FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 16 t' Ottubru, 2020

Talba Nru: 229/2019PM1

Jasmine Fenech (I.D. 122194(M)) u Neil Kamel El Din (I.D. Nru. 411892(M))

Vs

Polidano Brothers Limited (C8884)

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-tlieta u ghoxrin (23) t'Awwissu, elfejn u dsatax (2019) permezz ta' liema l-atturi talbu li, ghar-ragunijiet hemmhekk moghtija, s-socjeta` konvenuta tigi dikjarata responsabbli ghad-danni sofferti minnhom fl-ammont ta' erbat elef, seba' mija u tlieta u sittin euro u tlieta u ghoxrin centezmi (€4763.23) u konsegwentement it-Tribunal jikkundanna u jordna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-istess atturi l-imsemmija somma bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv ; bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata disgha (9) ta' Lulju, tas-sena 2019 kontra s-socjeta` konvenuta ingunta in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess avviz senjatament il-konvenju datat 10 t'April, 2018, l-emenda relattiva datata 11 ta' Gunju, 2018, l-estensjoni datata 9 t'April, 2019 u dik datata 13 ta' Mejju, 2019, ricevuti u kopji ta' *cheque*, fatturi u estratti bankarji u kopja tal-ittra ufficjali surreferita (a fol. 2 et. seq. tal-process).

Ra r-risposta tas-socjeta` konvenuta li, permezz taghha eccepiet:

1. Illi l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri ;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u b'zieda mal-istess jinghad li kemm-il darba l-atturi qed jallegaw li hemm xi flus dovuti huma ghandhom jippruvaw l-istess.
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-nota tal-atturi li permezz taghha pprezentat l-affidavit taghha u ghadd ta' dokumenti annessi (a fol. 63 tal-process).

Sema' x-xhieda tan-Nutar Dr. Roslyn Aquilina, ta' Lorraine Attard u wkoll ta' Dr. Daphne Anne Mallia oltre li ra d-dokumenti prezentati waqt l-istess seduta tat-30 ta' Jannar, 2020 (fol. 87 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda ta' Victoria Camilleri u ra d-dokumenti ezebiti waqt is-seduta tal-10 ta' Lulju, 2020 (a fol. 107 et. seq. tal-process).

Sema' t-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati difensuri tal-partijiet u ra l-kopja tad-decizjoni ta' dan it-Tribunal kif diversament presjedut datata 21 ta' Gunju, 2018 ezebita mill-avukat tal-atturi.

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 l-atturi qed jitolbu rizarciment ta' danni sofferti minnhom bhala konsegwenza tal-fatt li l-kuntratt ta' kompravendita relattiv ghall-proprjeta` li kellha tigi akkwistata minnhom minghand is-socjeta` konvenuta ma setax

jigi konkluz, skont huma, in vista ta' ghadd ta' xogholijiet li kellhom isiru fl-istess fond u li baqghu ma gewx konkluzi minkejja diversi estensjonijiet tal-istess konvenju. Essenzjalment mill-provi dokumentali prodotti mill-partijiet irrizulta is-segwenti:

1. Fl-10 t'April, 2018 il-partijiet kontendenti iffirmaw konvenju li kien jipprovdi ghall-kompravendita` tal-maisonette minghajr numru ufficjali u internament immarkat 2, (M2) fi blokka minghajr numru ufficjali u internament indikata bl-ittra B liema blokk jaghti ghal fuq Triq Fra Gammari Zammit u Vjal l-Indipendenza, Zurrieq "*in a finished state except for the bathrooms and internal doors, excluding water tank*". Tali konvenju kellu jibqa' validu sal-10 t'April, 2019 u gie emendat fil-11 ta' Gunju, 2018 bl-istess perijodu ta' validita. Tali konvenju gie estiz permezz ta' skritturi datati 9 t'April, 2019 u 13 ta' Mejju, 2019 fejn jinghad li l-konvenju kif emendat jibqa' validu sas-7 ta' Gunju, 2019.
2. Illi konsegwentement ghal tali konvenju u estenzjonijiet relattivi l-atturi inkorrew spejjez notarili, bankarji u wkoll wettqu xogholijiet ulterjuri ta' aluminium fl-istess fond, ilkoll ammontanti ghas-somma globali mitluba.
3. Illi l-attrici tikkontendi permezz tax-xhieda taghha li "*ahna ma stajniex nibqghu nestendu l-konvenju ghaliex ghalkemm tajna izjed cans u hin lil Polidani Brothers Limited sabiex ilestu l-proprjeta` in kwistjoni xorta wahda kienet ghadha 'l boghod milli tkun lesta fi stat finished kif ftehmna fil-konvenju u ma stajniex nibqghu inhallsu izjed flus minghajr ma konna nafu meta l-post ser ikun lest*" (f'dan is-sens l-affidavit tal-istess attrici a fol. 65 tal-process).
4. Illi konsegwentement ghas-surreferit il-konvenju skada.
5. Permezz ta' ittra ufficjali datata 9 ta' Lulju, 2019 l-atturi talbu il-kumpens tad-danni sofferti minnhom minghand is-socjeta` konvenuta u procedew bl-azzjoni odjerna fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Awwissu, elfejn u dsatax (2019)

Illi mill-aspett prettament legali, tenut kont tal-kontestazzjoni tas-socjeta` konvenuta li l-atturi ghandhom jippruvaw is-somma dovuta lilhom, jehtieg li jigi determinat jekk effettivament jezistux il-prezzupposti legali sabiex id-danni reklamati jistghu jigu legalment likwdati favur l-atturi skont il-ligi. B'mod partikulari, allura, jehtieg li jigi determinat f'liema cirkostanzi tista' titressaq azzjoni ghad-danni abbazi ta' konvenju u

jekk, ghall-prosegwiment b'success 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 wara tali skadenza.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghal decizjoni moghtija fil-5 t'Ottubru, 2020 minn dan it-Tribunal kif presjedut fl-ismijiet **Fal-con Limited v. Carmel sive Carl Buttigieg et.** (Rik. Nru. 54/2019PMM) fejn din il-kwistjoni giet diga' diskussa u deciza. F'tali sentenza it-Tribunal irrefera b'mod estensiv 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 hawn ukoll referenza 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 tal-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili 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."

Effettivament, 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 tixtieq illi ssostni talba ghad-danni skont l-istess art 1357 tal-**Kodici Civili**. Konsegwentement huwa car ukoll li l-interess tal-atturi li jipprovaw jenforzaw il-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 atturi jkunu intitolati li jigu rizarciti d-danni sopportati minnhom (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 bir-restituzzjoni tad-depozitu, 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, is-socjeta` konvenuta kienet tenuta li tirrifondu d-depozitu imma mhux ukoll li jirrizarcixxu d-danni sofferti mill-parti attrici.

Illi t-Tribunal ha in debita kunsiderazzjoni ir-referenza li saret mill-atturi ghad-decizjoni moghtija minn dan l-istess Tribunal kif diversament presjedut datata 21 ta' Gunju, 2018 fl-ismijiet **David Vella et. v. Mario Farrugia** (Talba Nru. 355/2016). It-Tribunal kif issa kompost jinnota li hemmhekk ukoll kienet saret referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 t'Ottubru, 2011 fl-ismijiet **Avante Garde**

Design and Management Technologies Limited v. E&M Bajada Limited fejn gie deciz li "*min ma jimxix skont l-Artikolu 1357 ma jistax imbaghad jitlob danni*" u wkoll ghad-decizjoni deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Gerit Co. Ltd v. AM Developments Ltd** deciz fid-29 ta' Mejju, 2015 fejn jinghad li l-istess posizzjoni giet konfermata. Madanakollu, b'mod ghal kollox inspjegabbli – tant illi minnufih wara li jiccita s-sentenzi surreferiti it-Tribunal hemmhekk ghadda sabiex, bl-oppost tal-principju appena enuncjat, jilqa' t-talba attrici - it-Tribunal deher li ddetermina il-kwistjoni li kellu quddiemu proprju skont principju dijametrikament oppost ghal dak appena analizzat (wiehed jifhem b'approvazzjoni) minnu stess. Konsegwentement xejn minn dak li jinghad f'tali sentenza ma jservi sabiex ibiddel il-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal li, in linea mal-kazistika hawn fuq citata, azzjoni ghad-danni abbazi ta' konvenju ma tistax tirnexxi u kwindi ma tistax tigi pruvata jekk il-konvenju jithalla jiskadi. Anzi, il-kazistika citata fl-istess sentenza tat-Tribunal kif diversament kompost tkompli ssostni din il-fehma.

Madanakollu b'zieda mas-surreferit ghandu jigi kkunsidrat li fil-kaz in ezami, minkejja l-eccezzjonijiet formalment sollevati mis-socjeta` konvenuta, ir-rapprezentanti tal-istess socjeta` xehdet fis-sens illi s-socjeta` konvenuta kienet qablet illi tirrifondi lura lill-atturi is-somma li huma nefqu fuq xogholijiet fl-istess fond:

> "*Nghid li fir-rigward tal-alterazzjonijiet huma kienu nefqu l-ammont ta' €678.50. F'dak l-istadju din is-somma ma kenitx ghadha fil-pussess tieghi peress li l-bejgh ta' din il-maisonette kienet ghadha ma gietx konkluza. Nikkonferma li fil-fatt dan il-bejgh sara wara li kienet diga` nndiet din il-kawza. Kif ghidt konna f'posizzjoni li nirrifondu din is-somma u nghid li ahna offrejniehom lill-atturi u dawn il-flus ghadhom ghandna ghad-disposizzjoni taghhom jekk huma jkunu jriduhom.*"

It-Tribunal jifhem li skont din ix-xhieda is-socjeta` konvenuta mhux qed tikkontesta s-somma mitluba limitatament ghall-valur ta' €678.50. Perdipiu`, tenut kont tal-fatt li l-atturi hargu din is-somma sabiex iwettqu xogholijiet li kellhom jigu imwettqin mis-

socjeta` konvenuta u wkoll li l-istess socjeta` konvenuta, tramite r-rapprezentant legali, accettat li tirrifondi lill-atturi din is-somma li huma hallsu f'isimha it-Tribunal isib li, filwaqt li jzomm ferm dak li jinghad hawn fuq fir-rigward tal-ispejjez l-ohrajn inkorsi mill-atturi u rapprezentanti danni sofferti minnhom, it-talba attrici ghandha tigi milqugha limitatament ghas-somma mhux kontestata ta' €678.50 bl-imghaxijiet mid-data tas-17 ta' Lulju, elfejn u dsatax (2019) meta s-socjeta` konvenuta giet notifikata bl-ewwel interpellazzjoni gudizzjarja f'dan ir-rigward.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta sakemm kompatibbli mas-surreferit, jilqa' wkoll limitatament it-talba attrici fis-somma ta' sitt mija u tmienja u sebghin euro u hamsin centezmi (€678.50) u konsegwentement jikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas l-istess somma bl-imghaxijiet fuq l-istess mis-17 ta' Lulju, 2019 u bl-ispejjez jigu spartiti in kwantu parti minn sebgha (1/7) ghas-socjeta` konvenuta u sitt partijiet minn sebgha (6/7) ghall-atturi.

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

Gudikatur