MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 259/2012

Leonard u Margaret konjugi Caruana

vs
Doris Livori

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors promotur guramentat datat it-8 ta’ Marzu, 2012, li permezz tieghu r-rikorrenti esponew sintetikament is-segwenti:

1.1 Illi b’konvenju datat it-28 ta’ Jannar, 2012, l-intimata obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u titrasferixxi favur ir-rikorrenti l-fond numru 16, Triq Sant’Antnin, Hat-Tarxien, ghall-prezz u kondizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju, (ara fol 5);
1.2 Illi l-konvenju fuq indikat sar bix-xhieda tal-Avukat Dottor Omar Caruana, (ara fol 5);

1.3 Illi nonostante l-konvenju, l-intimata naqset tghaddi biex tiffirma l-opportuni dokumenti ghar-registrazzjoni tal-imsemmi konvenju;

1.4 Illi r-rikorrenti ddenunzjaw din il-mankanza permezz ta' protest ipprezentat il-qorti fit-3 ta' Frar, 2012, (ara fol 8);

1.5 Illi in vista tal-inadempjenza tal-intimata r-rikorrenti interpellaw lill-istess intimata permezz t'ittra ufficcjali datata t-12 ta' Frar, 2012, (ara fol 13);

1.6 Illi nonostante dan kollu, l-intimata naqset milli tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv;

1.7 Illi ghalhekk, ir-rikorrenti aderew lil din il-qorti biex l-intimata jkollha l-opportunita` tghid ghaliex din l-istess qorti m'ghandhiex:

1.7.1. Tiddikjara li l-intimata naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti fil-konfront tar-rikorrenti bil-konvenju datat it-28 ta' Jannar, 2012, stante li ma resqitx ghall-iffirmar tal-opportuni dokumenti ghar-registrazzjoni tal-istess konvenju u lanqas dehret ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi;

1.7.2. Tikkundanna lill-intimata biex *entro* terminu qasir u perentorju lilha prefiss, tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' kompravendita` li permezz tieghu tbiegh, tassenja u titrasferixxi l-fond bin-numru 16, Triq Sant'Antnin, Hat-Tarxien, u dan, fit-termini tal-att ta' konvenju tat-28 ta' Jannar, 2012;

1.7.3. Tinnomina nutar pubbliku biex jircievi l-att definittiv ta' kompravendita`;

1.7.4. Tinnomina kuraturi deputati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' trasferiment;

1.7.5. Tiffissa data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;

1.7.6. Kemm –il darba l-bejgh ma jistax isir, tiddikjara li r-rikorrenti sofrew danni b'rizultat tal-fatt li l-intimata naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti fil-konfront tal-atturi permezz ta' att ta' konvenju tat-28 ta' Jannar, 2012, stante li ma resqitx ghall-iffirmar tal-opportuni dokumenti ghar-registrazzjoni tal-istess konvenju u lanqas dehret ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi;

1.7.7. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, u dan, bl-opra *occorrendo*, ta' periti nominandi;

1.7.8. Tikkundanna lill-intimata biex thallas id-danni hekk likwidati;

1.7.9. Bl-ispejjez kif indikati fl-istess rikors guramentat promotur u bl-imghaxijiet skont il-ligi kontra l-intimata;

2.0. Rat ir-risposta guramentata li permezz taghha l-intimata sintetikament wiegbet is-segwenti:

2.1. Illi preliminarjament l-azzjoni hi improponibbli stante li l-konvenju in dizamina hu null *ai termini* tal-artiklu 3 (6) tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta;

2.2. Illi fil-mertu, l-intimata hi mara anzjana u apparti li iffirmat kull ma giet mitluba tiffirma, inkluz il-konvenju ingarbuljat, peress li hemm klawsola penali meta x-xerrej prospettiv ma hallas l-ebda depozitu, meta l-eccipjenti giet notifikata bl-ittra ufficcjali biex tiffirma l-formola necessarja ghar-registrazzjoni tal-konvenju, it-terminu koncess ghar-registrar tal-istess kien skada u ghalhekk l-istess konvenju kien gia` null;

2.3. Illi ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti huma nulli u minghajr effett;

3. Rat id-digriet taghha datat it-3 ta' Mejju, 2012, li permezz tieghu ordnat il-kapovolgiment tal-provi stante l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimata, (ara

paragrafu numru tnejn punt wiehed, (2.1), aktar qabel, u fol 24);

4. Rat id-digriet taghha datat il-31 ta’ Jannar, 2013, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat li t-trattazzjoni rigwardanti l-eccezzjoni preliminari fuq riferita tkun bil-modalita` hemm stabbilita, (ara fol 41);

5. Semghet ix-xhieda prodotta;

6. Ezaminat id-dokumenti esebiti;

7. Rat is-sottomissjonijiet skritti tal-partijiet;

8. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

9. Illi din hi sentenza preliminari rigwardanti l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimata senjatament li l-azzjoni odjerna hi improponibbli stante li l-konvenju in dizamina hu null u minghajr effett, u dan, *ai termini* tal-artiklu 3 (6) tal-Kap 364 fuq gia` riferit;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-artiklu indikat fil-paragrafu precedenti jistabbilixxi sintetikament li minkejja kull ligi ohra, konvenju ta’ bejgh jew trasferiment ta’ proprjeta` immobbli jew kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk:

10.1. Avviz ta’ l-istess konvenju ma jinghatax lill-Kummissarju tat-Taxxi;

10.1.2. Illi dan l-istess avviz irid jigi moghti lill-imsemmi Kummissarju;

10.1.3. Fiz-zmien stabbilit;

10.1.4. Bil-mod stabbilit;

10.2. Illi l-istess avviz irid ikun fih dawk il-partikolaritajiet li jistghu jigu stabbiliti;

10.3. Illi l-istess avviz fuq riferit irid ikun moghti flimkien ma' hlas ta' taxxa provizorja ekwivalenti ghal ghoxrin (20) fil-mija tal-hlas tat-taxxa li jkollha tithallas skont l-istess Kap 364 fuq riferit;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi rigward il-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna, dawn jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

11.1. Illi l-kontendenti ikkonkludew konvenju datat it-28 ta' Jannar, 2012;

11.2. Illi permezz tal-istess l-intimata Livori obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lir-rikorrenti l-fond fuq indikat, (ara paragrafu wiehed punt wiehed, (1.1), aktar qabel), skont il-kondizzjonijiet hemm pattwiti;

11.3. Illi l-istess konvenju, sar fil-prezenza t'avukat fil-kwalita` biss tieghu ta' xhud tal-firem u tal-identita` tal-partijiet, (ara fol 5);

11.4. Illi wara li gie redatt l-imsemmi konvenju ma jirrizultax li l-partijiet issodisfaw l-obbligi statutorji taghhom li jipprezentaw avviz tal-istess lill-Kummissarju fuq riferit, (ara paragrafu numru ghaxra punt wiehed, (10.1), u lanqas jirrizulta li giet imhallsa t-taxxa provizorja hekk ukoll stabbilita;

Ikkunsidrat:

12. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li l-precett stabbilit mill-artiklu 3 (6) tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta ma giex sodisfatt;

13. Illi l-effett ta' tali riskontru fattwali hu dak indikat fl-istess artiklu indikat fil-paragrafu precedenti senjatament li tali konvenju allura " … ma jkunx validu";

14. Illi tali invalidita` allura tirrendi li d-dokument in dizamina, il-konvenju tat-28 ta' Jannar, 2012, null u minghajr effett;

15. Illi konsegwentement tenut kont ta' tali nullita`, l-istess konvenju in dizamina ma jistax jigi enforzat stante li tali nuqqasijiet fuq riferiti irrendewh inezistenti;

16. Illi r-rikjam tal-abbli rapprezentanti legali tal-intimata li *"quod nullum est nullum producit effectum*" ghalhekk jiehu dimensjoni attwali u jissintetizza l-konkretezza reali riskontrata;

DECIDE:

17.0. Illi in vista tal-premess, din il-qorti ghalhekk takkolji l-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimata u konsegwentement:

17.1. Tiddikjara li l-azzjoni odjerna hi improponibbli stante li l-konvenju in dizamina hu null *ai termini* tal-artiklu 3 (6) tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta;

17.2. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra r-rikorrenti Leonard u Margaret Caruana.

____
Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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