MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 1817/1997/1

Paul u Phyllis konjuġi **MUSCAT**

vs

Charles u Maria konjuġi **MUSCAT**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-7 ta' Awissu, 1997, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi miżżewġin Muscat talbu li din il-Qorti (a) issib li huma kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt finali in esekuzzjoni tal-konvenju iffirmat bejn il-partijiet fl-4 ta' Jannar, 1997; (b) tordna lill-imħarrkin iroddulhom lura s-somma ta' tnax-il elf lira maltin (Lm 12,000)[1] li l-atturi iddepożitaw akkont tal-prezz dak inhar tal-imsemmi konvenju, flimkien mal-imgħaxijiet miġmugħin fuqha, u l-konsegwenti rilaxx favurihom tal-imsemmija somma miżmuma f'kont bankarju intestat f'isem in-Nutar John Gambin; (ċ) tillikwida d-danni

[1] € 27,952.48 fi flus tal-lum

mġarrbin mill-atturi minħabba n-nuqqas tal-imħarrkin li jroddulhom lura l-imsemmija somma; u (d) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsu d-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-17 ta' Ġunju, 1998, li biha laqgħu għat-talbiet attriċi billi qalu li l-atturi ma kellhomx raġuni tajba biex jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt, u għalhekk lanqas għandhom jedd li jieħdu lura s-somma li huma ħallsu dak inhar tal-konvenju. Dwar il-pretensjonijiet tal-atturi għall-ħlas tad-danni, l-imħarrkin jilqgħu billi jgħidu li ma jistgħux jintalbu jħallsu danni ladarba l-atturi naqsu li jressqu talba biex il-Qorti ssib lill-eċċipjenti responsabbli għad-danni. F'kull każ, l-imħarrkin seħqu li huma ma jaħtu għall-ebda danni lejn l-atturi;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-19 ta' Novembru, 1998[2], li bih ordnat lill-partijiet iressqu x-xhieda li setgħu bil-mezz tal-affidavit fi żmien sittin (60) jum;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-10 ta' Mejju, 1999[3], li bih iddikjarat li l-provi mressqin f'din il-kawża jkunu jgħoddu wkoll għall-kawża bejn l-istess partijiet imma f'ismijiet maqluba (Ċitazz. Nru. 1727/97) fejn l-imħarrkin f'din il-kawża qegħdin ifittxu lill-atturi f'din il-kawża għar-rilaxx favurihom tas-somma mħallsa akkont u l-ħlas tad-danni[4];

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-10 ta' Mejju, 1999, li bih ħatret lill-Avukat Dottor Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor ix-xhieda tal-partijiet;

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju, id-depożizzjonijiet mogħtija u l-provi dokumentali mressqa mill-partijiet;

---

[2] Paġ. 20 tal-proċess
[3] Paġ. 28 tal-proċess
[4] Is-sentenza f'dik il-kawża qiegħda tingħata llum ukoll min din il-Qorti flimkien ma' din is-sentenza

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' April, 2008[5], li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta' Noti miktuba;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fid-9 ta' Ġunju, 2008[6];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fid-19 ta' Settembru, 2008[7], bi tweġiba għal dik tal-imħarrkin;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri mill-avukat tal-imħarrkin;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Ottubru, 2008, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-teħid lura ta' somma mħallsa akkont tal-prezz fuq att ta' konvenju ta' bejgħ-u-xiri ta' villa fil-Mellieħa, liema kuntratt baqa' ma sarx, u għall-ħlas ta' danni minħabba li l-imħarrkin naqsu milli jagħtu dak li wegħdu lill-atturi u bla raġuni tajba ma ħallewx lill-atturi jieħdu lura s-somma mħallsa akkont;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qalu li l-atturi ma kellhomx raġuni tajba biex jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt, u għalhekk lanqas għandhom jedd li jieħdu lura s-somma li huma ħallsu dak inhar tal-konvenju. Dwar il-pretensjonijiet tal-atturi għall-ħlas tad-danni, l-imħarrkin jilqgħu billi jgħidu li ma jistgħux jintalbu jħallsu danni ladarba l-atturi naqsu li jressqu talba biex il-Qorti ssib lill-eċċipjenti responsabbli għad-danni. F'kull każ, l-imħarrkin seħqu li huma ma jaħtu għall-ebda danni lejn l-atturi;

Illi mill-fatti li jirrigwardaw il-każ joħroġ li fl-4 ta' Jannar, 1997[8] l-imħarrkin miżżewġin Muscat (aktar 'il quddiem

[5] Paġ. 305 tal-proċess
[6] Paġġ. 306 – 313 tal-proċess
[7] Paġġ. 314 – 320 tal-atti tal-proċess
[8] Dok "A", f'paġġ. 5 – 6 tal-proċess (għalkemm il-kopja esebita ġġib id-data tal-4.1.1996)

imsejħin "il-bejjiegħa") resqu għal att ta' konvenju li bih intrabtu li jbiegħu lill-atturi (aktar 'il quddiem imsejħin "ix-xerrejja"), li, min-naħa tagħhom, wegħdu li jixtru mingħandhom il-villa bl-isem ta' "*Villa Unser Traum*" mibnija fuq *plot* numru għaxra (10), fi Triq Għajn Żejtuna, Mellieħa, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Il-prezz kien ta' mija u għoxrin elf lira maltin (Lm 120,000), li minnhom tnax-il elf lira tħallsu akkont mix-xerrejja dak inhar tal-konvenju. Din is-somma tħalliet f'idejn in-Nutar John Gambin u kellha tinżamm f'kont fiss f'bank intestat f'isem l-imsemmi nutar. Kull ingħax li jinġema' fuq dik is-somma joħduh il-bejjiegħa meta jsir il-kuntratt flimkien mas-somma nfisha;

Illi waħda mill-kundizzjonijiet tal-konvenju kienet li x-xerrejja kellhom jiksbu self minn bank partikolari fi żmien tmien (8) ġimgħat u li jekk kemm-il darba t-talba tagħhom ma tintlaqax mill-bank, kellhom il-jedd li jirtiraw mir-rabta tal-konvenju u jieħdu lura s-somma mħallsa minnhom akkont. Mill-bqija, il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ għal sitt (6) xhur;

Illi sa Marzu tal-1997[9], ix-xerrejja kien seħħilhom jiksbu s-self mill-bank. Sa Mejju, n-nutar Gambin kien temm ir-riċerki u għadda l-*file* lill-bank biex japprovaw il-proċess u jagħtu data għal meta kellu jkun ippubblikat il-kuntratt[10]. Minn dak it-tiftix, ħareġ li fuq il-post il-bejjiegħa kellhom dejn kemm mal-Bank of Valletta u kif ukoll mal-HSBC (dak iż-żmien kien għadu jissejjaħ Mid-Med Bank)[11]. In-nutar kien kellem lill-bejjiegħ biex jagħmel kulma kien meħtieġ biex jikseb ir-rinunzja (*waiver*) mingħand dan tal-aħħar għaliex il-Bank of Valletta ma kinux qegħdin jaċċettaw li jagħtu s-self lix-xerrejja mingħajrha. L-attur talab lin-Nutar tiegħu biex iħejji l-att nutarili meħtieġ biex issir ir-rinunzja, u sa dak inhar li kellu jsir il-kuntratt mal-imħarrkin, kien sar abbozz ta' dak l-att ta' rinunzja[12]. Imma l-att ma kienx ġie pubblikat. Dik il-*waiver* saret fl-1998, jiġifieri wara li kien

[9] Dok "TA", f'paġġ. 36 sa 40 tal-proċess
[10] Xhieda tan-Nutar Dr. John Gambin 15.11.1999, f'paġġ. 59 – 61 tal-proċess
[11] Dokti "JD" u « JDM », f'paġġ. 129 – 136 u 165 – 6 tal-proċess
[12] Xhieda tan-Nutar John Debono 4.12.2000, f'paġ. 92 tal-proċess

waqa' l-konvenju u fiż-żmien li kienet qiegħda tinstema' din il-kawża[13];

Illi, sadattant, il-bejjiegħa wkoll kienu kisbu faċilita' bankarja fil-bidu ta' Lulju[14] bil-ħsieb li jeħilsu l-villa tagħhom minn dejn ieħor li kien jgħabbiha. Ingħata appuntament biex isir il-kuntratt iżda sa dak inhar ir-rinunzja (*waiver*) ma kinitx għadha ngħatat. Din ingħatat (mhux mingħajr kundizzjonijiet) fit-3 ta' Lulju, 1997[15]. Imma dak inhar li kellu jsir il-kuntratt – fil-bini tal-bank innifsu – il-partijiet ma ltaqgħux. Fit-3 ta' Lulju, 1997, ix-xerrejja ressqu ittra uffiċjali kontra n-nutar biex jgħidulu li ma kinux se' jkomplu bix-xiri tal-post. Il-kawża nfetħet f'Lulju tal-1997. Il-bejjiegħa sabu l-bejgħ tal-post lil ħaddieħor f'Ġunju tal-1998, bil-prezz ta' mija u għaxart elef lira Maltin (Lm 110,000)[16]. L-imħarrkin, min-naħa tagħhom, kisbu villa band'oħra fil-Mellieħa f'Marzu tal-1998 bil-prezz ta' mija u tmintax-il elf lira Maltin (Lm 118,000)[17];

Illi f'dan il-waqt il-Qorti trid tagħmilha ċara li din il-kawża kienet qiegħda tinstema' ma' oħra li l-imħarrkin f'din il-kawża kienu fetħu kontra l-atturi f'din il-kawża (Ċitazz. Nru. 1727/97). Fid-dawl tad-degriet mogħti kif fuq ingħad li bih il-provi mressqa f'kawża kienu jgħoddu għall-oħra, ġara li, waqt il-ġbir tal-provi, saret riferenza għal dokumenti li kienu mressqa fl-atti ta' kawża waqt li kienet qiegħda tingħata x-xhieda fil-kawża l-oħra. Minbarra dan, depożizzjonijiet li saru minn xhud f'kawża tqiegħdu flatti tal-kawża l-oħra b'mod li, fejn xhud kien imressaq minn parti, fil-fatt kien qiegħed jitressaq mill-parti l-oħra: għalhekk, ġieli ġara li meta xhud kien qiegħed jirreferi għall-"atturi", dan seta' jfisser li kien qiegħed jirreferi għall-"konvenuti". Biex iżżid mad-diffikulta' jirriżulta wkoll li ż-żewġ partijiet iġibu l-istess kunjom. Dan kollu qiegħed jingħad biex ifisser li l-qari tax-xhieda jrid isir b'reqqa kbira filwaqt li wieħed iżomm quddiem għajnejh il-ħin kollu l-

[13] Xhieda tal-P.L. Jonathan DeMaria 23.2.2004, f'paġ. 167 tal-proċess
[14] Dok "JG3", f'paġġ. 48 – 9 tal-proċess
[15] Dok "JG2", f'paġġ. 46 – 7 tal-proċess
[16] Xhieda ta' Simon Bonett 14.12.2004, u Dok « CMZ1 » f'paġġ. 196 – 7 u 277 sa 284 tal-proċess
[17] Dok "PMZ1", f'paġġ. 214 sa 222 tal-proċess

qafas sħiħ taċ-ċirkostanzi proċedurali li fih dik ix-xhieda tkun ingħatat;

Illi għar-rigward tal-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin ma' dan il-każ, irid jingħad li, ladarba fil-kawża l-oħra li kienet miexja ma' din il-Qorti waslet għall-fehma li l-atturi (f'din il-kawża) kellhom raġunijiet tajbin biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, hija qegħda tagħmel riferenza għar-raġunamenti u konsiderazzjonijiet magħmulin minnha f'dik is-sentenza u tagħmilhom jgħoddu għal dan il-każ;

Illi għalhekk, l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi jirriżultaw mistħoqqa u sejrin jintlaqgħu;

Illi jifdal li l-Qorti tqis it-**talba għall-ħlas tad-danni min-naħa tal-atturi**. Jibda biex jingħad li huwa miżmum li, biex ksur ta' rabta magħmula f'att ta' konvenju tnissel il-jedd għar-risarċiment tad-danni, il-parti kreditriċi ta' dik ir-rabta trid tmexxi 'l quddiem il-pretensjonijiet tagħha bil-mod u fiż-żmien perentorju maħsub mil-liġi[18]. L-atturi jidher li jagħrfu sewwa din il-qagħda għaliex fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[19] huma jużaw dan l-argument sewwasew biex iġibu fix-xejn il-pretensjoni għad-danni li l-imħarrkin f'din il-kawża ressqu kontrihom fil-kawża l-oħra;

Illi fil-każ tal-lum, joħroġ li l-atturi jidher li tassew li ressqu ittra uffiċjali fiż-żmien meta l-konvenju kien għadu ma għalaqx. L-atturi qatt ma ressqu kopja tagħha f'din il-kawża, u m'huwiex ċar sewwa x'intalab fiha jew lil min intbagħtet. Hemm xhieda li tindika li l-ittra ntbagħtet lin-nutar Gambin (li f'ismu kien infetaħ il-kont bankarju li fih tqiegħdet is-somma mħallsa mill-atturi akkont tal-prezz fl-okkażjoni tal-konvenju), u hemm xhieda li tindika li l-ittra uffiċjali ntbagħtet lill-imħarrkin bejjiegħa[20]. Iżda jekk huwa minnu li l-imsemmija ittra uffiċjali tressqet meta l-konvenju kien għadu fis-seħħ u kienet tajba biex tagħti bidu għar-rimedju maħsub mil-liġi, jirriżulta li l-atturi naqsu li jżommu ħajja l-effetti tal-konvenju fiż-żmien u bil-mod maħsub mill-

[18] Ara, per eżempju, s-sentenza riċensjuri Maġ. (Għ) Sup. A.E. **18.5.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Ignatius Attard vs Dr. Paul Coppini noe et***
[19] Ara paġ. 312 tal-proċess
[20] Xhieda tal-imħarrek 11.9.2006, f'paġ. 239 tal-proċess

artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Dan jingħad għaliex bejn iż-żmien meta kellu jagħlaq il-konvenju (jiġifieri fl-4 ta' Lulju, 1997) u ż-żmien li nfetħet din il-kawża (is-7 ta' Awissu, 1997) għaddew aktar minn tletin (30) jum. Minħabba li t-terminu msemmi fl-artikolu 1357(2) huwa wieħed ta' dekadenza, l-effetti tal-konvenju kif estiż bis-saħħa tal-ittra uffiċjali, intemmu fl-4 ta' Awissu. Fil-każ tal-atturi, dawn fetħu l-kawża **wara** li l-konvenju kien għalaq u għalhekk il-kawża tal-lum ma tistax isservi biex tissoddisfa l-vot tal-proċedura maħsuba fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili[21] biex bis-saħħa tagħha l-atturi jitolbu u jiksbu kumpens għad-danni;

Illi b'dan il-mod, il-Qorti hija tal-fehma li ntilfet il-bażi li fuqha l-atturi setgħu jsejsu l-pretensjoni tagħhom għall-ħlas tad-danni. Huwa miżmum li biex tinżamm ħajja pretensjoni ta' danni minħabba inadempimant ta' parti oħra f'konvenju, jeħtieġ li tkun segwita l-proċedura kollha maħsuba fl-artikolu 1357 u mhux biss parti minnha[22];

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li t-talbiet tal-atturi għall-ħlas tad-danni m'humiex mistħoqqa u m'hijiex sejra tilqagħhom;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-atturi kellhom raġuni tajba għaliex ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali għall-bejgħ tal-villa mingħand l-imħarrkin skond it-termini tal-att tal-konvenju iffirmat bejniethom fl-4 ta' Jannar, 1997;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna li tintradd lura lill-atturi s-somma ta' sebgħa u għoxrin elf disa' mija u tnejn u ħamsin euro u tmienja u erbgħin ċenteżmi (€ 27,952.48) li huma ħallsu akkont tal-prezz fl-okkażjoni tal-imsemmi konvenju, flimkien mal-imgħaxijiet legali fis-seħħ tul iż-żmien rilevanti b'seħħ mis-7 ta' Awissu, 1997, sal-jum tal-

---

[21] App. Ċiv. **16.3.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Neville Curmi vs Anton Camilleri et noe*** (mhix pubblikata)

[22] Ara, P.A. GC **20.2.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghio***; u P.A. T.M. **27.4.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Tanti pro et vs Sammy Mifsud et pro et noe*** (appellata)

ħlas effettiv. Għal dan il-għan, qiegħda tordna li l-imsemmija flejjes u mgħaxijiet miġmugħa jinħelsu favur l-atturi mill-kont bankarju intestat f'isem in-Nutar Dottor John Gambin;

Tiċħad it-tielet u r-raba' talbiet attriċi billi ntwera li l-atturi naqsu li jipproċedu tempestivament biex il-pretensjoni tagħhom dwar id-danni tista' tkun kunsidrata;

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża kwantu għal kwart ($^{1}/_{4}$) jitħallsu mill-atturi, filwaqt li t-tliet kwarti ($^{3}/_{4}$) l-oħrajn jitħallsu mill-imħarrkin.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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