FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Tnejn sitta (6) ta' Marzu 2017

Rikors Numru 357/15 FDP

David Zammit
(ID 350376M)

vs

Josianne Magro
(ID 216079M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 30 ta' Novembru 2015 fejn ir-rikorrent, filwaqt illi ghamel referenza ghall-konvenju inffirmat bejn il-partijiet fil-15 ta' Frar 2012 ghax-bejgh u akkwist tal-fond "Endurance", Triq Filippo Farrugia, Zurrieq, liema konvenju skada, talab lill-Qorti tikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti is-somma ta' ghaxart elef Euro (€10,000) mghoddija mir-rikorrenti lill-intimata abbazi tal-konvenju fuq imsemmi illi eventwalment skada.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali mill-15 ta' Frar 2012 sad-data tal-pagament effettiv.

Rat l-eccezzjonijiet ta' l-intimata ippresentati fil-21 ta' Dicembru 2015 fejn eccepiet, preliminarjament illi t-talba tar-rikorrenti kienet infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi l-attur ma ottemperax ruhu mad-disposizzjonijiet kontenuti fil-konvenju datat 14 ta' Frar 2012 fl-atti tan-Nutar Daniel Caruana. L-intimata eccepiet ulterjorment illi ma kienhemm ebda impediment sabiex ir-rikorrent ma jersaqx ghall-kuntratt.

Rat l-affidavit ta' **David Zammit** ippresentat fil 11 ta' Marzu 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita, partikolarment il-konvenju datat 14 ta' Frar 2012 (fol 14), debitament imgedded fl-14 ta'

Mejju 2012 (fol 16), l-Ittra Ufficjali intavolata a tenur ta' l-Artikolu 166A datat 4 ta' Lulju 2015 (fol 21) w ir-risposta datata 12 ta' Awissu 2015 (fol 22).

Semghet ix-xhieda tan-**Nutar Daniel Caruana** moghtija fil 11 ta' April 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.
Semghet ix-xhieda ta' l-intimata **Josianne Magri**, prodotta mir-rikorrenti u moghtija fil 11 ta' April 2016.

Rat illi fil 11 ta' April 2016 ir-rikorrenti iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Semghet ix-xhieda ta' **Joanna Bartolo**, bhala rappresentant tal-Bank of Valletta plc, prodott mill-intimata u moghtija fis 7 ta' Novembru 2016 kif ukoll rat id-dokumentazzjoni ossija Sanction Letter moghtija lill David Zammit fit 23 ta' Marzu 2012 (fol 50).

Semghet ix-xhieda ta' l-intimata Josianne Magri moghtija minn jeddha fis-7 ta' Novembru 2016.

Rat illi fis-7 ta' Novembru 2016 l-intimata ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tipprezenta.

Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentati fit 28 ta' Novembru 2016.

Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimata ippresentati fid 9 ta' Jannar 2017.

Rat illi fit 30 ta' Jannar 2017 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-partijiet kellhom relazzjoni flimkien bejn is-snin 1994 u 2012 u mir-relazzjoni taghhom ghandhom zewgt it-tfal li twieldu fis-snin 2003 u 2007 rispettivament.

Jirrizulta illi fil-15 ta' Mejju 1997 il-partijiet xtraw flimkien art gewwa z-Zurrieq illi eventwalment bnew f'dar bl-isem ta' 'Endurance', Triq Filippu Farrugia, Zurrieq.

Jirrizulta illi, wara li temmew ir-relazzjoni ta' bejniethom, il-partijiet dahlu f'konvenju fl-14 ta' Frar 2012 fejn l-intimata kienet ser tbiegh in-nofs indiviz taghha lir-rikorrent ghas-somma ta' €93,174, filwaqt illi r-rikorrent hallas lill-intimata, dakinhar tal-konvenju is-somma ta' €4,000 filwaqt illi l-ghada, 15 ta' Frar 2012 hallasha is-somma ta' €6,000 – jigifieri b'kollox ghadda lill-intimata s-somma ta' €10,000.

Jirrizulta illi l-konvenju kien gie imgedded fl-14 ta' Mejju 2012 ghal-periodu iehor ta' tlett xhur li kellhom ghalhekk jiskadu fl-14 ta' Awissu 2012.

Jirrizulta illi ftit qabel illi kellu jigi ffirmat il-kuntratt, ir-rikorrent kellu glieda kbira ma' l-intimata, stante illi kienu ghadhom joqghodu fil-fond flimkien, u involvew ruhhom f'dina l-glieda il-genituri ta' l-intimata, illi joqghodu bieb ma' bieb mad-dar illi fiha kienu jghixu l-partijiet u li kienet il-meritu tal-konvenju fuq imsemmi.

Jirrizulta illi tali glieda wasslet lir-rikorrenti biex jiddeciedi illi ma jixtirx sehem l-intimata tal-fond, u ghalhekk il-konvenju skada w il-kuntratt finali qatt ma sar.

Jirrizulta illi l-intimata ma' ppresentat ebda Ittra Ufficjali fil-konfront tar-rikorrenti kif ukoll ma niedet ebda proceduri kontra r-rikorrent sabiex dana jersaq ghall-kuntratt finali.

Jirrizulta illi l-intimata kienet wieghdet lir-rikorrenti illi kienet ser troddlu lura l-flus, izda eventwalment hija qatt ma raddet lura tali flus.

Jirrizulta illi, ghalhekk, fl-4 ta' Lulju 2015 ir-rikorrent intavola Ittra Ufficjali a tenur ta' l-Artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, ghal liema Ittra l-intimata oggezzjonat fit 12 ta' Awwissu 2015 u ghalhekk, fit 30 ta' Novembru 2015 giet intavolata l-azzjoni odjerna.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-intimata, fid-difiza taghha, tishaq illi r-rikorrenti ma kellu ebda impediment sabiex jersaq ghall-kuntratt finali u huwa kien naqas milli jottempera ruhu mad-disposizzjonijet tal-konvenju datat 14 ta' Frar 2012.

Jirrizulta, mix-xhieda ta' l-intimata, illi wara illi l-konvenju kien skada, rizultat ta' glieda illi kien sehh bejn il-partijiet u illi fih dahhlu wkoll il-genituri ta' l-intimata illi joqghodu bieb ma' bieb, ir-rikorrent kien reggha offra illi huwa jixtri s-sehem taghha kif kien miftiehem originalment fil-konvenju illi kien skada, izda l-intimata irrifjutat illi jsir dan.

Jirrizulta wkoll, dejjem mix-xhieda ta' l-intimata, illi l-intimata stess kienet offriet illi tixtri sehem r-rikorrent, izda hi ma kienetx qieghda taqbel mal-kundizzjonijiet illi r-rikorrent kien qieghed jaghmel.

Jirrizulta, illi filwaqt illi hija qatt ma ghamelt ebda azzjoni kontra ir-rikorrent sabiex huwa jersaq ghall-kuntratt finali u/jew ihallasha danni talli ma resaqx ghall-kuntratt finali, sal-gurnata ta' llum, hija ghadha tirrisjedi gewwa tali fond.

Jirrizulta, finalment, illi rizultat tal-konvenju illi skada, ir-rikorrent kien ghadda s-somma ta' €10,000 lill-intimata bhala parti tal-prezz illi kien dovut lilha u illi tali flus hija ghadha ma raddiethomx lura.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-meritu kollu tal-kaz odjern huwa jekk ir-rikorrent ghandhux id-dritt illi jitlob ir-rifuzjoni tal-flus minnu mghoddija lill-intimata rizultat tal-konvenju illi dahhlu fih ghax-xiri tan-nofs indiviz illi l-intimata kellha tal-fond 'Endurance', gewwa Triq Filippo Farrugia, Zurrieq, jew le.

Il-Qorti tal-Appell, (Sede Superjuri), fil-kaz **Kruger Brent Development Limited (C 10608) v. P.A.M. Limited (C 261)** deciz fil 25 ta' Novembru 2016 riaffermat il-posizzjoni legali gia stabblita f'kazijiet bhal dawn, u qalet is-segwenti:

..... il-Qorti trid tistharreg il-kwistjoni sollevata fl-atti u waqt it-trattazzjoni orali quddiem din il-Qorti, fis-sens li, indipendentement mill-konformita` tal-bini mal-permessi relattivi, darba li l-konvenju thalla jiskada minghajr ma gew segwiti l-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, l-istess konvenju spicca bla effett, u allura, f'kull kaz, id-depozitu jrid jintrodd lura.

Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza ricensuri taghha tad-29 ta' Mejju, 2015, fil-kawza fl-ismijiet Gerit Co. Ltd. v. A.M. Developments Ltd. et. F'dik is-sentenza ntqal hekk fir-rigward dik il-materja:

> *"Fil-konfront tat-tieni aggravju, din il-Qorti tosserva, kif gia` gie muri, li s-socjetajiet konvenuti ma segwewx dak li trid il-ligi fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili biex izommu in vigore l-effetti tal-konvenju. Dan l- artikolu jghid li l-effett tal-weghda "jispicca" jekk ma tigix segwita l- proceduta hemm kontemplata, cioe`, ittra ufficjali (li skont il- gurisprudenza mhux mehtieg li tigi notifikata lill-parti l-ohra) u kawza fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq il-konvenju. F'dan il-kaz, il- kawza mitluba ma saretx u kwindi l-konvenju spicca bla effett.*
>
> *"Din il-Qorti gia` ppronunzjat ruhha fuq dan il-punt fil-kawza Pont Gloria v. J.L.J. Construction Co. Ltd., deciza fl-1 ta' Frar, 2008 (talba ghar-ritrattazzjoni tal-kawza giet michuda b'sentenza li tat din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2009). F'dik is-sentenza din il-Qorti ghamlet is- segwenti osservazzjonijiet:*
>
> > *"Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.*
> >
> > *"Din il-Qorti tosserva, pero`, li l-effett tal-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi 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 Bianchi v. JMA Developments Ltd, deciza fis-26ta' Mejju 2006, meta accettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li;*
> >
> > *"a tenur ta' l-Artikolu 1357 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"*
>
> *"Kwindi, biex is-socjeta` konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it- twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill- obbligazzjoni billi turi kawza gusta,*

jew taccetta li tersaq ghall- pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad- "danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza Brownrigg v. Camilleri msemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl- Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb u ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni/penali d-depozitu mhallas fuq konvenju".

"Is-socjetajiet konvenuti ma jistghux jinsistu li jzommu d-depozitu, meta l-pretiz titolu spicca bla effett, u lanqas ma ottjenew decizjoni gudizzjarja li s-socjeta` attrici ma kellhiex raguni valida ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Darba li t-titolu spicca bla effett qabel it-talba ghal-kanonizazzjoni tal-kreditu, is-socjetajiet konvenuti ma jsitghux jikkapparaw ghalihom id-depozitu mhallas akkont tal-prezz.

"F'dan il-kuntratt ma hemmx dak li fil-kamp internazzjonali jissejjah bhala "survival provision" li jispecifika liema klawzoli tal-ftehim jibqghu fis-sehh anke wara t-tmiem tal-ftehim ghal kwalunkwe raguni (ara spjegazzjoni tal-punt fil-kuntest ta' ftehim ta' arbritragg f'kuntratt invalidu jew li spicca bla effett, l-artikolu ta' Philippa Charles f'"The International Journal of Arbritration" – Sweet & Maxwell Vol. 80 Number 1 February 2014). Kwindi, ma jistax jigi argumentat li meta l- ftehim spicca, baqghu partijiet minnu jorbtu daqs li kieku xejn. Il- ftehim taz-zamma tad-depozitu huwa intrinsikament marbut mal- ftehim tal-weghda, u skadut il-ftehim, fin-nuqqas ta' klawzola appozita, jispicca kollox".

Dak mghallem mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) huwa l-punt kollu illi dina l-Qorti trid tqis.

Di fatti, jirrizulta illi l-intimata ma hadet ebda azzjoni jew biex ir-rikorrent jersaq ghall-kuntratt finali jew inkella biex izzomm il-flus bhala danni in vista ta' l-inadempjenza tar-rikorrent milli jersaq ghall-kuntratt finali.

Jirrizulta wkoll ammess mill-intimata stess illi hija kienet disposta illi trodd lura s-somma ta' €10,000 illi kien ghaddhielha r-rikorrent izda tali flejjes kienu ser jintraddulu biss meta l-post jinbiegh lill-terzi – vide fol 41.

Jirrizulta, ghalhekk, illi ma hemm ebda raguni legali ghaliex tali somma ta' €10,000 ma ghandhiex tintradd lura lir-rikorrent, peress illi l-intimata naqqset milli tadopera d-dritt lilha moghtija mill-Ligi u ma hadet ebda azzjoni kontra r-rikorrent.

Ghalhekk, it-talba attrici tirrizulta ben ippruvata.

Jirrizulta, madanakollu, illi r-rikorrent ha azzjoni kontra r-rikorrent sabiex jigbor tali somma biss fl-4 ta' Lulju 2015, u ghalhekk kwalsiasi imghax dovut ghandu jibda jiddekorri minn dakinhar.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiemha,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimata,

Tilqa it-talbiet attrici, u ghalhekk,

Tikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti is-somma ta' ghaxart elef Euro (€10,000), rappresentanti flus lilha mghoddija abbazi ta' konvenju iffirmat bejniethom fl-14 ta' Frar 2012 ghall-akkwist tal-fond 'Endurance', Triq Filippo Farrugia, Zurrieq, liema konvenju skada.

Spejjez tal-proceduri odjerni u imghax fuq is-sorte mill-4 ta' Lulju 2015 sad-data tal-pagament effettiv, ikun kollu a kariku ta' l-intimata.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur