MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2007

Avviz Numru. 16/2007

Joseph Portelli u martu Vanessa konjugi Portelli; u Joseph u Jane konjugi Galea

Vs

Loreto u Theodora maghrufa bhala Doreen konjugi Demanuele

Il-Qorti,

Talba ghar-rifuzjoni ta' somma flus li thallset akkont tal-prezz fuq konvenju ghall-bejgh u xiri ta' proprjeta' wara li l-konvenju skada u l-kompratur ma resaqx ghax-xiri ta' proprjeta', u hadd mill-partijiet ma pproceda skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Rat l-avviz prezentat fit-30 ta' Lulju 2007 li permezz tieghu l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu lura s-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) imhallsa fuq il-konvenju ghall-bejgh ta' sehem indiviz minn fond fi Triq Gudja, Ghajnsielem iffirmat fit-tletin (30) ta' Awwissu 2002, u estiz fid-29 ta' Awwissu 2003, liema konvenju sussegwentement tilef il-validita' tieghu.

Rat ir-risposta prezentata fl-1 ta' Novembru 2007 (fol. 26) li permezz taghha l-konvenuti wiegbu li:-

1. L-azzjoni hi preskritta.
2. Mhi dovuta l-ebda somma flus mill-konvenuti.
3. Kienu l-atturi li ma onorawx l-obbligi taghhom fuq il-konvenju ta' bejgh billi naqsu li jersqu ghall-kuntratt finali minghajr raguni validi fil-ligi, u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet li sarulhom min-naha tal-konvenuti kif jigi pruvat waqt is-smiegh tal-kawza u wkoll danni rrimedjabbli li sofrew il-konvenuti minhabba telf tal-bejgh tal-proprjeta' oggett tal-konvenju. Ghalhekk kull somma flus mhallsa fuq il-konvenju ghandha tintilef favur il-konvenuti.

Semghet ix-xhieda.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.
Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Novembru 2007 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

1. Il-fatt tal-kaz huma semplici hafna:-
(a) Il-partjiet iffirmaw konvenju datat 30 ta' Awwissu 2002 (fol. 16) ghall-bejgh ta' proprjeta'. Il-prezz pattwit kien ta' sebgha u ghoxrin elf lira Maltija (Lm27,000) li minnhom thallset is-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000). Il-kuntratt ta' bejgh kellu jsir fi zmien ghaxar (10) xhur mid-data tal-konvenju.
(b) Fid-29 ta' Awwissu 2003, meta kien diga' skada l-ewwel konvenju, saret estensjoni tal-ewwel konvenju (fol.

18) ghall-perjodu ta' tlett (3) xhur. F'dan il-ftehim il-partijiet iddikjaraw li kienu qeghdin *"...jikkonfermaw u jirratifikaw il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha stabbiliti fil-konvenju originali"* (fol. 18).
(c) L-att finali baqa' ma sarx u l-konvenut spjega li r-raguni kienet li ma harigx il-permess ta' zvilupp li applika ghalih. Fil-konvenju u fl-estensjoni ma jissemmix li l-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh issir bil-kundizzjoni li jinhareg permess ta' zvilupp.
(d) Eventwalment il-konvenuti bieghu l-proprjeta' lil terzi permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Jannar 2005.
(e) Mill-provi rrizulta li hadd mill-partijiet ma ha passi ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16). Kull ma sar kien li fl-14 ta' Mejju 2003 inkitbet ittra mill-avukat Dr. Michael Grech (fol. 23) fejn gharraf lill-partijiet li l-konvenju ghandu jsir mhux iktar tard mit-30 ta' Gunju 2003 u talabhom jgharrfuh min kien in-nutar li ser jippubblika l-kuntratt ta' bejgh.

2. Bl-istess mod l-ezitu tal-kawza ma taghti lok ghal ebda diffikulta. Hu maghruf li meta konvenju jiskadi jitlef l-effetti kollha tieghu jekk kif gara f'dan il-kaz hadd mill-partijiet ma jkun ipprocedu skond il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16). Fil-kawza fl-ismijiet **Christine Cassar Torregiani vs l-Avukat Dr. Godfrey Gauci Maistre** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Mejju 2007 saret riferenza ghal sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Cauchi vs Vassallo** deciza fil-11 ta' Dicembru 2003: *"Fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita' tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju"*. In vista ta'dan l-insejament il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li *"Gialadarba, anke f'dan il-kaz jirrizulta li ma kenitx intbaghatet ittra ufficjali, il-Qorti ma kellhiex triq ohra hlief li tiddikjara li l-effetti tal-konvenju skadew u ebda parti ma setghet aktar tistrieh fuq it-termini tieghu biex izomm xi haga moghtija lilu ma' l-iffirmar ta' l-*

istess. F'dawn ic-cirkostanzi, kull depositu mhallas fuq il-konvenju, kondizzjonat kif seta' kien kondizzjonat, ghandu jigi ritornat lil min ghamel il-hlas. Din id-decizjoni tinkwadra ruhha fl-azzjoni kif proposta mill-attrici". Sahansitra f'din l-istess kawza l-Qorti qalet li anke fejn id-depozitu jkollu n-natura ta' kapparra (rajna li fil-kaz taghna l-hlas li sar dakinhar tal-konvenju kien akkont tal-prezz), jekk ma tintbaghatx l-ittra ufficjali kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili ghandu japplika l-istess ragunament[1]. Fil-kaz odjern irrizulta li s-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) thallset **akkont tal-prezz**. Tant hu hekk li fil-konvenju jinghad:- ***"versu l-prezz ta' sebgha u ghoxrin elf lira Maltija (Lm27,000) li minnhom is-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) qed tithallas presenzjalment u ta' l-istess tithalla ricevuta skond il-ligi"*** (fol. 16). F'dawn ic-cirkostanzi, ghalkemm hu minnu li kien il-konvenut li naqas milli jersaq ghall-att finali, dan ma jistax iwassal sabiex l-atturi jitilfu d-dritt li jitolbu l-hlas lura tas-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000). Il-konvenju ma fih l-ebda klawzola li din is-somma tintilef jekk l-atturi jonqsu milli jersqu ghall-att finali u m'hemm l-ebda provvediment tal-ligi li jsostni t-tezi tal-atturi. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li mill-provi jidher li fl-ewwel stadju l-konvenuti kienu accettaw li jhallsu lura s-somma ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) u l-uniku kwistjoni kienet minn meta jiddekorri l-imghax. Irrizulta pero' li sussegwentement il-konvenuti bidlu l-fehema taghhom in kwantu hassew li l-attur Joseph Portelli kien dahak bihom meta baqa' jittamhom li ser jixtri l-proprjeta' izda ma onorax il-ftehim li kellhom.

3. L-atturi jsostnu wkoll li l-att kien ta' natura kummercjali ghaz-zewg partijiet u ghalhekk l-imghax hu dovut mid-data li skada l-konvenju. Il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni in kwantu ma tressqet l-ebda prova f'dan is-sens fir-rigward tal-konvenuti. Il-fatt li persuna tbiegh proprjeta' ma jfissirx li dak hu att ta' kummerc kif definit fil-Kodici ta' Kummerc (Kap. 13 tal-Ligijiet ta'

[1] Saret ukoll riferenza ghal sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Spiteri vs Xuereb** deciza fit-23 ta' Gunju 1994.

Malta). Ghalhekk l-imghax ghandu jiddekorri mid-data tan-notifika ta’ l-ittra ufficjali prezentata fit-12 ta’ Lulju 2007.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tilqa’ t-talba tal-atturi fis-sens li tikkundanna lill-konvenuti jhallsuhom is-somma ta’ tlett elef lira Maltija (Lm3,000) bl-imghax mid-data tan-notifika ta’ l-ittra ufficjali prezentata fit-12 ta’ Lulju 2007.

Spejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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