- *KONVENJU –*
- *VALIDITA` TA' KONVENJU –*
- *SKRITTURA PRIVATA –*
- *ARTIKOLU 1233 TAL-KAP 16 –*
- *ARTIKOLU 1357 TAL-KAP 16 -*

PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 30 ta' April, 2002

Kawza Numru : 28
Cit Nru 661/95/RCP

Philip Micallef u martu Antoinette sive Antonia Micallef.

vs.

Antoine Micallef.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 3 tal-process fejn l-attur ippremetta :-

Illi l-attur Philip Micallef u l-konvenut iffirmaw skrittura bejniethom fit-23 ta' April 1990 li *in forza* taghha fl-ewwel lok l-attur ha minghand il-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni l-garage *ad* uzu ta' hanut sottopost ghall-mezzanin ta' terzi persuni f'Haz-Zebbug fi Triq il-Gandlora bla numru desinjat bl-isem '*Golden Eye'* u dana ghal hames snin *di fermo* mit-23 ta' April, 1990 u versu l-kera u bil-kundizzjonijiet l-ohra msemmija fl-istess skrittura li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata Dokument 'A' ;

Illi fl-istess skrittura, l-attur Philip Micallef, konsenzjenti u accettanti l-konvenut, irrizerva d-dritt li jkun jista' fil-perjodu tal-kirja jixtri u jakkwista mill-poter tal-konvenut l-imsemmi garage, bla numru, desinjat bl-isem 'Golden Eye' f'Triq il-Gandlora, Haz-Zebbug kif sottopost ghall-mezzanin ta' terzi persuni u jmiss mit-tramuntana ma' Triq il-Gandlora, mill-Lvant ma' garage proprjeta ta' Charles Tanti u mill-Punent ma' proprjeta tas-socjeta "Terres Company Limited" jew is-successuri taghha fit-titolu, liberu w frank minn cnus u pizijiet deskritt fi pjanta unita ma' att tan-Nutar Philip Said tas-17 ta' Ottubru 1989 fejn hu ndikat bin-numru sitta (6) u dana versu l-prezz ta' elfejn u seba' mitt lira Maltin (Lm2,700);

Illi l-atturi konjugi Micallef iridu u ghandhom dritt jixtru u jakkwistaw dan il-garaxx kif deskritt mill-poter tal-konvenut bil-prezz u bil-kondizzjonijiet kollha miftiehma fl-imsemmija skrittura u konvenju u ghalhekk huma nteressati li l-kuntratt opportun issir u l-konvenut jigi kkundannat li jersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh;

Illi l-atturi nterpellaw lill-konvenut b'ittri ufficjali tal-21 ta' April, 1995 sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt definittiv skond it-termini pattwiti fl-iskrittura msemmija u dana kif jidhru mill-kopji legali tal-ittri ufficjali hawn annessi u mmarkati Dokumenti "B" u "C";

Illi l-konvenut baqa' inadempjenti u ma resaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt opportun u *in oltre* wiegeb li t-talba tal-atturi kontenuta fl-ittri ufficjali tal-21 ta' April, 1995 hija nfondata (kif jidher mill-kopja tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Mejju, 1995 hawn annessa u mmarkata Dokument 'D'.)

Illi ghalhekk l-atturi talbu lill-din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jaghmel dak kollu mehtieg skond il-ligi sabiex ikun f'pozizzjoni jittrasferixxi l-garaxx fuq imsemmi fit-terminu tal-iskrittura *ossia* konvenju tat-23 ta' April, 1990;

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt notarili li *in forza* tieghu jbiegh u jittrasferixxi lill-atturi l-garaxx sottopost ghall-mezzanin ta' terzi persuni f'Haz-Zebbug fi Triq il-Gandlora bla numru

desinjat bl-isem “Golden Eye” liberu u frank minn cnus u pizijiet, jmiss mit-tramuntana ma’ Triq il-Gandlora, mill-Lvant ma’ *garage* proprjeta` ta’ Charles Tanti u mill-Punent ma’ proprjeta` tas-socjeta “Terrres Company Limited” jew is-successuri taghha fit-titolu, deskritt fi pjanta unita ma’ att tan-Nutar Philip Said tas-17 ta’ Ottubru, 1989 fejn hu ndikat bin-numru sitta (6) u dana versu l-prezz ta’ elfejn u sebgha mitt lira Maltin (Lm2,700) u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra pattwiti fl-iskrittura tat-23 ta’ April, 1990;

3. Tinnomina Nutar Publiku biex jippublika l-att opportun u kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci tal-konvenut fuq l-att;

4. Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ispejjez tal-kawza;

Bl-ispejjez inkluzi dawk taz-zewg ittri ufficjali tal-wiehed u ghoxrin t’ April, 1995 kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi, l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-Dokumenti a fol 4, 5 u 6 rispettivament tal-process.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet pprezentata fis-16 ta’ Gunju, 1995 a fol. 19 tal-process ipprezentata mill-konvenut li permezz taghha eccepixxa:

(1) Illi preliminarjament jigi eccepit umilment li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici *stante* li hemm kawza pendenti bejn l-istess partijiet fl-

ismijiet inversi ghad-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-lokazzjoni.

(2) Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost jigi eccepit li l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez *stante* li l-iskrittura ta' lokazzjoni tat-23 ta' April, 1990 ma tammontax ghal konvenju peress li r-rekwiziti li normalment jitnizzlu f'konvenju huma nieqsa u mhemmx is-solita promessa u obbligazzjoni da parti tal-bejjiegh u tax-xerrej u li din l-iskrittura tohloq biss drittijiet ta' lokazzjoni.

(3) Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost jigi eccepit li l-attur iddekada mid-dritt riservat li u fil-kondizzjoni (g) tal-istess skrittura ta' lokazzjoni *stante* li huwa ma ezercitax dan id-dritt fil-perjodu tal-kirja.

(4) Salv' eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-istess konvenut kif ukoll il-lista tax-xhieda li jinsabu esebiti a fol. 20 *et seq*. tal-process;

Rat ix-xhieda, d-dokumenti kollha prodotti;

Rat l-verbali tas-seduti tal-15 ta' Novembru 1995, 10 ta' Jannar 1996, 17 ta' Mejju 1996, 4 ta' Dicembru 1996, 23 ta' Gunju 1996, 5 ta' Dicembru 1997, 6 ta' Mejju 1998, 19 ta' Gunju 1998, 13 ta' Jannar 1999, 12 ta' Mejju 1999, 24 ta' Novembru 1999, 3 ta' Marzu 2000, 22 ta' Mejju 2000 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat il-verbali tal-10 ta' Ottubru 2000, 18 ta' Jannar 2001, 27 ta' Marzu 2001, 2 ta' Ottubru 2001, u 6 ta' Novembru 2001 fejn il-partijiet qablu li l-provi tal-kawza fl-ismijiet inversi (Citaz. Numru 1076/94/RCP) ghandhom jghoddu bhala provi f'din il-kawza.

Rat l-affidavit ta' Philip Micallef tl-11 ta' Jannar 1999 u tan-Nutar Philip Said tat-18 ta' Jannar 1999, l-affidavit ta' Antoine Micallef tas-7 ta' Dicembru 1999, u l-provi kollha u dokumenti li jinsabu fil-kawza fl-ismijiet **"Antoine Micallef vs Philip Micallef"** (Citaz. Numru 1076/94/RCP) differita ghall-lum stess ghas-sentenza skond kif miftiehem bejn il-partijiet bil-verbal appena citat.

Rat ix-xhieda tan-Nutar Philip Said, Philip Micallef, Emanuel Micallef u Antoine Micallef tas-6 ta' Novembru 2001 u d-Dokument 'AM1 ' a fol. 67 tal-process.

Rat il-verbal tas-16 ta' Jannar, 2002 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

II. PROVI DOKUMENTARJI

Illi a fol. 6 tal-process hemm esebita skrittura privata bejn Antoine Micallef fejn dan ikkonceda b'titolu ta' lokazzjoni *ossia* kirja lil Philip Micallef li accetta u bl-istess titolu ta' Kera akkwista l-garaxx *ad* uzu ta' hanut sottopost ghal mezzanin ta' terzi Haz-Zebbug, fi Triq il-Gandlora bla numru, desinjat bl-isem 'Golden Eye' – jmiss mit-

Tramuntana ma' Triq ta' Charles Tanti u mill-Punent ma' proprjeta` ta' socjeta 'Terres Co. Ltd' jew is-successuri taghha fit-titolu – bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, liberu u frank minn cnus u minn pizijiet, deskritt fi pjanta li tinsab unita ma' att tan-Nutar Philip Said tas-17 ta' Ottubru, 1989 fejn hu indikat bin-numru sitta (6). F'din l-iskrittura hemm is-segwneti paragrafi li huma ta' interess sabiex din il-vertenza tigi rizolta.

(a) Ghaz-zmien ta' hames snin mil-lum 'di fermo' ;

(b) Omissis

(c) Bil-patt u l-kondizzjoni illi l-lokatarju Micallef ghandu jaghti lil lokatur Antoine Micallef is-somma ta' elfejn mija u erbatax-il lira (Lm2,114) ghal merkanzija ossia l-istock kollu li hemm fl-imsemmi hanut, komprizi l-ghodod kollha u l-armaturi kollha ezistenti fl-imsemmi hanut – liema somma tithallas f'pagamenti rateali ta' hamsin lira (Lm50) fix-xahar bl-imghaxijiet tat-tmienja fil-mija (8%) fis-sena li jithallsu 'a skaletta' ma' kull pagament rateali;

(d) Omissis

(e) Omissis

(f) Bil-patt u l-kundizzjoni illi l-lokatur Antoine Micallef ghandu jaghmel dak kollu li jigi rikjest minnu biex il-Permess tal-Pulizija rigwardanti dik ta' 'grocer' jigi ggirat u mdawwar minn ismu ghal l-isem l-lokatarju Philip Micallef.

(g) Il-lokatarju Philip Micallef konsenzjenti u accettanti l-lokatur Antoine Micallef, jirriserva d-dritt li jkun jista' fil-perjodu kollu tal-kirja jixtri u jakkwista l-imsemmi garaxx ad uzu ta' hanut mill-poter tal-lokatur Antoine Micallef bil-prezz bonarjament konvenut ta' elfejn u seba' mitt lira (Lm2,700).

III. PROVI

Fis-seduta tal-4 ta' Dicembru, 1996 xehed l-attur in kontro-ezami li qal illi *"fi zmien illi jiena ma niftakarx meta kien jiena kont avvicinajt lill-konvenut biex idawwar il-permess minn fuq ismi ghal fuq ismu u huwa kien qalli li l-hanut ma kienx ser izommu".*

Illi xehed **Antoine Micallef** permezz tal-procedura ta' l-affidavit fejn jghid illi '*Philip Micallef ma kienx ihallas il-kera bil-quddiem kif miftiehem, u li kull ma kien ihallas kien ihallsu bin-nifs'.* L-attur cahad li rcieva l-ittra mmarkata bhala Dok. 'PM'. Pero' jghid illi *"kont ghamilt zmien nigri warajh biex ihallas il-kera flimkien mal-prezz ta' l-istock bin-nifs, u li sussegwentement jiena dejjem kont nitolbu l-kera b'lura bhala arretrati in vista tal-fatt li hu qatt ma kien puntwali, flimkien mal-kera bil-quddiem".* Jghid ukoll illi *"ma qlibtlux il-permess fuq ismu ghaliex huwa qatt ma rrispetta l-kundizzjonijiet tal-hlas tal-kera".* Xi tlieta jew erba' snin li l-hanut kien inkera lill-konvenut, huwa kien waqaf ihallas il-kera, u kien ghalaq l-istess hanut. Jghid dan ix-xhud illi dan kien ghal habta ta' l-ahhar tan-1993 u l-bidu tan-1994. Di fatti dan ix-xhud jghid illi huwa ma

geddidx il-licenzja tal-hanut li kien kera lill-konvenut li kienet taghlaq f'Marzu. Jghid illi *"jiena kont ghamilt zmien narah maghluq, imma kkonfermajt li kien ghalaq ghaliex rajt lil Philip kemm-il darba fil-post ma' terzi persuni jqaxxar il-qargha twil u jqatta' l-pastard ghall-gardiniera u l-konfettura. Nghid illi f'dawn l-okkazjonijiet, jiena mit-triq stajt nara li hu kien zarma l-hanut kollu mill-armar, bil-bank b'kollox, bl-eccezzjoni ta' hajt mimli xkafef vojta, u li kien mela l-hanut kollu bil-qargha twil u l-pastard. Darba minnhom kont anke waqaft inkellmu u kien ikkonfermali li kien ghalaq il-hanut u weghdni li jaghtini c-cwievet lura"*.

Illi finalment jghid illi *"fl-ahhar tal-hames snin, huwa qalli illi ried jixtri skond it-termini ta' l-iskrittura li konna iffirmajna. Jiena hassejt illi ladarba huwa ma kienx irrispetta t-termini tal-kirja, lanqas jiena ma kont marbut biex nersaq ghall-kuntratt ta' bejgh. Madanakollu, kont offrejtlu li nbieghlu bis-somma ta' erbat elef u hames mija (Lm4,500) u hu kien accetta din is-somma. Ghall-kuntratt, izda ma giex hu izda baghat lil missieru. Missieru pero` ried jixtri bis-somma li konna ftehemna originarjament, u jiena irrifjutajt"*.

Illi 'n kontro-ezami l-attur jghid illi huwa kien ghamel erba' snin juza l-hanut lokat lilu bhala *grocer* izda mbaghad fl-ahhar sena tal-lokazzjoni, peress illi ma iggeddix il-permess, huwa ma fetahx. Mistoqsi jekk ghalaqx il-*grocer* minn jeddu, dan ix-xhud jghid *"jekk ma kellix permess jien ma stajtx. Bdejt innaqqas il-merkanzija biex malli jghaddi z-zmien mhux jigi xi Pulizija u jaghlaqli"*. Dwar il-hlas tal-kera, huwa jghid illi dejjem hallasha puntwalment u dwar

dan il-fatt, huwa esebixxa r-ricevuti tal-kera. L-attur kien beda jiggestixxi n-negozju ta' *grocer* fil-hanut mit-23 ta' April, 1990, u cjoe` mid-data ta' meta ha l-hanut. Jghid illi kien ghall-habta ta' Dicembru, 1994 li huwa ghalaq il-hanut, minhabba li ma kienx hemm permessi fuq il-hanut. Jghid illi wara li ghalaq huwa beda juzah biex jzomm fih il-merkanzija.

Illi xehed **Renato Micallef**, hu l-attur li kkonferma l-fatt li l-hanut kien inaghlaq u li l-konvenut kien iqaxxar il-qargha twil u l-pastard, *oltre* li l-imsemmi hanut kien zarmat kompletament.

Illi xehed ukoll **Dennis Micallef** li kkonferma dak li qalu z-zewg hutu Antoine u Renato Micallef.

Illi xehed bil-procedura tal-affidavit l-attur **Philip Micallef**. Jghid illi huwa kien ha *″b'kera ghal hames snin minghand Antoine Micallef li jigi l-kugin tieghi, il-garage ghall-uzu ta' hanut jismu 'Golden Eye' fi triq il-Gandlora, Haz-Zebbug u dana bi skrittura tat-23 ta' April, 1990 li konna ghamilniha ghand in-Nutar Philip Said. Fuq l-istess skrittura ftehemna ukoll illi jiena jkolli d-dritt li nista' waqt il-kirja nixtri l-istess post ghall-prezz ta' elfejn u seba' mitt lira Maltin (Lm2,700) u dana bil-kundizzjonijiet kif jidhru mill-kopja tal-iskrittura li jiena pprezentajt mal-kawza″*.

Illi jghid dan ix-xhud illi *″l-ghada li ffirmajna l-iskrittura morna u dawwarna l-ilma u d-dawl ghal fuqi u anke hallast il-kont ta' Lm117″. In oltre skond il-″paragrafu (f) tal-ftehim*

Antoine Micallef kellu jaghmel dak kollu li jkun hemm bzonn biex il-permess tal-pulizija tal-hanut li kien dak ta' grocer idur f'ismi″.

Illi jsostni wkoll illi wara li kien hallas zewg pagamenti ta' kera, l-konvenut kien talbu sabiex jirdoppja l-kera ghal Lm400 fis-sena. Anke kien talbu ghal aktar min darba sabiex jmur l-ghassa tal-pulizija mieghu sabiex idawwar il-permess tal-hanut ghal fuq isem l-attur. Pero` dan ix-xhud jghid illi *″wara li kont hallastu kollox ta' l-istock qalli li ma riedx jigi sabiex idawwru l-permess u qalli ukoll li ma kienx ser jerga' jgedded il-permess u aktar tard lejn l-ahhar tas-sena 1993 qalli li kien mar u kkancella l-permess″.*

Illi wara li kien hallas il-prezz ta' l-*istock*, dan ix-xhud beda jinsisti ma' Antoine Micallef sabiex jmorru ghand in-Nutar Said halli jigi ffirmat il-kuntratt ta' bejgh relattiv pero` Philip Micallef jghid illi l-konvenut talbu Lm1,100 izjed mill-prezz pattwit. Di fatti jghid illi kien talbu l-ammont ta' Lm3,800.

Illi peress li l-konvenut Antoine Micallef ma riedx jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt huwa ntavola ittra ufficjali kontrih.

Illi xehed in-**Nutar Philip Said** li jghid illi fit-23 ta' April, 1990 saret *″skrittura ghandi li biha Antoine Micallef kera l-istess garage (dak imsemmi fic-citazzjoni odjerna) lil Philip Micallef u fl-istess lokazzjoni kien hemm il-promessa ta' bejgh ta' l-istess fond versu prezz ta' Lm2700 – a xelta tal-lokatarju Philip Micallef liema promessa kienet torbot ghat-*

tul tal-perjodu tal-lokazzjoni cjoe` hames snin mid-data tat-23 ta' April, 1990″. In kontro-ezami n-Nutar Said qal minkejja li l-kuntratt kien miktub u lest, il-venditur (il-konvenut fil-proceduri odjerni), kien qieghed joggezzjona u ma riedx jersaq ghall-kuntratt.

Illi **Antoine Micallef** xehed illi *″jiena kont ftehemt ma' Philip Micallef, li jigi l-kugin tieghi, dwar il-fond 'Golden Eye Mini Market'. Qabel fil-fond kien hemm iehor, certu Michael. Ma' dan Michael jien kont ftehemt li irid jixtrih. Philip kien dahal fil-fond taht l-istess kundizzjonijiet li kellu Michael″*. Jghid illi *″huwa veru li jiena lil Philip kont ghidtlu bil-fomm li kemm jista' jkun irrid inbiegh il-post u dan ghaliex Philip lili qatt ma kien ihallasni l-kera″*. Pero` jzid jghid illi *″il-kera kien ihallasha ghax missieri, John Micallef li llum huwa mejjet, kien jigri warajh biex jigi jhallasni″*. Sussegwentement, kien hemm okkazjoni fejn dan ix-xhud kien mar ghand in-Nutar Philip Said flimkien ma' missier Philip Micallef sabiex missier Philip jixtri l-hanut hu. Philip Micallef kellu jmur ghand in-Nutar hu aktar tard, pero` baqa' ma marx. Antoine Micallef ma riedx ibiegh dan il-post lil missier Philip peress illi ma kienx hemm qbil fuq il-prezz fis-sens illi Antoine Micallef ippretenda illi jiehu l-ammont ta' Lm4,500 ghall-bejgh tal-post, mentri Emanuel Micallef, missier l-attur, insista illi huwa kellu jhallas Lm2,800 tal-post u dan skond ma kien qallu l-istess tifel tieghu Philip. Antoine Micallef in kontro-ezami jghid illi l-*meters* tad-dawl u l-ilma kien dawwarhom ghal fuq isem Philip Micallef, pero` peress illi dan ta' l-ahhar qatt ma kien qallu xejn, huwa baqa' ma dawwarx il-permess tal-Pulizija

fuq ismu. Dan ix-xhud jghid ukoll illi huwa qatt ma ghamel xejn biex iddawwar il-permess tal-pulizija ghall-fuq isem Philip Micallef, peress illi dan ta' l-ahhar kien ghad fadallu jhallsu xi flejjes ta' arretrati ta' kera. Jiftakar li huwa kien ircieva ittra minghand l-avukat ta' Philip Micallef sabiex iddawwar il-permess tal-hanut ghal fuq isem l-istess Philip Micallef, pero` Antoine Micallef baqa' ma ghamel xejn u fil-fatt waqaf ihallsu. Di fatti jghid l-istess Antoine Micallef illi meta mar ghand il-pulizija huwa kien qalilhom *"li mhux ha nhallsu izjed ghax Philip m'ghadux bil-grocer"*. *Inoltre*, dan ix-xhud jghid illi huwa kien ftiehem ma' Philip Micallef li jiehu elf lira (Lm1,000) izjed minn dak miftiehem bejniethom fl-iskrittura datata 3 ta' April, 1990. Jghid dan ix-xhud illi li kieku dak iz-zmien Philip Micallef tah dawk l-elf lira (Lm1,000) huwa kien jaghmel il-kuntratt, pero` llum ma kienx jaghmlu.

III. KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI

Illi din il-kawza issegwi lill-ohra li giet deciza illum stess li hija fl-ismijiet **"Antoine Micallef vs Philip Micallef"** (Cit. Nru. 1076/94/RCP).

Illi 'n vista ta' dak li intqal f'dik is-sentenza, wiehed issa jrid jara l-eccezzjonijiet f'din il-kawza u jara jekk dawn irreggux jew le.

(A) L-EWWEL ECCEZZJONI TAL-KONVENUT

Il-konvenut jeccepixxi preliminarjament li din l-Onorabbli

Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici *stante* li hemm kawza pendenti bejn l-istess partijiet fl-ismijiet inversi ghad-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-lokazzjoni.

Illi dwar din l-eccezzjoni ftit li xejn hemm xi tghid u dan peress illi kif diga inghad, il-kawza fl-ismijiet **"Antoine Micallef vs Philip Micalle**f**"** (Cit. Nru. 1076/94RCP) giet deciza llum stess fejn din il-Qorti ddikjarat li ma kienx hemm raguni ghaliex tigi xolta il-kirja bejn il-partijiet tal-fond *de quo* w ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

(B) IT-TIENI ECCEZZJONI TAL-KONVENUT

Illi fit-tieni eccezzjoni tieghu, l-konvenut jghid illi l-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez *stante* li l-iskrittura ta' lokazzjoni tat-23 ta' April, 1990 ma tammontax ghal konvenju peress li r-rekwiziti li normalment jitnizzlu f'konvenju huma nieqsa u m'hemmx is-solita promessa u obbligazzjoni da parti tal-bejjiegh u tax-xerrej u li din l-iskrittura tohloq biss drittijiet ta' lokazzjoni.

Illi din il-Qorti sejra taghmel referenza ghal zewg artikoli fil-ligi, li ghandhom jghinu sabiex din l-eccezzjoni tigi ezawrita. Dawn huma l-**Artikolu 1233 u l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Illi l-**Artikolu 1233 tal-Kap. 16** jghid illi :

1233. (1) *Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament, taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullità -*

(a) il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni mmobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni;

(b) il-weghdiet ta' self ghall-uzu jew mutuum;

(c) il-garanziji;

(d) it-tranzazzjoni;

(e) il-kiri ta' immobbli ghal zmien ta' izjed minn sentejn ghal dak li hu bini, jew minn erba' snin, ghal dak li hu raba';

(f) is-socjetajiet civili; u

(g) ghall-finijiet tal-Ligi dwar il-Weghdiet ta' Zwieg, kull weghda, kuntratt jew ftehim hemm imsemmija.

(2) Jekk, fil-kaz ta' kitba privata, il-kitba ma tkunx iffirmata minn kull wahda mill-partijiet, ghandha tigi awtentikata bhal ma jinghad fl-Artikolu 634 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

Illi l-**Artikolu 1357 tal-Kap. 16** jghid illi:

1357. (1) *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 ilbejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant*.

(2) *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 tliet 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*.

Illi dwar dawn l-artikoli tal-Ligi appena citati kien hemm diversi sentenzi moghtija mill-Qrati taghna. Din il-Qorti ser taghmel referenza ghall-insenjament moghti mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru, 1998 fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Baldacchino noe et vs Carmelo sive Charlie Camilleri et"** li qalet illi:

"*Is-subinciz (a) ta' l-Artikolu 1233 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi ghandu jsir b'att pubbliku jew b'kitba privata taht piena ta' nullita' 'il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-*

proprjeta' ta' beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawn il-beni'.

Rilevanti wkoll l-**Artikolu 1357 (1) tal-Kap 16** li jipprovdi *li l-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed .... 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".*

Hu car allura illi biex l-iskrittura taht is-**subinciz (a) ta' l-Artikolu 2133** tkun valida fil-ligi jehtieg li tkun:

(a) tirrispekkja il-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;

(b) tikkontjeni l-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim;

(c) tidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit

(d) tistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u

(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.

Illi **Giorgi** fi-trattat tieghu "**Teoria delle Obbligazioni**" Vol. I. P.I., p.373 et seq. hekk jghallem:

“Il secondo requisito della scrittura privata (l-ewwel rekwizit kien il-firem tal-kontraenti li b’hekk jixhdu l-fidi tar-rabta kontrattwali), si e’ di contenere il tenore delle promesse delle stipulazioni delle liberazioni, che e’ preordinata a consacrare. Ma questo requisito, piu’ che alla materiale compilazione del documento, si riferisce alla sostanza intellettuale del medesimo. Ed e’ per se evidente, che nihil agit chi non seppe in una scrittura dichiarare che cosa voleva”.

Il-gjurisprudenza nostrana tghallem:

“*Gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos, provi testimonjali ma humiex ammissibbli biex jigi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f’xi patt incidentali jew accessorju*” (Vol. XXXII, P.I., p.26).

“U dan l-element (essenzjali tal-promessa) ma jistax jigi supplit permezz tal-provi testimonjali ghaliex, kif irriteniet din il-Qorti in re, “Muscat - vs - Fiteni” fis-17 ta’ Jannar, 1917 jistghu jigu ammessi provi testimonjali “quando la prova testimoniale sia diretta a far fede di un patto verbalmente convenuto precedentemente o contemporaniamente alla scrittura, quando il patto sia accidentale o accessorio .... “huwa inammissibbli illi jkun pruvat permezz ta’ xhieda element essenzjali li jonqos mill-kuntratt stess” (Vol. XXXII, P.I., p.48, Vol. II p.693).

Illi ghalhekk li gie ritenut illi:

"Jekk mill-konvenju ta' premessa ta' bejgh tirrizulta l-obbligazzjoni tal-venditur li jbiegh u dik tal-kompratur li jixtri, l-iskrittura ma tistax tigi meqjusa bhala nulla billi ma jkunx fiha xi partikolarita` ohra - anke importanti - bhal per ezempju d-data meta sar il-konvenju". (Vol. XXXIII, P.I, p.202)

Illi *a contrario senso* jekk mill-konvenju ma jirrizultawx dawk l-obbligazzjonijiet tal-promessa, *ex actis*, l-iskrittura kellha titqies nieqsa mill-elementi essenzjali u ghalhekk tigi dikjarata bla ebda effett fil-ligi.

Illi minn dak hawn fuq espost, jirrizulta ampjament illi anke it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti hija legalment insostenibbli u dan peress illi l-ftehim tat-23 ta' April, 1990 jirrizulta illi huwa konvenju ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Di fatti fl-istess skrittura hawn appena msemmija, u senjatament fil-paragrafu (g) taghha jinghad illi *"il-lokatarju Philip Micallef konsenzjenti u accettanti l-lokatur Antoine Micallef, jirriserva d-dritt li jkun jista' fil-perjodu kollu tal-kirja jixtri u jakkwista l-imsemmi garage ad uzu ta' hanut mill-poter tal-lokatur Antoine Micallef bil-prezz bonarjament konvenut u miftiehem ta' elfejn u seba' mitt lira (Lm2,700)*" (Vide fol. 8 tal-process) u din l-iskrittura hija ffirmata mill-istess partijiet odjerni fil-kawza.

Illi mhux hekk biss izda jidher li t-tielet eccezzjoni tal-istess konvenut tammetti hija stess li l-istess attur kellu d-dritt li jitlob li jsir it-trasferiment tal-istess fond skond il-kundizzjoni (g) tal-istess skirttura, u ghalhekk din l-istess eccezzjoni

hija kontradittorja ghall-eccezzjoni li qed tigi hawn trattata; wkoll jinghad li hemm ammissjoni tal-effett ta' dan il-ftehim wkoll fix-xhieda tal-istess konvenut.

Illi issa mid-dokumenti esebiti jirrizulta illi l-iskrittura *ossia* konvenju saret fit-23 ta' April, 1990. Fil-21 ta' April, 1995 giet intavolata ittra ufficjali (vide fol. 10 tal-process) li giet notifikata fit-28 ta' April, 1995 (a fol. 11 tal-process). Illi c-citazzjoni odjerna giet intavolata fid-19 ta' Mejju, 1995. Illi ghalhekk anke it-termini li trid il-ligi u senjatament dak li hemm mahsub fl-**Artikolu 1357 tal-Kap. 16** gew rispettati u osservati, u anke ghaliex l-istess dritt tal-attur gie ezercitat waqt li l-istess lokazjoni kienet ghada *in corso*. Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll ghandha tigi michuda.

<u>(C) IT-TIELET ECCEZZJONI TAL-KONVENUT</u>

Illi finalment il-konvenut fit-tielet u l-ahhar eccezzjoni tieghu jghid illi l-attur iddekada mid-dritt riservat li u fil-kundizzjoni (g) tal-istess skrittura ta' lokazzjoni *stante* li huwa ma ezercitax dan id-dritt fil-perjodu tal-kirja.

Illi anke din l-eccezzjoni hija ukoll insostenibbli u dan peress illi mill-istess paragrafu (g) ta' l-iskrittura hawn fuq kwotat, jirrizulta illi t-terminu tal-konvenju kellu jkun ghall-hames snin jew ahjar tul id-dekors tal-istess lokazzjoni, bix-xelta a favur Philip Micallef li jaghmel il-kuntratt ta' bejgh qabel ma jiskadu l-hames snin. Hekk fil-fatt ghamel. Huwa sejjah lil Antoine Micallef sabiex jaddivjeni ghal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh, izda dan baqa' ma

resaqx, u minhabba f'hekk, Philip Micallef kellu jintavola l-kawza odjerna.

IV. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li qeghda tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi :-

(1) Tikkundanna lill-konvenut sabiex jaghmel dak kollu mehtieg skond il-ligi sabiex ikun f'pozizzjoni jittrasferixxi l-garaxx fuq imsemmi fit-terminu tal-iskrittura *ossia* konvenju tat-23 ta' April, 1990;

(2) Tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt notarili li *in forza* tieghu jbiegh u jittrasferixxi lill-atturi l-garaxx sottopost ghall-mezzanin ta' terzi persuni f'Haz-Zebbug fi Triq il-Gandlora bla numru desinjat bl-isem 'Golden Eye' liberu u frank minn cnus u pizijiet, jmiss mit-Tramuntana ma' Triq il-Gandlora, mill-Lvant ma' *garage* proprjeta` ta' Charles Tanti u mill-Punent ma' proprjeta` tas-socjeta` 'Terres Company Limited' jew is-successuri taghha fit-titolu, deskritt fi pjanta unita ma' att tan-Nutar Philip Said tas-17 ta' Ottubru, 1989 fejn hu ndikat bin-numru sitta (6) u dana versu l-prezz ta' elfejn u seba' mitt lira Maltin (Lm2,700) u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra pattwiti fl-iskrittura tat-23 ta' April, 1990;

(3) Tinnomina n-Nutar Pubbliku Philip Said biex jippubblika l-att opportun u lill-Avukat Dr. Vincent Galea bhala kuratur

biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci tal-konvenut fuq l-att u tordna li l-istess att pubbliku jigu ppubblikat fid-data fil-31 ta' Mejju 2002 fil-11:30. a.m. f'wahda mill-Awli tal-Qrati Superjuri, il-Belt, Valletta,

Bl-ispejjez kif rikjesti fir-raba' talba attrici nkluzi dawk taz-zewg ittri ufficjali tal-wiehed u ghoxrin t'April, 1995 kontra l-konvenut.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
30 ta' April, 2002

Mario Debono
Deputat Registratur
30 ta' April, 2002