



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2012

Citazzjoni Numru. 203/2003

Dottor Anthony Gruppetta u martu Ingrid Gruppetta

Vs

**San Salvatore Limited u b'digriet tad-9 ta' Marzu 2006
il-kawza tkomplet fl-isem ta' Camcas Limited.**

Citazzjoni.

Permezz ta' citazzjoni prezentata fis-26 ta' Frar 2003 l-atturi ppremettew:-

Permezz ta' konvenju tal-4 ta' Settembru 2002 is-socjeta` konvenuta obligat ruhha li tbiegħ u titrasferixxi lill-atturi il-garaxx internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem 'Belgravia Court' sottopost għall-garaxxijiet li jinsabu f'Tower Road, Sliema, liema garaxx għandu access minn rampa u drive-way privata minghajr numru li tizbokka fi Triq Karm Galea, Sliema.

Peress illi fuq l-istess konvenju l-atturi hallsu is-somma ta' tmien mija u hamsin lira maltin (LM850) akkont tal-prezz liema somma bi qbiel giet depozitata f'idejn in-Nutar Dottor Edward Flores.

Peress illi l-imsemmi konvenju gie sussegwentement imgedded sal-31 ta' Jannar 2003.

Peress illi nonstante li s-socjeta` konvenuta giet interpellata permezz ta' ittra ufficjali tal-31 ta' Jannar 2003 sabiex taddevjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali baqghet inadempjenti.

Tghid ghalhekk l-istess socjeta` konvenuta ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti : -

1. Tikkundanna lill-istess socjeta` konvenuta sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-garaxx de quo.
2. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-istess kuntratt kif ukoll kuratur ghall-eventwali kontumacija.
3. Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi minhabba inadempjenza da parti tas-socjeta` konvenuta.
4. Tillikwida dawn id-danni jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.
5. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi is-somma hekk likwidata bl-imghax legali mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tal- 31 ta' Jannar 2003.
6. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta tirrifondi lill-atturi is-somma ta' Lm850.00 imhallsa fuq il-konvenju b'depozitu akkont tal-prezz bl-imghax legali.

It-talbiet numru 3 sa 5 zdiedu wara li fil-mori rrizulta li l-garaxx kien inbiegh lil terzi qabel il-konvenju tal-4 ta' Settembru 2002.

Nota tal-eccezzjonijiet ta' San Salvatore Limited.

1. Illi f' l-ewwel lok l-atturi jridu jaghmlu l-prova li l-ittra ufficjali saret fit-terminu.
2. Illi fit-tieni lok l-konvenuti ma humiex f'qaghda jaghtu esekuzzjoni lill-kuntratt billi huma kienu ga precedentement bieghu l-garaxx in kwistjoni lill-terzi u dahlu fil-konvenju bi zball.

Konsiderazzjonijiet.

1. Il-kawza titratta dwar konvenju ffirmat fl-4 ta' Settembru 2002 bejn l-atturi u San Salvatore Limited

ghax-xiri ta' garaxx numru 1 fil-blokk Belgravia Court, Tower Road Sliema ghall-prezz ta' Lm8,500. L-atturi talbu biex il-konvenuta tigi kkundannata twettaq il-weghda ta' bejgh. Irrizulta pero li dan ma jistax isir ghaliex il-garaxx inbiegh lil terzi. Fil-fatt permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Marzu 2001 pubblikat min-nutar Dr Pierre Falzon, San Salvatore Limited bieghet il-fond lil certu Josephine Sammut.

Ghalhekk illum dak li jibqa' rilevanti huma t-talbiet relatati mad-danni. Mill-atti jirrizulta li fil-mori tal-proceduri San Salvatore Limited giet amalgamata fil-kumpannija Camcas Limited.

2. Fil-qosor il-fatti rilevanti huma:-

i. Fil-5 ta' Gunju 2002 l-atturi ghamlu konvenju biex jixtru l-appartament numru 9, Belgravia Court, Tower Road, Sliema (fol. 28).

ii. Fil-4 ta' Settembru 2002 ghamlu l-konvenju ghax-xiri tal-garaxx oggett tal-kawza, li kellu jibqa' jorbot sal-4 ta' Dicembru 2002.

iii. Fis-17 ta' Settembru 2002 gie ppubblikat il-kuntratt ta' xiri tal-appartament.

iv. Fit-28 ta' Settembru 2002 saret estensjoni tal-konvenju tal-garaxx sal-31 ta' Jannar 2003.

v. Fil-31 ta' Jannar 2003 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Jirrizulta ghalhekk li l-ewwel eccezzjoni hi minghajr bazi, ghaliex l-interpellazzjoni saret fit-terminu.

vi. Fit-22 ta' Otubru 2003 l-atturi bieghu l-appartament.

3. Il-weghda ta' bejgh li ghamlet San Salvatore gabet maghha '*.....l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.*' (Artikolu 1357 tal-Kodici Civili). Fid-dikjarazzjoni guramentata li ghamel Anton Camilleri, direttur ta' San Salvatore Limited, kien qal li meta sar il-konvenju kienu urew l-incertezza taghhom dwar jekk il-garaxx kienx diga' nbiegh lil terzi, '*.... u fil-fatt talbu lin-nutar inkarigat biex jivverifika liema garaxxijiet kienu mibjughin u x'kien fadal proprjeta tal-kumpannija.*'. Fatti li l-attur cahad. Madankollu, irrispettivament ta' x'inhi l-verita, jibqa' l-fatt li San Salvatore Limited ghamlet weghda ta' bejgh. Hi l-ligi stess li tipprovdi li jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir, min ikun accetta l-weghda ghandu l-

jedd jirreklama d-danni minghand min ikun ghamel il-weghda. Il-weghda li ghamlet San Salvatore Limited hi minghajr kwalifika jew rizerva, fis-sens li ma jkun hemm l-ebda obbligu reciproku jekk jirrizulta li l-bejgh ma jistax isir. Il-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni dwar jekk ix-xerrej ikunx gie nfurmat, fuq il-konvenju jew xi estensjoni, dwar il-possibilita' li l-fond oggett tal-konvenju diga' inbiegh. Ghalkemm fid-difiza jinghad li San Salvatore Limited dahlet fil-konvenju bi zball, din m'hijiex skuzanti. Jekk, kif xehed Anton Camilleri, kien hemm incertezza dwar jekk kienux diga' bieghu l-garaxx oggett tal-konvenju, m'hijiex kwistjoni ta' zball. L-izball kien jezisti jekk il-bejjiegh ikun konvint li l-fond hu proprjeta tieghu u wara jirrizulta li m'huwiex. Il-qorti lanqas ma tista' tifhem kif wiehed jista' jinvoka l-izball jekk qabel ghamel il-weghda kellu kull opportunita li jivverifika biex jaccerta ruhu li jista' jaghmel il-weghda ta' bejgh. Il-konvenju gab mieghu l-obbligu fuq il-bejjiegh li jwettaq il-bejgh.

4. L-attur xehed :-

'Inzid ukoll illi dan il-garaxx jinsab fl-istess blokk fejn jiena xtrajt l-appartement u bhala kobor fih tista' tqieghead karozza wahda. Minhabba l-problema li rrizultat fis-sens li rrizulta mir-ricerki li ghamillli n-nutar li l-garaxx mhuwiex proprjeta ta' San Salvatore Ltd, jien u marti ddecidejna li nbieghu l-appartement peress li tas-Sliema appartement bla garaxx ma tingedix.' (fol. 114). Verzjoni li m'hijiex kontradetta, u ma tressaq l-ebda argument jew prova kuntrarja li jistghu jwasslu lill-qorti biex tiddubita jekk tirriflettix il-fatti. Dan iktar u iktar meta tqies li l-atturi bieghu l-appartement ftit iktar minn sena wara li xtrawh, u tmien xhur wara li pprezentaw il-kawza. Dan apparti li l-probabilita hi li d-decizjoni li l-fond jinbiegh kienet ittiedet qabel minhabba l-konvenju li normalment isir qabel l-att ta' bejgh. Inoltre, hu fatt maghruf kemm hu difficli li tixtri garaxx biss gewwa tas-Sliema.

5. L-atturi pprezentaw prospett dwar id-danni. Meta xehed fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2011, l-attur qal li *'Jiena min-naha tieghi qieghead nippretendi danni f'ammont ta' Lm5,843'*. Fil-prospett li pprezentaw (Dok. AG1 a fol. 102) jissemew zewg cifri:-

i. **Lm4,161.38** bhala '*capital loss on sale of property*', li jinkludi pretensjoni ghal hlas ta' imghax li thallas lill-bank fuq self, *maintenance allowance* ta' 0.4% fis-sena, u dik li jirreferu ghaliha bhala Inflation Index Allowance.

ii. **Lm5,483.97** bhala '*total damages on transaction*'. Dawn id-danni jirreferu ghall-ispejjez relatati ma' spejjez li kienu lehqu saru ghax-xiri tal-garaxx, u spejjez relatati ghax-xiri tal-appartament, konsum ta' dawl u ilma u hlas lill-assocjazzjoni tar-residenti tal-blokk Belgravia Court.

F'dan il-kuntest il-qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:-

i. Fil-fehma tal-qorti l-ispejjez relatati max-xiri tal-appartament ma jistghux jintalbu. F'dan ir-rigward l-atturi ma taw l-ebda spjegazzjoni ta' x'ness hemm bejn il-ksur tal-weghda min-naha tal-venditur u l-ispejjez li qeghdin jippretendu. Meta raw li x-xerrej ma resaqx ghall-kuntratt ta' bejgh tal-garaxx, l-atturi ddecidew li jbieghu l-appartament. Din kienet decizjoni taghhom, li kellhom kull dritt li jaghmlu. Pero b'daqshekk ma jfissirx li ghandhom xi jedd li jirkurpraw l-ispejjez li ghamlu biex xtraw l-appartament. L-atturi qieshom iridu jghidu li ma kienux jixtru l-appartament kieku kienu jafu li l-garaxx kien diga' nbiegh lil terzi. Jekk dan hu r-ragunament wara t-talba ghal dawn l-ispejjez, il-qorti lanqas ma taqbel. Rajna kif il-konvenju ghax-xiri tal-appartament gie ffirmat fil-5 ta' Gunju 2002, cjoe' xahrejn qabel il-konvenju ghax-xiri tal-garaxx. Ghaldaqstant l-atturi kienu obbligati li jwettqu l-weghda li ghamlu precedentement ghall-konvenju tal-garaxx, irrISPettivament minn dak li gara fir-rigward tal-garaxx. Sahansitra fil-konvenju tal-5 ta' Gunju 2002 m'hemm l-ebda kundizzjoni li l-atturi jkunu obbligati jixtru l-appartamenti diment li jkunu ghamlu konvenju jew ikunu diga' xtraw appartament. Il-fatt li ffirmaw il-konvenju ghax-xiri tal-garaxx ftit granet qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri tal-apartament (17 ta' Settembru 2002) ma jbiddel xejn mil-konkluzjoni tal-qorti li f'dan ir-rigward m'hemmx ness bejn il-ksur tal-weghda u l-ispejjez ghax-xiri tal-appartament. L-istess ragunament japplika fir-rigward ta' spejjez relatati ma' kontijiet ta' dawl u ilma u hlas lill-Assocjazzjoni tar-Residenti, hlas ta' imghax fuq self li nghata mill-bank u *maintenance allowance*. F'kull kaz fir-

rigward ta' din l-ahhar item ma saret l-ebda prova li l-atturi effettivament ghamlu xi spejjez ta' manutenzjoni.

ii. Fil-fehma tal-qorti l-atturi ghandhom dritt biss li jirreklamaw danni li huma:-

(a) Spejjez li ghamlu wara l-4 ta' Settembru 2002 in konnessjoni max-xiri tal-garaxx, fl-ammont ta' Lm108.60, cjoe Lm15 Middle Sea Insurance Policy u Lm93.60 Life Link cover.

(b) Telf ta' qliegh meta ddecidew li jbieghu l-appartament minghajr garaxx. Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li kieku l-appartament kellu garaxx mieghu, il-qliegh kien ikun iktar. Wiehed ma jridx jinsa li l-garaxx li kienu ser jixtru l-atturi kien fl-istess blokk tal-appartament, li kien f'Tower Road Sliema. Hu fatt maghruf kemm hu essenzjali li jkollok garaxx ma' appartament f'Tower Road, Sliema. Il-qorti m'ghandix dubju li dan in-nuqqas effettwa fin-negattiv il-prezz tal-appartament. Fic-cirkostanzi l-qorti ser tillikwida *arbitrio boni viri* s-somma ta' tmint elef ewro (€8,000).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u :-

1. Tichad it-talbiet numru 1 u 2 peress li rrizulta li l-bejgh ma jistax isir ghaliex il-fond oggett tal-proceduri kien inbiegh lil terzi.

2. Tiddikjara li l-konvenuta hi responsabbli mihakba li ma onoratx il-weghda ta' bejgh.

3. Tillikwida d-danni fis-somma ta' tmint elef mija u tmien ewro u sittin centezmu (€8,108.60).

4. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-atturi tmint elef mija u tmien ewro u sittin centezmu (€8,108.60).

5. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-atturi s-somma ta' elf disgha mija u tmenin ewro (€1,980), hlas akkont tal-prezz li sar mill-atturi fuq il-konvenju tal-4 ta' Settembru 2002.

Spejjez a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----