MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 23/2005

Carmel u Maria Concetta konjugi Grech

Vs

Karkanja Limited u Eucharist Joseph sive Euchar Vella.

Kawza ghall-likwidazzjoni u hlas ta’ danni peress li l-konvenut naqas milli jittrasferixxi proprjeta’ skond il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti f’konvenju li kienu firmatarji ghalih l-atturi u l-konvenut personalment.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata fil-11 ta’ Marzu 2005 li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:-

Permezz ta’ konvenju li sar fl-20 ta’ Gunju 2001, sar ftehim sabiex l-atturi jixtru flat fi stat ta’ gebel u saqaf li kien ghad irid jinbena, liema flat kellu jinbena fit-tieni sular

‘il fuq mill-livell tat-triq, internament markat numru erbgha (4) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bl-isem il-Gallarija, Blokk A, Triq Srug, Xaghra, Ghawdex.

Skond klawzola sbatax (17) il-venditur obbliga ruhu li jlesti l-flat in kwistjoni fi stat ta’ gebel u saqaf sat-30 ta’ Gunju 2002, u permezz ta’ klawzola numru hmistax (15) tal-istess konvenju l-partijiet intrabtu li jiffirmaw l-att finali ta’ bejgh sa xahar mit-tlestija tal-kostruzzjoni fi stat ta’ gebel u saqaf tal-flat in kwistjoni.

L-att finali ghax-xiri gie ppubblikat fit-28 ta’ Lulju 2003, u mhux kif miftiehem fl-att ta’ konvenju, u dan minhabba l-inadempjenza da parti tas-socjeta konvenuta li naqset milli tezegwixxi x-xogholijiet ta’ kostruzzjoni kif mifitehem, u dan ukoll minkejja d-diversi interpellazzjonijiet li saru mill-atturi lis-socjeta konvenuta.

Fuq il-konvenju l-atturi hallsu l-prezz pattwit, u l-atturi kienu ottjenew self mill-APS Bank Limited fl-ammont ta’ erbatax-il elf lira Maltija (Lm14,000) sabiex jithallas dan il-prezz.

Illi ghalkemm meta gie ppubblikat l-att finali ta’ xiri tal-flat, l-istess flat kien gie kompletat fi stat ta’ gebel u saqaf, izda l-partijiet komuni tal-blokk baqghu ma gewx kompletati u ghadhom hekk sad-data tal-prezenti, bil-konsegwenza illi l-atturi ghadhom sal-lum ma ghandhomx it-tgawdija shiha tal-imsemmi flat.

Illi ftit taz-zmien wara illi gie ppubblikat l-att finali ta’ xiri tal-flat, l-atturi saru jafu, bl-ghajnuna ta’ perit illi l-kejl superficjali tal-istess flat kif zviluppat mis-socjeta konvenuta kien izghar minn dak miftiehem fl-att ta’ konvenju.

Illi minhabba l-fatt illi l-att finali ta’ xiri ma sarx fiz-zmien miftiehem u minhabba d-dewmien sabiex jigi ppubblikat dan l-att, l-atturi sofrew diversi danni konsistenti fost ohrajn f’multa illi l-atturi wehlu mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in konnessjoni ma’ dan it-trasferiment, imghaxijiet imhallsa indebitament mill-atturi fuq is-self li l-istess atturi

ottjenew minghand APS Bank Limited ghax-xiri ta’ dan il-flat meta l-istess atturi kienu ghadhom ma bdewx igawdu l-imsemmi flat, oltre illi kif gia inghad aktar ‘il fuq, is-socjeta konvenuta naqset arbitrarjament il-kejl superficjali tal-imsemmi flat.

Illi ghalhekk l-atturi sofrew danni per konsegwenza tal-inadempjenza da parti tas-socjeta konvenuta u ghalkemm il-konvenuti gew interpellati sabiex jersqu ghal likwidazzjoni u konsegwenzjali hlas ta’ danni, baqghu inadempjenti.

Ghalhekk l-atturi talbu lill-Qorti sabix:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi per konsegwenza tal-inadempjenza da parti tal-konvenuti, stante illi l-konvenuti ma osservawx il-kundizzjonijiet stipulati fl-att ta’ konvenju datat 20 ta’ Gunju 2001, liema kondizzjonijiet kienu minnhom accettati, inkluz izda mhux limitatament ghal fatt li l-appartament ma ghandux kejl hekk kif pattwit.
2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi b’segwitu tal-imsemmija inadempjenza da parti tal-konvenuti, bl-ghajnuna ta’ perit.
3. Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-atturi dik is-somma li tigi hekk likwidata.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-18 ta’ April 2005, il-konvenuti eccepew:-

1. In-nuqqas ta’ kompetenza tal-Qorti ratione valoris stante li l-pretensjoni attrici ghad-danni ma teccedix il-hamest elef lira Maltin (Lm5,000).
2. L-azzjoni attrici ghad-danni hi kolpita bil-preskrizzjoni ta’ sentejn skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap. 16).
3. Illi s-socjeta konvenuta ma kienitx parti fuq il-konvenju tal-20 ta’ Gunju 2001, u ghaldaqstant ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.
4. Il-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Dicembru 2006[1] minn fejn jirrizulta li l-konvenuti rrinunzjaw ghall-ewwel eccezzjoni.

Semghet ix-xhieda u t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Mejju 2007 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

(a) Fl-20 ta' Gunju 2001 gie ffirmat konvenju[2] bejn l-atturi u l-konvenut Eucharist Joseph sive Euchar Vella ghax-xiri ta' appartament fi stat ta' gebel u saqaf internament markat bin-numru erbgha (4), Triq Srug, ix-Xaghra, Ghawdex versu l-prezz ta' hmistax-il elf u hames mitt lira Maltija (Lm15,500) li thallsu fuq il-konvenju. Mal-konvenju giet annessa pjanta[3] tal-proprjeta' li kellha tinbiegh. Il-venditur obbliga ruhu li jlesti l-appartament sat-30 ta' Gunju 2002 u l-kuntratt finali kellu jsir ***"sa xahar (1) mit-tlestija tal-kostruzzjoni f'gebel u saqaf tal-flat in vendita, anke jekk il-kumplament tal-blokk ikun ghadu ma tlestiex"***.

(b) Saret estensjoni[4] ta' dan il-konvenju kif ser jinghad:-

- Fis-17 ta' Settembru 2001 – tlett xhur minn dakinhar.
- Fit-12 ta' Jannar 2002 – sitt xhur minn dakinhar.
- Fis-17 ta' Lulju 2002 – xahrejn minn dakinhar.

(c) Fis-16 ta' Settembru 2002 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenut Eucharist Joseph sive Euchar Vella li permezz taghha nterpellawh sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

---

[1] Fol. 44.
[2] Fol. 6-9.
[3] Fol. 50.
[4] Ara fol. 55 a tergo u fol. 56.

(d) Fil-25 ta’ Settembru 2002 il-konvenut ipprezenta ittra ufficjali bi twegiba ghal dik ta’ l-atturi, fejn gharrafhom li l-kostruzzjoni tal-appartament kienet ghadha m’hijiex lesta minhabba dewmien fil-hrug tal-permessi u offrilhom li jittasferixxi proprjeta’ ohra.

(e) Fil-1 ta’ Ottubru 2002 l-atturi regghu pprezentaw ittra ufficjali li permezz taghha nterpellaw lill-konvenut Eucharist Joseph sive Euchar Vella sabiex jirrifondi lura s-somma ta’ hmistax-il elf u hames mitt lira Maltija (Lm15,500) lilu mhallsa fuq il-konvenju nkluz l-imghax, kif ukoll jersaq ghal likwidazzjoni u hlas ta’ danni li sofrew l-atturi.

(f) Fit-8 ta’ Lulju 2003 gie ppubblikat il-kuntratt ta’ bejgh min-nutar Dr. Joseph Lia[5]. Fuq l-att finali bhala venditur deher Eucharist Joseph sive Euchar Vella f’isem u in rapprezentanza tal-kumpannija konvenuta Karkanja Limited. Dak iz-zmien il-post kien mibni gebel u saqaf minkejja li fil-kuntratt jinghad li l-oggett tal-kuntratt hi arja *“li fuqha ser jinbena l-flat li qieghed fil-first floor u cioe’ fit-tieni sular ‘il fuq mil-livell tat-triq, bl-gholi mill-art sas-saqaf ta’ hdax-il (11) filata u internament ser ikun immarkat bin-numru erbgha (4) fi Triq Srug, ix-Xaghra, Ghawdex……”* (fol. 10).

(g) Fil-11 ta’ Marzu 2005 l-atturi pprezentaw din il-kawza u qeghdin jitolbu l-hlas ta’ danni ghas-segwenti ragunijiet:-

- Il-kejl tal-appartament li nbiegh (mija u tmien punt disgha metri kwadri, 108.9mk) u li jissemma fil-kuntratt ta’ bejgh, ma jirriflettix il-kejl tal-appartament kif muri fuq il-pjanta li kienet annessa mal-konvenju.
- Id-dewmien ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt wassal sabiex l-atturi sofrew danni li jikkonsistu fi hlas ta’ multa lill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni, imghaxijiet zejda fuq is-self li hadu minghand APS Bank Limited sabiex iffinanzjaw dan ix-xiri, kif ukoll telf ta’ qliegh (kirjiet mitlufa).

(h) Fis-seduta tal-4 ta’ Mejju 2007 *“l-atturi ddikjaraw li qeghdin jaqblu li l-kejl ta’ l-appartament huwa dak indikat minn Louis Portelli, jigifieri ta’ 108.28 sq. mts. Il-kontestazzjoni taghhom hi dwar il-fatt lid an il-kejl ma*

[5] Fol. 10.

jaqbilx mal-kejl tal-pjanta li giet annessa mal-konvenju u li a bazi tieghu sar il-ftehim"[6].

2. Jibda biex jinghad li din il-Qorti m'hijiex ser tiehu konjizzjoni ta' l-ewwel eccezzjoni peress li giet irtirata mill-konvenuti fis-seduta tas-7 ta' Dicembru 2006 (fol. 44)

3. Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni, hu evidenti li s-socjeta konvenuta Karkanja Limited qatt ma kienet parti ghall-konvenju li gie ffirmat fl-20 ta' Gunju 2001. Il-venditur kien Eucharist Joseph sive Euchar Vella, id-direttur tal-kumpannija konvenuta li deher f'ismu personali. Kien jinkombi fuq l-atturi l-oneru tal-prova li l-konvenut Eucharist Joseph sive Euchar Vella kien innegozja u ffirma ghan-nom tal-kumpannija. F'dan ir-rigward ma tressqet l-ebda prova u anzi l-prova dokumentarja li ghandha quddiemha l-Qorti turi mod iehor. Mill-atti jirrizulta li l-ewwel darba li kienet involuta s-socjeta konvenuta kien proprju fuq l-att finali li gie ppubblikat fit-28 ta' Lulju 2003 (fol. 10). Anke l-permessi ta' zvilupp li gew ezebiti nhargu f'isem il-konvenut Eucharist Joseph sive Euchar Vella. Ghalhekk is-socjeta konvenuta ma tista' qatt tinzamm responsabbli ghal xi inadempjenzi fir-rigward ta' ftehim li seta' ghamel persuna ohra li jinzerta hu direttur f'dik il-kumpannija. Il-kawza ta' l-atturi hi bazata fuq il-konvenju li gie ffirmat fl-20 ta' Gunju 2001 tant li permezz ta' l-ewwel talba taghhom l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu dikjarati li huma responsabbli ghad-danni *"sofferti mill-atturi per konsegwenza tal-inadempjenza da parti tal-konvenuti, stante illi l-konvenuti ma osservawx il-kundizzjonijiet stipulati fl-att ta' konvenju datat 20 ta' Gunju 2001"*[7]. Kuntrarjament ghal dak li jinghad fil-premessi tac-citazzjoni il-kumpannija konvenuta ma kienitx parti ghal dak il-ftehim u ghalhekk m'assumiet l-ebda obbligu. Tant hu hekk li anke meta l-atturi pprezentaw l-ittri ufficjali fuq imsemmija, dawn saru kontra l-konvenut Eucharist Joseph sive Euchar Vella u mhux

[6] Fol. 61.
[7] Fol. 2.

kontra l-kumpannija. Il-Qorti hi marbuta bil-kawzali u t-talbiet kif maghmula fl-att tac-citazzjoni. Fin-nuqqas tkun qeghda tiddecidi *ultra petita*. Dan apparti l-fatt li l-Qorti m'hijiex sodisfatta li qatt kienet l-intenzjoni tal-kumpannija konvenuta li tidhol fl-obbligazzjonijiet li dahal ghalihom il-konvenut bil-konvenju tal-20 ta' Gunju 2001 jew li kienet hemm xi cessjoni. Anzi l-Qorti qeghda tifhem li fil-gurnata tal-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh, dak il-konvenju kien skada. Ghalhekk fic-cirkostanzi it-tielet eccezzjoni ser tigi milqugha.

4. Nghaddu issa sabiex nikkunsidraw il-posizzjoni tal-konvenut l-iehor, Eucharist Joseph sive Euchar Vella. M'huwiex kontestat li l-konvenju datat 20 ta' Gunju 2001 gie ffirmat bejn l-atturi u l-konvenut. F'dan ir-rigward l-ewwel eccezzjoni li trid tigi kkunsidrata hi li l-azzjoni attrici hi preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili, li jipprovdi:-

"l-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' sentejn".

Minn qari tac-citazzjoni jirrizulta bl-iktar mod car li d-danni li qeghdin jippretendu l-atturi huma ta' natura kuntrattwali, mentri d-danni li ghalihom jirreferi l-Artikolu 2153 huma dawk ta' natura akwiljana. Bla dubju l-atturi qeghdin jibbazaw il-kawza taghhom fuq l-allegat inadempjenza ta' l-obbligi kuntrattwali (cjoe' dawk li jissemmew fil-konvenju).

Kif tajjeb qalet il-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **it-Tabib Dr. John Cassar et vs Tarcisio Azzopardi** deciza fis-26 ta' April 2007:-

*"Jinghad a propozitu fis-sentenza riportata a **Vol. XIX P III p 106** illi "trattandosi di un' azione per danni derivanti dall' inadempimento di una obbligazione contrattuale, non è applicabile la disposizione dell' articolo 1917 dell' Ordinanza VII del 1868, che e` applicabile solo ai danni risultanti da dolo o colpa extra-contrattuale ovvero Aquiliana, ma e` invece applicabile la prescrizione*

quinquennale che regola gli effetti del contratto." Fl-istess sens huma d-decizjonijiet a **Vol. XXVI P I p 54, Vol. XXIX P I p 1340** u "**George Cortis -vs- Emmanuel Chetcuti**", Prim' Awla, Qorti Civili, 6 ta' April 1992".

Ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ser tigi michuda.

5. Kif rajna l-atturi qeghdin jitolbu hlas ta' danni minhabba *"inadempjenza kuntrattwali"* in kwantu l-konvenut naqas milli jonora l-konvenju. Fic-citazzjoni l-atturi ppremettew ***"premess illi minhabba l-fatt illi l-att finali ta' xiri ma sarx fiz-zmien miftiehem u minhabba d-dewmien sabiex jigi ppubblikat dan l-att, l-atturi sofrew danni...."***. Id-danni li jissemmew fic-citazzjoni huma s-segwenti:-

(a) Il-kejl tal-appartament li nbiegh mis-socjeta konvenuta ma jirriflettix il-kejl muri fil-pjanta annessa mal-konvenju.
(b) Multa mposta mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.
(c) Imghax imhallas fuq self mehud minghand l-APS bank Limited.

6. Sfortunatament dan hu kaz li bhalu llum qeghdin jigru hafna fil-qasam tal-proprjeta', fil-girja sfrenata li hawn ghax-xiri ta' proprjeta' li wara tigi zviluppata f'maisonettes jew appartamenti. L-ideja hi li meta takkwista proprjeta' b'dan il-mod il-prezz ikun irhas. Huma hafna dawk li qeghdin jixtru proprjeta' fuq pjanta u wara jkollhom jiffaccaw il-problemi li jinqalghu wara. F'dan il-kaz l-atturi hallsu sahansitra l-prezz kollu fuq il-konvenju, haga li m'hijiex konsiljabbli iktar u iktar fejn il-fond in vendita jkun ghadu ma nbeniex, u (kif jidher li gara f'dan il-kaz) fejn il-kompratur ma jinghata l-ebda forma ta' garanzija li jiehu flusu lura jekk il-kuntratt finali ma jigix ippubblikat. In-nutar Joseph Lia xehed:- *"Jiena niftakar dan il-kaz b'mod partikolari ghaliex m'huwiex normali illi fuq il-konvenju jithallas il-prezz kollu. Jien, ovvjament, min-naha tieghi, gharraft lill-partijiet x'inhi n-norma meta jsir il-konvenju*

dwar hlas ta' depozitu pero' l-bejjiegh beda jinsisti illi l-prezz jithallas kollu fuq il-konvenju. Il-proprjeta' oggett tal-konvenju kienet ghadha ma bdietx tinbena ghalhekk il-bejgh, in-negozju, sar fuq il-pjanta. Jiena min-naha tieghi wissejt lill-partijiet illi meta jsir bejgh ta' proprjeta' fuq pjanta jaf fil-futur jinqalghu xi intoppi"[8]. Madankollu, minkejja dan kollu il-konvenju xorta sar. Fil-fatt in-nutar kellu ragun, ghaliex problemi nqalghu. Il-Qorti tistqarr li mhi mpressjonata xejn mill-fatt li mill-atti jirrizulta li:-

(a) Meta sar il-konvenju l-proprjeta' lanqas biss ma kienet tal-konvenut u dan xorta nsista li jircievi l-prezz kollu fuq l-appartament. Jirrizulta li kien permezz ta' zewg kuntratti datati 18 ta' Marzu 2002 (atti nutar Joanne Cauchi) u 13 ta' Mejju 2002 li l-kumpannija Karkanja Limited xtrat il-proprjeta' li fuqha sar l-izvilupp. Fil-konvenju ma jissemmix li fejn kellu jinbena l-appartament ma kienitx proprjeta' tal-venditur.

(b) Fid-data li gie ffirmat il-konvenju (20 ta' Gunju 2001) kien ghad hemm biss applikazzjoni ghall-izvilupp (PA02019/01). Il-permess hareg fis-17 ta' April 2002 mentri l-applikazzjoni giet prezentata fit-23 ta' April 2001.

7. Mill-atti jirrizulta li l-konvenut kien iddecieda li jbiddel il-progett inizjali li kellu hsieb li jaghmel. Kien hemm problemi wkoll fir-rigward ta' hrug ta' permessi u dan wassal sabiex l-affarijiet jitwalu, ovvjament a skapitu tal-atturi. Dan minkejja l-fatt li l-konvenut xehed li *"il-kuntratt sar meta sar ghaliex kien iz-zmien illi qaluli l-atturi. Kieku riedu stajna naghmluh qabel"* (seduta 28 ta' Mejju 2007). Mill-mod kif saru l-affarijiet jidher li fl-ahhar mill-ahhar dak li kien jinteressa lill-atturi kien li jaraw li l-proprjeta' tigi trasferita f'isimhom. Dan minkejja li kien hemm stadju fejn riedu li jiehdu l-flus lura, kif tixhed l-ittra ufficjali li pprezentaw fil-15 ta' Ottubru 2002.

[8] Fol. 46.

8. Kif rajna, il-konvenju ghax-xiri ta' proprjeta' gie ffirmat fl-20 ta' Gunju 2001 u l-partijiet ftehemu li l-att finali isir ***"sa xahar (1) mit-tlestija tal-kostruzzjoni f'gebel u saqaf tal-flat in vendita, anke jekk il-kumplament tal-blokk ikun ghadu ma tlestiex"*** (klawzola 15 - fol. 8). Skond l-istess konvenju l-appartament kellu jitlesta sat-30 ta' Gunju 2002 (klawzola 17 – fol. 9). Mehud in konsiderazzjoni ta' dawn ic-cirkostanzi l-Qorti qeghda tifhem li dan il-konvenju kien validu l-iktar sa l-ahhar ta' Lulju 2002. Madankollu mill-atti jirrizulta li l-partijiet kienu qeghdin, minn zmien ghal zmien, jaghmlu estensjonijiet[9] ghaliex il-konvenju kien ghadu validu. Jidher li l-partijiet kienu qeghdin jikkunsidraw li dan il-konvenju kien validu ghall-perjodu ta' tlett (3) xhur (terminu statutorju li nsibu fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili fejn fil-konvenju ma jkun gie stipulat ebda terminu). Fil-kawza fl-ismijiet **Luigi Caruana Dingli vs Negt. Salvatore Cassar Ellul et** deciza fil-15 ta' Jannar 1940 (Vol. XXX.iii.464) il-Qorti tal-Kummerc osservat:- *"Meta ssir promessa ta' bejgh li tkun suggetta ghal xi kondizzjoni, u ma jkunx hemm zmien stabbilit, il-kondizzjoni ma ghandhiex tigi kunsidrata li naqset hlief meta jkun cert illi l-avveniment ma jisssuccediex, ammenokke' l-kondizzjoni ma tkunx tikkonsisti f'xi haga li tista' tkun maghmula minn dak li a favur tieghu l-obbligazzjoni tkun saret…."* u kompliet *"sakemm il-kondizzjoni tista' tigi ezegwita, anki b'sagrificcju tal-persuna obbligata, l-obbligazzjoni tibqa' ssehh".* Kif tajjeb osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Dominic Charles et vs Major Victor Tonna** deciza fis-6 ta' Ottubru 1999, *"is-subinciz ta' l-artikolu 1357 ma jimponi l-ebda formalita' kif il-partijiet kontraenti kellhom jesprimu l-ftehim taghhom dwar meta l-effett ta' dik il-weghda kellu jispicca, jew kif it-terminu kellu jigi espress, kalkolat jew determinat. L-essenzjali kien li tali ftehim bejn il-partijiet ghal dan il-fini, cioe' dwar meta kellu jispicca l-effett tal-weghda tal-bejgh kellu jirrizulta mill-ftehim innifsu b'mod car u univoku. Seta' pero', bhal kull terminu iehor, jigi*

[9] Dan apparti l-fatt li meta saret it-tieni estensjoni (12 ta' Jannar 2002), kienet diga' skadiet l-ewwel estensjoni (dik tas-17 ta' Settembru 2001) li kienet ghal tlett xhur (igifieri sas-17 ta' Dicembru 2001). Il-Qorti ma tifhimx kif il-partijiet kienu qeghdin ighidu li qed jestendu t-terminu tal-konvenju meta fi kliemhom stess l-ewwel estensjoni kienet sas-17 ta' Dicembru 2001.

stabbilit ukoll b'wiehed mid-diversi modi previsti mil-ligi fir-rigward ta' l-obbligazzjonijiet soggetti ghal zmien, fosthom dak li z-zmien ghall-esekuzzjoni jithalla fir-rieda tad-debitur".

9. Skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16):-

"il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettat, iggib, f'dak li wieghed, ***<u>l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkun jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant</u>****"*.

Fis-sentenza deciza fil-25 ta' Frar 2005, il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Carmelo Zahra et noe vs Anthony Cutajar et** *"il-weghda ta` bejgh hija valida anke jekk min ikun qed iwieghed li jbiegh ma jkunx is-sid tal-haga li fuqha jkun sari l-qbil, u zzid li f`kaz simili l-venditur prospettiv ghandu l-obbligu li jakkwista l-haga mwieghda biex ikun jista` jbieghha"*. Ghalhekk l-obbligu fuq il-promittent hu li jsir il-bejgh. Hu biss fejn il-bejgh ma jkunx ***"jista' izjed isir"*** li l-accettant ghandu l-obblgu li jaghmel tajjeb ghad-danni li ssofri l-parti l-ohra. Bla dubju fil-kaz tal-lum il-bejgh li kellu jsir skond il-konvenju li gie ffirmat bejn l-atturi u l-konvenut Vella ma setax isir fid-data sa meta kellu jsir il-bejgh. Kif rajna l-fond kien ghadu ma nbeniex u l-promittent kien ghadu lanqas biss xtara l-proprjeta' minghand it-terzi. Irrizulta li l-konvenut stess kien qieghed fuq konvenju biex jixtri l-proprjeta' minghand terzi, li eventwalment inxtrat mis-socjeta konvenuta. Fil-kawza fl-ismijiet **Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Lulju 2005, gie ssottolinejat li fejn il-fond kien ghadu m'huwiex kopert minn permess ta' bini fid-data meta kellu jsir il-kuntratt, *"La darba l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu taghhom assunti fil-konvenju, u cioe' li jiggarantixxu l-pacifiku pussess, dan il-bejgh ma setghax isir u konsegwentement dik il-weghda ma setghetx tigi enforzata u* ***<u>l-uniku rimedju li kellhom l-atturi kien dak ta' risarciment ta' danni minhabba l-inadempjenza ta'</u>***

l-istess konvenuti”[10]. F’dak il-kaz l-atturi kienu ntavolaw proceduri sabiex il-konvenuti jigu mgieghla jittrasferixxu l-proprjeta’. Il-Qorti hi tal-fehma li l-kliem “***ma jkun jista’ izjed isir”*** ghandhom jirrelataw ghaz-zmien meta l-att ta’ bejgh kellu jigi ppubblikat skond it-termini pattwiti fil-konvenju. Jekk per ezempju wara li jkun skada t-terminu ta’ konvenju l-venditur igib il-permessi ta’ bini, ma jfissirx b’daqshekk li jista’ jgieghel lill-kompratur jixtri l-proprjeta’ f’dak l-istadju. F’dan is-sens hi wkoll is-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Adam Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine** deciza fil-25 ta’ Mejju 2001 fejn l-appartament meritu tal-kawza ma kienx kopert minn permess tal-bini fid-data meta kellu jsir il-bejgh. Il-Qorti kkonfermat li *“hu ormai pacifiku fil-gurisprudenza meta wiehed ghandu motiv gust biex jirreselixxi minn dik il-promessa ma tistax il-parti l-ohra, bir-rimozzjoni ta’ dak il-motiv wara li jkun skada z-zmien tal-promessa, tobbligah jezegwiha”*. Fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Ellul vs Raffaele Said proprio et nomine** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-4 ta’ Dicembru 1950 (Vol. XXXIV.i.280), gie osservat:- *“Meta ghalqu t-tliet xhur mill-jum tal-konvenju, u l-fond ma kienx allura liberu u frank, bhal ma gie promess f’dak il-konvenju, l-appellat sab ruhu mehlus mill-obbligazzjoni tieghu li jixti dak il-fond (ara f’sens konformi sentenza ta’ din il-Qorti tat-13 tra’ Mejju 1927, in re Vassallo vs Galea Testaferrata, Kollez. Vol. XXVI.i.792). Ebda ratifika posterjuri ma setghet terga’ tohloq dik l-obbligazzjoni, li tilfet l-effikacja taghha billi meta saret dik ir-ratifika res non adhuc integra kienet”*. Fil-fehma tal-Qorti fil-kaz odjern l-atturi ma kellhom l-ebda obbligu li jintavolaw proceduri biex igieghlu lill-venditur ibieghilhom dak li kien wieghed, u anzi fic-cirkostanzi li sabu ruhhom fihom kellhom kull dritt li minflok ifittxu ghad-danni. Mill-atti jirrizulta li l-kawza ghad-danni giet intavolata fil-11 ta’ Marzu 2005, wara li l-konvenuti kienu xtraw il-proprjeta’ minghand il-kumpannija konvenuta

[10] L-awtur Giorgio Giorgi jsostni li *“ma ve ne sono alter, dove non rimane al creditore scelta possible, e glie e’ mestieri contentarsi dell’equivalente in danaro. Cio’ avviene, a) nelle obbligazini di corpi certi o determinati, quando il debitore gli abbia distrutti, o lasciati perire, o ne abbia trasmesso validamente il dominio in terze persone”* (*Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano*, VOl. II pagna 163).

permezz ta' att pubbliku tat-8 ta' Lulju 2003 atti nutar Dr. Jospeh Lia (fol. 10), igifieri kwazi sentejn wara l-akkwist.

10. Fil-kaz tal-lum ghandna konvenju li fih hemm pattwit iz-zmien ghall-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, cjoe' xahar minn meta jitlesta u skond l-istess ftehim l-appartament kellu jitlesta sat-30 ta' Gunju 2002. Fis-17 ta' Lulju 2002 saret it-tielet u l-ahhar estensjoni ghall-perjodu ta' xahrejn (fol. 56), igifieri l-konvenju kien jorbot sas-17 ta' Settembru 2002. Wara ma saritx estensjoni ohra. Pero' rajna kif fis-16 ta' Settembru 2002 il-konvenuti pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenut Eucharist John Vella sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh. Jidher ghalhekk li f'dak l-istadju l-atturi hadu l-passi opportuni sabiex izommu haj l-effetti tal-konvenju u jpoggu lill-konvenut f'mora billi nterpellawh ufficjalment biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att effettiv qabel skada t-terminu tal-konvenju. Ovvjament kif rajna f'dak l-istadju l-kuntratt ta' bejgh ma setax isir peress li l-appartament kien ghadu ma nbeniex u l-proprjeta' kienet ghadha ma gietx akkwistata mill-attur. Ghalhekk il-konvenut ma kienx f'posizzjoni li jonora l-obbligi li accetta fuq il-konvenju. F'dan ir-rigward m'hemmx dubju li l-konvenut naqas milli jonora l-obbligi tieghu li assuma fuq il-konvenju. Hu minnu li sussegwentement l-atturi xtraw il-proprjeta' minghand is-socjeta konvenuta, pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-konvenut ezima ruhu minn kull responsabbilta' jew li l-atturi rrinunzjaw ghal xi drittijiet kweziti fil-konfront tal-konvenut Eucharist John Vella.

11. Fir-rigward tad-danni reklamati l-punt ta' tluq hu li trid tirrizulta sodisfacentement il-prova kwantifikata ta' dawn id-danni kif ukoll in-ness ta' kawza u effett bejnhom u l-fatti li taw lok ghall-prezenti kawza. Il-Qorti tosserva li:-

(a) L-atturi qeghdin jippretendu s-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) peress li jsostnu li l-appartament li effettivament xtraw ma fihx l-istess kejl tal-appartament li jidher fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju. Fatt li jghidu li gew a konoxxenza tieghu wara li

l-pubblikazzjoni ta’ l-atti ta’ bejgh fit-8 ta’ Lulju 2003. Apparti l-fatt li meta gie ppubblikat il-kuntratt l-atturi kienu jafu x’qeghdin jixtru ghaliex l-appartament kien inbena sa dakinhar, il-Qorti m’hijiex sodisfatta li jekk sofrew xi danni dan hu minhabba li l-konvenut ma ttrasferix il-proprjeta’ meta suppost kellu jsir il-bejgh skond il-konvenju li gie ffirmat. Wiehed ma jridx jinsa li l-bazi ta’ l-azzjoni ta’ l-atturi hi ***“l-fatt illi l-att finali ta’ xiri ma sarx fiz-zmien miftiehem u minhabba d-dewmien sabiex jigi ppubblikat dan l-att……”*** (citazzjoni fol. 1 a tergo). Fil-fehma tal-Qorti m’hemmx ness bejn il-fatt li l-konvenut naqas milli jonora l-obbligu tieghu li jittrasferixxi l-proprjeta’ meta suppost u l-kobor tal-appartament li fir-realta’ l-atturi xtraw minghand is-socjeta Karkanja Limited permezz tal-kuntratt tat-8 ta’ Lulju 2003. Dan kollu apparti l-fatt li fic-citazzjoni l-atturi qeghdin jimputaw ir-responsabbilta’ ghad-diskrepanza tal-kejl fuq is-socjeta konvenuta. Fil-fatt fil-premessi tac-citazzjoni bhala danni semmew *“…oltre kif gia inghad aktar il-fuq, is-socjeta konvenuta naqqset arbitrarjament il-kejl superficjali tal-imsemmi flat”*. Fl-ahhar mill-ahhar is-socjeta konvenuta bieghet il-proprjeta’ li kienu raw l-atturi qabel gie ppubblikat il-kuntratt ta’ bejgh. F’dan ir-rigward il-pretenzjoni tal-atturi m’hijiex gustifikata.

(b) L-atturi jippretendu wkoll hlas ta’ imghax li jsostnu li tilfu minhabba self li kienu kostretti jiehdu minghand l-APS Bank Limited. Hawnhekk ukoll il-Qorti m’hijiex konvinta mill-pretenzjoni ta’ l-atturi. Fil-fatt in sostenn tat-talba taghhom ipprezentaw dikjarazzjoni rilaxxata mill-APS Bank Ltd (fol. 18) fejn hemm dikjarat li *“…..Mr & Mrs Carmel Grech paid debit interest totalling Lm342.15 for the peiod between July 2001 and April 2002 on a loan facility of Lm14,000”*. Pero’ dan kien ghadu fil-perjodu li l-konvenju kien ghadu jorbot. Effettivament kif rajna eventwalment l-atturi xtraw il-proprjeta’ minghand is-socjeta konvenuta. Dan is-self haduh ghaliex l-atturi hallsu l-prezz kollu fuq il-konvenju. Dan m’huwiex kaz fejn l-atturi effettivament ma xtrawx il-proprjeta’, ghalkemm eventwalment xtrawha minghand persuna differenti. Hawn ukoll il-pretenzjoni tal-atturi ma gietx sodisfacentement

pruvata u l-Qorti ma tarax in-ness ta' kawza u effett bejn l-ammont reklamat u l-fatti li taw lok ghal din il-kawza.

(c) Hlas ta' elf lira Maltija (Lm1,000) li jirraprezentaw multa li skond l-attur *"…gejt kostrett inhallas lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni"* (affidavit ta' l-attur a fol. 35). Hawn ukoll il-Qorti ma tifhimx x'ness ghandha din is-somma mal-fatt li l-kuntratt ta' bejgh ma sarx meta suppost kellu jsir. Anzi l-Qorti qeghda tifhem li din il-multa giet imposta mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni mehud in konsiderazzjoni tal-valur baxx li gie ddikjarat fil-kuntratt ta' bejgh (sebat elef u mitejn lira Maltija [Lm7,200]) meta l-partijiet jafu ben tajjeb li l-prezz kien iktar). Kien bl-agir tal-kontendenti li ovvjament esponew ruhhom ghal dawn it-tip ta' sanzjonijiet u mhux ghal fatt li l-kuntratt ma giex ippubblikat meta suppost kellu jsir. Jidher li l-multa giet imposta mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni in vista ta' dak li gie ddikjarat fil-kuntratt ta' bejgh pubblikat fit-8 ta' Lulju 2003. Lanqas m'ghandu ragun l-attur ighid li l-multa giet imposta *"minhabba illi sar dewmien fuq iz-zmien stipulat ta' aktar minn tliet snin"* (fol. 40). Rajna kif skond il-konvenju l-appartament kellu jitlesta sat-30 ta' Gunju 2002 u l-konvenju jsir fi zmien xahar minn meta jitlesta. Pero' mbaghad il-konvenju gie estiz sas-17 ta' Settembru 2002 bi ftehim bejn il-partijiet. Mela ma kienx hemm dak id-dewmien kollu li qed ighid l-attur mehud ukoll li eventwalment il-proprjeta' nxtrat fit-8 ta' Lulju 2003. Dan apparti l-fatt li jidher li l-multa kienet originarjament ta' hames mitt lira Maltija (Lm500) u l-atturi naqsu milli jhallsuha fit-terminu stipulat bil-konsegwenza li din irduppjat (dejjem kif qal l-attur). Ghalhekk f'kull kaz huma kellhom obbligu li jimminimizzaw id-danni. Inoltre l-konvenut m'ghandu ebda kontroll meta l-perit inkarigat mill-Gvern mar jara l-proprjeta' ghal skopijiet ta' valutazzjoni. Anke f'dan il-kaz dan l-ammont li qeghdin jippretendu l-atturi m'huwiex gustifikat.

(d) L-atturi qeghdin jitolbu wkoll danni konsistenti fit-telf ta' qliegh. L-attur xehed (affidavit datat 29 ta' Mejju 2006 - fol. 35) *"illi jiena xtrajt dan il-fond sabiex ingawdih jien flimkien mal-familja tieghi bhala post ta' villeggjatura taghna. Minhabba fin-nuqqasijiet tal-konvenuti, jien gejt*

imcahhad minn din it-tgawdija”. Pero’ wara ghamel affidavit iehor li pprezenta fl-1 ta’ Dicembru 2006 (fol. 40) u xehed:-*“meta wasal iz-zmien biex ahna jkollna l-flat lest dan fil-fatt ma kienx lest u dam biex tlesta wara li ftahna l-kawza in kwistjoni u cioe’ fis-sena 2005 u wara. Dan ifisser li ttardja ghal iktar minn tlett snin u lilna bhala familja telfilna d-dritt illi ahna konna sejrin nutilizzaw dan il-flat biex nikruh lil terzi fl-ammont ta’ circa Lm1200 fis-sena mill-inqas. Dan huwa kollu telf ghalija u ghall-familja tieghi”*. Dikjarazzjonijiet li fihom infushom mad-daqqa ta’ ghajn jistghu jidhru li huma kontradittorji ghal xulxin. Wiehed pero’ jista’ jaccetta l-ispjegazzjoni li ta l-attur fis-sens li huma ma setghux juzufruwixxu mill-possibilita’ li jikru l-proprjeta’ lil terzi fiz-zmien li ma jkunux qeghdin jaghmlu uzu minnha, ghalkemm lanqas gabu provi li meta tlesta bdew jikru din il-proprjeta’ lil terzi. Inoltre, wiehed irid iqies li l-konvenju kien jikkontempla li l-proprjeta’ ser tinbiegh gebel u saqaf. Mill-provi rrizulta li eventwalment il-proprjeta’ nxtrat disgha (9) xhur wara d-data meta suppost kellha tinbiegh. Skond il-kuntratt ta’ bejgh l-oggett kien appartament. Imkien ma jinghad fil-kuntratt li l-fond ghadu ma nbeniex, anzi jirrizulta li fil-fatt kien mibni. Dan apparti l-fatt li anke kieku l-bejgh sar meta suppost, kien ser ikun hemm perjodu fejn il-post ma setax jintuza ghaliex il-ftehim kien jikkontempla li l-fond jinbiegh fi stat ta’ gebel u saqaf u l-bini tal-appartament kellu jkun lest sat-30 ta’ Settembru 2002 (klawozla 19 tal-konvenju, fol. 9). Fic-cirkostanzi l-Qorti qeghda tillikwida *arbitrio boni viri* somma ta’ erbgha mitt lira Maltija (Lm400). Jekk wara l-bejgh is-socjeta konvenuta (bhala venditrici) kellha tlesti *finishings* tal-appartament u damet biex tlestihom, m’ghandu x’jaqsam xejn mal-fatt li l-konvenut naqas milli jwettaq l-obbligu tieghu li jbiegh il-proprjeta’ kif kien obbliga ruhu li jaghmel fiz-zmien pattwit.

Ghal dawn il-motivi u ragunijiet il-Qorti qeghda taqta’ u tiddecidi l-kawza billi:-

(1) Tilqa’ t-tielet eccezzjoni sollevata mis-socjeta konvenuta Karkanija Limited u ghalhekk tillibera lill-istess bl-ispejjez kontra l-atturi.

(2) Tichad it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenuti bl-ispejjez kontra l-konvenut Eucharist Joseph sive Euchar Vella.

(3) Tiddikjara lill-konvenut Eucharist Joseph sive Euchar Vella responsabbli ghad-danni minhabba n-nuqqas tieghu li jbiegh il-proprjeta’ lill-atturi fiz-zmien li kellu jsir il-bejgh skond il-konvenju li gie ffirmat fl-20 ta’ Gunju 2001 u kif imgedded.

(4) Tillikwida d-danni fl-ammont ta’ erbgha mitt lira Maltija (Lm400) kif fuq spjegat.

(5) Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta’ erba’ mitt lira Maltija (Lm400).

Salv ghal dak li diga’ nghad fir-rigward tat-tieni u t-tielet eccezzjoni, spejjez l-ohra jinqasmu nofs bin-nofs bejn l-atturi u l-konvenut Eucharist Joseph sive Euchar Vella.

< Sentenza Finali >

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