FIL-QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)
MAĠISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Jannar, 2019

Avviz Numru: 125/2009 MLF

Bernard Mallia

Vs

Ruġġier Holdings Co Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attur li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti sabiex prevja, okkorrendo, dikjarazzjoni li s-soċjeta' konvenuta hija responsabbli għad-danni fl-ammont hawn taħt indikat, liema danni ġew subiti mill-attur b'konsegwenza tal-fatt li t-trasferiment mill-istess soċjeta' konvenuta lill-attur, ai termini ta' konvenju datat 12 ta' Ġunju 2008, ta' l-appartament numru tmienja (8) formanti parti minn blokk ta' appartamenti magħruf bħala "North Quay", f'kantuniera bejn Triq San Pawl u Triq Stella Maris, u b'entratura komuni fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bil-partijiet komuni tal-istess blokk, kollox kif aħjar deskritt fl-imsemmi konvenju, ma setax isir entro t-terminu utili stipulat fl-istess konvenju għal raġunijiet imputabbli lilha, tħallas l-ammont ta' tlett elef ħames mija tmienja u tmenin euro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€3,588.97), rappreżentanti id-danni hawn fuq indikati subiti mill-attur kif premess.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-ittra uffiċjali datata 15 ta' Ottubru 2008 u tal-mandat ta' sekwestru fl-istess ismijiet preżentat fl-20 ta' Marzu 2009, u bl-imgħax legali sal-jum ta' l-effettiv pagament, kontra s-soċjeta' konvenuta.

Rat ir-risposta tas-soċjeta' konvenuta fejn eccepiet:

1. Illi preliminarjament, l-insostenibbilta' tal-azzjoni odjerna stante illi talba għad-danni mhijiex esperibbli jekk ma tiġix segwita l-proċedura kollha kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, ħaġa li ma saritx fil-każ odjern;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju, it-talba għad-danni naxxenti minn konvenju teżorbita l-kompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti u in ogni każ tali talba hija perenta ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi fil-meritu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fatt li ma ġiex iffirmat l-att finali mhuwiex imputabbli lis-soċjeta' konvenuta, u kien l-attur innifsu illi naqas milli jersaq għall-att finali u dan minkejja li kien debitament interpellat b'ittra uffiċjali datata 21 ta' Ottubru, 2008;

4. Illi fil-meritu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, meta skada il-konvenju *de quo,* il-partijiet reġgħu tqiegħdu fl-*istatus quo ante;*

Semgħet ix-xhieda, rat l-atti kollha u d-dokumenti pprezentati.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok għal dawn il-proċeduri huma s-segwenti:

1. Fit-12 ta' Ġunju tas-sena 2008 ġie ffirmat konvenju bejn Joseph Oliver Ruggier fil-kapaċita tiegħu bħala direttur tas-soċjeta' konvenuta u l-attur li permezz tiegħu s-soċjeta' konvenuta wiegħdet u obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi a favur l-attur, li min-naħa tiegħu aċċetta u wiegħed u obbliga ruħu li jixtri u jakkwista, l-appartament internament immarkat bin-numru tmienja (8) formanti parti minn blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali iżda bl-isem "North Quay," f'kantuniera bejn Triq San Pawl u Triq Stella Maris, f'San Pawl il-Baħar.[1]

2. Fl-imsemmi konvenju, il-partijiet ftehmu illi l-appartament in kwistjoni għandu jinbiegħ bil-prezz ta' ħamsa u disgħin elf u ħames mitt Euro (€95,500), li minnhom l-attur ħallas is-somma ta' disat elef ħames mija u ħamsin ewro (€9,550) bħala depożitu għall-akkont tal-prezz finali mal-iffirmar tal-istess konvenju. Ftehmu wkoll illi s-soċjeta' konvenuta għandha tifdi ċ-ċens jew sub-ċens li jaggrava l-art li fuqha nbena l-appartament u illi l-fidi jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku qabel ma jiskadi l-konvenju hawn fuq imsemmi.[2]

3. Peress li ċ-ċens jew sub-ċens fuq l-art in kwistjoni ma kienx għadu nfeda mis-soċjeta' konvenuta sad-data tal-iskadenza tal-konvenju, jiġifieri sat-30 ta' Settembru 2008, u peress ukoll li mir-riċerki kien ġie stabbilit illi l-appartament in kwistjoni ma kienx għadu proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta, iżda kien għadu jappartjeni lil soċjeta oħra – s-soċjeta' Raise Fields Construction Limited - il-konvenju gie mgedded darbtejn, it-tieni u l-ahhar darba sat-22 ta' Ottubru 2008.[3]

4. Billi sa nofs Ottubru 2008, is-sitwazzjoni kienet baqgħet kif kienet – iċ-ċens jew sub-ċens fuq l-art ma kienx għadu nfeda u l-appartament in kwistjoni kien għadu jappartjeni lis-soċjeta' Raise Fields Construction Limited – fil-15 ta' Ottubru 2008, l-attur baghat ittra uffiċjali lis-soċjeta' konvenuta li permezz tagħha interpellaha sabiex entro t-terminu utili tal-konvenju tifdi kwalsijasi ċens u sub-ċens gravanti l-imsemmi appartament sabiex tikkonforma ruħha mal-konvenju. L-attur żied jgħid hekk fl-istess ittra uffiċjali:

[1] Ara fol 16 sa 22 tal-proċess.
[2] Ara klawsola 4.3 tal-konvenju (fol 19 tal-proċess).
[3] Ara fols 23, 24 tal-proċess.

"*Fin-nuqqas, il-mittenti mhux ser ikun dispost jakkwista l-istess appartament u qiegħed javżak minn issa stess illi ser jipproċedi fil-konfront tiegħek għall-ħlas tad-depożitu akkont tal-prezz imħallas fuq l-istess konvenju kif ukoll għall-ħlas ta' l-ispejjeż u danni oħra li ser jiġu inkorsi mill-mittenti in konnessjoni mal-permess inter alia spejjeż notarili, spejjeż ta' riċerki, spejjeż peritali u bank charges.*

Kemm-il darba inti kellek tifdi tali ċnus u sub-ċnus kif premess entro it-terminu utili ta' l-imsemmi konvenju inti għandek tieħu ħsieb tavża lill-mittenti, kif ukoll lin-Nutar Dottor Elisa Falzon, in-nutar inkarigata bil-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment relattiv għall-imsemmi konvenju u l-verifika tar-riċerki, sabiex il-validita' tal-istess eventwali fidi tkun tista' tiġi verifikata entro t-terminu utili ta' dan il-konvenju." [4]

5. Min-naha l-ohra, fil-21 ta' Ottubru 2008 is-soċjeta' konvenuta bagħatet ittra uffiċjali lill-attur ai termini ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili li permezz tagħha interpellatu sabiex jaddevjeni għall-publikazzjoni ta' l-att finali tal-istess appartament u dan versu l-prezz u l-kundizzjonijiet hemmhekk stipulati u entro t-terminu hemmhekk stipulat, skond il-konvenju hekk kif sussegwentement imġedded.[5]

6. Peress li sat-22 ta' Ottubru 2008 – id-data tal-iskadenza tal-konvenju – is-sitwazzjoni ma tbiddlitx, il-kuntratt finali ta' bejgh ma giex pubblikat.

7. Iċ-ċens jew sub-ċens fuq l-art in kwistjoni mbagħad ġie mifdi mis-soċjeta' Raise Fields Construction Limited fid-19 ta' Novembru 2008.[6]

8. L-attur talab id-depożitu li kien ħallas għall-akkont tal-prezz finali lura mingħand is-soċjeta' konvenuta. Permezz tal-ittra tagħha tas-17 ta' Marzu 2009 is-soċjeta' konvenuta ddikjarat li ma kellha l-ebda oġġezzjoni għar-rilaxx tal-imsemmi depożitu,[7] u n-Nutar Elisa Falzon sussegwentement irrilaxxjatu lura lill-attur.

[4] Ara fol 57 tal-proċess.
[5] Ara fol 123 tal-proċess.
[6] Ara fol 36 *et seq* tal-proċess.
[7] Ara fol 35 tal-proċess.

9. Peress li s-socjeta konvenuta baqghet tirrifjuta li tirrifondi lill-attur, id-danni li huwa jallega li sofra konsegwenza tal-fatt li l-kuntratt finali ta' bejgh ma setghax isir entro t-terminu utili stipulat fil-konvenju, ghal ragunijiet imputabbli lill-istess socjeta, l-attur intavola l-proceduri odjerni.[8]

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Ewwel Eccezzjoni Preliminari – L-insostensibbilita tal-azzjoni stante li l-attur ma segwiex il-procedura preskritta fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili

Is-socjeta konvenuta qed teccepixxi li l-azzjoni odjerna hija insostenibbli stante li l-attur ma segwiex il-procedura kollha kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Dan l-Artikolu jippreskrivi hekk:

> *"**1357.** (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, ... ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, 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'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien ... ... "*

Is-subinciz (2) ta' l-artikolu citat jghid x'ghandu jsir sabiex il-parti interessata izzomm ferm l-effetti tal-weghda - fosthom l-obbligu ghall-hlas tad-danni. Dan l-artikolu jobbliga l-parti interessata li, fl-ewwel lok, entro it-terminu tal-konvenju, tinterpella lill-parti inadempjenti biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u fin-nuqqas, taghmel talba gudizzjarja sabiex titwettaq dik il-weghda.

[8] Ara fol 1 tal-proċess.

Huwa car li l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jikkontempla l-hlas tad-danni naxxenti minn konvenju biss *"meta l-bejgh ma jkunx jista' izjed jsir."* Gie ritenut illi l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed f'kazijiet fejn matul iz-zmien tal-validita' tal-konvenju l-venditur ikun biegh il-proprjeta' lil terzi. Fis-sentenza **Dominic Cutajar et vs John Debono et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[9] fit-28 ta' Frar, 2003 inghad illi:

"Il-konvenut kien marbut b'konvenju li jbigh lill-attur u, waqt li kien ghadu hekk marbut, biegh lil terzi. Il-bejgh lil terzi kien ifisser illi l-konvenut ma kienx sejjer ibiegh lill-attur; huwa veru illi, meta sar il-bejgh lil terzi, il-konvenju bejn l-attur u l-konvenut kien ghad fadallu zmien biex jaghlaq, u l-konvenut seta', fit-teorija, jerga' jixtri biex ibiegh lill-attur bi prezz inqas minn dak li bih bigh lil terzi. Fil-verita', izda, il-fatt li bigh lil terzi bi prezz oghla huwa xhieda bizzejjed illi l-konvenut ma kellux il-hsieb li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieghu taht il-konvenju."

Ladarba, bl-ghemil tal-konvenut, il-bejgh lill-attur ma setax aktar isir, l-attur seta' biss ifittex ir-rimedju alternattiv taht l-art. 1357(1) tal-Kodici Civili. ... ...

Fic-cirkostanzi, kien ikun ghalxejn ghall-attur li jsejjah lill-konvenut b'att gudizzjarju, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodici Civili, jew li jaghmel ic-citazzjoni msemmija f'dak is-sub-artikolu, jew li jistenna sakemm jaghlaq iz-zmien tal-konvenju. Ir-rimedju ghar-rifuzjoni tad-depozitu u l-likwidazzjoni u hlas ta` danni huwa r-rimedju li jghodd ghall-kaz, u b'ebda mod ma jista' jinghad illi, ghax qieghed ifittex rimedju, l-attur irrinunzja ghall-jeddijiet tieghu. Ghalhekk l-eccezzjonijiet ta' intempestività, ta' nuqqas ta' att gudizzjarju u ta' citazzjoni taht l-art. 1357(2) tal-Kodici Civili, u ta' rinunzja ta' drittijiet — it-tieni, it-tielet, ir-raba', it-tmien u l-ghaxar eccezzjonijiet — huma kollha michuda, u l-qorti zzidd tghid illi tqishom kollha eccezzjonijiet frivoli"

L-istess inghad f'kaz fejn il-vendituri ma setghux jaghtu fuq il-kuntratt finali, il-garanzija tal-pacifiku pussess, kif obbliga ruhu li jaghmel fil-konvenju, dana billi sakemm skada l-istess konvenju l-konvenuti kienu ghandhom ma rregolarizzawx il-posizzjoni taghhom dwar il-permessi mehtiega ma' l-awtoritajiet kompetenti ghall-kostruzzjoni tal-appartament li kien

[9] *Per* Imhallef G. Caruana Demajo

ser jigi akkwistat mill-atturi/ kompraturi. Fis-sentenza **Steve Cachia vs Nicholas Cutajar**, deciza fl-1 ta' Lulju 2005, il-Qorti tal-Appell irriteniet hekk:

"Mhux kkontestat li l-konvenju tas-7 ta' Dicembru, 1985 jammonta ghall-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat. Dan il-konvenju ghalhekk impona obbligu fuq il-vendituri li jaghtu ezekuzzjoni ghal dik il-weghda bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm kontenuti. La darba l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligi taghhom assunti fil-konvenju, u cioe` li jiggarantixxu l-pacifiku pussess, dan il-bejgh ma setghax isir u konsegwentement dik il-weghda ma setghetx tigi enforzata u l-uniku rimedju li kellhom l-atturi kien dak ta' risarciment ta' danni minhabba l-inadempjenza ta' l-istess konvenuti.

L-atturi, pero`, jidher li ghazlu t-triq li hija prospettata fis-subinciz tnejn (2) ta' l-istess artikolu billi interpellaw lill-konvenuti, qabel l-iskadenza ta' l-istess konvenju, biex dawn jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt "taht il-pattijiet u kondizzjonijiet u fit-termini tal-konvenju tas-7 ta' Dicembru, 1985." Din l-interpellazzjoni saret ghalkemm l-atturi kienu jafu li l-konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu assunt fil-klawsola tnejn (2) tal-konvenju billi l-'permess' ghall-kostruzzjoni ta' l-istess appartament, mehtieg mill-awtorita` kompetenti, ma kienx jezisti, u ghalhekk il-kuntratt qatt ma seta' jigi pubblikat b'mod li jirrifletti dak li kien hemm fil-konvenju. Isegwi li din l-interpellazzjoni kienet wahda fiergha u bla bazi legali billi 'a priori' l-istess atturi kienu konxji mill-fatt li dak li kienu qeghdin jitolbu ma kienx possibbli. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehema li kemm l-ittra ufficjali msemmija, kif ukoll l-proceduri gudizzjarji li segwewha, kienu irriti u legalment skorretti billi ebda qorti adita bit-talba kif proposta ma setghet taghti ezekuzzjoni ghall-konvenju." (sottolinear ta' din il-Qorti)

Ghalhekk, f'din is-sentenza il-Qorti tal-Appell ghamlitha cara li meta l-konvenju ma jkunx jista' jigi ezegwit ghaliex il-vendituri ma jkunux jistghu jonoraw l-obbligi assunti fl-istess konvenju, ir-rimedju mhux dak li tintbaghat ittra ufficjali u jigu istitwiti proceduri gudizzjarji ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju, izda biss dak ghal istituzzjoni ta' proceduri ghall-hlas tad-danni sofferti. Fil-fatt f'dik is-sentenza, il-Qorti tal-Appell cahdet it-talba tal-atturi ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju, izda irrizervatilhom *"kull dritt ta' azzjoni li talvolta jista' ghad ikun hemm spettanti lill-atturi naxxenti mill-inadempjenza ta' l-istess konvenuti."*

Fis-sentenza **Curmi and Partners Limited et vs MJS Limited** deciza fit-28 ta' Novembru 2011 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[10], inghatat eccezzjoni simili ghal dik odjerna f'kaz fejn l-atturi ma ridux jixtru l-art ghaliex waqt il-konvenju saru jafu li s-service road ma kenitx ser issir bil-mod kif tidher fil-pjanta annessa mal-konvenju, u fittxew lill-venditituri ghad-danni. Il-Qorti irriteniet li din kienet raguni valida ghall-atturi biex ma jidhrux. Il-Qorti irriteniet hekk:

*"Fil-fehma tal-qorti, fejn bejgh ma jistax isir m'hemmx utilita li wiehed jaghmel il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili. B'daqshekk ma ghandux ifisser li l-parti leza titlef il-jedd li titlob rizarciment tad-danni jekk il-bejgh ma jistax isir. F'dan il-kuntest wiehed ma jridx jinsa li fil-gurisprudenza hu accettat li jekk hemm raguni valida ghalfejn wiehed ma jonerax il-weghda ta' bejgh, dak li wieghed ma ghandu l-ebda dritt li gieghel lill-accettant li jaghmel il-bejgh billi jsostni li r-raguni ma baqatx tezisti wara li skada t-terminu tal-konvenju (ara per ezempju **Galea et vs Calleja proprio et nomine** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2001)."*

Applikati dawn il-principji ghal kaz odjern, jirrizulta illi waħda mill-kundizzjonijiet tal-konvenju mertu ta' din il-kawza kienet li "*c-cens jew sub-cens li jiggrava l-art li fuqha nbena l-appartament jinfeda u illi l-fidi jigi insinwat fir-Registru Pubbliku*" u li jekk kemm-il darba dan ma jsehhx, l-attur kellu l-jedd li jirtira mir-rabta tal-konvenju.[11] Irrizulta mill-provi illi sat-22 ta' Ottubru 2008, data tal-iskadenza tal-konvenju, dan ic-cens jew subcens kien ghadu ma giex mifdi, u c-cedoli ta' depozitu u fidi ta' cens gew intavolati mis-socjeta' Raise Fields Construction Ltd fir-registru tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Novembru, 2008[12] - cioe kwazi xahar wara li kien skada l-konvenju.

Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li sad-data tal-validita tal-konvenju, ic-cens gravanti l-appartament kien ghadu ma giex mifdi, kienet raguni tajba bizzejjed biex l-attur ma jersaqx għall-att finali ta' bejgh, u dan propju fuq l-istregwa tal-principju *pacta sunt servanda*, u s-sentenzi fuq citati.

Inoltre, jirrizulta li mir-ricerki li ghamlet in-Nutar Elisa Falzon inkarigata mill-attur fiż-żmien tal-konvenju, is-socjeta' konvenuta ma kellha l-ebda titolu fuq din il-propjeta', izda kienet

[10] *Per* Imhallef Anthony Ellul
[11] Klawsola 4.3 a fol 19 tal-process
[12] Fol. 36 sa 53 tal-process

dahlet f'konvenju ma' terzi sabiex takkwistah. Ghalhekk il-weghda tas-socjeta' konvenuta li "*tbiegh, tassenja u titrasferixxi*" dan l-appartament lill-attur kienet mgħobbija b'kundizzjoni li kienet tiddependi minn cirkostanzi li l-attur ma kellux kontroll fuqhom. Fil-fatt irrizulta li s-socjeta' konvenuta baqghet qatt ma akkwistat dan l-appartament, anke wara li giet intavolata din il-kawza.

F'dan ir-rigward l-attur xehed hekk: "*Hawnhekk nixtieq nispjega illi principalment l-inadempjenza da parti ta' l-ohrajn kienet fuq il-fidi tac-cens, pero' kien hemm hag'ohra wkoll, il-post fil-fatt ma kienx ghadu propjeta' ta' Joseph Oliver Ruggier meta ghalaq il-konvenju. Hawnhekk nixtieq niccara dan il-punt fis-sens illi Joseph Oliver Ruggier ma kienx ghadu akkwista l-post in kwistjoni minghand is-socjeta' Raise Fields Construction Ltd, jiena fil fatt ghalhekk tlabt ghar-rilaxx tad-depositu favur tieghi*".[13] Din ix-xhieda tal-attur ma giet bl-ebda mod kontradetta, izda hija korroborata mill-fatt li c-cedoli ta' fidi ta' cens gew intavolati mis-socjeta Raise Fields Construction Ltd. u mhux mis-socjeta konvenuta.

Konsegwentement, il-kaz odjern jikkwalifika bhala wiehed fejn il-bejgh ma setghax isir ukoll ghar-raguni illi azzjoni da parti tal-attur sabiex iggieghel lis-socjeta' konvenuta tbiegh il-proprjeta' ma setghet qatt ikollha ezitu pozittiv ghalih, u dan a bazi tal-principju li *nemo dat quod non habet*. (ara b'analogija s-sentenza **Carmelo Zahra et vs Anthony Cutajar et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2005).

Ghal fini ta' kompletezza, din il-Qorti se tikkummetta fuq zewg sentenzi li s-socjeta konvenuta ticcita fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha.

L-ewwel wahda hija s-sentenza **Noel Attard vs Peter Theuma et** deciza mill-Qorti tal-Appell, fil-25 ta' April 2008, u s-socjeta konvenuta tissottometti li f'din il-kawza ghalkemm l-attur ma kienx sid il-propjeta in vendita, il-Qorti tal-Appell xorta stqarret li kellha tigi segwita l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax li s-socjeta konvenuta kkwotat minn din is-sentenza b'mod zvijanti, ghaliex il-fattispecje ta' din il-kawza kienu l-oppost ta' dawk fil-kawza odjerna. F'dik il-kawza kien l-attur li kien qed jaghmel kawza ghar-rizarciment tad-danni kontra l-kompraturi ghaliex ma ressqux ghall-kuntratt ta' bejgh finali. F'dik il-kawza il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

[13] Ara x-xhieda tal-attur a fol. 31 u 32

"Issa huwa minnu li min jonqos ikun tassew passibbli ghal hlas ta' danni imma fl-ewwel lok isegwi li wiehed irid qabel jara x'inhi r-raguni l-ghala ma sarx il-bejgh. L-appellant sostna li l-bejgh ma sarx minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti billi ma ressqux ghall-att finali, izda hu konvenjentement qieghed jiskarta ghal kollox il-fatt li fil-mument li huwa dahal fit-tieni konvenju (dak jigifieri milhuq mal-konvenuti) u sal-mument li dan skada huwa ma kienx sid il-proprjeta in vendita." (sottolinear ta' dik il-Qorti).

F'dik il-kawza il-Qorti tal-Appell qalet hekk *"Bir-rispett kollu, l-argument ta' l-attur li huwa kien fl-impossibilita li jharrek ulterjorment lill-konvenuti biex dawn jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh huwa fallaci, ghaliex ma kien hemm xejn milli jzomm lill-attur milli jakkwista qabel xejn l-imsemmi razzett minghand is-sid proprju tieghu. ... ... Kieku ghamel hekk, u in konsegwenza ta' dan, sar hu s-sid tar-razzett qabel ma skada l-konvenju (li gie pprorogat) li ghamel mal-konvenuti, allura f'dak il-kaz l-attur seta' facilment imbaghad jinterpella lill-konvenuti biex jaddivjenu ghall-att finali u, fin-nuqqas, jghaddi ghat-tieni pass, dak jigifieri li jharrikhom konformement, u mhux kif ghamel b'kawza ghad-danni."* (sottolinear ta' dik il-Qorti).

Ghalhekk din is-sentenza, minflok tikkonforta t-tezi tas-socjeta konvenuta, tikkonforta t-tezi tal-attur. F'din is-sentenza, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li l-bejgh seta' jsir – kieku l-attur ghamel dak li kien obbligat li jaghmel, u la darba il-bejgh seta' jsir, l-attur ma kellux ir-rimedju li jitlob id-danni, izda kien obbligat li jsegwi l-procedura stabbilita fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili sabiex jobbliga lill-konvenuti f'dik il-kawza jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh finali.

Is-socjeta konvenuta tikkwota wkoll in sostenn tat-tezi taghha s-sentenza **Ignatius Attard vs Dr. Paul Coppini noe** deciza fit-18 ta' Mejju 2007 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri[14] fejn gie ritenut *"Il-gurisprudenza hi fis-sens li talba ghad-danni hijiex sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha kontemplata fl-Artikolu 1357, u cioe li ssir l-interpellazzjoni b'att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi z-zmien pattwit, u tigi prezentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi."* Ghal darb'ohra is-socjeta konvenuta naqset li tirrileva li din kienet ukoll kawza fejn il-venditur istitwixxa proceduri ghad-danni kontra l-

[14] *Per* Imhallef Anthony Ellul

kompraturi talli ma ressqux ghall-kuntratt ta’ bejgh finali – l-oppost tal-fattispecje tal-kaz odjern. Is-socjeta konvenuta naqset ukoll li tghid li f’dik is-sentenza l-Qorti qalet hekk:

*“Minn qari tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jidher bic-car li l-ligi tikkontempla danni f’kaz ta’ konvenju ghall-bejgh ta’ proprjeta meta l-bejgh ma jkunx jista’ jsir izjed. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li parti tirrifjuta li tersaq ghall-kuntratt finali m’huwiex fih innifsu bizzejjed biex wiehed jargumenta li l-bejgh ma jistax isir, peress li l-ligi taghti rimedju sabiex min jirrifjuta li jigi mgieghel jonora l-konvenju. L-attur isostni li huwa fittex ghad-danni ghaliex il-konvenuti jghixu barra minn Malta u m’ghandhomx x’jaghmel tajjeb ghall-hlas tal-prezz. Fil-fehma tal-Qorti din l-allegazzjoni (jigi rilevat ukoll li f’dan ir-rigward ma tressqux provi) wahedha m’hijiex bizzejjed biex wiehed jasal ghal konkluzjoni li dan huwa kaz fejn “**<u>il-bejgh ma jkun jista’ izjed isir</u>**” (Artikolu 1357 tal-Kodici Civili), apparti l-fatt li m’hemmx prova ta’ dan. ... ... Certament li l-attur ma jistax jillamenta li l-bejgh ma setax isir, ghaliex kif rajna kellu l-mezzi legali a disposizzjoni tieghu sabiex igieghel li jsehh.”*

Ghalhekk ghal darb’ohra, din is-sentenza tikkomforta t-tezi tal-attur u mhux tas-socjeta konvenuta. Il-Qorti cahdet it-talba tal-attur ghaliex ikkonkludiet li l-bejgh seta’ jsir u ghalhekk l-uniku rimedju li kellu disponibbli huwa dak li jenforza l-bejgh billi jsegwi l-procedura preskritta fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, u ma kellux rimedju ghad-danni kontra l-kompraturi.

Fid-dawl tas-suespost, m’hemmx dubbju li l-attur ma setghax jezercita b’mod utili r-rimedju li joffri l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili sabiex jegwixxi l-konvenju. Isegwi ghalhekk, li fic-cirkostanzi, huwa kellu disponibbli ghalih biss id-dritt sussidjarju li jitlob id-danni. Kif sewwa irrilevat dik il-Qorti f’din is-sentenza, minn qari tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jidher bic-car li l-ligi tikkontempla danni f’kaz ta’ konvenju ghall-bejgh ta’ proprjeta meta l-bejgh ma jkunx jista’ jsir izjed – li effettivament huma l-fattispecje tal-kaz odjern.

Konsegwentement, din l-ewwel eccezjoni preliminari qed tigi michuda.

<u>It-Tieni Eccezzjoni – l-Inkompetenza ta’ din il-Qorti u li t-Talba hija Perenta.</u>

Fit-tieni eccezzjoni tas-socjeta konvenuta tikkontjeni fil-verita zewg eccezzjonijiet distinti.

Fl-ewwel lok, is-socjeta' konvenuta eccepiet l-inkompetenza ta' din il-Qorti, stante li skond is-socjeta' konvenuta, din il-Qorti m'hix kompetenti tiddeciedi dwar talba ghal danni naxxenti minn konvenju. Issa mir-rikors promotur huwa car li bhala danni l-attur qieghed jippretendi s-somma ta' €3,588.97 spejjez, li jghid li ghamel in konnessjoni ma' dan il-konvenju, u ghalhekk dan l-ammont kien jaqa' fil-kompetenza *ratione valoris* ta' din il-Qorti fiz-zmien li gie intavolat ir-rikors promotur – u cioe meta l-kompetenza *ratione valoris* kienet ghada limitata sal-ammont ta' €11,646.87, ai termini tal-Artikolu 47(1) tal-Kodici ta' Procedura Civili.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, is-socjeta' konvenuta tghid li l-Qorti kompetenti hija l-Prim'Awla tal-Qorti Civili, izda imbaghad ma tisssostanzjax din is-sottomissjoni b'argumenti legali. Din il-Qorti tifhem li l-inkompetenza ta' din il-Qorti sollevata mis-socjeta' konvenuta hija dik *ratione materiae*. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, huwa car li r-rikors ġuramentat li ghalih jaghmel referenza l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, jirrigwarda talba sabiex jigi ezegwit konvenju, u hija dik it-tip ta' talba li trid issir b'rikors ġuramentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Dan pero' ma' japplikax ghal talba ghad-danni *sic et simpliciter* bhal ma huwa l-kaz odjern, fejn allura l-Qorti kompetenti tigi determinata skond l-ammont tad-danni pretizi, anke jekk dawn id-danni qed jigi pretizi fil-kuntest ta' konvenju li ma giex ezegwit.

Anke jekk, ghal grazzja tal-argument, l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta kienet intiza li tfisser li din il-Qorti m'hix kompetenti tiddeciedi ksur ta' obbligazzjoni kuntrattwali, dan ma jfissirx li l-kwistjoni tezorbita mill-kompetenza ta' din il-Qorti. Fis-sentenza **Paul Borg et vs Jane Vassallo** deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[15] fil-15 ta' Dicembru 2003, inghad illi *"fil-limiti tal-gurisdizzjoni taghhom l-qrati inferjuri huma hielsa li jissindikaw il-validita` jew ksur ta' kuntratt ("***Carmel Axiaq –vs- Luigi Cassar***", Appell, 28 ta' Frar 1997)."*

Konsegwentement, din l-eccezzjoni hija legalment infondata, u ser tigi michuda.

[15] *Per* Imhallef Philip Sciberras

Fit-tieni lok, is-socjeta konvenuta teccepixxi illi t-talba odjerna hija perenta ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili. Hija qed tissottometti li t-terminu dekadanzjali ta' tletin (30) jum preskritt f'dan is-subinciz, japplika wkoll ghal azzjoni ghad-danni intent mix-xerrej fuq konvenju kontra l-venditur.

Fl-opinjoni konsiderata ta' din il-Qorti, id-dicitura tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili ma tista' thalli l-ebda dubbju li l-procedura fiha preskritta hija applikabbli biss f'kaz ta' talba ghall-ezekuzzjoni forzata ta' konvenju, u mhix applikabbli f'kaz ta' talba ghar-rizarciment tad-danni. Din kienet ukoll l-interpretazzjoni li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[16] fis-sentenza **Curmi and Partners Limited Et Vs MJS Limited** deciza fit-28 ta' Novembru, 2011 fejn inghad illi:

"Il-qorti tqies li jkun iktar korrett li l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili tkun fis-sens li jekk ma jsirux l-ittra ufficjali u l-kawza kontemplati f'dak il-provvediment fiz-zmien li jissemma, l-effett tal-weghda li jispicca hu li l-accettant ma jkunx jista' jgieghel lil dak li wieghed li jwettaq il-weghda. Tant hu hekk l-istess provvediment l-att gudizzjarju li jrid isir qabel jiskadi l-konvenju hu sabiex jinterpella dak li wieghed "jaghmel il-bejgh" u wara jigi segwit b'rikors guramentat "sabiex titwettaq il-weghda" tal-bejgh. F'dan il-provvediment m'hemm l-ebda riferenza li trid issir xi sejha biex dak li wieghed jaghmel tajjeb ghad-danni f'kaz li ma jonorax l-obbligu li jaghmel il-bejgh."

Il-kawza odjerna hija wahda biss ghar-rizarciment ghad-danni, ghaliex il-bejgh ma setghax isir, u konsegwentement il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili u t-termini fih preskritti m'humiex applikabbli ghal kaz odjern.

Huwa vera li, kif qalet is-socjeta konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, fis-sentenza **Paul Muscat et vs Charles Muscat et** deciza fid-29 ta' Jannar 2009, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[17] ikkonkludiet li anke jekk il-kompraturi kellhom raguni valida ghalfejn ma jersqux ghal kuntratt finali, sabiex jintavalaw azzjoni ghad-danni, huma kellhom isegwu l-procedura stabbilita fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, u ghalhekk din l-azzjoni kellha tigi intavolata fi zmien tletin (30) gurnata minn meta skada l-konvenju. Pero bir-rispett kollu dovut, din il-Qorti kif preseduta ma taqbilx ma din l-interpretazzjoni tal-ligi, u hija tal-opinjoni li l-

[16] *Per* Imhallef Anthony Ellul
[17] *Per* Imhallef Joseph R. Micallef

interpetazzjoni korretta hija dik moghtija fis-sentenza **Curmi and Partners Limited et vs MJS Limited**.

Konsegwentement, anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Il-Meritu

Fil-mertu, is-socjeta konvenuta eccepiet li t-talbiet attrici huma infondati stante illi l-fatt li ma giex iffirmat l-att finali m'huwiex imputabbli lis-socjeta konvenuta u kien l-attur innifsu illi naqas milli jersaq ghall-att finali u dan minkejja li kien debitament interpellat b'ittra ufficjali.

Hija eccepiet ukoll illi meta skada l-konvenju *de quo,* il-partijiet regghu tqieghdu fl-*istatus quo ante.*

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq esposti, huwa ovvju li dawn l-eccezzjonijiet huma totalment infondati, u se jigu michuda.

Rigward l-ammont pretiz mill-attur in linea ta' danni subiti minnu konsegwenza tal-fatt li l-konvenju ma setghax jigi ezegwit, dan l-ammont ma gie bl-ebda mod kontestat mis-socjeta konvenuta. Mill-atti jirrizulta ampjament li effettivament l-attur hallas l-ammont globali pretiz ta' €3,588.97 bil-prospettiva li jakkwista l-appartament *de quo*. Jirrizulta wkoll li dan l-ammont jinkludi drittijiet professjonali li l-attur hallas lin-nutar u lill-perit minnu inkarigati, spejjez relatati ma' ricerki, applikazzjonijiet mal-awtoritajiet kompetenti, poloz ta' assigurazzjoni u spejjez bankarji. Il-persuni kollha li thallsu dawn l-ammonti, jew ir-rapprezentanti taghhom, xehedu f'dawn il-proceduri u kkonfermaw il-hlas lilhom maghmul mill-attur.

Konklużjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta;

2. Tichad it-tieni eccezzjoni tas-socjeta konvenuta, in kwantu eccepiet l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae u ratione valoris;*

3. Tichad it-tieni eccezjoni tas-socjeta konvenuta, in kwantu eccepiet li l-azzjoni odjerna hija perenta ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Tichad it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta, u konsegwentement tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta konvenuta fit-totalita taghhom;

5. Tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' tlett elef hames mija u tmienja u tmenin Euro u sebgha u disghin centezmu (€3,588.97), bl-imghaxijiet legali kontra s-socjeta' konvenuta sad-data tal-pagament effettiv.

6. L-ispejjeż kollha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 15 ta' Ottubru 2008 u tal-mandat ta' sekwestru preżentat fl-20 ta' Marzu 2009, ghandhom jigu subiti mis-socjeta konvenuta.

Maġistrat

Robert Bugeja
Deputat Reġistratur