-kawza odjerna. Il-konvenut xehed illi fil-bidu l-attur kien izomm il-vettura tieghu fil-garaxx. Izda huh Rokku kien ra karozzi ohrajn fil-garaxx li ma kienux ta’ l-attur. Huwa xehed illi l-attur ma hallsux aktar il-hamsin lira (LM50) fis-sena meta istitwixxa il-kawza odjerna. Huwa xehed illi kien l-attur illi irrifjuta li igedded il-konvenju. Il-konvenut ammetta illi kien talab lill-attur mitt lira fis-sena u kien accetta, illi kien talbu ukoll sussegwentement is-somma ta’ mitejn lira (LM200) fis-sena u dan kien meta l-attur kien qallu li kien ser jikri il-garaxx. Izda l-attur kien telaq, ma kellmu xejn u ipprezenta il-kawza odjerna.. Il-konvenut xehed illi huwa ghadu dispost illi iggedded il-konvenju lill-attur.

Illi l-artikolu 1357(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta jghid hekk :

“Il-weghda ta’ bejgh ta’ haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta’ qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda jekk tigi accettata, iggib f’dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista’ jsir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.”

L-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 ighid : “L-effett ta’ din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista’ jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b’att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b’rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.”

Issa, din il-Qorti ser tghaddi biex tezamina dan il-kuncett legali kif gie ribadit fil-gurisprudenza nostrana. Illi permezz ta’ sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Civili deciz fit-22 ta’ Frar 1990, gie deciz li jekk parti f’konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u parti ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista’ taghmel talba ghall-konsegwenti danni f’kaz li kuntratt ma jkunx jista’ jsir. Illi ukoll, fil-kawza fl-ismijiet **Loreto Abela vs Tereza Spiteri**, Appell Civili deciz fit-30 ta’ Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) inghad li jekk il-formalitajiet rikjesti f’dan l-artikolu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi il-partijiet jerghhu lura ghall-pozizzjoni li kienu fiha qabel sar il-konvenju.

Ghalhekk, f’kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-

konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-i*status quo ante*.

Ikkunsidrat :

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo**, deciza minn din il-Qorti fil-11 ta' Dicembru 2003 gie rilevat (f'pagna 9) li: "F'kull kaz, il-ligi, fl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, trid li biex il-konvenju jibqa fis-sehh, dan l-att gudizzjarju irid jigi
segwit b'kawza b'talba "sabiex titwettaq il-weghda", u, f'dan il-kaz, jirrizulta li ebda parti ma ressqet azzjoni b'din it-talba. Din il-kawza mhux kawza ghat-"twettiq tal-weghda" u, ghalhekk, illum li skada t-terminu patwit ghal-validita` tal-konvenju, l-istess konvenju ghandu jitqies li skada, u anke bid-duttrina ta' *ius superveniens*, l-attur huwa intitolat li jiehu lura l-flus li hallas."

Illi fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu il-mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproci stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus *quo ante*. Ghalhekk, il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju.

Illi din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Del Negro v. Grech**, deciza fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk : "L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca **meta jaghlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet ghal hekk ... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni <u>**sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."**</u> (sottolinear ta' din il-Qorti)

Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm <u>**zewg proceduri**</u> li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju

jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva.

Ikkunsidrat :

Illi l-effett ta' l-ittra ufficjali hu biss biex testendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il- Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Bianchi v. JMA Developments Ltd**, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta il-Qorti accettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li"a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

Illi il-Qorti sejra tikkwota wkoll mis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Jilt Ltd. vs Tigne` Estates Ltd.**, deciza fit-28 ta’ Novembru 2008 mill-Qorti ta’ l-Appell, li ghamlet dawn l-osservazzjonijiet dwar il-htiega li konvenju jinzamm fis-sehh, almenu billi issir sejha b’att gudizzjarju: (ara wkoll is-sentenzi ta’ din il-Qorti fil-kawza “**Brownrigg v. Camilleri**”, deciza fit-22 ta’ Frar, 1990 u “**Pont v. JLJ Consruction Co. Ltd**”, deciza fl-1 ta’ Frar, 2008) :

“La darba din is-sejha ma saritx, u l-istess socjeta` konvenuta ma haditx passi skond il-ligi biex tenforza d-drittijiet li tippretendi li ghandha, id-depozitu mhallas fuq il-konvenju jrid jigi ritornat lis-socjeta` attrici.” (ara wkoll **Cassar Torreggiani v. Gauci Maistre noe**, deciza wkoll wkoll minn din il-Qorti fil-5 ta’ Mejju 2007)

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Cardona v. Debono** deciza minn din il- Qorti (Sede Inferjuri) fit-13 ta’ Frar 2009, intqal hekk:

“Dan qed jigi rilevat ghaliex jekk wiehed joqghod ghat-termini ta’ l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili z-zmien tal-validita` ta’ konvenju hu fattur ta’ importanza fundamentali u min allura, bhall-konvenuti, jippretendi li hu jista’ jzomm bi dritt is-somma depozitata ghandu fuq il-konvenju irid jiddemostra illi attiva ruhu bil-prezentata ta’ att gudizzjarju konsistenti f’sejha lill-promittenti l-iehor biex jersaq fuq il-kuntratt.

Jekk hu ma jaghmelx dan u l-konvenju jiskadi, il-qaghda tirritorna ghall-istat *quo ante* u l-venditur ma jistax jippretendi li jzomm l-ammont li jkun irceva fuq il-konvenju.”

Illi l-Qorti rat sentenza ta’ din il-qorti fil-kawza fl-ismijiet Hecnef Properties Limited vs Koludrovic Stephen deciza fl-20 ta’ Marzu 2003 fejn il-Qorti qalet illi :

Il-weghda tal-persuna li tbiegh gid taghha hija wahda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-weghda ta' min jghid li jrid jixtri. Fi kliem iehor, il-konvenju huwa "obbligazzjoni bilaterali li tibqa' dejjem guridikament diviza b'zewg obbligazzjonijiet unilaterali li f'kull wahda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jiehu l-beneficcju tal-prestazzjoni".

Illi l-ghan ta' l-artikolu 1357(3) tal-Kodicic Civili huwa dak li jipprovdi ghall-ezekuzzjoni ta' weghda maghmula bejn zewg partijiet, liema weghda trid tkun tiswa u ma tkunx saret ghal ragunijiet li l-ligi ma tippermettihomx. L-izjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-weghda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qeghda zzomm lura milli tersaq ghall-ftehim biex taghmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija moghtija s-setgha li tindahal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li gew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju.

Illi il-bixra wahdanija fl-ghadd ta' decizjonijiet li l-Qrati taghna taw dwar din id-dispozizzjoni tal-ligi kienet fis-sens li, jekk ikun hemm xi cirkostanza li tirrizulta wara li jkun sar

ftehim bhal dak jew li ma kinitx maghrufa lil xi parti meta tkun saret il-weghda ta' bejgh u xiri, dik il-parti jkollha raguni tajba biex ma tigix imgeghla tersaq ghall-ftehim ahhari. Imkien ma nghad xi darba li l-Qorti tista' tordna li jsir ftehim ahhari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu originarjament ftehmu. Li kieku jsir hekk, jigri li l-Qorti tkun qeghda tohloq ftehim gdid u mhux taghti ezekuzzjoni ta' ftehim imwieghed.

Illi fejn ikun hemm ftehim ta' weghda ta' bejgh u/jew ta' xiri u ma jkunx hemm stipulazzjoni espressa li tohloq kundizzjoni sospensiva, iz-zmien (miftiehem jew prezunt) tal-weghda jibqa' ghaddej, u ma jibqax jorbot izjed lill-partijiet jekk kemm-il darba jghaddi u jkun ghad hemm xkiel biex jista' jigi pubblikat il-ftehim ahhari.

Ikkunsidrat :

Illi l-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 jghid hekk :

“L-effett ta’ din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista’ jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b’att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b’rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.”

Ikkunsidrat :

Illi il-Qorti rat illi fil-kaz odjern il-konvenju sar fit- 2 ta’ Novembru 1990 [Dok. CB2] u gie imgedded sat-30 ta’ Ottubru 2007 [annessi skritturi CB2, 3, 4] u l-ittra ufficjali saret fit- 22 ta’ Ottubru 2007 [Dok. CB6].
Illi ghalhekk jirrizutla illi l-attur issodisfa ir-rekwiziti kollha li tirrikjedi l-procedura tal-artikolu 1357 u ghalhekk il-qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ l-ewwel tlett

talbiet attrici u fir-rigward ta' l-l-ewwel talba attrici, tiddikjara u tiddeciedi li il-konvenju tat-2 ta' Novembru 1990 huwa validu bejn il-partijiet, inkwantu ghat-tieni talba attrici, tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh favur l-atturi tal-garage immobbli inkwistjoni nhar il-Gimgha 29 ta' Lulju 2011 fit-12.00p.m. fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, il-Belt, Valletta. Il-Qorti tilqa it-tielet talba attrici u tordna li l-att jigi pubblikat min-Nutar Dottor Carmel Martinelli, filwaqt li qeghda tahtar lill-Avukat Dottor Mark Busuttil u lill-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer bhala kuraturi biex jipprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att u tichad ir-raba, hames u sitt talba attrici illi dawn it-talbiet huma intempestivi. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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