MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 278/2011

William St. John u martu Anne Marie St. John Despott
vs
Univest Enterprises Limited gia Raisefields Developments Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-21 ta' Marzu 2011 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' konvenju fl-Atti tan-Nutar Dr. Sam Abela datat it-30 ta' April, 2008 il-partijiet dahlu fi ftehim illi l-kumpanija intimata tbiegh lir-rikorrenti u r-rikorrenti accettaw li jixtru l-appartarnent minghajr l-arja tieghu, internament numerat tnejn punt tnejn (2.2) fil-livell ta' 'first floor' li jigi r-raba livell tal-binja bl-isem ta' South Point flimkien mal-garaxx minghajr l-arja tieghu, internament bin-numru sittax (16) fil-livell ta' 'basement' fil-kumpless maghruf bhala 'South Point Garage Complex' liema

proprjeta hija accessibbli minn Triq San Guzepp, Triq in-Newl u triq ohra gdida ffurmata minn Triq in-Newl gewwa Zabbar, Malta, kif ahjar deskritta u taht it-termini u l-kundizzjonijiet imposti fl-istess konvenju kopja annessa dokument WS1;

2. Illi l-istess konvenju jindika d-data ta' skadenza tieghu bhala li kienet il-31 ta' Dicembru, 2010 (klawzola 10);

3. Illi ai termini ta' l-istess konvenju r-rikorrenti hallsu lis-socjeta' intimata depozitu komplessiv ammontanti ghas-somma ta' madwar sbatax-il elf, mitejn u seba' u tletin Euro u tnax-il centezmu jew somma verjuri ai termini ta' klawzola numru 3 ta' l-istess konvenju (ara wkoll dokument WS2A sa E annessi);

4. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 9 ta' Dicembru, 2010 ir-rikorrenti nterpellaw lis-socjeta' intimata sabiex taddivjeni ghall-kuntratt finali sad-data ta' l-iskadenza tal-konvenju cioe d-data tal-31 ta' Dicembru, 2010 izda l-kumpanija baqghet inadempjenti (ara dokument WS3 anness);

5. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 9 ta' Frar, 2011 il-kumpanija intimata giet interpellata sabiex thallas lura lir-rikorrenti d-depozitu mhallas lilha kif ukoll spejjez li rikorrenti nkorrew konsegwenza li saru proceduri fil-Bank ghalxejn flimkien ma' l-imghaxijiet fuq is-somma tad-depozitu sa mid-data tal-kovenju, izda l-kumpanija intimata baqghet inadempjenti. Mhux talli ma hallsitx dawn il-flus lura izda prezentat nota responsiva fejn iddikjarat f'nifs wiehed li ma ghandha taghti xejn lir-rikorrenti u li izda l-imghaxijiet ghandhom ikunu anqas (ara dokumenti WS4 u WS5 annessi);

6. Illi ghall-ispejjez li r-rikorrenti nkorrew b'relazzjoni mal-konvenju u l-kuntratt pubbliku li finalment ma sehhx konsegwenza ta' l-inadempjenza da parti tas-socjeta' intimata, tahti u hija unikament responsabbli s-socjeta' intimata;

Ghaldaqstant tghid is-socjeta' intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju ffirmat mill-partijiet datat 30 ta' April, 2008 fl-atti tan-Nutar Sam Abela (dokument WS1 anness) skada fil-31 ta' Dicembru, 2010;

2. Tillikwida okkorrendo n-nomina ta' periti nominandi l-ammont ta' depozitu mhallas mir-rikorrenti lis-socjeta' intimata;

3. Tordna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' depozitu kif hekk likwidat u dikjarat minn din l-Onorabbli Qorti fi zmien qasir u perentorju impost mill-istess Onorabbli Qorti;

4. Tillikwida okkorrendo n-nomina ta' periti nominandi l-imghax dovut lir-rikorrenti fuq l-istess somma ta' depozitu kif hekk likwidata;

5. Tordna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti l-imghax kif hekk likwidat u dikjarat minn din l-Onorabbli Qorti fi zmien qasir u perentorju impost mill-istess Onorabbli Qorti;

6. Tillikwida okkorrendo n-nomina ta' periti nominandi l-ispejjez li r-rikorrenti nkorrew in relazzjoni mal-konvenju datat 30 ta' April, 2008 fl-atti tan-Nutar Sam Abela (dokument WS1 anness) u tiddikjara li s-socjeta' rikorrenti ghandha taghmel tajjeb ghal dawn l-ispejjez;

7. Tordna lis-socjeta' intimata thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' spejjez kif hekk likwidat u dikjarat minn din l-Onorabbli Qorti fi zmien qasir u perentorju impost mill-istess Onorabbli Qorti;

8. Taghti kwalunkwe ordni mehtiega u opportuna fic-cirkustanzi;

B’riserva ghal danni sofferti mir-rikorrenti;

Bl-imghax, bl-ispejjez inkluz dawk taz-zewg ittri ufficjali msemmija bl-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 183/11 kif ukoll tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat, bl-ingunzjoni tas-socjeta’ intimata in subizzjoni;

Rat illi socjeta’ konvenuta debitament notifikata baqghet kontumaci;

Rat l-atti tal-kawza inkluz ix-xiehda u dokumenti hemm prodotti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-30 ta’ Gunju 2011;

Ikkunsidrat

Din il-kawza fiha zewg talbiet principali naxxenti minn konvenju ta’ bejgh bejn il-partijiet, liema konvenju skada bla ebda parti hadet azzjoni biex izzommu fis-sehh. L-ewwel talba tal-atturi, qua prospettivi xerrejja hi ghar-rifuzjoni tad-depozitu mhallas minnhom lis-socjeta’ venditrici akkont tal-prezz tal-bejgh kif ukoll l-imghax dovut fuq l-istess somma. It-tieni talba hi ghal hlas tal-ispejjez inkorsi mill-atturi in relazzjoni mal-imsemmi konvenju.

Fatti

Jirrizulta mill-konvenju mertu tal-pendenza ffirmat fit-30 ta’ April 2008 (Dok. WS1) bejn il-partijiet illi fost il-kundizzjonijiet dwar il-prezz l-atturi hallsu bhala depozitu s-somma ta’ €1,164.69 dak inhar tal-konvenju u obbligaw ruhhom li jhallsu rati mensili ta’ €698.81 li kellhom jibdew fl-1 ta’ Gunju 2008. Il-kuntratt finali kellu jsir sal-31 ta’

Dicembru 2010. Skond id-dokumenti WS2B u RD1 mahrug mill-Bank of Valletta, l-atturi hallsu 24 rata mensili bejn it-2 ta’ Gunju 2008 u 1 ta’ Lulju 2010, b’kollox €16,771.44. Permezz ta’ ittra ufficjali li saret mill-atturi fid-9 ta’ Frar 2011 skond il-procedura taht l-artikolu 166A tal-Kodici Civili s-socjeta’ Raisefields Developments Limited, illum Univest Enterprises Limited giet interpellata tirrifondi d-depozitu. Il-bdil tal-isem tas-socjeta’ konvenuta ma jidhirx ippruvat minn ebda att jew dokument izda accettat bhala fatt f’nota responsiva li saret mis-socjeta’ konvenuta fit-8 ta’ Marzu 2011 (Dok. WS5).

Fl-affidavit tal-atturi, William St. John jzid illi fl-ittra ufficjali tad-9 ta’ Frar 2011, cioe wara li kien skada l-konvenju, l-atturi talbu flimkien mar-rifuzjoni tad-depozitu, l-imghax fuq id-depozitu kif ukoll l-ispejjez inkorsi minnhom mal-bank ghas-self li jammontaw ghal €342.

Kunsiderazzjonijiet legali

L-artikolu 1357(2) ighid illi

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.

Jidher f'dan il-kaz li qabel ma ghalaq il-konvenju, l-atturi zammew fis-sehh il-konvenju billi interpellaw lis-socjeta' konvenuta tersaq ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt finali pero ma segwewx din il-procedura b'kawza biex isehh il-kuntratt izda ghazlu li jimxu bil-prezenti kawza ghar-rifuzjoni tad-depozitu. Billi s-socjeta' konvenuta ma jidher li ghamlet xejn biex izzomm il-konvenju fis-sehh, l-effetti tal-konvenju illum spiccaw. Dan l-istat ta' fatt ifisser skond il-Qrati taghna t-tqeghid lura tal-partijiet fl-istat li kienu qabel ma sar il-ftehim (ara **Jason Formosa et vs Carmelo Sammut**, PA 28.4.2003). Dan ifisser wkoll li min wieghed li jbiegh irid irodd lura lil min wieghed li jixtri l-flus kollha mhallsin bhala akkont tal-prezz miftiehem. Id-dekadenza mid-dritt li jiehu lura dak li ghalih hu intitolat javvera ruhu jekk minghajr gustifikazzjoni wiehed ma jersaqx fuq l-att finali, u dan jippresupponi l-massiva ta' ittra ufficjali u xejn anqas (ara **Edward Protelli vs Hector Cassola**, PA 30.04.2004).

Dan hu dak li sehh f'dan il-kaz. Ghalkemm il-konvenju stipula illi l-kumpratrici kienu jitilfu d-depozitu jekk ma jersqux ghal att finali bla raguni valida, is-socjeta' venditrici ma uzufruietx ruhha billi interpellat lill-atturi biex jersqu ghal kuntratt finali qabel l-iskadenza tal-konvenju permezz ta' ittra ufficjali. Ghalhekk is-socjeta' konvenuta

hi obbligata li tirrifondi lura lill-atturi s-somma kollha ricevuta mill-istess socjeta' konvenuta bhala depozitu ammontanti ghal €17,936.13.

In kwantu ghat-talba ghal hlas lura tas-somma ta' €342, 'spejjez' inkorsi mill-atturi biex jottjenu self mill-bank, din il-Qorti ma ssibx gustifikazzjoni ghaliha f'din l-istanza billi l-atturi zammew ferm id-dritt taghhom ghal talba ghad-danni fi stadju ulterjuri, u l-ammont riklamat bhala 'spejjez' kienu fil-fatt danni subiti minnhom billi s-socjeta' konvenuta ma resqitx ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt finali.

Minghajr ma l-Qorti tidhol fi kwistjonijiet fuq mertu differenti ghal dak f'din il-kawza l-konsegwenza ta' terminazzjoni ta' konvenju bla hadd mill-partijiet ma jmexxi kontra l-iehor ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili hu li jgib il-partijiet fil-pozizzjoni li kienu qabel ma sar il-konvenju u dak kollu mhallas <u>fuq il-konvenju</u> bil-hsieb li jsir il-kuntratt finali jintradd lura (ara **Pace vs Dimech**, PA 30.09.1985 u **Schembri vs Camilleri,** App Civ 27.02.1998). L-ispejjez inkorsi mill-bank ma jirrizultawx flus imhallsa fuq il-konvenju.

In kwantu ghall-imghax mitlub mill-atturi ghas-somma mhallsa bhala depozitu titqies minn din il-Qorti bhala gustifikata mid-data li saret l-interpellazzjoni ufficjali da parti tal-atturi ghar-ristituzzjoni tal-imsemmija somma cioe mid-9 ta' Frar 2011.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqa' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel hames talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta tirrifondi lill-atturi s-somma ta' €17,936.13 bl-imghax mid-9 ta' Frar 2011, pero tichad is-sitta, seba' u tmien talbiet attrici billi ma hemmx fondament ghalihom f'din l-istanza salv id-drittijiet tal-atturi si et quatenus fi proceduri ohra kif stess irriservaw fl-att promotur.

L-ispejjez kollha jithallsu mis-socjeta' kovenuta.

< Sentenza Finali >

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