MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-23 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 36/2010

Caruana and Cini Company Limited

Vs

L-Avukat Dr Joseph Grech illi b'digriet tal-4 ta' Marzu 2010 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsiefra Terence John Kelly u martu Marion Christine Kelly

F'din il-kawza il-kumpannija attrici qeghda titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti naqsu mill-obbligu taghhom meta ma ressqux ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' xiri tal-fond 17, Triq Xuxa, Kercem, Ghawdex li jmiss min-nofsinhar ma' triq, ilvant ma' proprjeta tal-familja Gauci u mill-punent ma' proprjeta tal-eredi ta' Catherine Vella skond kif kienu obbligaw ruhhom li jaghmlu permezz ta' konvenju tat-13 ta' Awwissu 2008. Konsegwentement qeghdin jitolbu wkoll dikjarazzjoni li l-konvenju tilef l-effetti tieghu u li s-socjeta attrici hi ntitolata li zzomm ghaliha s-

somma ta' sebgha u tletin elf tlett mija u wiehed u hamsin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€37,351.58) li kienet thallset mill-konvenuti akkont tal-prezz.

Il-kuratur wiegeb li m'huwiex edott mill-fatti. Fid-drabi li deher quddiem il-qorti qal li minkejja li kien baghat korrispondenza lill-konvenuti huma naqsu milli jikkomunikaw mieghu. Jirrizulta wkoll li fl-4 ta' Ottubru 2010 l-atti gew notifikati lill-konvenuti fl-Ingilterra (ara fol. 87-90). Pero huma naqsu milli jidhru fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2010. Min-naha tal-konvenuti ma tressqux provi.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

a. Fit-13 ta' Awissu 2008 il-kontendenti ffirmaw konvenju li permezz tieghu l-konvenuti obbligaw ruhhom li jixtru l-fond fuq imsemmi ghall-prezz ta' €215,000 li minnhom hallsu €37,351.58. Fil-konvenju jinghad: ***"Although the payments made are all on account of the selling price, these payments shall be forfeited by purchasers in favour of the vendor should purchasers fail to appear on the final deed of sale without a valid reason at Law."***. Il-kuntratt kellu jsir mhux iktar tard mill-ahhar ta' Ottubru 2009.
b. Fid-29 ta' Ottubru 2009 il-konvenju gie mgedded sal-31 ta' Jannar 2010.
c. Fid-29 ta' Jannar 2010 is-socjeta attrici pprezentat ittra ufficjali kontra l-konvenuti ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili li permezz taghha sejhitilhom jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri skond il-kondizzjonijiet miftiehma.
d. Fis-17 ta' Frar 2010 il-konvenju rega' gie mgedded sas-26 ta' Marzu 2010.
e. Fis-26 ta' Marzu 2010 is-socjeta attrici regghet ipprezentat ittra ufficjali kontra l-konvenuti ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili.
f. Fl-14 ta' April 2010 is-socjeta attrici pprezentat din il-kawza.

Mill-atti jirrizulta li l-kuntratt ma sarx ghaliex il-konvenuti ma kellhomx il-mezzi finanzjarji biex jixtru. Permezz ta'

email mibghuta lin-nutar Dr Kristen Dimech fil-25 ta' Jannar 2010 il-konvenuti gharrfuh li kellhom xi kwistjoni dwar il-bejgh tad-dar taghhom fl-Ingilterra u *"For this reason we are in the process of raising a mortgage on our private house to finance the property in Gozo. We will need an extension but do not know for how long"* (fol. 34). Din m'hijiex xi raguni li tista' tiggustifika n-nuqqas taghhom li jonoraw l-obbligazzjoni li dahlu ghaliha. Fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2010 Emanuel Cini, rapprezentant tas-socjeta attrici, xehed li fl-14 ta' Mejju 2010 il-konvenut kien mar ikellmu u *"Qalli li kien jiddispjacih li ma resaqx ghall-kuntratt u kien jaf li jista' jitlef id-deposit..... Qalli li hu lest li jixtri il-post minghandi pero qalli li ried ibiegh proprjeta tat-tifel tieghu li qeghda l-Ingilterra. Milli stajt nifhem kienet proprjeta tal-konvenut imma imbaghad ittrasferiha lill-ibnu."* (fol. 42). Fil-konvenju m'hemmx per ezempju inkluza klawzola li l-bejgh isir diment li x-xerrejja jinghataw self minn bank. Mill-atti ma jirrizultax li seta' kien hemm xi raguni ohra ghalfejn il-konvenuti ma xtrawx il-fond.

Ghalkemm fil-konvenju nghad li l-hlas li ghamlu l-konvenuti kien qieged isir akkont tal-prezz, jinghad ukoll li ***"...these payments shall be forfeited by the purchasers in favour of the vendor"*** jekk jonqsu milli jersqu ghall-att finali minghajr raguni valida. Il-qorti trid tara x'kienet realment l-intenzjoni tal-partijiet irrispettivament ta' kif fil-konvenju n-nutar iddeskriva l-hlas li sar mill-konvenuti. Kieku l-partijiet illimitaw ruhhom biex ighidu li l-hlas kien akkont tal-prezz, is-socjeta attrici ma kienx ikollha triq ohra ghajr li tfittex lill-konvenuti biex iggieghlhom jersqu ghall-kuntratt. Fin-nuqqas il-konvenju kien jitlef l-effetti tieghu u s-socjeta attrici kien ikollha l-obbligu tirrifondi l-hlas li rceviet minghand il-konvenuti. Pero l-ftehim hu car fis-sens li jikkontempla li l-hlas jintilef favur is-socjeta attrici fl-eventwalita li l-konvenuti ma jersqux ghall-att finali. Gialadarba l-konvenju espressament jikkontempla x'ghandu jigri fl-eventwalita li l-konvenuti ma jersqux ghall-att finali, wiehed ma jistax jippretendi li s-socjeta attrici kellha fl-ewwel lok taghmel kawza fejn titlob li l-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-

att finali u b'mod sussidjarju taghmel it-talbiet li ghamlet f'din il-kawza[1].

Mill-provi li ressqet is-socjeta attrici l-qorti hi sodisfatta li:-

a. Kienu l-konvenuti li naqsu mill-obbligu li jixtru l-fond u llum is-socjeta attrici m'ghadx ghandha l-obbligu li tbiegh il-fond lill-konvenuti. F'zewg okkazzjonijiet il-konvenuti gew interpellati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili u xorta baqghu inadempjenti fl-obbligazzjoni li jixtru l-fond. F'dak l-istadju hu evidenti li s-socjeta attrici kellha kull dritt li zzomm ghaliha s-somma ta' €37,351.58 u titlob dikjarazzjoni mill-qorti li l-konvenuti kienu inadempjenti fl-obbligazzjoni u li konsegwentement kellha dritt izzomm ghaliha l-hlas li ghamlu l-konvenuti.

b. Is-socjeta attrici ghandha dritt izomm ghaliha s-somma ta' €37,351.58, hlas li sar mill-konvenuti fuq il-konvenju.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tilqa' t-talbiet tas-socjeta attrici fis-sens li:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti kienu inadempjenti mill-obbligu taghhom li jersqu ghall-kuntratt ta' xiri tal-fond fuq imsemmi kif obbligaw ruhhom li jaghmlu permezz tal-konvenju li ffirmaw fit-13 ta' Awwissu 2008, u dan minghajr raguni li tiggustifika n-nuqqas taghhom.

2. Tiddikjara li s-socjeta attrici m'ghadx ghandha l-ebda obbligu li tbiegh il-fond oggett ta' din il-kawza lill-konvenuti.

3. Tiddikjara li s-socjeta attrici ghandha dritt li zzomm ghaliha s-somma ta' sebgha u tletin elf tlett mija u wiehed u hamsin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€37,351.58) li thallset mill-konvenuti fuq il-konvenju tat-13 ta' Awwissu 2008.

---

[1] Rilevanti huma l-osservazzjonijiet li ghamlet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Reginald Vella et vs Angela Galea proprio et nomine** deciza fl-14 ta' Mejju 2010.

Spejjez kontra l-konvenuti b'dan li l-ispejjez tal-kuratur ghandha provizorjament taghmel tajjeb ghalihom is-socjeta attrici bi dritt li tirkupra l-hlas minghand il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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