TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. NADIA H. VELLA

Seduta tas-7 ta' Lulju 2016

Talba Numru: 788/15NHV

Numru fuq il-Lista: 5

Rozlyn Scerri
K.I. 45768(M)

vs.

Maria Helga Muscat Groelz
K.I. 394868(M)

It-Tribunal

Ra l-**Avviż tat-Talba** fl-ismijiet premessi, ippreżentat fit-22 ta' Settembru 2015, illi permezz tiegħu l-attriċi talbet mingħand il-konvenuta il-ħlas tas-somma ta' elfejn, tmien mija u tletin ewro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€2,830.83) premess:

Illi l-partijiet iffirmaw att ta' konvenju datat it-12 ta' Settembru 2014 fejn il-konvenuta obbligat ruħha li tbiegħ propjeta` bl-indirizz 31, The White House, Triq id-Duluri, San Pawl il-Baħar, liema bejgħ ma setax isir għal raġunijiet imputabbli biss lill-konvenuta;

Illi l-attriċi inkorriet diversi spejjeż in konnessjoni mal-imsemmi konvenju, fosthom riċerki, spejjeż notarili u tal-avukat, insurance fees u bank charges li flimkien jammontaw għal €2830.83;

Illi għalkemm il-konvenuta ġiet interpellata sabiex tħallas is-somma dovuta minnha din baqgħet inadempjenti.

Għaldaqstant l-attriċi titlob umilment li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu:

1. Jiddikjara l-konvenuta debitriċi tal-attriċi fis-somma ta' €2830.83.
2. Jordna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi s-somma ta' €2830.83 hekk dovuti.

Bl-ispejjeż u interessi legali kollha.

Ra r-**Risposta** tal-konvenuta, ippreżentata fid-19 t'Ottubru 2015, illi permezz tagħha kkontestat il-kawża stante:

1) Illi t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dana għaliex kienet l-attriċi stess li waqfet kull trattattivi mal-konvenuta u percio` kienet l-attriċi stess li ma rieditx tasal għal kuntratt finali;

2) Illi l-ħlasijiet notarili huma a karigu tal-attriċi u dan skont klawsola 3 tal-konvenju, u għalhekk m'għandhomx ikunu a karigu tal-konvenuta. Di piu`, dan anke jmur kontra kull prinċipju legali;

3) Illi l-ħlasijiet tal-banek u l-ispejjeż legali għandhom jiġu sopportati mill-attriċi u dan għaliex ma kienx hemm ftehim illi huma a karigu tal-konvenuta;

4) Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost fil-mori tal-konvenju kien hemm bdil li jaffettwa direttament il-post tal-bejgħ, liema fatti kienu a piena konoxxenza ta' l-attriċi. In fatti, kienet l-attriċi li baqgħet intransiġenti kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, sabiex jiġi konkluż il-kuntratt finali;

5) Illi di piu` u mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost l-attriċi naqset milli timxi strettament mal-proċedura kif aċċennata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ddatata 21 ta' Awwissu 2015 b'rikors ġuramentat fi 30 ġurnata mill-iskadenza tal-konvenju ossia t-22 t'Awwissu 2015 għat-twettiq tal-wegħda u għalhekk huwa kkunsidrat li tilfet il-jedd għad-danni ladarba ma mxietx kif kellha timxi.

6) Illi qiegħed jiġi riżervat id-dritt li jiġi kjamat in kawża Bonavia Properties Limited u dana peress li rrifjuta li jiġi ffirmat "ma nopponix" mingħajr raġuni valida għall-kontro-mandat kif se jiġi spjegat iktar tard.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi.

Sema' lix-xhieda kollha prodotti miż-żewġ partijiet.

Ra d-dokumenti kollha esebiti.

Sema' t-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Ra l-verbal tat-22 ta' Ġunju 2016, fejn il-kawża ġiet differita għas-seduta odjerna sabiex tingħata s-sentenza.

Konsiderazzjonijiet

Illi rriżulta mill-provi prodotti illi permezz ta' konvenju ddatat it-12 ta' Settembru 2014, il-konvenuta kienet wiegħdet illi tbiegħ u tassenja lill-attriċi li min-naħa tagħha wiegħdet illi tixtri u takkwista propjeta` fil-lokalita` ta' San Pawl il-Baħar.

Ġara iżda li ftit jiem qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, il-konvenuta ġiet miżmuma mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, permezz ta' mandat t'inibizzjoni kawtelatorju maħruġ fuq talba ta' Bonavia Properties Limited (C-14844), milli tbiegħ, tassenja jew titrasferixxi l-propjeta soġġetta għall-konvenju bejn il-partijiet.[1]

F'dan l-istadju, l-attriċi kienet diġa għamlet diversi spejjeż sabiex setgħet tasal għax-xiri ta' din il-propjeta` fosthom l-ispejjeż għall-ħruġ tas-*sanction letter* li ammontaw għal

[1] Mandat numerat 1961/14 fol. 27

€372.60[2], kif ukoll €61.65[3] għall-polza t'assigurazzjoni fuq il-propjeta`. In-Nutar Dr. Stefania Spiteri kellha x-xogħol kollu lest, ir-riċerki kienu saru, il-vetting tal-Bank ukoll[4].

Il-konvenju ġie estiż sas-27 ta' Marzu 2015[5] u sussegwentement sat-22 t'Awwissu 2015[6] u dana bil-volonta taż-żewġ partijiet.

Fil-frattemp, il-partijiet kienu qegħdin jiddiskutu kif jistgħu jaslu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u jottjenu l-ħruġ tal-kontro-mandat relattiv. Jidher li kien hemm il-bona volonta taż-żewġ partijiet li jaslu għall-ftehim, sia l-attriċi li baqgħet testendi l-konvenju għaliex xtaqet tixtri l-propjeta li kienet għoġbitha, u sia l-konvenuta li kellha bżonn tbiegħ il-propjeta minħabba s-sitwazzjoni tan-nuqqas ta' likwidita` li kienet tinsab fiha.

L-attriċi kienet disposta li taċċetta li d-depożitu minnha mħolli man-Nutar jiġi ddepożitat il-Qorti flimkien ma' flus oħra li tiddepożita l-konvenuta minn fondi tagħha, sabiex jikkawtelaw il-pretensjonijet tat-terz li ottjena l-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni. Dana pero` kemm-il darba l-imsemmi terz kien dispost jiffirma għall-ħruġ tal-kontro-mandat mingħajr il-ħtieġa ta' ordni tal-Qorti. Iżda Bonavia Properties Limited ma kienx dispost li jiffirma għall-ħruġ tal-kontro-mandat, minkejja li l-ammont minnu pretiż ikun depożitat il-Qorti, ħaġa li l-attriċi ma kellhiex kontroll fuqha, u li l-konvenuta allura l-uniku rimedju li kien baqagħlha kien bil-fors li titlob l-intervent tal-Qorti.

F'dan l-istadju, l-attriċi ma xtaqitx li flusha jkunu depożitati l-Qorti mingħajr iċ-ċertezza tal-ħruġ tal-kontro-mandat u għalhekk f'dan l-istadju ddeċidiet li ma tkomplix iġġedded il-konvenju. It-Tribunal jifhem dan l-aġir tal-attriċi in vista li l-konvenuta kellha kredituri oħrajn li kellhom garanzija fuq il-propjeta` soġġett għall-konvenju, u għalhekk l-ipoteka li kellha tiġi reġistrata favur l-attriċi kienet tikkonkorri wara oħrajn. Għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li l-attriċi kienet ġustifikata li ma ġġeddidx il-konvenju.

M'hemmx dubju li l-konvenju tħassar għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuta u cioe d-debitu li hija potenzjalment kellha favur it-terz. L-eżami li jrid jagħmel it-Tribunal huwa jekk tali raġunijiet iservux legalment biex jiġġustifikaw it-talba għall-ħlas tad-danni pretiżi mill-attriċi.

Ċertament illi jiċċentra fil-kwistjoni l-Artikolu 4 (a) tal-konvenju ċċitat illi jistipula: "Should the default of the execution of the deed of sale be imputable to the Vendor who fails or

[2] Fol. 4
[3] Fol. 5
[4] Xhieda tan-NutarDr. Stefania Spiteri mogħtija fl-20 ta' Novembru 2015 fol. 16
[5] Fol. 37
[6] Fol. 53

refuses to appear on the final deed of sale **without a valid reason at law**,[7] the Purchaser shall have the right to demand the specific performance according to law, or else to request the return of the deposit and the payment of damages from the vendor."[8]

Hija fehma tat-Tribunal illi l-konvenuta ma resqitx għall-bejgħ tal-propjeta minħabba ordni tal-Qorti li żammitha milli tagħmel dan. Illi ordni tal-Qorti ċertament issarraf f'"Valid reason at law" u għaldaqstant l-aġir tal-konvenuta ma kienx tali li jirrendiha responsabbli għad-danni a bażi tal-konvenju. Dana jingħad ukoll in vista li l-mandat t'inibizzjoni ġie maħruġ wara li sar il-konvenju u mhux qabel .

It-Tribunal huwa wkoll tal-fehma li l-konvenju ma jistipulax x'għandu jsir mid-danni kkaġunati jekk il-venditriċi (jew il-kumpratriċi) ma tasalx għall-bejgħ finali u dana meta jkollha raġuni valida fil-liġi. M'huwiex tal-fehma illi *a contrario sensu* il-kumpratriċi m'għandhiex dritt li titlob għad-danni minnha sofferti.

Dak illi ma joħroġx mill-ftehim speċifiku bejn il-partijiet, allura joħroġ mil-liġi. It-Tribunal jirreferi għall-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili illi jistipula; "**993.** Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi."

Jirriżulta għaldaqstant li din il-kwistjoni għandha tiġi riżolta bl-ekwita.

Is-sitwazzjoni li għandu quddiemu t-Tribual hija tali:

Kumpratriċi in bona fede li ma taħti xejn għat-tħassir tal-bejgħ u li tbati €2,830.83 fi spejjeż ta' riċerki, drittijiet notarili, pariri legali, u spejjeż oħrajn; u

Venditriċi wkoll in bona fede, iżda li għal raġunijiet imputabbli lilha (anke jekk mhux fil-kontroll tagħha jekk it-terz jagħmilx il-kontro-mandat) il-bejgħ ma jseħħx, u li fil-frattemp iddaħħal kera mill-propjeta` soġġett tal-konvenju.

F'dawn iċ-ċirkostanzi, it-Tribunal huwa tal-fehma li ma jkunx ekwu u ġust li l-attriċi tbati l-ispejjeż weħidha, u għalhekk a bażi ta' ekwita` jiddeċiedi li d-danni sofferti mill-attriċi jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

[7] Enfasi tat-Tribunal
[8] Fol. 21

Deċide

Għar-raġunijiet suesposti, it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi jilqa' t-talba attriċi limitatament għas-somma ta' elf erba' mija u ħmistax-il ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€1415.41) u konsegwentement jikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi s-somma ta' elf erba' mija u ħmistax-il ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€1415.41), bl-imgħax legali dekorribbli mit-22 ta' Settembru 2015, li hija d-data tal-preżentata tal-Avviż tat-Talba, sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ikunu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Av. Nadia H.Vella
Ġudikatur