FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 29 ta' Jannar, 2021

Talba Nru: 74/2020PM1

Andrew Lee Meli Crosby (K.I. 0043294(A)) u Maria Victoria Meli Crosby (K.I. 0115886(M))

Vs

Maged Iskander maghruf ukoll bhala Eskandar Maged Fawzu Shokry (K.I. 0500518(L)) u martu Hayam Ghbryal maghrufa wkoll bhala Hyam Yakoub Mesak Ghybral (K.I. 0500618(L))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-ghaxra (10) ta' Marzu, 2020 permezz ta' liema, ghar-ragunijiet hemmhekk premessi, l-atturi talbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' hamest elef euro (€5000) oltre l-imghax legali mit-23 t'Ottubru, 209 sad-data tal-pagament effettiv rapprezentanti spejjez illi l-atturi kellhom sabiex jigi redatt il-konvenju tal-25 ta' Frar, 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Hans Karl Attard ; bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali mibghuta ai termini tal-art. 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-mandat ta' sekwestru kontestwali.

Ra d-dokumenti ezebiti mal-istess avviz a sostenn tat-talba.

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

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi pruvat waqt is-smiegh tal-kawza.
2. Illi l-konvenuti kienu ghal diversi drabi geddew dan il-konvenju u l-ahhar talba ghall-estensjoni kienet ghal sitt (6) xhur ohra. Il-konvenuti kienu disposti li jestendu tlett (3) xhur u mhux aktar u dan wassal ghal kancellament ta’ dan il-konvenju
3. B’rizerva ghal kull danni spettanti lill-intimati.

Ha konjizzjoni tal-kontro-talba kontestwali li permezz taghha l-konvenuti iddikjaraw li kienu huma li sofrew danni u dan stante li bejgh ma sarx tort tal-atturi.

Ra n-nota tal-atturi datat 24 ta’ Settembru, 2020 li permezz taghha gie prezentat l-affidavit taghhom.

Ra n-nota tal-konvenut datata 13 ta’ Novembru, 2020 li permezz taghha ressaq l-affidavit tieghu.

Sema x-xhieda tal-attur in kontro-ezami waqt is-seduta tat-22 ta’ Jannar, 2021.

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 il-konvenuti ma setax jigi konkluz. Il-konvenuti jikkontestaw dan u jghidu li kienu huma li sofrew danni ghaliex il-bejgh ma sarx tort unikament tal-atturi.

Illi mill-provi prodotti, senjatament mid-dokumenti ezebiti in atti jirrizulta kjarament li:

1. Fil-25 ta' Frar, 2019 il-partijiet kontendenti iffirmaw konvenju li kien jipprovdi ghall-kompravendita` tal-fond hemmhekk indikat soggett ghall-pattijiet u kundizzjonijiet hemmhekk kontenuti (kopja ezebita a fol. 2 et. seq. tal-process) fosthom, li l-proprjeta` tinbiegh "*covered by necessary valid building or development permits issued by a competent authority and are not in contravention of any laws or regulations which regulate buildings in general including sanitary and environmental matters*".
2. Illi konsegwentement ghal tali konvenju l-atturi inkorrew spejjez notarili komplessivament ammontanti ghal aktar mis-somma mitluba (kont mahrug min-Nutar ezebit bhala Dok. E a fol. 19 tal-process u ricevuta relattiva a fol. 20 tal-process).
3. Illi permezz tal-iskrittura datata 23 t'Ottubru, 2019 il-partijiet qablu li jhassru l-istess konvenju. L-attur irrizervaw favur taghhom id-dritt li jfittxu lill-konvenuti ghall-ispejjez inkorsi minnhom bhala konsegwenza tal-istess konvenju (klawsola 1.2 tal-istess skrittura).
4. Permezz ta' ittri ufficjali datata 11 ta' Dicembru, 2019 l-atturi talbu l-kumpens tad-danni sofferti minnhom minghand il-konvenuti u sussegwentement procedew bl-azzjoni odjerna.

Illi mill-aspett prettament legali jehtieg li ssir referenza ghal dak li jinsab provdut testwalment taht l-art. 1357 tal-**Kodici Civili**. 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, l-atturi u l-konvenuti tterminaw il-konvenju sottoskritt minnhom salv ghall-fatt li, permezz ta' l-istess skrittura datata tlieta u ghoxrin (23) t'Ottubru, elfejn u dsatax (2019) il-partijiet qablu li l-atturi kienu qed jirrizervaw favur taghhom id-dritt li jfittxu lill-konvenuti ghall-ispejjez inkorsi minnhom:

> "***The Purchasers reserve their rights to claim from the Vendors the reimbursements of all costs incurred by them in respect of, or pursuant to the POS agreement as per clause 9.4 of the POS Agreement***" (enfazi mizjuda).

Illi fil-fatt il-klawsola 9.4 tal-konvenju wkoll kienet tipprovdi testwalment illi:

> "*The Parties agree that if the Deed of Sale is not signed or if this Agreement is terminated for any reason not imputable to the Purchasers, the Vendors shall be liable to reimburse the Purchasers all costs incurred by them in respect of, or pursuant to, this Agreement.*"

Illi ghat-Tribunal dan ifisser li, mill-aspett prettament legali, ghalkemm il-konvenju gie mhassar xorta wahda baqghu rizervati favur l-atturi id-drittijiet t'azzjoni taghhom ghar-rizarciment tad-danni kif naxxenti mill-istess konvenju, senjatament mill-klawsola numru 9.4 tal-istess. Tali rizerva, regolarment pattwita bejn il-partijiet, ghandha kjarament tigi ritenuta vinkolanti u japplika ghaliha l-principju tal-*pacta sunt servanda* skont l-art. 992 tal-**Kodici Civili**.

Illi t-Tribunal jaghraf illi skont l-ahhar kazistika in materja il-validita` ta' azzjoni ghad-danni naxxenti mill-inadempjenza ghal konvenju hija dipendenti fuq il-kontinwata validita` tal-istess konvenju. Jinsab fil-fatt deciz illi jekk il-konvenju jithalla jiskadi minghajr ma ttiehed ebda azzjoni legali sabiex izzommu fis-sehh, il-persuna li tkun subiet l-inadempjenza tiddekadi mid-dritt taghha li tfittex ghad-danni (ara f'dan is-sens

sentenza pjuttost ricenti moghtija mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Raymond Costa v. Ta' Dernis Limited et.** datata 27 ta' Frar, 2020 u wkoll dik moghtija mill-Onor. Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Ekaterina Momtcheva v Danseller Company Ltd and Jarrow Ltd** deciza fis-27 ta' Mejju, 2016 it-tnejn citati b'approvazzjoni minn dan it-Tribunal kif presjedut fis-sentenza tieghu fl-ismijiet **Fal-Con Limited v. Carmel Buttigieg et** deciza fil-5 t'Ottubru, 2020).

Madanakollu huwa car li s-sureferit ma jistax jigi ritenut applikabbli ghall-kaz in ezami kemm ghaliex ma jirrizultax li tressqet xi eccezzjoni legali f'dan is-sens imma wkoll ghaliex il-partijiet kjarament qablu li jirrizervaw id-dritt t'azzjoni ghall-kumpens spettanti lill-atturi odjerna meta dawn gew sabiex jitterminaw il-konvenju u kwindi kienet l-ghazla regolarment pattwita taghhom li jzommu fis-sehh u kwindi jirrizervaw proprju tali dritt. Fil-fatt fil-kaz in ezami il-partijiet ghazlu li, kif inghad, izommu fis-sehh id-dritt t'azzjoni spettanti lill-atturi skont il-klawsola 9.4 tal-istess konvenju taghhom anke wara t-terminazzjoni tal-istess u dan il-fattur ma jidhirx li qed jigi kkontestat mill-konvenut li llimitaw il-kontestazzjoni taghhom ghall-allegazzjoni taghhom li mhux huma imma l-atturi stess jahtu ghat-thassir tal-konvenju. Konsegwentement, tramite dak espressament maqbul bejn il-partijiet certament li ma jistax jinghad li l-atturi iddekadew mid-drittijiet taghhom t'azzjoni ghar-rizarciment tad-danni imma li, bil-kontra ta' dan, l-atturi kienu qeghdin izommu ferm id-drittijiet taghhom ghar-rizarciment kif naxxenti mill-klawsola 9.4 tal-konvenju liema dritt gie fil-fatt hekk konfermat mill-istess partijiet kontestwalment mat-thassir tal-konvenju u sussegwentement wassal ghall-azzjoni odjerna. L-istess ma jistax jinghad ghall-konvenuti li f'dan ir-rigward ma rrizervawx il-posizzjoni taghhom bl-istess mod li ghamlu l-atturi.

Ulterjorment jinghad li ma jidher li saret ebda azzjoni da parti tal-konvenuti sabiex ivarjaw jew jinhallu minn dak li huma stess issottoskrivew ghalih permezz tal-istess skrittura u ghalhekk ukoll jinghad li tali skrittura hija vinkolanti bejn il-partijiet mhux biss sakemm zammet ferm id-dritt tal-atturi li jagixxu ghall-kumpens spettanti lilhom kif hemmhekk stess maqbul mal-konvenuti imma wkoll ghar-raguni hemmhekk

dikjarata ghall-htiega li l-konvenju jigi mhassar skont kif, fuq kollox, dikjarat mill-istess konvenuti:

> "*Vendors declare that to date, the Property is still not covered by a valid building permit and that therefore the Property and any alterations made thereto is still not in full compliance with the building permit/s issued by the competent authority.*"

Huwa fuq kollox l-istess konvenut li jikkonferma permezz tal-affidavit tieghu li "*kien hemm regularisation pendenti*" fuq il-fond mertu tal-konvenju filwaqt li t-terminazzjoni tal-konvenju bl-ebda mod ma tirreferi ghall-hrug o meno tas-*sanction letter*. F'tali rigward ma tressqux provi li imqar jindikaw li s-*sanction letter* ma hargitx wisq anqas li tali fattur kien dak li wassal ghat-thassir tal-konvenju, bil-kontra ta' dak li jinghad fl-istess kancellament. Huwa car allura li ghall-ispejjez inkorsi inutilment mill-atturi jahtu esklussivament il-konvenuti li kienu kjarament inadempjenti fir-rigward ta' dak li kien gie imwieghed minnhom. Konsegwentement it-Tribunal ser jilqa' t-talba attrici filwaqt li jichad il-kontro-talba bl-ispejjez kontra l-konvenuti u bl-imghaxijiet jibdew jiddekorru mid-data tan-notifika lill-konvenuti tal-ewwel interpellazjoni gudizzjarja ghall-hlas tal-ispejjez kif pruvata f'dawn l-atti ossija mit-30 ta' Mejju, 2020, data illi fiha gew notifikati il-konvenuti bl-atti ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi, filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, jichad ukoll il-kontro-talba taghhom u konsegwentement jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenuti ihallsu s-somma ta' hamest elef euro (€5000) rapprezentanti spejjez inkorsi minnhom sabiex jigi redatt il-konvenju mertu ta' din l-azzjoni, bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti u bl-imghaxijiet mit-30 ta' Mejju, 2020.

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

Gudikatur