MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 864/2010

Is-socjeta` Buz-Dov Properties Ltd (C38478)
Is-socjeta` Gilmar Properties Ltd (C45658) u
Is-socjeta` Ta' Dernis Properties Ltd (C45644)
vs
(1) Antoine Attard u
(2) Romina Demicoli

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tas-socjetajiet rikorrenti li bih esponew:

1. Is-socjetajiet attrici ntrabtu permezz ta' skrittura tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru tas-sena elfejn u disgha (2009) iffirmata quddiem in-nutar Rachel Busuttil (aktar 'il quddiem imsejjah "il-konvenju") illi *in solidum* ibieghu, jittrasferixxu u jassenjaw lill-konvenuti l-*flat* bla numru ufficjali izda li ser ikun immarkat bin-numru sitta (6) fit-tieni sular formanti parti minn blokk b'faccata fuq triq gdida li tizbokka fi Triq il-Katakombi, Mqabba kif

ukoll il-garaxx internament immarkat bin-numru wiehed (1) fil-“*basement level*” accessibli minn rampa u *“drive in”* komuni li tizbokka fi Triq Hal-Kirkop, Mqabba;

2. Il-konvenuti accettaw *in solidum* bejniethom illi jixtru u jakkwistaw l-immobbli sucitat versu l-prezz globali ta’ erbgha u disghin elf Euro (€94,000);

3. Dana l-bejgh u xiri kellu jsir skond il-patti u kundizzjonijiet imsemmijin fl-istess konvenju;

3. Illi dana l-konvenju gie debitament registrat skond il-Ligi;

4. Illi l-konvenuti, minkejja li gew debitament interpellati, naqsu li jersqu ghall-kuntratt ta’ bejgh ghal ebda raguni valida fil-ligi;

Is-socjetajiet rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-obbligi assunti minnhom permezz ta’ l-iskrittura msemmija;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att relattiv ghat-trasferiment tal-fond imsemmi f’dak il-post, data u hin li jigi iffissat minn din il-Qorti quddiem Nutar nominat ghal tali skop;

3. Tinnomina Kuratur ghall-eventwali kontumaci sabiex jidher fuq il-kuntratt suriferit;

Bl-ispejjez tal-prezenti u ta’ l-ittra ufficjali tat-13 ta’ Lulju 2010.

Bl-ingunzjoni ta’ l-initmati ghas-subizzjoni.

Rat il-lista ta’ xhieda prezentata mis-socjetajiet rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta guramentata ta’ l-intimati fejn ikkonfermaw:

1. Illi huma t-tnejn a konnoxxenza tal-fatti li taw lok ghall-kawza odjerna;

2. Illi l-intimati kienu gharajjes bil-hsieb li jizzewwgu u kienu, fid-29 ta’ Dicembru, 2009 resqu ghall-konvenju mertu tal-kawza odjerna fuq liema konvenju huma kienu hallsu depozitu akkont ta’ Euro 1,000 (elf euro) liema depositu kellu **jintilef favur il-vendituri rikorrenti f’kaz illi huma ma jidhrux fuq l-att finali minghajr raguni valida fil-ligi;**

3. Illi in effetti huma bdew il-proceduri sabiex jiehdu self mill-bank u meta dan kien gie accettat huma hassru l-eghrusija u waqqfu l-process tas-self;

4. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma bla bazi legali *stante* li l-ammont ta’ elf Euro (elf euro) mhallas bhala depositu kien in effetti kappara sabiex f’kaz li huma ma jersqux dawna jintilfu favur il-vendituri rikorrenti liema telf ta’ depozitu huma kienu, ghadhom u jibqghu lesti li jaccettaw;

5. Illi meta f’Lulju ta’ l-2010 huma gew interpellati jersqu ghall-att finali huma infurmaw bil-miktub (kopja tar-risposta Dok. A) lill-vendituri li ma kellhomx il-hsieb u inoltre l-istess intimat Antoine Attard informa lill-wiehed mill-vendituri li setghu jzommu s-somma ta’ elf Euro:

6. Illi tali ammont kif indikat fic-citazzjoni jirrapprezenta in effetti danni pre-likwidati u maqluba bejn il-partijiet fil-kaz li l-akkwirenti - l-intimati - jonqsu milli jersqu ghall-att finali;

7. Illi tenut kont tad-dicitura uzata fil-konvenju il-kawza odjerna hija wahda frivola u vessatorja u t-talbiet hemm kontenuti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

Rat il-lista ta’ xhieda u d-dokument prezentati mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet l-abili difensuri;

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Rat il-verbal tas-27 ta’ Ottubru, 2010 li minnu jirrizulta li l-partijiet jaqblu mal-fatti msemmija fid-dikjarazzjonijiet li ma humiex kontestati u ghalhekk il-kwistjoni tirrigwarda biss l-interpretazzjoni ta’ dak li hemm fil-konvenju.

Rat il-kopji ta’ l-ittri ufficjali mibghuta mill-partijiet, kif ukoll kopja legali tal-konvenju tad-29 ta’ Dicembru, 2009 u l-approvazzjoni da parti tal-bank HSBC ta’ l-applikazzjoni ta’ self li saret mill-intimati ghax-xiri tal-fond *de quo*.

Rat il-konvenju Dokument “B” a fol 17 tal-process fejn isemmi li r-rikorrenti qeghdin jippromettu li jbieghu, jittrasferixxu a favur ta’ l-intimati l-*flat de quo* oltre porzjonijiet komuni u parti diviza tal-bejt u garaxx bid-drittijiet hemm imsemmija dwar tank ta’ l-ilma, *satellite dish* u kundizzjonijiet ohra hemm imsemmija bil-prezz globali ta’ €94,000 u hallew depozitu ta’ €1,000 “bhala depozitu akkont tal-prezz…”. It-tieni kundizzjoni tghid “F’kaz lil-kompraturi ma jidhrux fuq l-att finali minghajr raguni valida fil-ligi, id-depozitu mhallas jintilef a favur il-vendituri”.

Gew prezentati noti ta’ osservazzjonijiet mill-partijiet.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. L-argument ta’ l-intimati:</u>
L-intimati iddikjaraw li huma jaqblu mal-esistenza tal-konvenju a bazi ta’ liema saret dina l-kawza kif ukoll jaqblu li huma kien ottjenew l-approvazzjoni ghas-self mill-bank u li hassru l-istess u dana billi huma hassru l-eghrusija taghhom u ma ridux li jersqu ghall-kuntratt finali. Huma issottomettew li ma resqux ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att finali ben konxji tal-fatt li tali agir taghhom kien

jimporta dik is-sanzjoni prevista fil-konvenju u fil-fatt malli huma gew notifikati bl-ittra ufficjali tar-rikorrenti tat-13 ta' Lulju, 2010 huma irrispondew ghall-istess permezz ta' ittra legali tat-22 ta' Lulju, 2010 fejn ghamluha cara li ma kienux ser jersqu u infurmaw lir-rikorrenti li kienu qed jirrinunzjaw ghad-depozitu li kienu hallew fuq il-konvenju.

D2. L-argument tar-rikorrenti:

Ir-rikorrenti jsostnu li l-elf Ewro ma kienux kapparra izda depozitu akkont tal-prezz u li f'kull kaz biex wiehed jista' jibbenefika mill-effetti ta' kapparra dan ghandu jinghad b'mod car u mhux ekwivoku oltre li ghandha tintuza l-procedura minnhom imsemmija.

D3. Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

L-artikolu 1359 tal-Kap 16 ighid hekk:

"Jekk b'weghda ta' bejgh tkun giet moghtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm il darba ma jkunx hemm uzu xort' ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kapparra."

Ara **Cecila Galea Pace vs Thomas Dimech**, Appell Superjuri Civili, tal-11 ta' Ottubru, 1989 [LXX111-11-37], u **Lawrence James Cappello vs John Muscat**, deciza fis-7 ta' Ottubru, 1997 [LXXXI-II-731].

Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fis-16 ta' Gunju, 1995, fl-ismijiet **George Cassar vs Christopher Grech** inghad li anke jekk il-partijiet ikunu irrikorrew ghall-kelma depozitu flok ghall-kelma kapparra, jekk ic-cirkostanzi jkunu hekk, juru li din ghandha tigi kunsidrata bhala kapparra, u mhux bhala depozitu.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li fil-kaz **Paolina Portelli vs Grazia Scicluna** deciza fil-21 ta' April, 1959 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, inghad li:

"Il-kapparra hi konfermatorja meta l-iskop taghha jkun li tassikura l-ezekuzzjoni tal-obligazzjoni; hi penitenzjali meta dak l-iskop hu li toffri mezz ta' skamp jew helsien mill-obbligazzjoni."

“Il-ligi taghna tikkontempla l-kapparra fil-kaz biss ta’ promessa ta bejgh, fejn lill-kapparra, skond dawn il-principji, jinghata l-effett penitenzjali.”

Fil-kawza deciza fit-2 ta’ Gunju, 2003 per Imhallef Sciberras, Appell Inferjuri Civili fl-ismijiet **Saviour Fiteni *et* vs Louis Mazzitelli *et***, inghad li jekk f'konvenju jigi dikjarat li qieghed isir hlas akkont bhala kapparra l-Qorti ma tistax ma tinterpretax dan il-hlas unikament hlief bhala kapparra.

Fil-kawza fl-ismijiet **D and D Developments Limited vs Salvina Bartolo *et***, deciza fis-7 ta’ Ottubru, 2008 minn din il-Qorti kif presjeduta nghad:
“L-artikolu 1359 tal-Kap 16 jittratta dwar weghda ta’ bejgh li tkun giet moghtija bil-kapparra u l-effetti legali ta’ dan ghall-partijiet. Ghalhekk, il-kelma kapparra ghandha tinghata s-sinifikat li taghtiha l-ligi, u dan billi minn ezami tal-kliem uzat fil-konvenju, ma jirrizultax li l-partijiet uzaw il-kelma f’xi sinifikat differenti minn dak previst mil-ligi.”

Fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Borg *et noe* vs Joseph Borg *pro et noe***, deciza mill-Qorti tal-Kummerc, per Imhallef Caruana Curran fis-7 ta’ Gunju, 1983 issemma li f’kaz ta’ dubju rigward l-interpretazzjoni ta’ kuntratt jew konvenju, dan ghandu jkun interpretat kontra l-pretendent kreditur u favur il-pretiz debitur. Fil-fehma tal-Qorti l-fattispecji tal-kaz urew, kuntrarjament ghal li kienet qeghda ssostni parti wahda, li l-kelma depozitu f’konvenju kienet tfisser li l-pagament in parti kien akkont tal-prezz u mhux kapparra. Il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni mid-diversi indizzji rizultanti mill-kitba u anke mill-mod ta’ kif inghatat ix-xhieda minn uhud mill-kontendenti.

Hu importanti l-kliem li jinghad fl-artikolu 1002 tal-Kap 16:
“Meta l-kliem ta’ konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.”

Ara f’dan is-sens ukoll **D and D Developments Limited vs Salvina Bartolo *et*** fuq imsemmija.

Issa fil-kaz in ezami l-lokuzzjoni uzata fil-konvenju tad-29 ta' Dicembru, 2009 jinghad fil-paragrafu wiehed:
"Il-kompraturi qed jawtorizzaw lin-Nutar tghaddi dan ic-*cheque* / id-depozitu ta' €1,000 lill-vendituri ladarba …"

Wara, fit-tieni pargrafu jinghad:
"F'kaz li l-kompraturi ma jidhrux fuq l-att finali minghajr raguni valida fil-ligi, id-depozitu mhallas jintilef a favur il-vendituri".

Fil-fehma tal-Qorti, il-lokuzzjoni uzata, ghalkemm xejn felici, tirrendi car li l-ammont ta' €1,000 kien depozitu li jekk il-kompraturi ma jidhrux fuq l-att finali d-depozitu mhallas jintilef favur il-vendituri jekk ma jkunx hemm raguni valida fil-ligi. Dan hu a bazi ta' l-artikolu 1002 tal-kap 16 li meta l-kliem huwa car m'hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni ulterjuri. L-intenzjoni tal-partijiet kienet cara li tintilef is-somma ta' €1,000 jekk il-kompraturi ma jidhrux fuq l-att finali minghajr raguni valida fil-ligi. Dan jaghmel l-ammont pre-likwidat u ghalkemm fuq intuzat il-kelma depozitu, huwa sufficjentement car li l-partijiet riedu li f'kaz li ma jigix konkjuz l-att finali, l-ammont ta' danni kien dak ta' €1,000 li ghalhekk kien kapparra u certament mhux depozitu. Dan huwa mezz ta' skamp mill-obbligazzjoni assunta mill-intimati li kellha l-effett penitenzjali tat-telfien ta' €1,000 liema interpretazzjoni tohrog cara mill-qari tal-konvenju. Wara kollox il-konvenju gie redatt min-Nutar Pubbliku u suppost spjegat lill-partijiet u ghalhekk kien car li jekk minghajr raguni valida l-intimati ma jidhrux, ihallsu l-€1,000. Kif inghad f'**Borg vs Borg** supra, l-interpretazzjoni li l-Qorti ghandha taghti, ghandha tmur a favur il-pretiz debitur u kontra l-pretendent kreditur.

Il-Qorti tammira lill-konsulenti legali ta' l-isforzi u hin taghhom ghall-preparazzjoni tan-noti ta' l-osservazzonijiet, izda ma thossx li l-kwistjoni tant studjata dwar proceduri li trid taghmel verament tidhol fil-kaz in ezami.

Il-Qorti thoss li l-intimati kellhom il-fakulta` li jirtiraw mill-ftehim u dan billi jitilfu l-ammont ta' €1,000.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ l-eccezzjoni ta’ l-intimati bazata fuq il-fatt li l-konvenju kien jispecifika t-telf ta’ l-€1,000 jekk l-intimati ma jidhrux fuq l-att finali, u konsegwentement tichad it-talba tar-rikorrenti.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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