MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 1187/2007/1

Carmelo sive Charles Byers u Carmen Byers

v.

Paul Caruana u Mary Rose Caruana

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezentaw l-atturi fit-13 ta’ Novembru 2007 li jaqra hekk:

“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;

“Jghidu l-konvenuti previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, 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 ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"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."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' April 2011, li in forza taghha ddecidiet 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."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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 **zewg proceduri** 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 … …”.

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> “… … tirrevoka u thassar is-sentenza appellata tas-7 ta’ April 2011 u konsegwentement tichad it-talbiet kollha attrici prevja l-akkoljiment tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.”

Rat ir-risposta u l-appell incidentali tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> "… … tirriforma s-sentenza appellata tas-7 ta' April 2011 fuq riferita billi tirriformaha fis-sens illi tilqa' r-raba', il-hames u s-sitt talba attrici kif fuq indikat, f'kaz li l-konvenuti appellanti ma jersqux ghall-att finali relattiv fiz-zmien kif stabbilit minn din il-Qorti fejn ikkundannat lill-konvenuti appellanti biex jersqu ghal ezekuzzjoni tal-istess konvenju fit-termini hemm proposti.
>
> "Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti."Rat

Rat ir-risposta tal-konvenuti ghall-appell incidentali tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew illi l-appell incidentali mressaq mill-atturi jimmerita li jigi respint, bl-ispejjez kontra taghhom;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi f'dan il-kaz jirrizulta li l-partijiet dahlu f'konvenju fit-2 ta' Novembru 1990, li 'skada' fit-2 ta' Novembru 1995, izda gie 'mgedded' fl-24 ta' Ottubru 1997, sa zmien sentejn mill-1 ta' Novembru 1997. L-istess konvenju baqa' jiggedded sat-30 ta' Ottubru 2007. Fit-22 ta' Ottubru 2007, l-atturi pprezentaw ittra ufficjali fejn talbu lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ai termini tal-istess konvenju, izda peress li l-kuntratt ma giex ippublikat, saret din il-kawza biex il-konvenuti jigu kkundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh, jew li jhallsu d-danni f'kaz li dan ma jkunx possibbli. Il-konvenuti eccepew li l-konvenju kien lahaq skada, u kellu allura jsir wiehed gdid u mhux jiggedded; li l-konvenju kien soggett ghal kundizzjoni li ssir id-divizjoni bejn il-konvenut u ko-proprjetarji ohra tal-fond (*garage*) inkwistjoni; li meta sar il-konvenju, l-atturi kienu jafu li l-konvenut ma kienx sid uniku tal-*garage* u la darba ghadu ma sarx proprjetarju, huwa impossibbli ghalih li jwettaq il-weghda.

L-ewwel Qorti, minghajr biss ma qieset dawn l-eccezzjonijiet, laqghet it-talba attrici ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq il-konsiderazzjoni li darba li giet segwita l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju, il-kuntratt ta' bejgh kellu jsir.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u ressqu aggravji bbazati fuq l-imsemmija tliet eccezzjonijiet principali taghhom.

Trattat l-ewwel aggravju, hu veru li jista' jinghad li konvenju skadut ma jistax jigi pprorogat, u li teknikament kien mehtieg li jigi ffirmat konvenju gdid, pero`, meta f'Ottubru tal-1997, il-partijiet resqu ghat-tigdid tal-konvenju, l-intenzjoni tal-partijiet kien car, u cioe`, li jirravvivaw il-konvenju ta' Novembru 1990. Il-konvenut stess accetta li jiffirma t-tigdid avvolja kien jaf li l-konvenju originali kien skada. L-uzu tal-frazi li l-partijiet *"qeghdin igeddu"* il-konvenju ghandha tifsira wahda fil-kuntest tas-sitwazzjoni allura ezistenti, dik li l-partijiet riedu jergghu igeddu il-ftehim li kienu dahlu fih f'Novembru tal-1990. Fuq kollox, il-kelma *"igeddu"* ghandha wkoll tifsira ta' *"to renew"*, li hu dak li riedu jaghmlu l-partijiet bl-iskrittura tal-24 ta' Ottubru 1997.

Din l-eccezzjoni hi ghalhekk michuda.

Fil-kuntest tat-tieni eccezzjoni, il-konvenut kien ikollu argument sostenibbli kieku l-konvenju kien suggett ghall-kundizzjoni li ssir id-divizjoni bejn il-konvenut u l-ko-proprjetarji l-ohra tal-fond. Dan il-konvenju, pero`, ma kienx suggett ghal xi kundizzjoni. Li jinghad fil-konvenju hu li l-istess kellu jibqa validu *"sa zmien hmistax-il jum mid-data li fiha jigi ppubblikat il-kuntratt definittiv bid-divizjoni tal-garaxx fl-imsemmija bitha interna".* Kif anke kkonferma n-nutar li rrediga l-att, il-konvenju ma kienx suggett ghad-divizjoni. Il-pubblikazzjoni o meno tal-kuntratt ta' divizjoni kienet isservi biss biex

izzomm haj l-istess konvenju, izda l-pubblikazzjoni tad-divizjoni ma kinitx isservi ta' kundizzjoni sospensiva li zzomm l-obbligazzjoni milli titwieled sa ma ssehh. Kif jghid it-Torrente "Manuale di Diritto Privato" (9° Ediz. P236), *"durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e` ancora nato, ma vi e` la possibilita` che esso nasce."*

Il-kuntratt ta' divizjoni msemmi fil-konvenju, f'dan il-kaz, kien relatat maz-zmien tal-validita` tal-konvenju, u mhux mal-obbligazzjoni. Meta jkun hekk, l-effetti tal-konvenju ma jkunux 'sospizi', izda attwali, u l-partijiet fuq il-konvenju ikollhom id-dritt li jesigu l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali f'kull zmien qabel ma jiskadi l-istess konvenju. Fi kliem iehor, kemm jekk konvenju jkun validu ghal tliet xhur u kemm jekk ikun ghal hames snin, parti fuq konvenju mhux obbligat jistenna dak iz-zmien kollu biex jinsisti ghal pubblikazzjoni, izda fin-nuqqas ta' kundizzjoni sospensiva, jista' f'kull zmien jitlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju (ara dictum ta' din il-Qorti fil-kawza **Busuttil v. Apap Bologna** deciza fit-2 ta' Gunju 1988). Darba li l-konvenju baqa' fis-sehh, l-atturi setghu jagixxu ghall-ezekuzzjoni tieghu, minghajr htiega li jisttennew li l-konvenju jasal biex jiskadi. Fil-fatt, parti tista' tipprocedi b'kawza fejn titlob l-ezekuzzjoni tal-kuntratt minghajr htiega li tipprezenta ittra ufficjali qabel, diment li l-kawza tigi pprezentata qabel l-iskadenza tal-konvenju (ara **Mangion Camilleri v. Farrugia** deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Dicembru 2001).

Fid-dawl tal-premess, din it-tieni eccezzjoni bazata fuq l-ezistenza ta' kundizzjoni sospensiva, li pero`, ma tirrizultax, qeghda wkoll tigi michuda.

Il-konvenut eccepixxa ulterjorment illi meta sar il-konvenju l-atturi kienu jafu li hu ma kienx is-sid uniku tal-*garage* inkwistjoni. Bhala fatt, dan ikkonfermah in-Nutar li rrediga l-konvenju. Issa, skont il-gurisprudenza, hu accettat li bejjiegh fuq konvenju jista' ma jkunx sid il-proprjeta` fi zmien tal-iffirmar tal-konvenju, imma jkun qed iwieghed li, sa ma jigi msejjah biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ikun akkwista l-proprjeta` shiha tal-oggett in vendita, skont it-terminu tal-konvenju. Fin-nuqqas li jaghmel dan ikun passibbli ghad-danni (ara **Zahra v. Cutajar** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Ottubru 2006 u **Zahra v. Cutajar**, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Frar 2005). Kwindi l-konvenju hu validu, bil-konvenut ikollu l-obbligu li jakkwista l-haga mweghda biex ikun jista' jbieghha. Dan il-konvenut ma ghamlux, u jidher li ma kienx possibbli li jsir. Fil-fatt, l-istess konvenut jghid li l-partijiet kienu ftehmu li l-atturi jhallsu kumpens tal-uzu tal-istess *garage* u dan minhabba l-fatt *"li kien beda jidher car li l-possibilita` li jigi pubblikat il-kuntratt ta' bejn il-partijiet ma kinitx aktar possibli".*

X'seta' gara fil-mori tal-appell huwa mmaterjali, mhux biss ghax provi godda mhux permissibbli fi stadju tal-appell (u ghalhekk, qed tichad it-talba maghmula b'rikors ghall-esebizzjoni ta' dokumenti godda), izda wkoll ghax, f'kull kaz, wiehed irid ihares lejn l-ezegwibilita` o meno ta' konvenju fil-mument

li kellu jsir il-kuntratt, u cioe`, sad-data tal-gheluq tieghu. Hekk, per ezempju, permessi tal-bini li johorgu wara li jiskadi l-konvenju jew xoghlijiet ta' tiswija fil-fond li wkoll isiru wara dik id-data, ma jrendux konvenju li ma setax isir fid-data tal-iskadenza tieghu, esegwibbli (ara **Galea v. Calleja** deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Mejju 2001 u **Vella v. Farrugia** deciza wkoll minn din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru 2001, fejn intqal li bdil ta' cirkostanzi wara li l-pozizzjoni tkun kristallizzata fil-mument ta' skadenza tal-konvenju, ma jbiddel xejn mis-sitwazzjoni tal-kaz).

Darba li l-konvenuti sad-data tal-iskadenza tal-konvenju baqghu ma jistghux ibieghu l-fond imsemmi fil-konvenju ghax ma sehhilhomx li jiksbuh, ikollhom iwiegbu ghad-danni.

L-atturi, waqt is-smiegh tal-provi, ippretenda rifuzjoni tal-hlasijiet li ghamel ghall-uzu tal-*garage*, kumpens talli zebghu l-fond u ksew l-art b'konkos, u danni ekwivalenti ghall-ghoxrin elf Euro (€20,000) daqs kemm gie stmat li l-*garage* jiswa illum. Il-Qorti tara li tista' taccetta din l-istima anke kieku r-rapport relattiv tal-perit ma giex minnu konfermat bil-gurament kif fil-fatt gie (ara **Allied Insurance Agency Ltd. v. Borg Grech** deciza minn din il-Qorti Sede Inferjuri, fl-10 ta' Marzu 2004).

Fl-appell incidentali taghhom, l-atturi aktar jinsistu fuq is-somma ta’ ghoxrin elf Euro (€20,000) milli fuq haga ohra. Ghal kull buon fini, pero`, din il-Qorti ma tarax li hemm gustifikazzjoni totali ghall-ewwel zewg partiti. Il-kumpens ghall-uzu thallas bhala korrispettiv ghall-uzu li l-atturi effettivament ghamlu tal-*garage*, u kwindi ma hemmx lok ta’ refuzjoni. Dwar il-konkos tal-art u l-bieb tal-*garage*, jirrizulta li meta l-atturi hadu pussess tieghu, dan kellu gia` art tal-konkos u kienu huma li kissru l-art tal-konkos maghmula mill-konvenut biex baxxew l-art halli jkunu jistghu jdahhlu *truck*. Dan sar ghal skopijiet taghhom, u ebda kumpens ma hu dovut. L-atturi pero`, huma intitolati ghar-rifuzjoni ta’ hames mija u sebghin Euro u sebghin centezmi (€570.70) li hallsu ghax-xoghol ta’ tibjid u kontrabejt.

Fil-kuntest tas-somma ta’ ghoxrin elf Euro (€20,000), din il-Qorti ma tarax li r-riklam huwa ghal kollox fondat. L-atturi ghamlu konvenju biex jixtru l-*garage* bil-prezz ta’ elfejn u hames mitt Lira Maltin (Lm2,500) ekwivalenti ghal hamest elef, tmien mija, tlieta u ghoxrin Euro u tlieta u erbghin centezmi (€5,823.43). Peress li l-konvenuti naqsu mill-obbligu taghhom li jakkwistaw il-proprjeta` shiha tal-istess u jittrasferixxu dan it-titolu lill-atturi, dawn tal-ahhar iridu, issa, jonfqu ghoxrin elf Euro (€20,000) biex jakkwistaw *garage* iehor. Id-danni reali, allura, jammontaw ghad-differenza bejn dawn iz-zewg figuri, ghax is-somma ta’ hamest elef, tmien mija tlieta u ghoxrin Euro u tlieta u erbghin centezmi (€5,823.43) xorta wahda kienu ser jonfquha biex jakkwistaw *garage*. Kwindi, il-konvenuti jridu jhallsu lill-atturi bhala danni s-somma ta’ erbatax-il elf, mija,

sitta u sebghin Euro u sebgha u hamsin centezmi (€14,176.57), oltre tmienja u hamsin Euro u tlieta u ghoxrin centezmi (€58.23) imhallsa lin-nutar.

Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, il-konvenuti baqghu sal-ahhar ma indikawx l-artikolu tal-ligi li kienu qed jinvokaw, u din il-Qorti, allura, ma tistax tqis din il-materja.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell u l-appell incidentali tal-partijiet, billi thassar u tirrevoka s-sentenza li tat l-ewwel Qorti fis-7 ta' April 2011 u tghaddi biex minflok tilqa' l-ewwel talba attrici, ma tiehux konjizzjoni tat-tieni u t-tielet talba peress illi ma kienx possibbli li jsir il-kuntratt finali, tilqa' r-raba', il-hames u s-sitt talbiet attrici u ghal fini tal-hames u s-sitt talbiet tillikwida d-danni fl-ammont ta' erbatax-il elf, tmien mija u hames Euro u hamsin centezmi (€14,805.50) u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu din is-somma lill-atturi.

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi in prim istanza, jithallsu mill-konvenuti Paul Caruana u Mary Rose Caruana in solidum.

< Sentenza Finali >

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