QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 9 ta' Ottubru, 2017

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 112/2016

Emmanuel Saliba u martu Benjawan Pronsanthiah Saliba

vs

Bartholomew Bonett, Dottor Ivan Barbara f'isimhom proprju u in rapprezentanza tas-socjeta Rosnad Developments Limited u l-istess socjeta Rosnad Developments Limited u b'digriet tat 2 ta' Gunju 2016 gew kjamata fil-kawza l-eredita ta' Carmelo Muscat cioe Tanya Beitne Muscat u Alfrida sive Frida Muscat, u Gaetano Falzon

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-12 ta' Frar, 2016 li jghid hekk:

1) Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 20 ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2015) fl-atti tan-nutar Dr Anne Marie Tonna l-esponenti xtraw u akkwistaw il-proprjeta bin-numru 220, Lantern, fi Triq Sant Antnin gewwa Bugibba Limiti ta' San Pawl il-Bahar u dan versu prezz ta' tnejn u erbghin elf ewro (€42,000).

2) Illi ghal diversi xhur wara l-kuntratt ta' akkwist l-esponenti talbu lil intimati sabiex isir it-transfer tal-meter tad-dawl u ilma prezenti fl-immobli mibjugh mill-intimati lil esponenti. Illi minkejja l-insistenza tal-esponenti l-intimati qatt ma resqu sabiex jaghmlu dan it-transfer tal-meter tad-dawl u ilma fuq l-esponenti.

3) Illi l-esponenti ghamlu il-verifiki taghhom u l-esponenti gew a konoxxenza illi l-kont ghas-servizz tad-dawl u ilma ghal fond maisonette bin-numru 220, Lantern, fi Triq Sant Antnin, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar liema kont igib in numru

101000218666 ghandu pendenza ta' dawl u ilma mhux imhallsa. Illi in oltre l-esponenti gew ukoll a konoxxenza illi l-istess kont ma huwiex intestat f'isem l-intimati u ghalhekk kien jehtieg illi l-intimati jeqilbu l-kont fuq isimhom sabiex jersqu ghal istess trasferiment tal-kont fuq l-esponenti.

4) Illi ghalhekk minkejja li l-intimati fil-kuntratt ta' akkwist surreferit iddikjaraw illi l-immobbli kien hieles minn kull dejn dan irrizulta li ma kienx minnu. Illi iktar minn hekk l-esponenti gew a konnoxenza tal-fatt illi l-kont ghas-servizz ta' dawl u ilma ghadu jsejjah lil Carmelo Muscat, illum mejjet u cioe l-persuna minn ghand min l-intimati xtraw u akkwistaw il-fond imsemmi u dan permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-nutar Dr Anne Marie Tonna datat wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu elfejn u erbatax (2014).

5) Illi in oltre l-esponenti gew ukoll a konnoxenza tal-fatt illi l-intimati kienu jafu ben tajjeb qabel ma bieghu l-fond imsemmi lil esponenti illi kien hemm kont tad-dawl u ilma li kien ghadu pendent mas-socjeta ARMS Limited u dan peress illi l-istess intimati u Carrnelo Muscat kienu anke imlew il-formola ghal bidla tal-konsumatur (u cioe tat-trasferiment tal-kont in kwistjoni) liema formola kienet anke debitament iffirmata min Carmelo Muscat) izda ghal xi raguni maghrufa biss mill-intimati din il-formola qatt ma giet intavolata mas-socjeta ARMS Limited.

6) Illi minkejja d-diversi interpellazzjonijiet u minkejja illi I-intimati gew notifikati bi protest gudizzjarju bin-numru 319/15 u datat 21 ta' Lulju 2015 huma baqghu inadempjenti stante illi l-pendenza fuq il-kont surreferit baqghet ma thallsitx mis-socjeta ARMS Limited u ghalhekk l-eventwali transfer tal-kont fuq l-esponenti baqa’ qatt ma seta jsir.

7) Illi I-agir tal-intimati ikkawza danni lil esponenti u dan peress illi l-esponenti ma jistghux jutilizzaw il-fond minnhom akkwistat bil-konsegwenza ta' telf ta' negozju.

8) Illi ghalhekk kellha tigi adottata din il-procedura.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgoba tiddikjara:

1) Lil intimati responsabbli ghal pendenzi fuq il-kont ghas-servizz tad-dawl u ilma mas-socjeta ARMS Limited liema kont igib in-numru 101000218666 ghal fond 220, Lantern, Triq Sant Antnin, Bugibba, limiti San Pawl il-Bahar u dan sad-data tal-ghoxrin (20) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014);

2) Tordna lil intimati sabiex ihallsu l-pendenzi fuq il-kont bin-numru 101000218666;

3) Tordna lil intimati sabiex jiehdu l-passi kollha necessarji sabiex jaghmlu t-transfer tal-kont tas-servizz tad-dawl u l-ilma bin numru 101000218666 tal fond 220, Lantern, Triq Sant Antnin, Bugibba, limiti San Pawl il-Bahar f'isem l-esponenti u dan fi zrnien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgoba tiffissa;

4) Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u dan bin-nomina ta' Periti nominandi skont il-kaz;

5) Tordna lil intimati sabiex ihallsu d-danni hekk likwidati min din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali inkluz tal-protest gudizzjarju bin numru 319/15 datat 21 ta' Lulju 2015 kontra l-intimati li min issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Bonett f'isimhom proprju u f'isem is-socjeta Rosnad Developments Limited li tghid hekk:

1. Illi in linea preliminari I-esponenti jecepixxu n-nullita tar-rikors guramentat tal-atturi stante Ii huma naqsu milli jindikaw liema huma dawk il-fatti Ii huma jafu bihom personalment u dan skond id-dettami taI-artikolu 156(1)(a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi ghalkemm I-atturi jibbazaw it-talbiet taghhom fuq il-kuntratt ta' akkwist relattiv kif ukoll fuq Ii hemm kont tad-dawl u ilma pendenti, huma naqsu li jipprezentaw kemm il-kuntratt kif ukoll dan il-kont u dan bi ksur lampanti taI-artikolu 156(2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. In linea preliminari jigi immedjatament ukoll eccepit li I-intimati Bartholomew Bonett u Dr Ivan Barbara ma humiex legittimi kontraditturi f'din il-kawza u dan stante Ii I-atturi xtraw minghand is-socjeta intimata permezz tal-kuntratt ta' akkwist ta' nhar l-ghoxrin (20) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014);

4. Illi in linea preliminari wkoll jinghad Ii anke I-istess socjeta intimate Rosnad Developments Limited lanqas ma hija legittimu kontradittur bhal ma humiex l-intimati l-ohra f'din il-kawza u dan stante Ii I-kont tad-dawl u ilma iccitat mir-rikorrenti fir-rikors guramentat, ossia dak bin-numru 101000218666, ma hux intestat f'isimhom. Fil-fatt I-esponenti huma infurmati Ii I-kont relattiv jaghjjat Iil certu Gaetano Friggieri;

5. Illi minghajr pregudizzju ghal dan, it-talbiet taI-atturi ghandhom jigu indrizzati lejn I-eredi tal-mejjet Carmelo Muscat (K.I. 316932) u/jew lejn Gaetano Falzon b'dan li ghandhom jigu kjamati in kawza: Dan qieghed jigi mitlub peress;
a. ls-socjeta intimata Rosnad Developments Limited xtrat il-proprjeta mertu ta' din il-kawza minghand il-mejjet Carmelo Muscat (K.1. 316932) u dan permezz ta' kuntratt ta' akkwist datata wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu, elfejn u erbghatax (2014) redatt fl-atti tan-Nutar Dr Anne Marie Tonna. Illi f'dan il-kuntratt gie ddikjarat Ii s-socjeta intimata kienet qieghda tixtri din l-istess proprjeta 'free from any debt' (Kuntratt anness u mmarkat bhala Dok. A);
b. llli apparti din id-dikjarazzjoni fil-kuntratt fuq citat, I-istess Carmelo Muscat assuma r-responsabilta tal-kont pendenti minghand I-istess Gaetano Falzon permezz ta' dikjarazzjoni ohra maghmula fuq il-formola tar-Registrazzjoni ta' Bidla ta' Konsumatur (Formola annessa u mmarkata bhala Dok. B);
c. Illi ghalkemm I-eredi ta' Carmelo Muscat accettaw il-wirt ta' missierhom u gew interpellati b'diversi ittri u korrispondenza ohra huma rrifjutaw Ii jhallsu dan il-kreditu u jeqilbu I-meter fuq I-atturi (Causa Mortis annessa u mmarkata bhala Dok. C);

6. Illi minghajr pregudizzju ghalI-eccezzjonijiet preliminari hawn fuq elenkati, dak Ii qieghdin jitolbu I-atturi fil-konfront taI-intimati huwa infondat fil-fatt u fid-dritt, u dan preliminarjament minnhabba r-ragunijiet segwenti:

a. il-kont tad-dawl u ilma qatt ma kien fuq isem l-intimati u jekk hemm xi dejn dan id-dejn ma ghamluhx l-intimati;
b. l-intimati qatt ma kienu f'pozizzjoni li jiehdu dawk il-passi kollha necessarji kif qed jippretendu l-atturi sabiex jaghmlu t-trasferiment tal-kont u lanqas jistghu jkunu f'pozizzjoni li jghamlu dan, ergo l-principju ad impossibilia nemo tenerum nt
c. l-intimata socjeta bieghet il-proprjeta lill-atturi minghajr dejn u jekk hemm xi dejn fuq il-kont tad-dawl u bid-dovut rispett, bl-ebda mod imaginabbli ma jista' jitqies bhala dejn jew piz gravanti fuq l-immobbli nnifsu. Jekk hemm xi kont tad-dawl u ilma dan huwa gravanti fuq is-servizz u ghandu jaghmel tajjeb ghalih fuq minn qieghed jigi irregistrat is-servizz jew minn assuma l-obbligu li jaghmel tajjeb ghalih bhal f'dan il-kaz l-eredi ta' Carmelo Muscat;

7. Illi mingliajr pregudizzju wkoll, l-esponenti naqsu milli jissostanzjaw l-allegazzjoni taghhom li huwa qieghdin issofru danni.

8. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamati in causa tal-eredi ta' Carmelo Muscat li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, l-eccepjenti ma ghandhom x'jaqsmu xejn ma' Gaetano Falzon, u lanqas ma huma eredi tieghu.

2. Illi preliminarjament ukoll, l-eccepjenti mhumiex legittimi kontradditturi ghat-talbiet tal-atturi f'din il-kawza billi ma ghandhom ebda relazzjoni kontrattwali mal-atturi, u lanqas ma huma konsumaturi registrati tas-servizzi fil-fond 220, Lantern, fi Triq Sant Antnin, Bugibba, San Pawl il-Bahar. Lanqas ma huwa minnu li s-servizzi f'dan il-fond huma intestati f'isem Carmelo Muscat.

3. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju, l-atturi mhumiex il-kredituri tal-allegat dejn mertu tat-talbiet taghhom, u ma ghandhom ebda locus standi jagixxu fl-interess tat-terz f'dak ir-rigward. F'kull kaz, is-socjeta' ARMS Limited, li hija l-persuna li ghandha dritt tagixxi biex tigbor kwalunkwe hlasijiet dovuti lilha ghas-servizz tad-dawl u l-ilma, hija marbuta bil-ligi li tipprocedi fir-rigward bi proceduri ta' arbitragg.

4. Illi ghalhekk fil-konfront tal-eccepjenti, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

5. Illi konsegwentement lanqas ma hemm danni x'jigu likwidati jew imhallsa.

Rali li l-kjamat in causa Gaetano Falzon baqa' kontumaci

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet prezentati;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

It-talbiet attrici huma l-mizura tal-azzjoni imposta u li dwarhom din il-Qorti hi marbuta tikkonsidra u tiddeciedi l-azzjoni fil-mertu taghha. Bazikament l-atturi qed jaghmlu zewg talbiet principali wahda li tirrigwarda non osservanza ta' obbligi kontrattwali in konnessjoni mal-kuntratt ta' akkwist bejn l-atturi u Rosnad Limited tal-20 ta' Ottubru 2015 atti Nutar Dr Anne Marie Tonna tal-fond 220 Triq Sant Antnin, Bugibba; kif ukoll talba ghad-danni li allegatment sofrew l-atturi minhabba din l-inosservanza.

Tajjeb li qabel jigu trattali l-eccezzjonijiet ta' natura preliminari mressqa mill-konvenuti jigu stabbiliti l-fatti li taw lok ghal kawza.

Jirrizulta illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist bejn Rosnad Developments Limited u Carmelo Muscat tal-21 ta' Marzu 2014, is-socjeta Rosnad akkwistat l-imsemmi fond u fost il-kondizzjoniiet hemm elenkati l-venditur iggarantixxa li t-trasferiment qed isir minghajr ebda debiti pendenti fuq il-fond (ara kuntratt a fol. 20 tal-process u kundizzjoni 3 a fol. 31 tal-process). Jidher pero illi l-fond ma kienx liberu minn kull dejn billi kien hemm kont tad-dawl pendenti fuq il-fond ammontanti ghal aktar minn €2,000 liema kont kien intestat fuq isem Gaetano Falzon, l-inkwilin tal-istess fond. Il-partijiet ghal dak il-kuntratt marru l-ARMS fejn Carmelo Muscat iffirma biex il-kont jitnehha u Bartholomew Bonett ghax-xerrej Rosnad accetta li l-kont idur fuq ismu (ara formola a fol. 34 u 35 tal-process). F'dik l-istess formola gie dikjarat li ma kienx maghruf fejn mar jirrisjedi l-inkwilin li fuqu kien intestat il-kont ghalkemm gie dikjarat minn Carmelo Muscat bil-firma tieghu fuq il-formola a fol. 34 tal-process illi kien ser ihallas id-debitu pendenti hu stess. Din il-formula ma ghandhiex data u fiha biss id-data tal-qari tal-arlogg, cioe dakinhar tal-kuntratt ghalkemm l-istess Bonett jixhed li hu u Muscat marru l-ARMS xi granet wara l-kuntratt. Jidher li ghal xi raguni jew ohra, liema raguni fil-fehma tal-Qorti mhix strettament rilevanti ghal vertenza, la sar il-hlas u anqas it-trasferiment tal-meter fuq Rosnad.

Sadattant pero u cioe fl-20 ta' Ottubru 2014 is-socjeta Rosnad bieghet il-fond lil atturi, u gie dikjarat fl-istess kuntratt illi l-fond qed jinbiegh bla djun pendenti (ara kutnratt a fol. 51 tal-process u partikolarment kondizzjoni 3 a fol. 52 tal-process). Ix-xhud Bonett jghid illi mill-akkwist tal-proprjeta f'isem Rosnad sat-trasferiment lil atturi

xi seba' xhur wara, l-istess socjeta ippruvat ma' Muscat li jsehh it-trasferiment tal-meter u hlas tal-kont pero bla success u in oltre fl-1 ta' Ottubru 2014 miet l-istess Carmelo Muscat. Hu ma avvicinax lil eredi qabel it-trasferiment anqas. Dak li fil-fehma tal-Qorti pero hu rilevanti ghal fini tal-kawza hu illi ex admissis ma infurmax lil atturi qabel il-kuntratt b'din il-problema u kien biss wara li sar il-kuntratt u gie mitlub jitrasferixxi l-kont li qamet il-kwistjoni mal-atturi li ma kienux konsapevoli ta' din il-kwistjoni.

Sallum jidher illi l-kont ghadu jghajjat lil Gaetano Falzon u l-ARMS hadu azzjoni permezz ta' ittra ufficjali (art. 166A Kap. 12) kontra Falzon pero ma ezegwewx it-titolu li ottjenew permezz tal-istess ittra ufficjali. Skont ix-xiehda tar-rapprezentant tal-ARMS Reuben Bonnici, avolja l-account holder ma jiffirmax it-transfer, l-ARMS gieli ipprocessaw trasferiment meta min ikun diehel floku jassumi l-hlas tal-arretrati. Hu zied li ma kellux formola ta' trasferiment f'dan il-kaz.

B'dawn il-fatti a dispozizzjoni tal-Qorti, hu ben car illi l-konvenuti Bartholomew Bonett u Dr Ivan Barbara f'isimhom proprju mhux legittimi kontraditturi f'dawn il-proceduri peress illi l-kuntratt ta' trasferiment mal-atturi sar mis-socjeta Rosnad Developments Limited u d-diretturi tas-socjeta ma jistghux jitqiesu bhala responsabbli personalment ghal nuqqas ta' obbligu kuntrattwali assunt mill-kumpanija li huma jirraprezentaw. Ghalhekk billi l-kumpanija ghandha personalita guridika indipendenti mill-persuni li jikkomprenuha, kwalsiasi responsabilta ghal nuqqas kontrattwali jispetta lill-istess kumpanija.

Bl-istess mod il-Qorti tqis illi l-kjamata fil-causa tal-eredi ta' Carmelo Muscat u Gaetano Falzon, ghal finijiet tat-talbiet kif maghmula ma kinitx flokha billi z-zewg konvenuti ma ghandhom ebda relazzjoni ta' natura kontrattwali mal-atturi. Hu minnu illi Carmelo Muscat u llum l-eredi tieghu ghandhom relazzjoni mas-socjeta Rosnad bhala l-vendituri tal-istess proprjeta ta' Rosnad, u li Gaetano Falzon jista' jkollu relazzjoni mal-eredi ta' Carmelo Muscat billi jidhru li l-kontijiet ta' dawl u ilma pendenti saru fil-perjodu li Falzon kien inkwilin u account holder tal-kont pero dawn ic-cirkostanzi huma res inter alios acta r-relazzjoni kuntrattwali diretta bjen l-atturi u Rosnad Developments Limited li minnha tinsorgi l-vertenza odjerna.

Il-Qorti tqis li ftit wiehed hemm x'jghid fuq il-kwistjoni bhala fatt. Is-socjeta Rosnad naqset li tottempera ruhha mal-obbligazzjoni assunta mill-atturi li ma hemmx dejn fuq il-fond. Fil-fatt ghad hemm dejn naxxenti minn kontijiet tad-dawl pendenti fuq il-meter relatat diretament mal-fond mixtri, jghajjat lil min jghajjat il-meter, u hu l-obbligu dirett tal-istess kumpanija li obbligat ruhha li ma kienx hemm dejn fuq il-fond li tissaldah u dan fil-konfront tal-atturi, sad-data li sehh il-kuntratt ta' trasferiment cioe l-20 ta' Ottubru 2014, fejn prezumibilment l-atturi inghataw pussess tal-fond. Bl-istess mod is-socjeta konvenuta ghandha taghmel dak kollu possibbli biex is-servizz ta' dawl u ilma jigi trasferit f'isem l-atturi ghax it-trasferiment tal-proprjeta ghandu jinkludi l-pertinenzi kollha.

L-atturi qed jaghmlu wkoll talba ghad-danni li sofrew minhabba li ma setghux jaghmel negozju ta' kiri tal-fond ghax il-kont tad-dawl ma kienx imhallas u trasferit. Il-Qorti tqis din it-talba bhala infondata peress illi ma ngiebet ebda prova li fil-fatt ma kienx hemm servizz ta' dawl u ilma fil-fond u in oltre l-prova tad-danni sofferti trid issir minn min jallega u f'dan il-kaz l-atturi ma ressqu ebda prova.

Ghalhekk din it-talba qed tigi michuda.

Eccezzjonijiet preliminari tas-socjeta konvenuta

Is-socjeta Rosnad qed titlob li l-att promotur jigi dikjarat null ghax l-atturi naqsu milli jiddikjaraw liema fatti jafu bihom personalment u jipprezentaw il-kuntratt tal-akkwist ai termini tal-artikolu 156 tal-Kap. 12. Il-Qorti tqis dawn l-eccezzjonijiet mhux fondati ghal-fini ta' nullita billi l-kuntratt tal-akkwist gie esebit fl-atti u illi l-premessi li wasslu ghat-talbiet gew konfermati bil-gurament mill-atturi bhala l-fatti li kienu jafu bihom u dan jidher mill-mod kif huma redatti l-premessi. Il-fatt li ma qalux espressament li dawn il-fatti kienu a konoxxenza taghhom ma jwassalx ghan-nullita.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti Muscat, il-konvenuti Bonett u Barbara u l-konvenut Falzon li mhux legittimi kontradittturi tal-

atturi fil-kawza u tilliberahhom mill-osservanza tal-gudizzju; tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta Rosnad; u tilqa' l-ewwel tlett talbiet attrici u ghal fini tat-tielet talba tordna lis-socjeta Rosnad Developments Limited tiehu dawk il-passi kollha ghat-trasferiment tal-kont tad-dawl u ilma fuq l-atturi entro tlett xhur millum; tichad ir-raba' talbiet attrici. L-ispejjez kollha jithallsu mis-socjeta Rosnad Developments Limited hlief ghar-raba' u l-hames talbiet attrici li ghandhom ibatuhom l-atturi.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur