MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2012

Citazzjoni Numru. 87/2011

Tal-Markiz Group Limited C 49111

Vs

George Galea
Thaddea Galea

Il-Qorti,

Illi permezz tar-rikors guramentat l-atturi ppremettew:-

1. Illi permezz ta’ skrittura datata 30 ta’ Marzu 2010, kif amendata bl-iskrittura tas-27 ta’ Lulju 2010 fis-sens li l-kumpanija attrici nghatat il-fakulta’ tad-dritt ta’ sostituzzjoni, u kif renovata permezz tal-iskrittura datata 11 ta’ Gunju 2011, il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi l-porzjon raba’ maghruf bhala plot numru wiehed u ghoxrin (21) u maghrufa bhala ‘ta’ Ghajn il-Kbira’ jew ‘ta’ Wied Siekel’ fi Triq Santa Domenica,

Victoria, Ghawdex, tal-kejl ta’ cirka mija tnejn u sebghin punt tmienja metri kwadri (172.8mk) tmiss Lvant mal-imsemmija triq, Punent ma’ beni ohra tal-istess vendituri, Nofsinhar ma’ beni ta’ George Zahra u Tramuntana ma’ beni ta’ John Xuereb, libera u franka, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati.

2. Peress li l-promessa ta’ bejgh kif renovata kienet tiskadi fit-30 ta’ Settembru 2011.

3. Illi fil-frattemp u precizament fil-11 ta’ Gunju 2011, l-istess konvenuti permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech taht l-iskuza li qeghdin jiddeterminaw il-linja divizorja bejn l-art taghhom li kienet tinkludi dik soggetta tal-promessa ta’ bejgh bidlu kemm il-kejl kif ukoll il-konfigurazzjoni tal-art soggetta ghall-promessa ta’ bejgh fis-sens li barra li naqset l-‘area’ tal-art li kellha tigi trasferita lill-atturi l-konfigurazzjoni taghha kif emendata, taghmilha anqas ekonomika ghal dak li jirrigwarda l-izvilupp taghha kif difettusa estetikament. Barra minn hekk l-istess konvenuti ntrabtu bil-kundizzjonijiet aktar onerusi u li ma kienux kontemplati mill-atturi meta resqu ghall-att ta’ konvenju fuq imsemmi.

4. Illi t-telf ekonomiku fil-modifiki esegwiti mill-konvenut flimkien ma’ terzi bil-kuntratt fuq imsemmi tinkludi wkoll il-varjazzjoni fl-arja u l-konfigurazzjoni tal-‘footprint’ ghall-hrug tal-permessi tal-Izvilupp kif sottomessa mill-esponenti bil-kunsens tal-konvenuti, b’tali mod li llum il-konfigurazzjoni tal-art kif modifikata bil-kuntratt fuq imsemmi m’humiex konformi mal-permessi tal-bini mahruga mill-Awtorita’ Maltija ghall-Ambjent u Ippjanar a bazi tal-pjanta originali fuq liema sar il-konvenju. Din id-diskrepanza sejra tirrifletti mhux biss fl-art in kwistjoni izda f’kull sular li hemm kuntemplat li jinbena fuqha.

5. Illi ghalhekk ghalkemm l-atturi jridu jkomplu jesegwixxu dan il-bejgh, jinhtieg li l-prezz tal-bejgh jigi aggustat skond it-telf u n-nuqqas li huma sejrin ibatu minhabba l-operat tal-konvenuti.

6. Illi permess [recte: permezz] ta’ ittra ufficjali datata 28 ta’ Settembru 2011, l-esponenti nterpellaw lill-konvenuti sabiex:

a. jersqu sabiex isir l-aggustament fil-kejl ta’ l-art oggett tal-konvenju fuq imsemmi u allura l-aggustament fil-prezz li kellu jithallas minhabba l-modifiki li saru mill-konvenuti wara li gie ffirmat l-att ta’ konvenju, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech tal-11 ta’ Gunju 2011;

b. jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta’ trasferiment a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, izda l-konvenuti baqghu nadempjenti.

7. In kwantu tad-drittijiet taghhom l-esponenti htiegilhom jistitwixxu mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet premessi mandat numru 51/2011JD sabiex l-intimati jigu nibiti milli jitrasferixxu l-immobbli ‘de quo’ lil terzi.

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. tiffissa u tistabbilixxi okkorrendo permezz ta’ periti nominandi l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz pattwit permezz tal-att ta’ konvenju datat 30 ta’ Marzu 2010, kif estiz u emendat bl-iskritturi sussegwenti.

2. tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta’ trasferiment tal-immobbli fuq deskritt a tenur tal-konvenju vigenti bejn il-kontendenti skond il-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti, hlief ghall-prezz li ghandu jithallas mill-atturi lill-konvenuti liema prezz ghandu jkun dak miftiehem kif redatt a tenur tal-ewwel domanda, fil-gurnata, hin u lok li jigi stabbilit.

3. Tinnomina Nutar Pubbliku Malti sabiex jippubblika l-att ta’ bejgh relattiv fil-gurnata, hin u lok stabbiliti skond it-talba precedenti bin-nomina ta’ kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Settembru 2011 kollha kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa mharrka ghas-subizzjoni.

Rat li l-konvenuti fir-risposta guramentata taghhom eccepew hekk:-

1. Illi b'mod preliminari l-esponenti jecepixxu l-irritwalita' ta' din l-azzjoni in kwantu l-ligi ma tipprovdix dwar il-possibilita' li l-Qorti tvarja l-kontenut ta' konvenju, jew li tvarja l-kejl jew prezz rizultanti minn tali konvenju, u konsegwentement tordna li xi hadd jersaq ghal xi att relattiv ghall-konvenju, kif varjat mill-istess Qorti. Gialadarba, f'din il-kawza, l-attrici bbazat it-talbiet taghha unikament fuq decizjoni f'dan is-sens, it-talbiet taghha ghandhom jigu ddikjarat bhala rritwali u ghandhom jigu michuda.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa sottomess li d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt peress li l-konvenju li a bazi tieghu qeghdha tagixxi l-attrici tilef il-validita' tieghu u m'ghadux vinkolanti fil-konfront tal-konvenuti.

3. Illi l-esponenti qatt ma rrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt relattiv ghall-konvenju ta' bejn il-partijiet. Il-verita' hija li kienet l-attrici li ma kenitx disposta tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh entro t-terminu miftiehem, kif estiz bejniethom, u fil-fatt, ghar-ragunijiet taghha, talbet ghall-estensjoni ulterjuri ta' l-istess konvenju.

4. Illi pendenti l-konvenju, il-kejl u konfigurazzjoni ta' l-art mertu tal-konvenju nbidlu minimament u dawn it-tibdiliet saru fil-prezenza ta' l-attrici u mhux fil-prezenza ta' l-esponenti u fuq arrangament li l-attrici nnifisha ghamlet ma' terzi in vista tal-konvenju li kellha vinkolanti ma' l-esponenti. Ghaldaqstant, l-attrici ma tistax titlob riduzzjoni fil-prezz mertu tal-konvenju meta kienet hi stess li accettat it-tibdiliet imsemmija.

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa sottomess li sakemm skada l-konvenju ta’ bejn il-partijiet, l-attrici qatt ma talbet li jkun hemm riduzzjoni fil-prezz mertu tal-konvenju, hlief permezz ta’ ittra ufficjali li pprezentat lejliet id-data li fiha skada l-konvenju. Din il-kwistjoni ma ssemmiet qatt mal-konvenuti jew man-Nutar qabel ma skada l-konvenju, u ghalhekk huwa evidenti li din il-kwistjoni nholqot mill-attrici bi pretest biex tipprolunga z-zmien li fih isir l-att ta’ bejgh ta’ bejn il-partijiet.

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess huwa wkoll sottomess li r-riduzzjoni minima fil-kejl ta’ l-art in vendita tinkwadra ruhha fil-parametri li tipprovdi l-ligi.

7. Ghaldaqstant, b’dan kollu jidher car li l-attrici ghar-ragunijiet taghha baqghet tirrifjuta li tersaq ghall-kuntratt fit-terminu miftiehem u qeghdha abbuzivament tisserva bil-procedura stabbilita f’artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili u b’din il-kawza sabiex tikseb estensjoni indebita tal-konvenju.

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-verbali tas-seduti tat-18 ta’ Jannar 2012, tat-28 ta’ Frar 2012 u tad-19 ta’ Gunju 2012.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti ghal-lum.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Kunsiderazzjonijiet

Permezz tal-kawza odjerna s-socjeta’ attrici qeghdha titlob lil din il-Qorti sabiex permezz ta’ periti nominandi tistabbilixxi l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz pattwit bejn il-partijiet permezz tal-att ta’ konvenju datat 30 ta’ Marzu 2010 kif estiz u emendat bl-iskritturi sussegwenti.

Konsegwentement titlob li tigi ffissata gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt a tenur tal-konvenju allegatament vigenti bejn il-kontendenti skont il-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti, hlief ghall-prezz li ghandu jithallas mill-atturi lill-konvenuti liema prezz ikun gie stabilit minn din il-Qorti. Titlob ukoll nomina ta’ Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta’ bejgh relattiv.

Illi din is-sentenza hija limitata sabiex tigi deciza l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-konvenuti ossija l-irritwalita’ ta’ l-azzjoni. L-argument huwa li l-ligi ma tipprovdix dwar il-possibilita’ li l-Qorti tvarja l-kontenut ta’ konvenju, jew li tvarja l-kejl jew prezz rizultanti minn tali konvenju, u konsegwentement tordna li xi hadd jersaq ghal xi att relattiv ghall-konvenju, kif varjat mill-istess Qorti. Gialadarba, f’din il-kawza, l-attrici bbazat it-talbiet taghha unikament fuq decizjoni f’dan is-sens, it-talbiet taghha ghandhom jigu ddikjarati bhala rritwali u ghandhom ghalhekk jigu michuda.

Illi s-socjeta’ attrici fin-nota responsiva taghha ssostni fl-ewwel lok li l-azzjoni odjerna tikkontjeni tliet talbiet differenti u ndependenti u ghalhekk anki jekk il-konvenuti ghandhom ragun li l-ewwel talba mhux possibbli hemm ukoll it-talbiet l-ohra li jistghu jintlaqghu ndipendentement. Tali sottomissjoni pero’ mhiex wahda korretta. Huwa evidenti mill-korp tar-rikors promotur li kuntrarjament ghal dak sottomess mis-socjeta’ attrici li t-tliet talbiet tas-socjeta’ attrici m’humiex indipendenti minn xulxin. Fl-ewwel talba taghha s-socjeta’ attrici talbet lill-Qorti sabiex tinnomina Perit Tekniku ai fini li jigi determinat l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz pattwit fuq l-att tal-konvenju. Fit-tieni talba mbaghad is-socjeta’ attrici qeghdha titlob li l-Qorti tiffissa gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt a tenur tal-konvenju vigenti hlief ghall-prezz li m’ghandux ikun kif miftiehem mill-partijiet izda kif determinat a tenur ta’ l-ewwel domanda. It-tielet domanda hija ghan-nomina ta’ Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta’ bejgh skont it-talba precedenti.

Is-socjeta’ attrici qeghdha minghajr pregudizzju ghas-sottomissjoni taghha ghall-applikazzjoni tal-principju ta’ l-

ekwipollenza u ghalhekk tikkontendi li din il-Qorti xorta wahda tista' jekk tichad l-ewwel talba attrici, tilqa' z-zewg talbiet l-ohra ai termini tal-kundizzjonijiet pattwiti fl-att tal-konvenju.

Fil-fehma tal-Qorti pero' din mhix kwistjoni ta' ekwipollenza. Mill-premessi tar-rikors promotur huwa evidenti li s-socjeta' attrici ghalkemm trid tixtri l-porzjon raba' inkwistjoni pero' minhabba l-allegata differenza fil-kejl ma tridx thallas l-istess prezz hekk kif miftiehem. Dan peress li qed issostni li t-tibdil li sehh wara l-iffirmar tal-kuntratt bejn il-konvenuti u terzi tbiddel mhux biss il-kejl izda anki l-konfigurazzjoni u dan jaghmilha anqas ekonomika ghal dak li jirrigwarda l-izvilupp taghha kif ukoll difettusa ekonomikament. Fil-hames premessa jinghad li *'ghalkemm l-atturi jridu jkomplu jesegwixxu dan il-bejgh, jinhtieg li l-prezz tal-bejgh jigi aggustat skond it-telf u n-nuqqas li huma sejrin ibatu minhabba l-operat tal-konvenuti'.* Din hija l-bazi tal-azzjoni attrici u skont l-istess socjeta' attrici din kienet ir-raguni ghalfejn ma ressqitx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh. Apparti l-fatt li t-tliet talbiet m'humiex indipendenti minn xulxin kieku din il-Qorti kellha taccetta dak sottomess mis-socjeta' attrici ikun ifisser li tkun qeghda tibdel kompletament il-binarju ta' l-azzjoni – haga li m'hiex permessa.

Fit-tieni lok, is-socjeta' attrici tissottometti li eccezzjoni ta' irritwalita' ta' azzjoni tirrigwarda kwistjoni ta' procedura, procedura zbaljata u mhux kwistjoni bhal dik odjerna mqajjma mill-konvenuti li tolqot il-mertu tal-kawza.

Illi kuntrarjament ghal dak sottomess mis-socjeta' attrici jinstilet minn diversi sentenzi li meta titressaq eccezzjoni bhal dik in dizamina l-ezercizzju tal-Qorti mhux biss limitat ghar-rit fis-sens litterali ossija jekk, per ezempju ir-rikors promotur hux iffirmat minn avukat. Referenza ssir ghas-sentenza fl-ismijiet **L-Avukat Dott Richard Camilleri pro et noe vs Avukat Dottor Victor Ragonesi noe[1].**

[1] Appell deciz fl-10 ta' Dicembru, 1991

Illi s-socjeta' attrici qeghdha taghti nterpretazzjoni restrittiva ghall-frazi 'irritwalita' tal-azzjoni'. Huwa evidenti li dak li qed jeccepixxu l-konvenuti ma jirrigwardax il-mertu tal-kawza izda qeghdin isostnu li s-socjeta' attrici ma setghetx tipproponi l-kawza kif proposta peress li l-Qorti m'ghandhiex il-poter li timmodifika pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet fuq konvenju. Huwa ovvju li l-konvenuti qeghdin isostnu li l-azzjoni kif proposta hija wahda mproponibbli. Fil-fatt jirrizulta li kien hemm sentenzi fejn 'irritwalita' ta' l-azzjoni' u 'improponibbli' huma wzati *interchangeably.* Bizzejjed issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Kummissarju tat-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud vs John Mary Bugeja et**[2]**.** Oltre' dan inghad fis-sentenza fl-ismijiet **TEG Industries Limited vs Gasan Insurance Agency Limited noe**[3] li *Hu risaput li l-indoli tal-eccezzjoni ma tiddependix mill-kliem uzati imma mill-portata taghhom. (**Spiteri vs Cassar** App Civ. 14/3/1975 u App Inf. **Vella vs Briffa** 7 ta' Mejju 2004). Il-formalizmu u r-rigorizmu esagerat fil-proceduri gudizzjarji gie abbandunat bhala "il sistema proprio dell'infanzia del diritto" – "**Xuereb -vs- Xuereb**", 2 ta' Jannar 1883.*

Stabbilit dan jehtieg li jigi ezaminat jekk is-socjeta' attrici setghetx tressaq l-azzjoni odjerna. Hekk kif inghad fis-sentenza **Hecnef Properties Limited vs Stephen Koludrovic**[4]

'Ili, bhala aspett guridiku tal-effett tal-weghda li ghaliha japplika l-artikolu 1357 tal-Kodici Civili, jinghad li l-weghda tal-persuna li tbiegh gid taghha hija wahda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-weghda ta' min jghid li jrid jixtri. Fi kliem iehor, il-konvenju huwa "obbligazzjoni bilaterali li tibqa' dejjem guridikament diviza b'zewg obbligazzjonijiet unilaterali li f'kull wahda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jiehu l-beneficcju tal-prestazzjoni"[5]

---

[2] Cit Nru: 1165/2010MC deciza fit-30 ta' Novembru, 2011

[3] Appell Civili Nru: 155/1999 deciz fit-3 ta' Frar, 2012

[4] Cit nru: 895/2001JRM deciza fl-20 ta' Marzu, 2003

[5] Ara P.A. 12.1.1998 fil-kawza fl-ismijiet **Humphreys et vs Tonna et**

lli jidher, ghalhekk, mill-kliem innifsu tal-ligi, li l-ghan ta' dak l-artikolu huwa wiehed li jipprovdi ghall- ***ezekuzzjoni ta' weghda*** *maghmula bejn zewg partijiet, liema weghda trid tkun tiswa u ma tkunx saret ghal ra_unijiet li l-ligi ma tippermettihomx. L-izjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-weghda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qeghdha zzomm lura milli tersaq ghall-ftehim biex taghmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija moghtija s-setgha li tindahal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li gew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju;*

lli l-bixra wahdanija fl-ghadd ta' decizjonijiet li l-Qrati taghna taw dwar din id-dispozizzjoni tal-ligi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi cirkostanza li tirrizulta ***wara li jkun sar ftehim bhal dak*** *jew li ma kinitx maghrufa lil xi parti meta tkun saret il-weghda ta' bejgh u xiri, dik il-parti jkollha raguni tajba biex ma tigix imgeghla tersaq ghall-ftehim ahhari. Imkien ma nghad xi darba li l-Qorti tista' tordna li jsir ftehim ahhari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu originarjament ftehmu. Li kieku jsir hekk, jigri li l-Qorti tkun qeghda tohloq ftehim gdid u mhux taghti ezekuzzjoni ta' ftehim imwieghed;'*

Illi recentement ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Alan Bonnici et vs Mary Muscat et[6],** b'referenza ghat-talba ta' l-atturi ghal riduzzjoni tal-prezz, irriteniet:

'B'riferenza ghat-tieni talba, il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-atturi. Il-ligi hi cara, fis-sens li jekk m'huwiex possibbli li jsir il-bejgh l-akkwirent ghandu biss id-dritt li jirreklama d-danni. Ir-rimedju taghtih il-ligi u ma tistax tivvintah il-qorti li ma ghandha l-ebda awtorita' li tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet. Huma l-partijiet li jridu jiftehemu dwar il-prezz u hadd iktar. Il-qorti lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-atturi li t-tieni talba tikkwalifika bhala danni. Id-danni jithallsu biss meta ma jsirx il-bejgh. B'dak li qeghdin

[6] Cit Nru: 689/2008AE deciza fil-11 ta' Mejju, 2012

jipproponu l-atturi, il-bejgh isir. Hu car li l-proposta tal-atturi m'hijiex legalment korretta'.

Permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tordna riduzzjoni fil-prezz pattwit minhabba allegazzjoni ta' differenza fil-kejl. Dan mhux wiehed mir-rimedji stipulati fil-ligi taghna li huwa disponibbli. Abbazi ta' l-insenjamenti fuq riferuti din il-Qorti ma tistax hlief tasal ghall-konkluzjoni wahda – cioe' li l-azzjoni kif proposta hija wahda mproponibbli u ghalhekk irrita. Din il-Qorti ma tistax tissostitwixxi l-kunsens tal-partijiet u huwa proprju dan li qed jintalab minnha permezz ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant din il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-konvenuti, tichad it-talbiet tas-socjeta' attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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