MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tas-7 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 191/2009

Domestica Limited

Vs

Grands Properties Limited

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fis-27 ta’ Frar 2009, l-attrici qeghda titlob:-

1. Dikjarazzjoni li l-konvenuta hi debitrici taghha fis-somma ta’ wiehed u sebghin elef erbgha mija u tlieta u ghoxrin ewro (€71,423) in kwantu ghal €51,158.33 prezz ta’ xoghol imwettaq u €20,265 depozitu ta’ prezz imhallas fl-akkwist ta’ proprjeta.
2. Li l-konvenuta tigi kundannata thallas is-somma fuq imsemmija.

Il-bazi tal-azzjoni hi li l-kontendenti ffirmaw konvenju sabiex Domestica takkwista l-appartament numru 5, Fairoaks, Triq il-Uqija, l-Ibragg, St. Andrews. Il-konvenju

gie tterminat bi qbil b’skrittura tat-30 ta’ April 2008, u l-konvenuta ma hallsitx lura d-depozitu li kien thallas. Inoltre l-attrici ssostni li Grands ma hallsitx is-somma ta’ €51,158.33 valur ta’ xoghol tal-injam li sar u gie konsenjat minn Domestica fuq inkarigu tal-istess konvenuta.

Min-naha taghha l-konvenuta eccepiet:-

1. In-nullita tar-rikors guramentat. Eccezzjoni li giet michuda b’sentenza li nghatat fil-25 ta‘ Mejju 2010.
2. It-talba ghall-hlas ta‘ €20,265 hi intempestiva, peress li s-somma qatt ma giet kontestata u qatt ma nghad li mhux ser isir il-hlas.
3. Fir-rigward tal-bilanc it-talba hi wkoll intempestiva, ghaliex il-ftehim hu li jsir tpartit bejn ix-xoghol li ghamlet Domestica u proprjeta ta‘ Grands.
4. F’kull kaz is-somma ta‘ €51,158.33 hi eccessiva.

Il-fatti li wasslu ghal dan il-kaz huma spjegati fis-sentenza parzjali li nghatat fil-25 ta‘ Mejju 2010. Ghalhekk m’hemmx htiega li jerga’ jinghad x’inhuma.

Illum il-vertenza hi limitata dwar is-somma ta’ €51,158.33. Fis-seduta tal-5 ta’ Frar 2010 gie ddikjarat li *‘Is-socjeta attrici qeghda tnaqqas it-talba ghal Eur 51,158.13 u dan billi sar hlas waqt li miexja l-kawza.’*.

Mill-provi jirrizulta li :-

1. Fl-10 ta’ Awwissu 2005 il-kontendenti ffirmaw konvenju li permezz tieghu ftehemu li Domestica takkwista l-appartament numru 5 fil-blokk Fairoaks, Triq il-Uqija, tal-Ibragg, Saint Andrews. Il-prezz kien ta’ Lm87,000 li minnhom thallas Lm8,700 f’depozitu. Is-somma ta’ Lm26,100 kellha tinghata f’valur ta’ oggetti ta’ Domestica. Il-bilanc kellu jithallas fuq l-att finali.

Skond l-Artikolu 1485(1) tal-Kodici Civili, *‘It-tpartit hu kuntratt li bih il-partijiet jobbligaw ruħhom li jagħtu lil xulxin ħaġa li ma tkunx flus.’*.

Imbaghad, skond l-Artikolu 1486(2) : ***‘jekk is-somma ta’ flus li waħda mill-partijiet tintrabat li tħallas, tkun taqbeż il-valur tal-ħaġa li dik il-parti tintrabat li tagħti, <u>il-kuntratt jitqies bħala xiri u bejgħ għall-ħwejjeġ kollha</u> illi l-partijiet ikunu ntrabtu li jagħtu lil xulxin.’***.

Bis-sahha tal-Artikolu 1493 tal-Kodici Civili, il-provvedimenti tal-bejgh japplikaw ukoll fil-kaz ta’ tpartit.

Ghalhekk b'applikazzjoni tal-Artikolu 1486(2) tal-Kodici Civili, peress li s-somma ta' flus li kellha thallas Domestica taqbez il-valur tax-xoghol ta' injam li ntrabtet li taghti, in-negozju kellu jitqies bhala xiri u bejgh ghall-hwejjeg kollha li l-partijiet intrabtu jaghtu lil xulxin. Ghalhekk meta gie ffirmat il-konvenju, kien hemm biss weghda ta' bejgh u xiri.

2. Fit-30 ta' April 2008 giet iffirmata skrittura ohra li permezz taghha nhall il-konvenju u ddikjaraw *'… and therefore each party is liberated from its rights and obligations arising therefrom.'*. Id-depozitu ta' €20,265 kellu jithallas fi zmien sitt (6) xhur. Madankollu ma jissemma xejn dwar ix-xoghol tal-injam li ghamlet Domestica fil-proprjeta ta' Grands. Inghad ukoll li *"Otherwise the parties have no further claims against each other on this premised."*.

Kif il-partijiet iffirmaw il-ftehim tat-30 ta' April 2008, il-weghda ghall-akkwist tal-appartament u garaxx ma baqghetx torbot. Madankollu jirrizulta li sa dak iz-zmien Domestica kienet diga' wettqet l-obbligu taghha ta' bejgh u konsenja tal-aperturi tal-injam. Min-naha ta' Grands kienet ghadha m'hijiex f'posizzjoni li twettaq l-obbligu li titrasferixxi l-fond ghaliex il-bini kien ghadu ma tlestiex, u Domestica ma kenitx lesta li ggedded il-konvenju ghat-tielet darba. Jirrizulta li fid-19 ta' Lulju 2006 Domestica kienet iffirmat konvenju li permezz tieghu kienet weghdet li tittrasferixxi d-drittijiet taghha ghall-akkwist tal-fond lil Metraco. Peress li l-fond kien ghadu ma tlestiex, Metraco ma baqghetx interessata fin-negozju.

M'hemmx kontestazzjoni li Domestica ma thallsitx tax-xoghol. Ghalkemm fl-eccezzjonijiet Grands qalet li s-somma ta' €51,158.33 hi eccessiva, fil-kors tas-smiegh tal-provi r-rapprezentat taghha qal li m'hemmx kontestazzjoni dwar ic-cifra. Il-kwistjoni bejn il-kontendenti hi dwar jekk il-valur tax-xoghol li ghamlet Domestica kellux jithallas fi flus jew proprjeta. Fis-seduta tal-4 ta' Lulju 2011 id-difensur tal-konvenuta ddikjara:-

"...... li hemm ftehim il-miktub bejn il-partijiet fejn iddikjaraw li m'hemmx kwistjonijiet ohra bejniethom wara li bi qbil inhall il-konvenju. Dan il-ftehim igib id-data tat-30 ta' April 2008 u fl-istess ftehim il-bibien ma jissemmewx. Is-socjeta konvenuta ssostni li ma ghandha l-ebda obbligu

thallas fi flus ghal bibien li manifatturat u kkonsenjat is-socjeta attrici stante li qatt ma kien hemm ftehim ta' appalt jew bejgh u l-ftehim tal-bibien kien parti integrali mill-konvenju li gie ffirmat fl-10 ta' Awwissu 2005 u li nhall bi ftehim fuq imsemmi. Minn naha tas-socjeta konvenuta hi disposta biss li l-bibien ikunu parti minn negozju ta' xiri ta' proprjeta mis-socjeta attrici minghand is-socjeta konvenuta kif kien il-ftehim originali.".

Ghalkemm fl-iskrittura tat-30 ta' April 2008 jinghad li l-partijiet m'ghandhomx iktar pretensjonijiet, Grands tirrikonoxxi li baqghet pendenti l-kwistjoni dwar l-aperturi tal-injam. Pero hi ssostni li Domestica ghandha tinghata proprjeta u mhux flus, ghaliex dak kien il-ftehim originali.

Il-ftehim li kellhom il-kontendenti hu biss il-konvenju tal-10 ta' Awissu 2005. Weghda ta' akkwist ta' immobbli trid issir bil-miktub taht piena ta' nullita (Artikolu 1233[1][a] tal-Kodici Civili). Kif inhall il-konvenju, Domestica ma kellha l-ebda obbligu li tircievi appartament jew proprjeta ohra minghand Grands gialadarba ma kien hemm l-ebda weghda bil-miktub. Dan apparti li ma jistax jinghad li jezisti obbligu simili jekk ma jkunx gie identifikat l-oggett. Jirrizulta li x-xoghol tal-injam gie manifatturat u kkonsenjat lil Grands, li accettatu u zammietu. Ghalhekk Grands ghandha obbligu li thallas il-prezz tal-aperturi tal-injam, fi flus (Artikolu 1352 tal-Kodici Civili). Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li Domestica ghandha kull jedd li tippretendi hlas fi flus ghall-aperturi tal-injam li kkonsenjat lil Grands.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet in kwantu dawn jirrelataw ghas-somma ta' ghoxrin elf mitejn u hamsa u sittin ewro (€20,265), wara d-dikjarazzjoni li saret fis-seduta tal-5 ta' Frar 2010.

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta, u tiddikjara li Grands Properties Limited hi debitrici ta' Domestica Limited ghas-somma ta' wiehed u hamsin elf mija u tmienja u hamsin ewro (€51,158).

3. Tikkundanna lil Grands Properties Limited sabiex thallas lil Domestica Limited is-somma ta' wiehed u hamsin elf mija u tmienja u hamsin ewro (€51,158).

Spejjez a karigu tal-konvenuta, u l-imghax jiddekorri mit-30 ta‘ April 2008 cjoe’ d-data meta nhall il-ftehim originali u mehud in konsiderazzjoni li n-negozju hu att ta’ kummerc.

< Sentenza Finali >

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