TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. DUNCAN BORG MYATT

Udjenza ta' Tlieta 13 ta' Frar 2024

Talba nru. 285/2021

MIGUEL GAUCI ET
(KI 144281M)

VERSUS

VINCENT MAGRO
(KI 933545M)

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviz tat-Talba ipprezentat fit-13 t'Ottubru 2021 l-attur talab sabiex dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont ta' elfejn erbgha mija u sebgha u tletin Ewro u hamsa u erbghin centezmu (Eur 2,437.45) rapprezetanti spejjez minnom sofferti relattivi ghak konvenju fuq xiri ta' garage propjeta tal-konvenuti liema kuntratt ma gie pubblikat stante li l-konvenut naqas li jiffirma l-estensjoni tal-konvenjui minghajr raguni valida. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali 1857/2021.

Ra r-risposta ta' Vincent Magro ipprezentata fid-9 ta' Dicembru 2021 fejn eccepixxa illi t-talbiet attrici qed jigu respinti u michuda u dan stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Illi l-attur kellu rimedji kemm-l darba ried jestendi l-konvenju.

Sema x-xhieda tan-Nutara Sharon Faith Farrugia u l-kontro ezamijiet tal-partijiet;

Ra d-dokumenti;

Ra l-atti processwali;

Sema d-difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kaz;

Ra illi din il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Provi

Illi qabel dan it-Tribunal jghaddi sabiex jaghmel il-kunsiderazzjonijiet tieghu, ikun utli illi issir gabra tal-punti saljenti mill-provi.

L-attur Miguel Gauci ipprezenta affidavit fejn ighid illi lejn l-ahhar tas-sena 2020 flimkien ma' martu kienu ddecidew li jixtru garage. Innegozja mal-konvenut fuq garage li kien jiswa Eur 152,000. Fit-tieni inkontru l-konvenut kien ghadda kopja tac-cavetta lill-attur sabiex ikun jista jmur il-perit Colin Zammit jispezzjona l-garage. Fit-12 ta' Jannar 2021 kien mar il-perit jara l-garage fil-prezenza tal-konvenut.

L-attur ikompli jghid illi l-konvenju gie iffirmat fl-20 ta' Jannar 2021 u kien validu sat-18 ta' Gunju 2021. Minkejja illi s-sanction letter kienet harget mill-Bank u kien hemm kollox lest, il-Bank ippospona l-iffirmar tal-kuntratt minhabba l-pandemija u kien hemm bzonn ta' estensjoni ta' xahar. Il-konvenut kien accetta u giet iffirmata estensjoni sat-30 ta' Lulju 2021. Lejn l-ahhar ta' din l-estensjoni, il-Bank kien informa lill-attur li l-garage kellu jkun f'kundizzjoni li jintuza sabiex jiddahlu l-karozzi.

Illi sabiex il-garage jigi fil-kundizzjoni li talab il-Bank, kien hemm bzonn ta' rampa li l-attur kien ser jaghmel a spejjez tieghu. F'dan iz-zmien, il-konvenut kien jinsab Ghawdex u n-nutara kienet baghtet wahda min-nutara taghha li tghix Ghawdex sabiex tiltaqa mal-konvenut biex jiffirma din l-estensjoni. Izda l-konvenut kien qal verbalment lill-attur li kif jinzel min Ghawdex fl-4 ta' Awissu 2021 kien ser jiffirma l-estensjoni. L-attur strah fuq il-kelma tal-konvenut u ghalhekk ma rax li kellu jkellem avukat.

Izda l-attur ighid illi mit-30 ta' Lulju 2021 il-konvenut ma baqax iwiegeb it-telefon. Fid-9 ta' Awwissu 2021, it-tifel tal-konvenut kien informal ill-attur illi l-garage kienu ser izommuh huma. Ghaldaqstant l-attur ighid illi jhoss illi l-konvenut ittradih ghaliex l-konvenut dejjem wera li ried ibiegh u kien ghalhekk li sar il-konvenju. L-attur jghid illi dahal fi spejjez ta' ricerki, nutara u tal-Bank.

In-Nutara Sharon Faith Farrugia xehedet permezz ta' affidavit (Fol.19 et seq) li kkonfermat li kien gie iffirmat konvenju bejn l-atturi u l-konvenut ghal xiri ta' garage bin-numru 44 semi basement level, Triq Monsinjur Alfred Mifsud Birkirkara, fl-20 ta' Jannar 2021. Kopja tal-konvenju tinsab a Fol. 21 et seq. In-nutara fix-xhieda taghha taghti elenku tad-dati meta harget sanction letter u sahansitra emendate u li l-konvenju kien gie mgedded sat-30 ta' Lulju 2021.

Fix-xhieda taghha, n-nutara tghid, "*illi kellhom isiru xogholijiet mis-sur Magro fuq ir-rampa tal-garaxx sabiex il-bank relattiv u l-konjugi Gauci setghu jersqu ghall-kuntratt finali ta' bejgh, izda dawn ix-xogholijiet baqghu ma saru qatt, minkejja li s-sur Magro dejjem accerta li dawn ser isiru mill-aktar fis.*" (Fol.20)

Minhabba dan in-nuqqas kien hemm bzonn ta' estensjoni tal-konvenju u l-konvenut "*dejjem esprima l-interess tieghu li jiffirma l-estensjoni sabiex ikunu jistghu jersqu ghall-att finali u qatt ma wera l-intenzjoni tieghu li jittermina l-konvenju sucitat*." In-Nutara tghid illi sabiex tiffacilita l-process lill-konvenut, kienet sahansitra inghatatlu l-ghazla li titla nutara Ghawdex tiltaqa mieghu. Minkejja dan kollu, la xpxogholijiet ma saru u lanqas giet iffirmata l-estensjoni u l-konvenju tilef il-validita tieghu. Konsegwentament, l-atturi kellom ihallsu Eur 2,237.45 spejjez ta' ricerki u xoghol iehor notarili kif jidher mid-dokumenti li jinsabu a fol.45.

L-istess nutara xehdet in kontro ezami fit-2 ta' Mejju 2023, tghid illi l-perit tal-bank "*meta mar biex jara l-post indika li trid issir ir-rampa. Jien miniex perit pero rigward rampa kien hemm kwistjoni.*" Tkompli tghid illi skond il-perit tal-bank, "*minghajr din ir-rampa mhux kopert skond il-permess*." In-nutara tghid illi meta kien gie indikat lill-konvenut illi tista ssir procedura sabiex il-konvenju jigi estiz b'xahar iehor, "*Hu (konvenut) baqa jassigurana li mhux l-intezjoni tieghu li hu jrid igedded. .*"

Il-konvenut xehed fis-sedugta ta' l-20 ta' Settembru 2023 fejn ighid illi kien lahaq ftehim ma' l-atturi sabiex ibiegh il-garaxx ghal Eur 152,000 ukien sar konvenju u anke estensjoni. Il-konvenut ighid illi kienu saru xi zewg estensjonijiet tal-konvenju. Ftit qabel skada l-konvenju, il-konvenut ighid illi kienet iccempillu n-nutara u tghidlu biex imur l-ufficcju ghandha. (Fol.67)

Il-konventu ikompli jghid illi huwa ma kienx mar jiehu d-depozitu li kien halla l-attur ghand in-nutara minkejja li jghid illi kellu dritt ghalihom.

Fl-udjenza tas-26 t'Ottubru 2023, sar il-kontro ezami tal-partijiet. L-attur ighid illi meta kien mar il-perit tal-bank, dan kien infurmah illi l-garaxx ried ikun 'usable'. Ghaldaqstant, kien informa lill-konvenut illi kien lest jaghmel rampa a spejjez tieghu. F'dan il-perjodu, l-konvenut ma kienx qed iwiegeb ghat-telefonati ta' l-attur. L-attur isostni illi n-nutara ukoll bdiet iccempel lill-konvenut sabiex jiffirma l-estensjoni u kienet disposta tibghat nutara taghha Ghawdex tiltaqa mal-konvenut biex dan isir.

L-attur ikompli jghid illi f'Settembru kien induna illi l-garaxx kien qed jigi reklamat fuq facebook ghal prezz ferm iktar gholi minn dak miftiehem fil-konvenju.

Il-konvenut min-naha tieghu jghid illi l-garaxx ghadu ghandu izda qieghed taht konvenju iehor ma terzi ghal prezz ta' Eur 200,000.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi din il-kawza tittratta konvenju illi gie iffirmat bejn l-attur u l-konvenut ghal xiri ta' garaxx illi finalment spicca ma sarx il-kuntratt tieghu. Ghaldaqstant, l-attur qieghed jitlob rizarciment fl-ammont ta' Eur 2437.45 minghand il-konvenut ghal spejjez li ghamel l-attur.

Il-partijiet iffirmaw konvenju fl-20 ta' Jannar 2021 li gie mgedded ghal darbtejn. Izda meta kien hemm bzonn estenjoni ohra minhabba xi xogholijiet zghar li riedu jsiru sabiex il-garaxx jigi accettabbli a finijiet tal-Bank, il-konvenut ma bediex iwiegeb lill-attur. Nel frattemp, il-konvenju skada, u l-konvenut informa lill-attur tramite it-tifel tieghu, illi kien ser izomm il-garaxx. Ftit jiem wara, irrizulta illi l-istess garaxx beda jigi reklamat ghal cifra fermi kbar minn dik miftiehma ma' l-attur.

Minhabba illi l-konvenju skada u l-konvenut ma kienx iktar interessat li jbiegh, l-attur qieghed jitlob illi jithallas lura l-ispejjez li ghamel tul il-konvenju. Dawn l-ispejjez gew esebiti min-nutar fix-xhiedha taghha a fol.45 u 47 u jikkonsistu fi spejjez professjonali, ricerki u spejjez ohra in konnessjoni mal-konvenju.

Il-konvenut jargumenta illi l-attur kellu procedura li seta jadopera sabiex itawwal il-konvenju b'perjodu ta' xahar. Din l-ittra ma saritx u ghaldaqstant l-attur tilef l-opportunita li jersaq jew jisforza li jersaq ghal kuntratt finali.

Illi mill-aspett purament legali jehtieg li ssir referenza ghal dak li jinsab provdut testwalment taht l-art. 1357 tal-Kodici Civili. Dan l-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, lobbligu 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 t-Tribunal jaghraf illi skont l-ahhar kazistika, l-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*).

Illi huwa inkontestat illi, fil-kaz in ezami, l-attur ma segwiex din il-procedura u bbaza ruhu fuq il-fatt li kien jaf lill-konvenut u li afdah. Izda dan wassal sabiex il-konvenju skada u kull talba ghal rizarciment ta' danni saret wara li kien skada tali konvenju.

Illi huwa car mil-kazistika prevalenti, li sabiex tkun tista' tigi twassal 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.

Illi fil-kaz *Raymond Costa v. Ta' Dernis Limited et. datata 27 ta' Frar, 2020,* l-Onor. Prim' Awla tal-Qorti Civili qalet 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."*

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."

Illi d-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-attur li jipprova jenforza il-konvenju u l-konsegwenti danni naxxenti mill-istess kien proprju dak li jara 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 attur ikun intitolat li jigi rizarcit d-danni sopportati minnu (dana, ovvjament, bhala obbligu alternattiv ghall-ezekuzzjoni tal-istess konvenju, skont l-art 1357, jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir).

Illi dan iwassal sabiex azzjoni ghad-danni mhijiex aktar proponibbli jekk il-konvenju jithalla jiskadi ghax b'hekk, salv li l-partijiet jigu rezi fl-istatus 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.

Illi 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-konvenut kien ikun obbligat li jirrifondi d-depozitu, haga li ma kienx hemm ghalfejn issir ghaliex tali depozitu baqa ghand in-nutara, imma mhux ukoll li jirrizarcixxi d-danni sofferti mill-parti attrici.

Illi ghaldaqstant 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.

Decide

Ghaldaqatant, dan it-Tribunal qieghed jaqta u jiddeciedi din il-kawza billi jilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jichad it-talba attrici. L-ispejjez ta' din il-kawza ghandom jithallsu mill-attur.

Avv. Duncan Borg Myatt
Gudikatur