MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2006

Citazzjoni Numru. 39/2005

Jilt Limited (C 31676) ta' 91A/1, Triq l-Arcisqof, Valletta.

-vs-

Tigne` Estates Limited (C 27339 ta' Tumas Group Head Office, Triq il-Gifen, Bugibba.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentata fit-18 ta' Jannar, 2005 li permezz taghha s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi in forza ta' konvenju ffirmat bejn is-socjeta' konvenuta u s-socjeta' attrici fl-10 ta' Lulju 2003 (Dok A) is-socjeta'

konvenuta obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lis-socjeta' attrici illi da parti taghha accettat u intrabtet u obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-appartament bin-numru hdax (11) formanti parti minn block ittra 'B' u l-'*garage space*' bin-numru dsatax (19) li jinsab fil-livell '-2' f'kumpless ta' zona kummercjali i. appartamenti, *penthouses* u *garage spaces* liema kumpless jinsab fi Triq Censu Xerri kantuniera ma' Triq Mattew Pulis, Sliema u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulate fl-imsemmi konvenju inkluz dak li gie mifthiem fil-klawzola 28, liema kawzola taqra testwalment hekk;

"*The final deed of sale shall be executed by not later than the 31st December, 2004 or within two months from the date of notification by registered mail unto Purchaser by Vendor of the completion certificate signed and emitted by Vendor's architect, whichever is the earliest. On the definitve deed of sale, the Property, the Block common parts and the Garage Complex common parts shall be delivered by the Vendor to the Purchaser in a complete and clean state*".

Illi s-socjeta' attrici qatt ma giet notifikata permezz ta' ittra registrata bil-"*completion certificate*" iffirmata u mahruga mill-Perit tas-socejta' konvenuta, it-terminu tal-imsemmi konvenju, skond kif mifthiem bejn il-kontendenti, gie sal-31 ta' Dicembru 2004.

Illi permezz ta' ittra ufficcjali datata 29 ta' Dicembru 2004 (Dok B) is-socjeta attrici interpellat lis-socjeta' konvenuta sabiex tersaq ghall-att definittiv ta' trasferiment, skond kif mifthiehem bl-imsemmi konvenju, sal-31 ta' Dicembru 2004 u fin-nuqqas is-socjeta' attrici avzat lis-socjeta' konvenuta li kienet se tipprocedi kontra taghha "skond id-drittijiet moghtija lilha mill-ligi".

Illi s-socjeta' konvenuta naqset milli tersaq ghall-att definittiv fit-terminu u skond il-pattijiet u kundizzjonijiet mitftehma bejn

il-partijiet, is-socjeta' attrici interpellat lis-socjeta' konvenuta permezz ta' ittra bonarja datata 4 ta' Jannar 2005 (Dok C) sabiex fi zmien jumejn thallasha is-somma ta' Lm11,500 li hi hallset lis-socjeta' konvenuta in linea ta' depositu fuq il-konvenju fuq imsemmi.

Illi permezz ta' ittra ufficcjali datata 10 ta' Jannar 2005 (Dok D) is-socjeta' konvenuta nfurmat lis-socjeta' attrici illi ma kinx behsiebha tirrifondi lis-socjeta' attrici l-imsemmi depositu ta' Lm11,500.

Illi r-ragunijiet li tat is-socjeta' konvenuta f'din l-ittra ufficcjali huma nfondati fil-fatt fid-dritt u dan bili l-konvenju *de quo* skada – anki ghaliex lis-socjeta' konvenuta ma baghtet l-ebda ittra ufficcjali qabel l-31 ta' Dicembru 2004.

Illi ghalhekk galadarba l-imsemmi konvenju skada, il-partijiet gew fl-istat li kienu fih qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju.

Ghalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex;

1. Jigi dikjarat u deciz ili l-konvenju bejn il-kontentendi fuq imsemmi datat 10 ta' Lulju 2003 illum skada u m'ghad ghandu ebda effett.

2. Tigi s-socjeta' konvenuta kkundannata, per konsegwenza, thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' hdax il-elf u hames mitt lira lilha mhallsa mis-socjeta' attrici fuq l-istess konvenju in linea ta' depozitu tal-prezz ta' l-immobbli mertu ta' l-istess konvenju.

Bl-ispejjez, komprisi dawk ta' l-ittra ufficcjali tad-29 ta' Dicembru 2004, ta' l-ittra bonarja ta' l-4 ta' Jannar 2005 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ppresentat kontestwalment u bl-imghax legali mill-11 ta' Lulju 2003 kontra s-socjeta' konvenuta, ir-rappresentant ta' liema socjeta' f'proceduri gudizzjarji hu minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici mahlufa minn Joe Camilleri, I.D. 625647(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta pprezentata fl-1 ta' Frar, 2005 li permezz taghha eccepiet;

1. Preliminarjament, it-talbiet attrici huma irritwali u insostenibbli ghaliex is-socjeta' attrici qed titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lis-socjeta' eccipjenti biex thallas lis-socjeta' attrici "is-somma ta' Lm11,500 lilha mhallsa mis-socjeta' attrici fuq il-konvenju in linea ta' depozitu" meta effettivament il-ftehim bejn il-partijiet kien illi f'kaz illi s-socjeta' attrici, bhala l-kupratur, tonqos milli tersaq ghall-att finali, tali depozitu kellu jintilef a favur tas-socjeta' eccipjenti bhala l-venditur, u kwindi s-socjeta' attrici ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti biex tordna tali hlas minghajr ma talbet ebda dikjarazzjoni dwar jekk il-klawsola tal-konvenju illi permezz taghha gie stipulat illi l-hlas akkont kellu jintilef a favur tas-socjeta' eccipjenti hijiex vinkolanti fuq is-socjeta' attrici.

2. Illi, bla ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta' attrici stante illi effettivament kienet is-socjeta' attrici illi naqset milli tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali in segwitu ghall-konvenju ffirmat fil-11 ta' Lulju, 2003, u dan kif se jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghaldaqstant inkorriet il-konsegwenzi u l-effetti stipulati fi klasola (31) tal-konvenju '*de quo agitur*'.

3. Illi fil-fatt is-socjeta' attrici naqset illi tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali peress illi hija stess kienet qed tipprova tbiegh l-appartament u l-'garage space' in kwistjoni lil terzi fuq konvenju izda ma rnexxilhiex

taghmel dan, u fil-fatt kienet lis-socjeta’ eccipjenti sabiex taghtiha estensjoni tal-konvenju, liema estensjoni s-socjeta’ eccipjenti kienet disposta illi taghtiha purke’ jithallas il-bilanc tal-prezz entro t-terminu tal-iskadenza originali, izda s-socjeta’ attrici baqghet inadempjenti – dan kollu kif se jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza – u ghal dawn il-motivi wkoll it-talba tas-socjeta’ attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta.

4. Illi huwa principju kardinali fil-ligi illi l-kuntratti ghandhom jigu maghmula u ezegwiti in bwona fede, u l-azzjoni ezercitata mis-socjeta’ attrici illi tipprezenta ittra ufficjali jumejn biss qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju tinterpella lis-socjeta’ eccipjenti biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali meta effettivament kienet is-socjeta’ eccipjenti illi kienet ilha titlob lis-socjeta’ attrici biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u meta fir-realta’ kienet is-socjeta’ attrici illi ma kinitx bi hsiebha illi tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali entro t-terminu ta’ valisita’ tal-konvenju – dan kollu kif se jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza – mhi xejn ghajr makkinazzjoni qarrieqa u in mala fede da parti tas-socjeta’ attrici biex tintenta tippozizzjona ruhha b’mod illi tkun tista’ titlob ir-rifuzjoni tal-hlas akkond minnha imhallas meta kienet taf illi ma kellhiex id-dritt ghalih, dan huwa evidenzjat ulterjorment bil-fatt illi in segwitu ghall-prezentata tal-ittra ufficjali tad-29 ta’ Dicembru, 2004 illi permezz taghha s-socjeta’ attrici gharrfet lis-socjeta’ eccipjenti “*illi hija ghadha trid illi l-imsemmija immobbli jigu lilha mibjugha, assenjati u ttrasferiti minnek lilha skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju*”, is-socjeta’ attrici minflok ma intentat tinforza l-konvenju ghaddiet mill-ewwel biex titlob ir-rifuzjoni tad-depozitu a bazi tal-pretest illi kienet is-socjeta’ eccipjenti illi

naqset milli tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, meta l-fatti, bl-izjed mod skjaccenti, juru mod iehor, u ghalhekk,

ghal dawn il-motivi wkoll, it-talba attrici ghandha tigi respinta.

5. Illi s-socjeta' attrici m'ghandha ebda dritt illi titlob ir-rifuzjoni tal-hlas akkont minnha effettwat satent illi klawsola (31) tal-konvenju datat 11 ta' Lulju, 2003 pattwit bejn il-partijiet tistipula f'termini cari illi "*should the purchaser fail to appear for the publication of the final deed of sale and transfer without a valid reason at law, the payment of account which is being presently effected in favour of the Vendor in terms of this Agreement shall be forfeited in favour of the Vendor and this by way of real and pre-liquidated damages, and the Purchaser is hereby expressly renouncing to the right to challenge this provision in any court of law in the event of said forfeiture*", u ghaldaqstant is-socjeta' attrici lanqas kellha d-dritt illi tistitwixxi l-proceduri odjerni stante illi hija kienet espressament irrinunzjat ghal tali dritt a tenur tal-imsemmija klawsola (31) tal-konvenju datat 11 ta' Lulju, 2003.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta mahlufa minn George Muscat, I.D. 312355(M) u l-lista tax-xhieda.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fis-6 ta' Ottubru, 2000 li permezz taghha giet revokata s-sentenza msemmija u l-atti tal-kawza regghu ntbaghtu quddiem din il-Qorti biex il-kawza tkompli tinstema' u tigi deciza.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' April, 2006 u t-8 ta' Mejju, 2006 li permezz taghha l-kawza thalliet ghs-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok ghal kawza kienu dawn. Fl-10 ta' Lulju, 2003 il-partijiet dahlu f'konvenju fejn is-socjeta' attrici ppromettiet li tixtri minghand dik konvenuta il-proprjeta' msemmija fic-citazzjoni. Il-kuntratt kellu jsir sal-31 ta'

Dicembru, 2004 jew fi zmien xahrejn minn meta jitlestew ix-xoghlijiet, skond liema tigi l-ewwel – ghal dan l-iskop il-konvenuti kellhom jibghatu bil-posta *completion certificate* mil-arkitett inkarigat mix-xoghlijiet. L-atturi baghtu ittra ufficjali lill-konvenuti fid-29 ta' Dicembru, 2004 biex dawn jersqu ghall-kuntratt; il-konvenuti qatt ma baghtu ittra gudizzjarja ghal dan l-iskop (ara l-verbal tas-seduta tal-25 ta' April, 2005). Ftit granet wara l-atturi baghtu ittra lill-konvenuti fejn talbuhom lura d-depositu li kienu hallsu. Il-konvenuti rrifjutaw li jhallsu ghax qalu li ma kinux obbligati jirritornaw dan id-depositu.

Il-punt centrali li jrid jigi deciz f'din il-kawza huwa jekk ai termini tal-konvenju l-konvenuti jistghux izommu d-depositu. Dan ghaliex skond l-istess konvenju fl-Artikolu 31 gie miftiehem illi *should the purchaser fail to appear for the publication of the final deed of sale and transfer without a valid reason at law, the payment on account which is being presently effected in favour of the the vendor in terms of this agreement shall be forfeited in favour of the vendor and this by way of pre liquidated damages, and the purchaser is hereby renouncing to the right to challenge this provision in any court of law in the event of said forfeiture.*

L-ewwelnett il-Qorti trid tara jekk din l-ahhar parti ta' l-Artikolu 31 hijiex ta' ostakolu biex l-atturi jipprocedu b'din il-kawza kif qed jeccepixxu l-konvenuti. Il-Qorti ma ghandha ebda dubbju li dan mhux il-kaz. Allahares xi hadd jigi mpedut milli jirrikorri ghall-Qorti anke jekk espressament ikun irrinunzja ghal dan. Madankollu a skans ta' ekwivoci l-Qorti ma jidhrilix li dan l-artiklu jimpedixxi lill atturi li jifthu l-kawza biex jiedhu lura l-flus imsemmija izda jimpedihom milli jattakkaw il-validita' tal-klawsola, fis-sens li ma jistghux jghidu

li din ma torbotx lill-partijiet bhall-kumplament tal-ftehim. Infatti r-rinunzja tippresumi t-telf tad-depositu u allura n-nuqqas tal-atturi li jerqsu ghall-kuntratt ghal raguni valida

– l-ahhar kliem tal-artiklu huma in the event of such forfeiture – li allura jfisser li t-telf (forfeiture) ikun diga sar. Il-Qorti zgur allura ma hijiex prekluza milli tesamina jekk dan garaxx.

Bhala punt ta' principju huwa zgur li meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat precedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbigh jirritorna kull depositu li jkun ircieva. Fil-kawza fl-ismijiet Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi;

Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Civili 22 ta' Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 l-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-esekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir. Skond is-sentenza fl-ismijiet L Abela vs T Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita' tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obligi reciproci stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istaus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista jitlob lura minghand il-venditur id-depositu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara ukoll sentenzi A Ciantar vs A Vella LXII - pt ii-pagna 828 u J Cassar vs V Farrugia :XXVII - pt ii-pagna 316).

Il-Qorti tifhem x'gara f'dan il-kaz u ghaliex il-kuntratt ma sarx. L-atturi kellhom il-hsieb illi jissostitwixxu lil xi haddiehor

ghalihom fuq il-kuntratt u b'hekk naturalment jaghmlu qligh – dan deher car mid-deposizzjoni ta' Joseph

Camilleri specjalment meta gie kontro-ezaminat. Allura meta raw li ma kienx ser jirnexxilhom jaghmlu dan, minghajr ma nsistew biex isir il-kuntratt bil-kliem (ara d-deposizzjoni tan-Nutar Zammit Pace li qal li wara l-konvenju ma avvicinah hadd biex isir il-kuntratt) baghtu l-ittra ufficjali izda ma segwewix bic-citazzjoni. Da parti tieghu l-konvenuti ghamlu l-istess haga izda ma presentawx atti gudizzjarji, bit-tama cara li jzommu d-depositu a bazi ta' l-Artikolu 31 imsemmi. L-agir taz-zewg partijiet fil-waqt li forsi hu komuni f'dan it-tip ta' negozju huwa kundannabbli mill-punto di vista etiku u anke legali ghaliex suppost li l-*kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u jobligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obligazzoni soknd ix-xorta taghha bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi* kif qalet is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza <u>Cefalu et vs Gauci nomine</u> LXXX.IV.1359). Huwa car li l-partijiet it-tnejn tefghu dawn il-principji fil-bahar fil-mod li kkonducew dan in-negozju partikolari.

L-atturi qed isostnu li l-konvenuti ma lestewx ix-xoghlijiet sad-data stabbilita u skond ix-xhud Camilleri ma kienx hemm provvista tad-dawl elettriku u ilma sa dakinhar. Ghalkemm fic-cirkostanzi din setghet serviet ta' skuza konvenjenti ma giet b'ebda mod ribattuta mill-konvenuti illi ma gabu ebda prova li x-xoghlijiet kienu terminati, hlief fl-affidavits ta' xi impjegati taghhom li pero' ma tantx huma precizi u pjuttost approssimattivi. Dawn gew esebiti mar-rikors 11/2005 illi pero' bi ftehim bejn il-partijiet jaghmel parti minn dawn l-atti ukoll (fol 29).

<u>F'kull kaz pero'</u>, hija l-fehma konvinta tal-Qorti illi fuq l-iskorta tas-sentenzi fuq imsemmija l-konvenuti ma jistghux izommu ghandhom id-depositu meta huma ma ghamlu xejn biex jesegwixxu l-kuntratt kif jipprovdi l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili fuq imsemmi. Infatti kif intqal fis-sentenza <u>Jenkins vs</u>

Bianco fuq riportata, min ma jimxix skond l-Artikolu 1357 ma jistax imbaghad jitlob danni u billi d-depositu msemmi kien skond l-istess konvenju jikkostitwixxi hlas anticipat ta' danni pre likwidati, l-argumenti kollha tal-konvenuti jitilfu s-sahha taghhom.

Ghal kull buon fini il-Qorti tirrileva li l-konvenuti ppresentaw rikors fit-30 ta' Gunju, 2006 biex il-Qorti tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza u tiehu konjizzjoni tal-fatt li d-dikjarazzjoni akkumpanjanti c-citazzjoni ma gietx mahlufa minn persuna awtorizzata mill-istatut tal-kumpanija. Dwar dan din il-Qorti gia kellha okkazjoni tikkumenta fil-kawza Perry Limited vs Mary Rose Micallef (21 ta' Marzu, 2005) illi; "*il-konvenut ma ghandu ebda dritt jikkontesta l-awtorita' tar-rappresentant tal-kumpanija peress li din hija materja li tikkoncerna biss l-azzjonisti taghha*." (Borg vs Accountant General – Qorti tal-Appell – 16 ta' Frar, 1993). F'dan is-sens ara ukoll is-sentenza Borg vs Fenech (Prim-Awla – 14 ta' Novembru, 2002).

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici, tiddikjara skadut il-konvenju bejn il-partijiet u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallasha s-somma ta' hdax-il elf u hames mitt Lira Maltin (Lm11,500); minhabba dak illi intqal iktar qabel; l-ispejjes ghandhom jinqasmu bejn il-partijiet f'ismha indaqs.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------