Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 11 ta' Frar 2002

Citazzjoni numru 2368/99 AJM

Kawza numru

Carmelo u Rita konjugi Schembri

Vs

Prince Properties Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fid-29 ta' Ottubru 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi permezz ta' konvenju datat 3 ta' Settembru 1998, l-atturi kienu ftehmu li jixtru l-fond numru 12, f'korp ta' bini bla numru u bla isem gewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar u dana skond il-kondizzjonijiet hemm pattwiti; billi dan il-fond kien ghadu fi stat ta' kostruzzjoni dan il-konvenju kien gie estiz u kien baqa' validu sa l-1 ta' Ottubru 1999 u kienet giet prezentata ittra ufficjali fejn is-socjeta' konvenuta giet interpellata sabiex taddivieni ghall-att finali; illi minkejja dan is-socjeta' konvenuta hassret l-appuntament ghand in-Nutar billi riedet li ggedded il-konvenju billi kien ghad hemm xi xogholijiet li kellhom jitlestu u ma riditx taccetta li jkun hemm klawsola ta' penali

inserita' fl-att tal-bejgh; illi ghalhekk l-atturi ma kellhomx triq ohra sabiex jissalvagwardaw l-interessi taghhom hlief li jipprocedu b'din il-kawza; talbu li din il-Qorti:-

1. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju taddivjeni fuq l-att finali ta' bejgh ghand in-Nutar Pierre Cassar, tal-fond fuq imsemmi lill-atturi u fin-nuqqas tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapresentaw is-socjeta' konvenuta ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjes kontra s-socjeta' konvenuta li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-atturi.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta presentata fl-10 ta' Dicembru 1999 li permezz taghha eccepiet:-

1. L-infondatezza tat-talbiet attrici billi l-atturi iddekadew mid-drittijiet li kellhom skond il-konvenju mertu ta' din il-kawza billi, anke kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni attrici, l-istess atturi ma kienux lesti jaslu ghall-att fiali fit-terminu pattwit billi riedu li fuq l-att finali tigi mizjuda kundizzjoni gdida.
2. Illi l-atturi ghandhom jippruvaw li agew fi zmien utili u li ghamlu il-proceduri kollha rikjesti mill-ligi f'din is-sitwazzjoni.
3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenut.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-11 ta' Jannar 2000 quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tal-20 ta' Marzu 2000 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu 2000 meta, in vista tal-eccezzjoni moghtija, ordnat l-inverzjoni tal-provi.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Novembru 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

F'dawn il-proceduri latturi qed jitolbu li s-socjeta' konvenuta tigi kundanna tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-appartament numru 12, fi blokk ta' bini bla numru u bla isem gewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar u dana skond weghda ta' bejgh rizultanti mill-att ta' konvenju tat-3 ta' Settembru 1998 li kien gie imgedded sa l-1 ta' Ottubru 1999.

L-artikolu rilevanti ghal kaz sottoezami huwa l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili li jippreskrivi hekk:
"*Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, ... ma titqies bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.*" Fis-subartikolu (2) l-istess artikolu jkompli jghid

hekk "*L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk 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'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.*"

Fil-kaz in ezami l-weghda ta' bejgh kienet ghall-haga bi prezz determinat u l-partijiet ukoll ftehmu d-data tal-iskadenza tal-imsemmija obbligazzjoni u cioe l-1 ta' Ottubru 1999. Jirrizulta mill-atti li c-citazzjoni odjerna giet intavolata fid-29 ta' Ottubru 1999 u ghalhekk jidher li l-atturi iddekadew mid-drittijiet taghhom naxxenti mill-konvenju fuq imsemmi.

Fic-citazzjoni l-atturi jghidu li giet presentata ittra ufficjali kontra s-socjeta' konvenuta sabiex din tersaq ghall-kuntratt finali, izda la tissemma d-data tal-prezentata ta' din l-ittra ufficjali, lanqas ma jidher li l-atturi talbu l-ispejjes taghha fic-citazzjoni, u waqt is-smiegh tal-kawza, meta l-atturi kellhom kull opportunita' li jipproducu kopja ufficjali tal-istess ittra ufficjali sabiex jippruvaw l-interuzzjoni tal-perjodu estintiv tal-azzjoni, dawn regaw naqsu milli jaghmlu hekk. Inoltre ghalkemm ittra ufficjali hija "*att pubbliku*" din il-Qorti ma setghetx taghmel l-idagini mehtiega fir-Registru tal-Qorti billi ma inghatat ebda indikazzjoni meta l-att gie prezentat. Mill-banda l-ohra s-socjeta' konvenut fid-dikjarazzjoni annessa man-nota tal-eccezzjonijiet taghha mahlufa minn Anthony Gauci in rappresentanza tal-istess-socjeta', iddikjara li "l-esponent ma jafx kienetx fil fatt saret l-ittra ufficjali imsemmija." U matul ix-xhieda moghitja minn dan Anthony Gauci fl-udjenza tas-27 ta' April 2001

mistoqsi mill-Qorti jekk kienx irceva ittra ufficjali biex jersaq ghall-kuntratt qal "*Le, le, ittra ufficjali qatt ma rcevejna.*"

Minn dan jidher li meta giet ppresentata din ic-citazzjoni l-atturi ma kienux ottemperaw ruhhom mal-provedimenti tal-ligi u b'hekk, stante li l-att odjern gie prezentata cirka xahar wara li skadenza tal-konvenju, l-atturi kienu tilfu d-drittijiet taghhom fuq il-konvenju.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad it-talba attrici bl-ispejjes kontra taghhom

Onor Imhallef Albert J. Magri