QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT:
Dr Antonio Micallef Trigona LL.D. Mag. Jur (EU Law)

Seduta ta' nhar il-Gimgha 20 ta' April 2001

Citazzjoni numru 192/99

Michael u Maria Victoria konjugi Said

-vs-

John u Anna konjugi Grima

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni ta' l-atturi li jaqra:

"illi b'skrittura privata datata 23 ta' Marzu 1998, l-Avukat Dottor Anton Refalo f'ismu kif ukoll f'isem u ghan-nom tal-konvenut John Grima obbliga ruhu illi jbiegh lill-attur il-flat internament markat bin-numru wiehed (1) illi ghad irid jinbena fuq porzjoni diviza mill-art "Tal-Patrijiet tal-Karmnu" fil-limiti ta' Xlendi, Kercem, Ghawdex u jmiss l-istess flat li jinsab fil-pjan terran minn nofsinhar u punent ma' triq privata li ghad trid tigi ffurmata u mit-tramuntana ma' beni ohra tal-vendituri, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u "in shell form"; u bil-kundizzjonijiet kollha elenkati ahjar fl-imsemmija skrittura;

Illi fuq dik l-iskrittura, l-attur Michael Said, hallas bhala kapparra s-somma ta' elf lira Maltija (Lm1000) parti mill-prezz stipulat ta' hamest elef lira Maltija (Lm5000), liema kapparra mbaghad giet diviza bejn iz-zewg proposti vendituri;

Illi din l-iskrittura giet ratifikata u konfermata bi skritturi ohra bejn il-proposti vendituri infushom datati 13 ta' April 1988 u 13 ta' Gunju 1990, kif ukoll skrittura ohra bejn l-avukat Dottor Anton Refalo u l-attur datata 20 ta' Gunju 1990;

Illi l-att ta' bejgh relattiv kellu jsir fi zmien xahar minn meta titlesta l-kostruzzjoni in shell form ta' l-istess flats;

Illi sal-lum il-flat imsemmi ghadu ma inbeniex.

Illi issa l-konvenut qieghed jichad u jinnega l-validita' ta' promessa ta' bejgh assunta minnu bis-sahha ta' l-imsemmija skritturi, tant illi l-atturi kienu kostretti illi jipprocedu permezz ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-istess konvenuti sabiex l-istess konvenuti jigu nibiti milli jbieghu, jittrasferixxu jew jipotekaw b'xi mod iehor l-imsemmi flat, liema mandat igib ir-referenza numru 107/99 fl-ismijiet "Michael Said et vs Dr Anton Refalo et" u li gie akkordat fit-2 ta' Novembru 1999;

Illi din il-procedura qeghdha issir biss kontra l-konvenuti odjerni peress illi Dottor Anton Refalo ikkonferma illi huwa m'ghandu ebda intenzjoni illi ma jonorax l-obbligi kuntrattwali tieghu;

Jghidu ghalhekk l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex dina l-Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenju ffirmat fit-23 ta' Marzu 1988 relattiv ghall-flat fuq deskritt ghadu validu u vinkolanti;

2. konsegwentement tiddikajra li l-atturi ghandhom id-dritt illi jinsistu illi l-konvenuti, flimkien ma' l-Avukat Anton Reaflo, jibnu l-flat illi ghandu jigi trasferit lill-atturi ai termini tal-konvenju imsemmi appena jinhargu l-permessi relattivi u necessarji minghand l-Awtorita' ta' l-Ippjanar;

3. konsegwentement ukoll jinibixxi lill-konvenuti definittivament milli jitrasferixxu jew jaljenaw jew jipotekaw l-imsemmija flat sakemm tavvera ruhha l-kundizzjoni sospensiva tal-bini tieghu;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi kontra l-konvenut u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa huwa ngunti.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi mahlufa mill-attur Michael Said u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit:

1. illi in kwantu l-meritu tat-talbiet attrici jirrigwarda obbligazzjoni li l-atturi jippretendu gew assunti mill-konvenuti solidalment flimkien ma' l-Onor. Avukat Dr Anton Refalo, in-nuqqas ta' l-integrita' tal-gudizzju fin-nuqqas tal-kjamata in kawza ta' dan ta' l-ahhar;

2. fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost, illi kif ser jigi pruvat tul is-smiegh tal-kawza t-talbiet attrici jinsabu preskritti billi skada t-terminu stabbilit mil-ligi;

3. fit-tielet lok u bla pregudizzju tas-suespost l-irritwalita' tat-tieni u tat-tielet talbiet attrici billi stante l-kapparra moghtija, il-venditur jista' jinhall minn kwalsiasi obbligu naxxenti mid-dokument mertu ta' din il-kawza fi kwalsiasi mument u dan billi jrodd lura l-kapparra;

4. fi kwalunkwe kaz, ukoll bla pregudizzju ghas-suespost, in-nullita' tal-ftehim premess in kwantu li din tibbaza ruhha fuq kundizzjoni sospensiva dipendenti unikament mir-rieda ta' dak li obbliga ruhu li jwettaq.

5. Illi l-konvenuti m'ghandhomx ibatu l-ispejejz ta' dini l-kawza billi din saret inutilment kif ser jintwera tul is-smiegh tal-kawza.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-process.

Rat il-verbal taghha tas-seduta tal-14 ta' Dicembru 2000 u t-23 ta' Jannar 2001.

Ikkunsidrat:

Il-bazi ta' l-azzjoni attrici hija l-iskrittura datata 23 ta' Marzu 1988 (Dok A). jirrizulta mill-istess illi l-attur Michael Said kien intrabat li jixtri u jakkwista appartament formanti korp ta' appartamenti li ghad kellu jinbena fuq porzjoni art diviza mill-art "Tal-Patrijiet tal-Karmnu" fil-limiti tax-Xlendi, Kercem, Ghawdex.

Il-venditur kien allura l-Avukat Anton Refalo li kif jirrizulta mill-istess skrittura deher wahdu u f'ismu proprju.

Il-prezz patwit u rizultanti mill-istess skrittura ghall-appartament in kwistjoni (fi stat ta' gebel u saqaf) kien ta' hamest elef u hames mitt lira Maltin (Lm5,500) li minnhom l-attur hallas l-ammont ta' elf lira Maltin (Lm1000) "Liema pagament qieghed isir bhala kapparra" (ara klawsola wiehed tac-citata skrittura).

Gie wkoll patwit li “l-att finali jsir fi zmien xahar minn meta titlesta l-kostruzzjoni ‘in shell form’ ta’ l-istess flats” (ara klawsola 10 tac-citata skirttura).

In propositu u b’referenza ghall-klawsola 1 ta’ l-iskrittura l-komparenti, l-attwali attur, gie erronjament indikat bhala Michael Attard, dan ovvjament bi svista.

Xehed l-attur li kkonferma d-dikjarazzjoni tieghu minnu mahlufa u Dottor Anton Refalo prodott minnu. Permezz ta’ din l-ahhar xhieda gew kjarifikati xi fatti sussegwenti ghal-iffirmar tac-citata skrittura b’referenza ghad-dokumenti B, C u D annessi mac-citazzjoni. Rilevanti f’dan il-kuntest hi l-prezenza tal-konvenut John Grima bhala kompartecipi fil-bejgh lill-attur ta’ l-appartament in kwistjoni.

Jigi hawnhekk rilevat li l-konvenut John Grima mhux qieghed jikkontesta dan il-fatt. Jirrikonoxxi, fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu, li l-Avukat Dottor Anton Refalo, fl-iskrittura originali, deher f’ismu kif ukoll f’isem u ghan-nom tal-konvenut John Grima”. Jirrikonoxxi anke li l-kapparra ta’ elf lira Maltin (Lm1000) li thalset mill-attur “Giet diviza bejn iz-zewg proposti vendituri”, cioe’ bejnu u l-Avukat Anton Refalo.

Fir-rigward id-dok C fl-isfond tax-xhieda ta’ l-istess Dottor Anton Refalo jirrizulta li l-ammont ta’ hames mitt lira Maltin (Lm500) rimanenti fil-pussess tal-konvenut tirrapprezenta s-somma, cioe’ sehem l-istess konvenut, ta’ elf lira Maltin (Lm1000) mhalsa mill-attur fuq l-iskrittura tat-23 ta’ Marzu 1988.

Dawn, fil-fehma tal-Qorti,huma l-fatti rilevanti u saljenti tal-odjerna vertenza li fuqhom jistrieh l-ezitu tat-talbiet attrici li primarjament u f’kull eventwalita’ jistriehu fuq il-fatt jekk l-iskrittura, ossia l-kunvenju tat-23 ta’ Marzu 1988, ghadux vinkolanti llum, tlettax-il sena wara, li gie iffirmat.

L-atturi jippretendu li l-imsemmi kunvenju ghadu vinkolanti stante li t-terminu huwa kundizzjonat minn kundizzjoni sospensiva li ghadha ma avveratx ruhha. Dan hu, skond l-atturi, ghaliex it-terminu ta’ xahar sabiex isir l-att finali ghadu jiddekorri stante li l-appartament “in shell form” ghadu ma giex kostruwit.

Il-konvenuti ghandhom zewg eccezzjonijiet li jirribattu din it-tezi ta’ l-atturi. Dawn huma t-tielet u r-raba eccezzjonijiet li jaqraw kif isewi:

3...... stante l-kappara moghtija l-venditur jista’ jinhall minn kwalsiasi obbligu naxxenti mid-dokumenti meritu din il-kawza fi kwalsiasi mument u dan billi jrodd lura l-kappara;

4..... in-nullita tal-ftehim premess in kwantu li din tibbaza ruhha fuq kundizzjoni sospensiva dipendenti unikament mir-rieda ta' dak li obbliga ruhu li jwettaq.

Inkwantu l-ewwel eccezzjoni mit-tnejn fuq riportati, din qed tigi respinta. Waqt li huwa pacifiku li fejn tigi miftehma kapparra (Artikolu 1359 Kap 16) l-kontrajenti huma fil-liberta li jinhallu mill-kuntratt, jirrizulta f'dan il-kaz li l-konvenut fl-ebda stadju sal-lum ma pprevalixxa ruhu minn din il-fakolta stante n-nuqqas tieghu li jirritorna d-doppju ta' l-ammont tad-depositu.

In kwantu t-tieni eccezzjoni, hawn fuq, anke din qed tigi respinta stante li qua kundizzjoni potestativa (Artikolu 1056 (1) kap 16) il-klawsola partikolari, ossia li "l-att finali jsir fiz-zmien xahar minn meta titlesta l-kostruzzjoni in shell form ta' l-istess flats" (klawsola 10) ma tikkostitwix *"in ipsa et mera voluntate debitoris"* izda hija dipendenti *"a voluntate debitoris"* annorche' d-debitur kulma ghamel hu li rriserva x-xelta taz-zmien.

Ghandu jsegwi allura li l-iskrittura ghadha vinkolanti u m'hemmx preskrizzjoni dment li l-kundizzjoni sospensiva ma tavverax ruhha.

Il-konvenut pero' ecepixxa wkoll in-nuqqas ta' l-integrita' tal-gudizzju u dana fl-ewwel eccezzjoni tieghu. Il-Qorti mhix propensa li taccetta dina l-eccezzjoni fir-rigward l-ewwel talba izda hi tal-fehma li tinnewtralizza z-zewg talbiet sussegwenti ta' l-attur li ghalhekk ser jigu michuda.

Ghalhekk u in vista tal-fuq espost fuq waqt li qeghdha tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara l-kunvenju iffirmat fit-23 ta' Marzu 1988 relattiv l-appartament meritu l-kawza bhala li ghadu validu u vinkolanti, tichad iz-zewg talbiet l-ohra. Kwantu ghall-ispejjez tal-kawza dawn ghandhom jithalsu kwantu ghal zewg terzi mill-attur u terz mill-konvenut.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur