IT-TIELET PARTI
QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

10 ta' Jannar 1994

Imħallef:-

Onor. Alberto Magri B.A., LL.D.

Ciro u Dorothy miżżewġin Del Negro

versus

Victor Grech

Konvenju - Validità

L-art. 1357 tal-Kap 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk.... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli... sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-atturi wara li ppremettew li b'konvenju tal-11 ta' Ġunju 1990 il-konvenut ipprometta u obbliga ruħu li jbigħ u jittrasferixxi lill-atturi li bl-istess titolu ppromettew u obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw il-fond

numru 6, Alley No.1, f' St. Mary Street, Balzan bil-prezz ta' LM13,900 taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju; illi skond il-klawsola Nru. (1) ta' l-istess konvenju l-atturi ħallsu lill-konvenut is-somma ta' LM2085 fuq l-istess konvenju; illi skond il-klawsola (4) pattwita fl-istess konvenju l-kontraenti ftehmu li jekk l-atturi jonqsu li jersqu għall-kuntratt finali mingħajr raġuni valida fil-liġi huma jitilfu l-imsemmi depositu favur il-konvenut; illi ġie wkoll stipulat fl-istess klawsola illi kemm-il darba jirriżulta illi l-konvenut ma jkunx jista' jittrasferixxi din il-proprjeta' minħabba difetti fit-titolu allura huwa jkun obbligat li jirritorna lill-atturi d-depositu ta' LM2085 u jħallas bħala danni likwidati ammont simili ta' LM2085; illi fil-25 ta' Jannar 1991 il-konvenut bagħat ittra uffiċjali lill-atturi biex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali; illi fl-4 ta' Marzu 1991 l-istanti b' ittra uffiċjali nnotifikaw lill-konvenut illi huma kienu pronti jaddivjenu għall-pubblikazzjoni ta' l-imsemmi kuntratt, illi nonostante din l-adezjoni ta' l-atturi, il-konvenut irrifjuta mingħajr raġuni valida fil-liġi biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv; illi llum għalhekk l-istess konvenut qiegħed iżomm għandu indebitament id-depożitu ta' LM2085; talbu li din l-Qorti:-

1. Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi u jħallas lill-atturi s-somma ta' elfejn ħamsa u tmenin lira (LM2085.00) li huwa qiegħed iżomm għandu indebitament;

Bl-ispejjes u mgħax legali kontra l-konvenut li huwa inġunt għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esibiti mill-atturi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut ippreżentata fit-22

ta' Awissu 1991 li permezz tagħha eċċepixxa:-

1. Illi l-konvenut aġixxa b'korrettezza massima. Huwa kien tenut illi jersaq għall-bejgħ tal-fond *"de quo"* sa l-aħħar ġurnata tal-validita' tal-konvenju;

2. Illi huwa kien pront illi jersaq tul iż-żmien kollu tal-validita' tal-konvenju, tant illi interpella lill-atturi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att fit-terminu utili;

3. Illi la darba l-atturi ma resqux għall-publikazzjoni ta' l-Att u ma kellhom ebda raġuni valida fil-liġi għaliex ma jersqux, l-eċċipjent mhux tenut illi jirrifondi l-ammont imħallas;

4. Illi għaldaqstant it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Semgħet lill-partijiet u x-xhieda minnhom prodotti;

Rat id-dokumenti esibiti u n-noti ta' osservazzjonijiet tad-difensuri tal-kontedenti;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Ittrattat il-kawża;

Ikkunsidrat:-

Illi b'konvenju ddatat 11 ta' Ġunju 1990 il-konvenut kien obbliga ruħhu li jbigħ u jittrasferixxi lill-atturi l-fond 6 Alley 1, St. Mary Street, Balzan, tale quale, versu l-prezz ta' LM13,900, li minnhom tħallsu akkont fuq l-istess konvenju s-somma ta'

LM2085 li kellha tintilef mill-atturi kemm-il darba huma jonqsu li jersqu fuq l-att finali *"without any valid reason at law"*. Daqstant il-venditur, konvenut odjern, kien ikun obbligat li jirrifondi d-depositu u somma ekwivalenti, kemm-il darba *"it results that the vendor is unable to transfer the property due to a defective title..."*;

Il-konvenju in kwistjoni kien għal perijodu ta' tmien xhur u għalhekk kien jiskadi fil-11 ta' Frar 1991. Issa ġara li fil-25 ta' Jannar 1991 il-konvenut b'ittra uffiċjali interpella lill-atturi sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment, fejn infurmahom ukoll li fin-nuqqas huma jitilfu d-depositu li kien sar fl-okkażżjoni ta' l-iffirmar tal-konvenju. L-atturi ma resqux għall-att u fl-4 ta' Marzu 1991 b' ittra uffiċjali infurmaw lill-konvenut li kienu disposti li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Il-kuntratt ma ġiex ippublikat u billi l-konvenut żamm f'idejh l-ammont ta' LM2085, l-atturi, permezz ta' dawn il-proċeduri qegħdin jitolbu li jiġi kkundannat jirrifondi l-imsemmi ammont billi *"nonostante din l-adezjoni tagħom (cjoè l-ittra uffiċjali ta' l-4 ta' Marzu 1991), il-konvenut irrifjuta, mingħajr raġuni valida li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv"*;

Il-konvenut irribatta li hu kien tenut biss li jersaq għall-kuntratt sad-data tal-validita' tal-konvenju u la darba l-atturi ma resqux, minkejja interpellazzjoni, mingħajr ebda raġuni valida, allura hu mhux tenut li jirrifondi d-depositu;

Għalkemm fil-premessi taċ-ċitazzjoni r-raġuni mogħtija mill-atturi għat-talba tagħhom hija n-nuqqas tal-konvenut li jersaq għall-kuntratt finali mingħajr ġusta kawża, jidher li waqt is-smigħ tal-kawża l-kwistjoni ġiet spustata inkwantu mix-xiehda

ta' l-atturi kif ukoll mis-sottomissjonijiet sew orali sew bil-miktub tad-difensuri, issa l-atturi qed jgħidu li huma kellhom raġuni valida. Ir-raġuni valdia, skond l-atturi, tikkonsisti fil-fatt li l-konvenut ossia l-venditur, intrabat li jagħmel xogħol ta' tindif tal-fond in vendita u ma żammx kelmtu;

L-artikolu 1357 tal-Kap 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa **meta jagħlaq iż-żmien miftiehem** bejn il-partijiet għal hekk ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju **ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien;

Minn dan naraw li l-liġi trid li ż-żmien miftiehem bejn il-kontendenti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ikun tassattiv u għalhekk l-effett ta' dak il-konvenju jispiċċa kemm-il darba jagħlaq dak iż-żmien. Iżda l-liġi tippreskrivi li kull parti interessata tista' ssejjaħ lill-parti l-oħra, basta dan ikun sar entro t-terminu ta' l-istess konvenju, għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u tali sejħa jkollha saħħa kemm-il darba tiġi segwita bi proċeduri b'ċitazzjoni;

Fil-każ in eżami l-konvenut, bl-ittra uffiċċjali tiegħu tal-25 ta' Jannar 1991, ippreżentata entro it-terminu tal-konvenju, sejjaħ lill-atturi odjerni biex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv. Mhux biss, talli infurmahom ukoll li jekk jonqsu jitilfu d-depositu ta' LM2085. L-atturi odjerni ma għamlu xejn, la resqu għall-kuntratt, la rrispondew li kellhom xi raġuni valida biex ma jersqux, u lanqas interpellaw lill-konvenut odjern biex jersaq għall-kuntratt. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-venditur ma kienx tenut li

jipproċedi fil-qrati sabiex jobbliga lill-atturi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Għall-kuntrarju, billi l-istess konvenju kien jistabbilixxi x'għandu jiġri f'każ li l-atturi ma jersqux u cjoè jitilfu l-kapparra ta' LM2085, l-istess konvenut kien prekluż milli jaġixxi oltre u dana ai termini ta' l-artikolu 1350 tal-Kap 16;

Huwa minnu li l-atturi odjerni fl-4 ta' Marzu 1991 infurmaw lill-konvenut, b'ittra uffiċjali ta' l-istess data, li huma kienu pronti jersqu għall-kuntratt. Din l-interpellazzjoni pero' saret wara li skada t-terminu tal-konvenju u għalhekk ma jista' jkollha ebda saħħa. Lanqas ma jista' jingħad li l-atturi setgħu jipprevalixxu ruħhom mill-ittra uffiċjali ta' l-istess konvenut, għal dak li huwa terminu, billi l-att interpellatorju tagħhom kellu jiġi ppreżentat fit-terminu ta' l-istess konvenju u mhux f'dak il-perjodu konċess lill-istess konvenut biex jippreżenta ċ-ċitazzjoni ai termini ta' l-artikolu 1357 fuq imsemmi. Jekk l-atturi ma għamlu xejn fit-terminu preskritt tilfu kull dritt li kellhom skond il-konvenju u tilfu d-dritt tagħhom għar-risarċiment tal-kapparra billi kienu huma li ma resqux u mhux il-konvenut;

Issa kif ingħad aktar 'il fuq l-atturi qegħdin jgħidu li huma kellhom raġuni valida biex ma jersqux, donnu kellhom ripensament fuq ir-raġuni tat-talba tagħhom. L-atturi għalhekk qed jgħidu li kien il-konvenut li naqas mill-obbligi tiegħu skond il-ftehim u għalhekk għandu jirrifondi l-kapparra mħallsa;

Fl-ewwel lok għandu jiġi rrilevat li l-konvenju tal-11 ta' Jannar 1990 jippreskrivi eżatt u b'ċerta kjarezza ċ-ċirkostanza meta l-konvenut għandu jirrifondi l-kapparra, u mhux biss, iżda li jħallas ukoll somma ekwivalenti skond ma jippreskrivi l-artikolu 1359 tal-Kap 16. Infatti l-konvenju jgħid testwalment hekk:-

"However, should it result that the vendor is unable to transfer the property due **to a defective title**, then he would be bound to return to the purchaser the deposit of LM2085 and to pay by way of liquidated damages a similar amount of LM2085";

Mid-diċitura taċ-ċitazzjoni u mit-talba nnifisha ma jidhirx li l-atturi qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom fuq l-artikolu 1359. Infatti talbu biss ir-rifużjoni ta' l-ammont imħallas li jinsab għand il-konvenut indebitament. Lanqas ma jirriżulta li l-konvenut ma setax jittrasferixxi l-proprjeta *"due to a defective title"*; dan qatt ma ġie allegat u l-istess ittra uffiċjali tagħhom ta' l-4 ta' Marzu 1991 turi proprju l-kuntrarju, cjoe li huma kienu pronti li jixtru u li ma kien hemm xejn ħażin fit-titolu tal-konvenut;

Ġew prodotti diversi xhieda biex juru li oltre dak li hemm imniżżel fil-konvenju kien hemm ukoll obbligazzjoni oħra bejn il-kontendenti, senjatament li l-konvenut kellu jnaddaf il-fond. Dan pero', *se mai*, jista' jwassal għal obbligazzjoni personali, enforzabbli bil-mod normali minn dawn il-Qrati, iżda la darba din l-obbligazzjoni ma tifformax parti mill-kondizzjonijiet tal-konvenju ma' tistax tiġi kkunsidrata minn din il-Qorti. Lanqas ma tista' din il-Qorti, bl-applikazzjoni tar-regoli ta' l-interpretazzjoni tal-kuntratti, tifhem kif tali obbligu jista' jinkwadra fl-obbligazzjoni prinċipali tat-trasferiment tal-fond in vendita;

Fl-aħħarnett jiġi rrilevat, u dan bla preġudizzju għall-premess, li mill-provi jirriżulta li l-konvenut, tajjeb jew ħażin, ottempera ruħu ma' l-obbligazzjoni personali u fil-fatt naddaf il-post in vendita. Tant hu hekk li meta l-atturi bagħtu l-ittra uffiċjali tagħhom f'Marzu 1991, ma kellhom ebda ħaġa li tfixkilhom u żżommhom li ma jersqux għall-att finali. Issa mix-xhieda jirriżulta li dak li obbliga ruħu personalment il-konvenut,

ġie esegwit ferm qabel ma skada l-konvenju u għalhekk meta l-atturi ġew interpellati jersqu għall-kuntratt f'Jannar 1991, huma ma setgħux dakinhar, jiġġustifikaw ir-rifjut tagħhom a bażi tal-fatt li l-konvenut naqas milli jnaddaf. Dan pero' ma jbiddel xejn mill-fatt li l-obbligazzjoni tat-tindif ma kinitx tifforma parti mill-konvenju u l-istess konvenju kien jippreskrivi eżattament iċ-ċirkostanzi meta l-konvenut kellu jirrifondi d-depositu lilu magħmul. Konsegwentement din ir-raġuni ma setgħet qatt tinġieb 'il quddiem bħala raġuni valida sabiex tintalab ir-rifużjoni tad-depositu;

Għar-raġunijiet fuq mogħtija l-Qorti filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tiċħad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.