MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-25 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 46/2004

Sunteg Investments Limited

vs

Charles Cordina

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet illi:

Illi s-soċjeta' attriċi hija sid il-fond 59, fi Triq Xuxa, Kercem, Għawdex ;

Illi s-soċjeta' attriċi għandha dan il-fond għal bejgħ u di fatti għamlet konvenju mal-konvenut sabiex dan ta' l-aħħar jixtri l-fond in kwistjoni . Illi l-konvenju sar fl-ewwel ta' Diċembru 2003 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani ;

Illi l-konvenju imsemmi kellu validita' ta' erba' xhur u għalhekk kellu jiskadi fil-31 ta' Marzu 2004. Illi qabel ma skada dan il-konvenju s-soċjeta' attriċi għamlet ittra uffiċċjali sabiex testendi l-validita' tal-konvenju ;

Illi llum l-konvenju hawn imsemmi skada. Illi fil-frattemp tul id-durata tal-konvenju, s-soċjeta' attriċi tilfet diversi opportunitajiet ta' bejgħ tal-fond imsemmi u dana peress li hija kienet obbligat ruħha li tbiegħ il-fond in kwistjoni lill-konvenut li baqa' inadempjenti u qatt ma resaq għall-att finali ta' bejgħ;

Illi s-soċjeta' attriċi għalhekk sofriet danni konsiderevoli, rispettanti, it-telf ta' bejgħ tal-proprjeta' 59, fi Triq Xuxa Kercem minħabba l-aġir tal-konvenut.

Talbet lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi s-soċjeta' attriċi sofriet danni minħabba fl-aġir tal-konvenut meta dana żamm lis-soċjeta' attriċi milli tbiegħ il-fond 59 fi Triq Xuxa Kercem, Għawdex minħabba l-konvenju tal-1 ta' Diċembru 2003, liema konvenju skada mingħajr ma l-konvenut, ma resaq għal att finali ta' bejgħ u b'hekk is-soċjeta' attriċi tilfet diversi opportunitajiet ta' bejgħ lil terzi tal-fond imsemmi.

2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mis-soċjeta' attriċi, hekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi ;

3. Tordna u tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lis-soċjeta' attriċi d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż u b'hekk il-konvenut jibqa' minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjeta' attriċi kkonfermata bil-ġurament ta' Saviour Chetcuti.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi:

1. Illi d-domandi attriċi huma kkontestati bħala nfondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi kif qed jiġi ammess mill-istess soċjeta' attriċi, fil-mument tal-preżentata taċ-ċitazzjoni, il-konvenju kien ġia' skada. Dan il-konvenju ma kienx għadu vinkolanti u għaldaqstant, kif joħroġ b'mod ċar mill-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, l-inqas hemm il-jedd għad-danni.

3. Illi inoltre, mingħajr preġudizzju għall-premess, kien hemm raġunijiet validi li jiġġustifikaw li l-konvenut ma jersaqx għall-kuntratt ta' bejgħ definittiv, fosthom l-eżistenza ta' ipoteki speċjali gravanti l-immobbli, in-nuqqas ta' titolu ċar u xogħlijiet strutturali magħmula mhux skond il-liġi.

4. Illi fi kwalunkwe każ is-soċjeta' attriċi ma sofriet l-ebda danni konsegwenti għall-fatti msemmija fiċ-ċitazzjoni.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut maħlufa minnu.

Rat il-verbal tagħha tat-22 ta' Ottubru 2010 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-nota ta' l-Osservazzjonijiet tal-konvenut.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi qed tfittex lill-konvenut għad-danni wara li dan naqas li jersaq għall-kuntratt ta' xiri tal-fond numru 59, Triq Xuxa, Kercem, Għawdex, li huwa kien intrabat li jakkwista permezz ta' konvenju ta' l-1 ta' Diċembru 2003.[1] Il-konvenut jikkontesta din it-talba għal żewġ raġunijiet, u ċioe' għax (i) is-soċjeta' attriċi ħalliet il-konvenju jiskadi mingħajr ma ħadet il-passi mitluba mill-liġi, u (ii) kellu raġuni valida

[1] Ara kopja esebita bħla Dok. S a fol. 101 - 102 tal-process .

għaliex ma resaqx għal dan il-kuntratt, minħabba l-eżistenza ta' ipoteki speċjali gravanti l-proprjeta' in vendita.

L-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jirregola l-effetti ta' konvenju jistipula illi:

(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat jew bi prezz li għandu jiġi stabilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettanti.

(2) **L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien**."

Fil-każ in eżami, skond ma ġie miftiehem fil-konvenju in kwistjoni, l-kuntratt relattiv kellu jsir fi żmien erba' xhur mill-iffirmar ta' l-istess konvenju. Kif ġia ngħad il-konvenju jġib id-data ta' l-ewwel (1) ta' Diċembru 2003 u allura kien jiskadi fl-aħħar ta' Marzu 2004. Proprju f'dik il-ġurnata ntbagħtet ittra uffiċċjali mis-soċjeta' attriċi fejn il-konvenut ġie nterpellat biex jersaq għal dan il-kuntratt.[2] Għal din l-ittra l-konvenut wieġeb li kien dispost jersaq għall-istess kuntratt, kemm-il darba s-soċjeta' attriċi jirnexxilha tottjeni l-ħelsien tal-proprjeta' li kellha tinbiegħ mill-ipoteki gravanti l-istess proprjeta'. [3] Irrriżulta li dik il-ħabta din il-proprjeta'

---

[2] Ara kopja esebita bhala Dok. S 2 a fol. 119 .
[3] ara kopja esebita bhala Dok. S 3 a fol. 120 .

tassew kellha xi ipoteki speċjali marbutin magħha. Dan joħroġ mir-riċerki relattivi tas-soċjeta' attriċi,[4] u mid-depożizzjoni ta' Carmelo Cini u Raymond Bajada. Il-konvenut għalhekk baqa' jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt. Is-soċjeta' attriċi madankollu ma pproċeditx bil-kawża biex il-Qorti tordna lill-konvenut jersaq għall-kuntratt fi żmien tletin jum mill-iskadenza tal-konvenju, kif jistipula l-artikolu hawn fuq ċitat tal-liġi, imma għażlet minflok li tfittex biss għad-danni bil-kawża preżenti li ġiet intavolata iżjed minn xahar wara li kien laħaq skada dan il-konvenju.
Imma, kif ġie spjegat b'mod mill-aktar inekwivoku mill-qrati tagħna f'ċirkostanzi simili: "*…Il-konvenuti qed jitolbu li jiġu likwidati dawn id-danni u konsegwentement l-atturi jiġu kkundannati jħallsu d-danni hekk likwidati;*

Hawnhekk l-artikolu rilevanti tal-Kodiċi Ċivili hu l-artikolu 1357. Dan l-artikolu bażikament jipprovdi li wegħda ta' bejgħ jew ta' xiri ta' immobbli, jekk aċċettata, ġġib l-obbligu li jsir il-bejgħ jew 'jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir' iġġib l-obbligu li jitħallsu d-danni konsegwenzjali. L-istess artikolu jkompli jipprovdi li l-effett tal-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet. Dana sakemm, pero' l-aċċettant tal-wegħda ma jsejjaħx lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju, preżentata qabel ma jgħaddi ż-żmien tal-wegħda, sabiex jagħmel il-bejgħ u sakemm jekk dan ta' l-aħħar jonqos li jaddivjeni għall-att definittiv ta' bejgħ, ma ssirx talba f'dan is-sens b'ċitazzjoni fiż-żmien stipulat fl-istess artikolu.

Ġie diversi drabi deċiż li talba għad-danni mhux sostenibbli jekk ma tiġix segwita l-proċedura kollha li hi indkata fl-imsemmi artikolu 1357 u ċioe' li ssir interpellazzjoni b'att uffiċjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tiġi preżentata ċitazzjoni fiż-żmien li trid il-liġi.[5] (Vide Qorti ta' l-Appell - 22 ta' Frar 1990 - M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri, Prim'Awla tal-Qorti Civili - 30 ta' Novembru 1998 - Carmelo Silvio vs Loreta Casha). *Għalhekk jekk il-konvenuti bħala parti fil-konvenju in kwistjoni naqsu li jagħmlu ċ-ċitazzjoni fiż-żmien li trid il-liġi,*

[4] ara kopja taghhom a fol. 103 – 118 .
[5] sottolinear ta' din il-Qorti .

ma jistgħux jagħmlu talba bħal dik li għamlu fil-kontro-talba; Skond il-ġurisprudenza jekk ma jsirux il-proċeduri kollha li trid il-liġi, ċioe' l-att ġudizzjarju u ċ-ċitazzjoni, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u jiskadi u malli hekk jiskadi, il-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni tagħhom kif kienet qabel ma ġie iffirmat l-istess konvenju. Il-liġi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed. Hu ovvju li l-konvenuti ma jistgħux jilmentaw li l-bejgħ ma setax isir meta huma naqsu li jużaw il-mezzi kollha li tagħtihom il-liġi biex jinfurzaw li jsir l-istess bejgħ." [6]

Ġialadarba għalhekk fil-każ tagħna s-soċjeta' attriċi naqset li ssewgi l-ittra uffiċċjali tat-30 ta' Marzu 2004 bil-kawża opportuna biex titwettaq il-qegħda li saret mill-konvenut fuq il-konvenju, u dan fiż-żmien konċess mil-liġi fl-artikolu hawn fuq ċitat, skond il-liġi u kif konfermat mill-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, il-konvenju ta' l-1 ta' Diċembru 2003 tilef kull effett tiegħu, u l-partijiet reġgħu ġew għall-istat li kienu fih qabel ma sar l-istess konvenju. Konsewgenza ta' dan in-nuqqas tagħha s-soċjeta' attriċi ma setgħetx imbagħad tfittex lill-konvenut għad-danni. Il-konvenju kien tilef kull effikaċja tiegħu u spiċċa qisu qatt ma sar, u l-konvenut ma baqa' marbut bl-ebda obbligu lejn is-soċjeta' attriċi. F'tali ċirkostanzi lanqas ma huwa l-każ li jiġi ndagat ulterjorment jekk il-konvenut kienx ġustifikat jew le li jibqa' jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt finali.

Għal dawn il-motivi, u billi s-soċjeta' attriċi ma tistax tirnexxi fit-talbiet tagħha, tiddeċidi l-kawża billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż għall-istess soċjeta' attriċi.

< Sentenza Finali >

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

[6] Prim'Awla : 20.02.2004 : Silvan Said et. vs Alberto Bonello Ghio et .