FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 5 t' Ottubru, 2020

Talba Nru: 54/2019PM1

Fal-Con Limited (C5190)

Vs

Carmel sive Carl Buttigieg u John Buttigieg

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu, 2019 permezz ta' liema s-socjeta` attrici talbet li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu danni ammontanti ghal tlett elef, seba'mija u disgha u disghin euro u disgha u tletin centezmi (€3799.39) sofferti minnha meta ma setghetx tkompli bil-kompravendita` tal-fond 1, 'Romar', Triq il-Gladjoli, San Gwann bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 15 ta' Dicembru, 2017 u bl-imghaxijiet mid-data tal-istess ittra ufficjali kontra l-konvenuti li gew ukoll ingunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti li, permezz taghha eccepew :

1. Illi l-promessa ta' bejgh datata 7 ta' Mejju, 2017 ma baqghetx aktar valida skont il-ligi, b'dan illi tilfet kull effett li seta' kellha bejn il-partijiet u konsegwentement ma tistax taghti lok ghal ebda dritt t' azzjoni legalment ; u

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma sehh l-ebda nuqqas ta' *buona fede* da parti tal-istess konvenuti.

Sema' x-xhieda ta' Joseph Falzon u ra d-dokumenti ezebiti minnu waqt is-seduta tad-29 ta'Mejju, 2019. (fol. 9 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda tan-Nutara Claire Camilleri u ta' Emanuel Falzon oltre li ra d-dokumenti ezebiti waqt is-seduta tat-8 ta' Novembru, 2019 (fol. 20 et. seq tal-process).

Sema' x-xhieda ta' Joseph Falzon in kontro-ezami waqt is-seduta tal-10 ta' Dicembru, 2019 (fol. 26 tal-process).

Sema' x-xhieda ta' John Buttigieg u ta' Carmel sive Carl Buttigieg waqt is-seduta tat-3 ta' Marzu, 2020 (fol. 31 tal-process).

Sema' t-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ra li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-azzjoni odjerna s-socjeta` attrici qed titlob rizarciment ta' danni sofferti sofferti minnha bhala konsegwenza tal-fatt li l-kuntratt ta' kompravendita relattiv ghall-proprjeta` li kellha tigi akkwistata minnha minghand il-konvenuti ma setax jigi konkluz. Essenzjalment il-partijiet jidhru li jaqblu dwar il-fatti li taw lok ghall-kaz odjerna fis-sens illi:

1. Fi-9 ta' Mejju, 2017 il-partijiet kontendenti iffirmaw konvenju li kien jipprovdi ghall-kompravendita` tal-fond 1, Romar fi Triq Gladjoli, San Gwann soggett ghall-pattijiet u kundizzjonijiet hemmhekk kontenuti (kopja ezebita a fol. 13 et. seq. tal-process) fosthom, li l-proprjeta` tinbiegh "*libera u franka* (…) *tigi trasferita bil-pussess vakanti fuq il-kuntratt finali, hielsa minn drittijiet favur*

terzi (…) *hielsa minn kull privilegg, ipoteka jew charges*". Tali konvenju kellu jibqa' validu sad-9 ta' Novembru, elfejn u sbatax (2017).

2. Illi konsegwentement ghal tali konvenju is-socjeta` attrici inkorriet spejjez notarili u ghaddiet sabiex tapplika ghall-permessi ta' zvilupp fi hdan il-Planning Authority u f'dan ir-rigward inkorriet spejjez komplessivament ammontanti ghas-somma mitluba, rapprezentanti spejjez in konnessjoni mar-Registru tal-Artijiet, spejjez peritali, spejjez tal-Planning Authority u spejjez notarili.
3. Illi sussegwentment gie ghall-gharfien tal-partijiet li kien hemm gravanti fuq il-fond mertu tal-konvenju surreferit ipoteka favur l-Awtorita` tad-Djar. Kif jirrizulta mill-ittra datata 26 t' Ottubru, 2017 mibghuta mill-istess Awtorita` tat l-awtorizzazzjoni ghat-"*trasferiment ta'dan il-bejgh*" soggett ghal dak li jinghad fl-istess ittra, inkluza li l-"*ipoteka ezistenzi din tigi kkancellata izda trid tigi registrata ipoteka Generali u Specjali f'ísem minn* (sic) *ser jixtri ghall-ammont ta'€7,000. F'dawn l-ipoteki l-Awtorita`tad-Djar tiehu 'first ranking', qabel il-Privilegg u l-Ipoteki tal-bank*" (fol. 17 tal-process).
4. Illi konsegwentement ghas-surreferit il-kuntratt ma setax jigi ppubblikaw kif originarjament pattwit bejn il-partijiet bit-trasferiment tal-proprjeta` minghajr ipoteki u l-konvenju skada.
5. Permezz ta' ittra ufficjali datata 15 ta' Dicembru, 2017 is-socjeta` attrici talbet il-kumpens tad-danni sofferti minnha minghand il-konvenuti u procediet bl-azzjoni odjerna fil-wiehed u ghoxrin (21) ta'Marzu, elfejn u dsatax (2019)

Illi mill-aspett prettament legali u b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti jehtieg li jigi determinat jekk il-prosegwiment ta' azzjoni ghad-danni derivanti min-nuqqas ta' adempjenza skont konvenju jehtiegx illi tkun giet segwita l-procedura indikata taht l-art. 1357 tal-**Kodici Civili** sabiex il-konvenju ma jkunx thalla jiskadi. Tali artikolu jipprovdi, b'mod partikulari, is-segwenti:

"*(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, 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-accettant.

(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 dak inhar 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."

Illi huwa inkontestat illi, fil-kaz in ezami, is-socjeta` attrici ma segwietx din il-procedura tant illi l-konvenju skada u l-ittra ufficjali interpellatorja fir-rigward tad-danni u anke l-azzjoni odjerna gew intavolati ferm wara tali skadenza.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghall-kazistika applikabbli li tinsab analizzata, fost ohrajn, f'sentenza pjusttost ricenti moghtija mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Raymond Costa v. Ta' Dernis Limited et.** datata 27 ta'Frar, 2020. Hemmhekk l-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili ikkunsidrat il-posizzjonijiet differenti mehudin matul iz-zmien mill-Qrati Taghna proprju tramite tali apprezzament storiku tal-kazistika nostrana u kkonkludiet, in linea mal-kazistika prevalenti, li sabiex tkun tista' tigi inoltrata b'success azzjoni ghad-danni naxxenti minn inadempjenza mal-obbligi ta' bejgh pattwiti skont konvenju validu, huwa mehtieg illi l-konvenju jinzamm *in vigore* proprju tramite l-procedura indikata taht l-art. 1357 tal-**Kodici Civili**. A skans ta' ripetizzjoni it-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-kazistika hemmhekk analizzata u ghall-konkluzjoni raggjunta f'dak il-kaz mill-Onor. Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sens illi:

"**Meqjusa l-fatti kollha tal-kaz tal-lum, fil-kuntest tal-gurisprudenza traccjata, hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti li m`ghandhiex**

tiddipartixxi mil-linja ta` hsieb abbraccjata mill-qrati taghna u li hija centrata fuq dak li jghid l-Art 1357 tal-Kap 16. Tghid dan propju ghaliex id-disposizzjoni hija cara. Talba ghal risarciment ta` danni trid issir fil-kuntest ta` konvenju illi jkun ghadu validu kif imfisser skont l-imsemmi disposizzjoni tal-ligi. Jekk dan ma jkunx il-kaz allura ma tkunx tista` tigi proposta azzjoni b`talbiet ghal risarciment u hlas ta` danni." (enfazi tal-Qorti)

F'tali decizjoni saret referenza partikulari ghas-sentenza moghtija mill-Onor. Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Ekaterina Momtcheva v Danseller Company Ltd and Jarrow Ltd** deciza fis-27 ta' Mejju, 2016 fejn inghad, ukoll b'referenza ghall-kazistika estensiva hemmhekk citata, li:

"*Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta` obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva. (...) "Illi fir-rigward tad-danni pero` ma jistghax jinghad l-istess haga u dan ghaliex kif sewwa eccepew il-konvenuti, kif per ezempju ntqal fis-sentenza "Jenkins vs Bianco" fuq riportata, min ma jimxix skond l-Artikolu 1357 ma jistghax imbaghad jitlob danni. F`dan is-sens wiehed anke jista` jirreferi ghas-sentenza "Brownrigg vs Camilleri" (Appell 46 Civili 22 ta` Frar 1990) u s-sentenzi fl-ismijiet "Ciantar vs Vella" u "Cassar vs Farrugia" gia` msemmija.*"

Illi issa huwa minnu li f'kazijiet bhal dak in ezami jista' jigi dubitat x'interess ikollu l-accettant (f'dan il-kaz, is-socjeta` attrici) li tressaq azzjoni ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju skont l-art. 1357 tal-**Kodici Civili** jekk kien proprju l-istess accettant li ma riedx aktar jersaq ghall-kuntratt *una volta* giet stabbilita l-ezistenza tal-ipoteka

imsemmija favur l-Awtorita` tad-Djar. Madanakollu, kif deciz skont l-ahhar kazistika prevalenti, id-dicitura tal-art. 1357 tal-**Kodici Civili** f'dan ir-rigward hija cara u tezigi li l-konvenju jibqa' fis-sehh jekk parti jew ohra fuq l-istess konvenju tkun tixteq illi ssostni talba ghad-danni skont l-istess art 1357 tal-**Kodici Civili**. Konsegwentement huwa car ukoll li l-interess tas-socjeta` attrici li tipprova tenforza l-konvenju u l-konsegwenti danni naxxenti mill-istess kien proprju dak li tara li l-konvenju jibqa' fis-sehh tramite l-interpellazzjoni u l-azzjoni gudizzjarja rikjesta mill-art. 1357 tal-**Kodici Civili** u dana sabiex, gjaladarba jigi deciz li l-kuntratt ta' komparevendita ma jistax jigi konkluz ghal ragunijiet imputabbli esklussivament lill-konvenuti, l-istess socjeta` attrici tkun intitolata li tigi rizarcita d-danni sopportati minnha (dana, ovvjament, bhala obbligu alternattiv ghall-ezekuzzjoni tal-istess konvenju, skont l-art 1357, jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir). Fi ftit kliem l-azzjoni ghad-danni mhijiex aktar proponibbli jekk il-konvenju jithalla jiskadi ghax b'hekk, salv li l-partijiet jigu rezi fl-i*status quo ante* kif imfisser hawn fuq, il-partijiet ikunu ddekadew mid-drittijiet koncessi lilhom, inkluz allura l-kumpens tad-danni, mill-ezistenza tal-istess konvenju u mill-art. 1357 tal-**Kodici Civili**. Fil-kaz in ezami allura, bhalma gara fil-kaz fl-ismijiet **Ekaterina Momtcheva v Danseller Company Ltd and Jarrow Ltd** deciz mill-Onor. Qorti tal-Appell hawn fuq sopracitat, il-konvenuti kienu tenuti li jirrifondu d-depozitu imma mhux ukoll li jirrizarcixxu d-danni sofferti mill-parti attrici.

Ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti timmerita li tigi milqugha.

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti jinghad, ai fini ta' kompletezza, li l-bwona fede o meno tal-konvenuti ma tincidi bl-ebda mod fuq dak hawn fuq deciz, tenut kont tal-htiega li l-konvenju jibqa' fis-sehh sabiex tkun tista' tigi proposta b'success l-azzjoni ghad-danni. Aktar minn hekk jirrizulta wkoll li, fil-kaz in ezami, mhux talli l-konvenju ma kienx soggett ghal xi permess tal-Awtorita`tal-Ippjanar imma sahansitra kien jipprovdi li "*huwa soggett ghall-kundizzjoni illi kwalunkwe permess li jkun mehtieg a rigward it-trasferiment tal-proprjeta` minghand kwalunkwe awtorita` koncernata ikun ottjenut*" (klawsola numru 5a tal-istess konvenju). Konsegwentement it-Tribunal ser jastjeni mill-jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eccezzjoni.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi, filwaqt li jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, jastjeni mill-jikkunsidra t-tieni eccezzjoni, jichad it-talbiet attrici bl-ispejjez jigu sopportati mill-istess socjeta` attrici.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur