MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 730/2011

Raymond u Teresa *sive* Tessie konjuġi **MICALLEF**

vs

C & C CONTRACTORS LIMITED (C-27211) u C & M Contractors Limited

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-29 ta’ Lulju, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-

Qorti (a) issib li l-kumpanniji mħarrka, jew min minnhom, naqsu li jwettqu l-wegħda magħmula minhom lill-atturi f'att ta' konvenju tal-10 ta' Mejju, 2008, dwar ix-xiri u l-bejgħ lilhom ta' *garage* internament markat bin-numru dsatax (19), meta huma naqsu li jidhru għall-kuntratt pubbliku ta' bejgħ lill-istess atturi; (b) tikkundanna lill-kumpanniji mħarrka, jew lil min minnhom, sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tiffissalhom, jersqu għall-kuntratt pubbliku ta' xiri-u-bejgħ definittiv tal-imsemmi fond, u dan taħt il-patti miftehma fl-imsemmi att ta' konvenju; (ċ) taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta' trasferiment relattiv; (d) taħtar kuraturi deputati biex jidhru fuq l-imsemmi att nutarili minflok dawk il-partijiet li jonqsu li jersqu għall-kuntratt; (e) tiffissa jum, ħin u post li fihom il-kuntratt għandu jkun ippubblikat; (f) issib li, f'każ li l-kuntratt ma jistax isir, l-atturi ġarrbu danni minħabba n-nuqqas min-naħa tal-kumpanniji mħarrka jew min minnhom li jżommu l-wegħda magħmula mal-atturi fil-konvenju; (g) tillikwida d-danni mġarrbin minnhom minħabba f'hekk; (ġ) tikkundanna lill-kumpanniji mħarrka, jew lil min minnhom, biex iħallashom id-danni hekk likwidati; (h) f'każ li l-bejgħ ma jistax isir, issib li l-ħlas tas-somma ta' disat elef tliet mija u sbatax-il euro u disgħa u erbgħin ċenteżmi (€ 9,317.49), rappreżentanti d-depożitu tal-prezz kollu tal-imsemmi *garage* mgħoddi lill-istess kumpanniji fil-mori tal-imsemmi att ta' konvenju, sar indebitament; u (ħ) tikkundanna lill-kumpanniji mħarrkin, jew lil min minnhom, iroddilhom lura s-somma hekk imħallsa. Talbu wkoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali;

Rat li, minkejja n-notifika lilhom tal-atti tal-kawża u tal-Avviż tas-Smigħ, il-kumpanniji mħarrka naqsu li jressqu t-Tweġiba maħlufa fiż-żmien li tagħti l-liġi u b'hekk waqgħu kontumaċi;

Rat il-provi mressqa mill-atturi, kemm bil-mezz tal-affidavit u kif ukoll dawk dokumentali;

Semgħet ix-xhieda tal-attur;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Ġunju, 2012[1], li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fil-31 ta' Lulju, 2012[2];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpanniji mħarrkin għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fit-30 ta' Awissu, 2012[3], bi tweġiba għal dawk magħmulin mill-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tat-12 ta' Ġunju, 2012, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' wegħda magħmula f'att ta' konvenju dwar xiri-u-bejgħ ta' immobbli jew, f'każ li dan ma jistax isir, għar-radd lura tal-prezz imħallas fuq l-imsemmi att ta' konvenju u d-danni minħabba n-nuqqas tal-bejjiegħ milli jżomm il-wegħda max-xerrej;

Illi għal din l-azzjoni, l-kumpanniji mħarrka naqsu li jressqu kontestazzjoni formali u baqgħu kontumaċi. Madankollu, wara li għadda ż-żmien mogħti mil-liġi biex huma jressqu t-Tweġiba, ħatru avukat li deher għalihom matul il-kawża;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li f'Mejju tal-2008[4], l-atturi ntrabtu u wiegħdu li jixtru mingħand il-kumpannija mħarrka C & C Contractors Limited (aktar 'il quddiem imsejħa "C&C") li, min-naħa tagħha, wegħdithom li tbiegħelhom u tittrasferilhom, *garage* li internament iġib in-numru dsatax (19), li jinsab fil-livell tal-kantina ("*upper*

[1] Paġ. 47 tal-proċess
[2] Dok "A", f'paġġ. 48 sa 53 tal-proċess
[3] Paġġ. 54 – 8 tal-proċess
[4] Dok "A", f'paġġ. 5 – 8 tal-proċess

basement") ta' binja ta' *garages* b'daħla komuni bla isem u bla numru li tagħti fuq Triq Azzopardi, Marsa, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. Il-prezz tal-bejgħ kien ta' disat elef tliet mija u sbatax-il euro u disgħa u erbgħin ċenteżmi (€ 9,317.49). L-atturi ħallsu s-somma kollha miftehma bħala l-prezz matul iż-żmien tal-konvenju;

Illi meta sar l-att tal-konvenju, l-*garage* imwiegħed ma kienx għadu nbena[5]. Meta twal iż-żmien biex il-*garage* jinbena, l-attur kera *garage* għal żewġ karozzi fil-Qrendi[6]

Illi l-att ta' konvenju kellu siwi sa sena minn meta sar, iżda l-effetti tiegħu ttawlu sa tmiem Ġunju tal-2011[7];

Illi b'ittra uffiċjali maħruġa fit-28 ta' Ġunju, 2011[8], l-atturi talbu lill-kumpanniji mħarrkin biex jersqu għall-kuntratt. Billi l-kuntratt baqa' ma sarx, l-atturi fetħu din il-kawża fid-29 ta' Lulju, 2011;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> li din il-Qorti jeħtiġilha tagħmel biex tqis sewwa din il-kawża jintrabtu kemm mal-aspetti probatorji li joħorġu mill-atti u kif ukoll ma' kwestjonijiet ta' natura proċedurali li joħorġu mill-fatti msemmija. Kif ingħad qabel, il-kumpanniji mħarrkin baqgħu kontumaċi, iżda kif inhu magħruf, il-kontumaċja m'hijiex stqarrija tal-azzjoni attriċi kuntrarja. Minbarra dan, l-istess kumpanniji mħarrkin ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom kif ingħatalhom li jagħmlu;

Illi fl-ewwel lok, il-Qorti tirrileva li għalkemm l-atturi jisħqu kemm-il darba li l-att tal-konvenju sar fl-għaxra (10) ta' Mejju, 2008, mill-kopja mressqa minnhom mar-Rikors Maħluf, jissemma li l-konvenju sar fid-dsatax (19) ta' Mejju ta' dik is-sena. Dan il-fatt jinsab konfermat ukoll mid-dokument uffiċjali li jitkellem dwar it-tiġdid tal-konvenju. Madankollu, jidher li l-imħarrkin jaċċettaw li l-konvenju li sar bejn l-atturi u C & C kien sar fid-data msemmija mill-atturi, u fis-sottomissjonijiet tagħhom ma jqanqlu l-ebda argument dwar id-data li fiha l-konvenju kien tassew sar;

[5] Affidavit tal-attur f'paġ. 18 tal-proċess
[6] Dok "AB2", f'paġġ. 27 – 8 tal-proċess
[7] Dok "B", f'paġ. 9 tal-proċess
[8] Dok "Ċ". f'paġ. 10 tal-proċess

Illi fit-tieni lok, l-atturi jisħqu wkoll li s-somma miftehma ħallsuha kontestwalment mal-att tal-konvenju. L-att ta' konvenju jgħid mod ieħor, u, fil-fatt, kien jorbot lill-atturi xerrejja li jħallsu l-prezz kollu (u mhux biss depożitu) sa żmien ġimgħatejn minn dak inhar. Li kieku tassew l-atturi ħallsu s-somma fl-istess waqt li sar il-konvenju, dan ma kienx ikollu għalfejn jissemma dak iż-żmien dilatorju. Minbarra dan, ma ntwera l-ebda dokument li juri meta s-somma tħallset u kif. Min-naħa l-oħra, il-kumpanniji mħarrkin ma jiċħdux li l-ħlas sar;

Illi fit-tielet lok, ma hemmx dubju li, sallum, il-*garage* imwiegħed lill-atturi ma tlestiex u l-wegħda magħmula lilhom ma jidhirx li tista' tinżamm. Dan ifisser li l-Qorti ma tistax tordna lill-imħarrkin li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u għaldaqstant ma jidhrilhiex li għandha tilqa' t-talbiet attriċi safejn dawn huma maħsuba biex jeżegwixxu l-wegħda tal-bejjiegħ biex jersaq għall-kuntratt, għaliex dan ma jġib xejn jekk mhux ħela ta' ħin u spejjeż bla bżonn. Il-fatt li l-immobbli mwiegħed fl-att tal-konvenju ma jkunx jista' jgħaddi għand ix-xerrej fil-kuntratt finali, huwa waħda mir-raġunijiet tajba li għalihom ix-xerrej jista' jagħżel li ma jersaqx għall-kuntratt;

Illi kif bosta drabi ngħad, meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[9], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[10], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqies li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntratt[11]. Tajjeb li jingħad ukoll li r-raġuni tajba tkun

---

[9] App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et vs Paċifika Masini et***

[10] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)

[11] P.A. RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Beżżina et*** (konfermata fl-Appell fit-**12.10.2006**)

waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha[12]. Hekk ukoll huwa miżmum li m'hijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[13];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini **wara** li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[14];

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jgħoddu għall-każ tal-atturi u għalhekk issib li hemm ċirkostanzi li juru l-atturi ma humiex sejrin jingħataw dak li twiegħdu;

Illi ċirkostanzi bħal dawn iġibu magħhom il-konsegwenzi maħsuba fl-artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri jnissel l-obbligu fuq min wiegħed li jbigħ li jħallas id-danni lil min kien aċċetta li jixtri l-ħaġa li l-bejgħ tagħha ma jkunx jista' iżjed isir[15]. Fil-każ tal-lum, l-atturi qegħdin jitlobu l-kumpens għad-danni mġarrba minħabba nefqa f'kiri ta' post ieħor minflok il-*garage* imwiegħed fil-konvenju u l-imgħax li kellhom iġorru minħabba s-somma li sselfu mingħand Bank biex ħallsu l-prezz tal-bejgħ;

Illi, fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-kumpanniji mħarrkin iqajmu l-argument li l-atturi naqsu li jsegwu dak li titlob il-liġi dwar il-proċedura li messhom isegwu taħt l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili dwar l-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' bejgħ. Huma jgħidu li l-atturi ma mxewx fil-ħin biex jitolbu l-eżekuzzjoni tal-konvenju bil-konsegwenza li dan skada.

---

[12] Ara, per eżempju, P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***

[13] App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et***

[14] Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol : **LXXXV.ii.324**)

[15] Maġ. (Għ) AE **26.7.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Grech et vs Karkanja Limited et*** (mhix appellata)

Iżidu jgħidu li, ladarba ġara dan, l-atturi tilfu wkoll il-jedd li jitolbu l-ħlas tad-danni;

Illi l-Qorti ssib li dan l-argument tal-imħarrkin m'huwiex tajjeb. Għalkemm fl-atti ma tressqux kopji tal-prorogi li saru biex iġġedded il-konvenju, jidher li (fuq talba ta' l-kumpannija mħarrka) dan kien uffiċjalment meqjus li ġġedded sat-30 ta' Ġunju, 2011. L-ittra uffiċjali tal-atturi tressqet fit-28 ta' Ġunju. Għalkemm il-kumpanniji mħarrka ma kenux notifikati biha, dan xorta waħda kellu l-effett li jżomm ħaj il-konvenju għaz-żmien imsemmi fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi. B'hekk, ladarba l-kawża saret fi żmien it-tletin jum wara li kien għalaq iż-żmien tal-konvenju (kif estiż) u ladarba ħareġ li l-ħaġa li kienet imwiegħda lill-atturi flistess konvenju ma tistax tinbiegħ lilhom, il-pretensjonijiet tal-istess atturi dwar id-danni mġarrbin minnhom huma tajbin;

Illi, kif ingħad, id-danni reklamati mill-atturi jikkonsistu f'kiri ta' post ieħor biex jagħmel tajjeb għal dak li ma jistax aktar jinbiegħ lilhom, u n-nefqa tal-imgħax fuq il-faċilita' bankarja. Iż-żewġ ċirkostanzi jidhru raġonevoli. Għalkemm tinħalaq xi ftit tal-kurżita' għaliex u kif l-attur kera *garage* fil-Qrendi biex idaħħal fih il-karoza tiegħu meta l-atturi jgħixu fil-Marsa, ma hemm xejn x'juri li dik il-kirja mhux vera saret u għadha għaddejja. Naturalment, il-Qorti tifhem ukoll li din il-nefqa li qed jidħol għaliha l-attur ġrat b'konsekwenza diretta tal-fatt li l-*garage* imwiegħed fil-konvenju baqa' ma tlesta qatt u ma setax jinbiegħ lill-atturi. Il-każ tal-faċilita' bankarja u l-imgħax fuqha wkoll jagħmel sens. Il-Qorti tinnota, madankollu, li l-faċilita' msemmija mill-atturi ngħatat għal somma li tisboq ħafna aktar minn kemm kien il-prezz miftiehem fil-konvenju (il-faċilita' mogħtija kienet id-doppju tal-prezz tal-kuntratt). Dik il-faċilita' jidher li ngħatat u kienet disponibbli lill-atturi minn Lulju tal-2008[16], jiġifieri qrib xahrejn wara li sar il-konvenju. Minħabba li, fil-każ tal-lum, jidher li l-atturi ħallsu l-prezz kollu fuq il-konvenju, jagħmel sens li l-pretensjoni tagħhom dwar il-ħlas ta' mgħax tintlaqa' bħala dannu dirett għar-rabta maħluqa bl-istess konvenju li l-

[16] Dok "AB3", f'paġġ. 29 ff tal-proċess

bejjiegħ naqas li jżomm, iżda ma tistax tgħabbi fuq l-imħarrkin il-piż kollu tal-imgħax fuq l-istess faċilita bankarja ladarba l-atturi dehrilhom li kellhom jużaw is-somma kollha tal-faċilita' li żgur ma kenitx limitata għall-prezz tal-bejgħ. Għalhekk, filwaqt li sejra tilqa' l-pretensjoni dwar il-ħlas ta' kera ta' post ieħor, sejra tilqa' biss ħamsin fil-mija tal-pretensjoni tad-dannu mnissel mill-ħlas tal-imgħax;

Illi għalhekk, filwaqt li sejra tilqa' s-sitt talba attriċi, għall-finijiet tat-tmien talba attriċi tillikwida d-danni mġarrbin mill-atturi fis-somma ta' tlitt elef tliet mija u tlettax-il euro (€ 3,313);

Illi f'dan ir-rigward, l-imħarrkin iqanqlu l-kwestjoni tas-setgħa tal-Qorti li tqis u tisma' t-talba ladarba l-ammont involut huwa anqas minn €11,646.87. Dan l-argument m'huwiex tajjeb. Il-kawża saret dwar l-eżekuzzjoni ta' wegħda ta' bejgħ ta' immobbli[17] u l-pretensjoni tad-danni kienet dwar ammont biex jiġi likwidat[18], u dawn iż-żewġ fatturi jagħmlu l-azzjoni waħda li tabilfors toħroġ 'il barra mis-setgħat tal-Qorti ta' ġurisdizzjoni limitata;

Illi l-atturi qegħdin jitolbu wkoll li tintradd lura lilhom is-somma mħallsa minnhom fl-okkażjoni tal-konvenju. Jidher li l-imħarrkin ma jikkontestawx li s-somma tabilħaqq tħallset[19]. Ladarba ħareġ li l-kuntratt ma jistax u li l-wegħda ma tistax tinżamm min-naħa ta' min wiegħed li jbiegħ, hija ħaġa naturali li dik is-somma trid tintradd lura lil min ħallasha;

Illi għalhekk, id-disa' u l-għaxar talbiet attriċi sejrin jintlaqgħu;

Illi jifdal biss li l-Qorti tagħmel konsiderazzjoni li l-imħarrkin ukoll iressqu sottomissjoni dwarha. Din toħroġ mill-fatt li l-atturi resqu fuq il-konvenju ma' C&C waħedha. Huwa meqjus li r-rabta ġuridika mnissla mill-konvenju kienet ma' dik il-kumpannija biss. L-azzjoni attriċi kollha tinbena fuq

---

[17] Art. 47(3) tal-Kap 12
[18] Art. 747(1) tal-Kap 12
[19] Ara par 7 u par 8 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, f'paġġ. 55 u 56 tal-proċess

ir-rabtiet maħluqa mill-imsemmi att ta' konvenju u għalhekk kien jaqa' fuq l-atturi biex juru kif daħlet fix-xena l-kumpannija l-oħra mħarrka. Il-fatt li dik il-kumpannija l-oħra kienet issemmiet ukoll flittra uffiċjali ma torbothiex awtomatikament mal-istess rabtiet li daħlet għalihom C & C fuq il-konvenju. Kien jaqa' fuq l-atturi li juru kif jixraq din ir-rabta u dan ma għamluhx;

Illi għalhekk il-Qorti sejra teħles lill-kumpannija mħarrka C & M Contractors Limited mill-ħarsien tal-ġudizzju għaliex ma ntweriex kif hija trid twieġeb għall-pretensjonijiet tal-atturi dwar rabtiet f'att ta' konvenju li dik il-kumpannija ma kenitx tagħmel parti minnu;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Teħles lill-kumpannija mħarrka C & M Contractors Limited mill-ħarsien tal-ġudizzju, billi ma ntweriex kif dik il-kumpannija hija l-kontradittriċi leġittima tal-pretensjonijiet attriċi mnissla minn att ta' konvenju li dik il-kumpannija ma kenitx parti fih;

Tastjeni milli tipprovdi dwar **l-ewwel ħames talbiet attriċi**, minħabba li ħareġ li l-kuntratt pubbliku ta' bejgħ tal-post imwiegħed fl-att tal-konvenju ma jistax isir minħabba li l-immobbli mwiegħed baqa' ma nbeniex;

Tilqa' s-sitt talba attriċi u ssib li l-kumpannija mħarrka C & C Contractors Limited naqset milli żżomm il-wegħda tagħha mal-atturi biex tbiegħelhom l-immobbli mwiegħed fl-att tal-konvenju u għalhekk trid tagħmel tajjeb għad-danni mġarrba mill-atturi minħabba dan il-ksur ta' wegħda;

Tilqa' s-seba' talba attriċi u tillikwida d-danni mġarrbin mill-atturi fis-somma ta' tlitt elef tliet mija u tlettax-il euro (€ 3,313);

Tilqa' t-tmien talba attriċi u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka C & C Contractors Limited tħallas lill-atturi s-somma ta' tlitt elef tliet mija u tlettax-il euro (€ 3,313)

bħala danni likwidati flimkien mal-imgħax legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tilqa' d-disa' u l-għaxar talbiet attriċi billi tikkundanna lill-kumpannija mħarrka C & C Contractors Limited tħallas lura lill-atturi s-somma ta' disat elef tliet mija u sbatax-il euro u disgħa u erbgħin ċenteżmi (€ 9,317.49) bħala l-prezz imħallas mill-atturi għax-xiri tal-immobbli lilhom imwiegħed fuq l-imsemmi att ta' konvenju, flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tikkundanna lill-kumpannija mħarrka C & C Contractors Limited **tħallas l-ispejjeż tal-kawża** ħlief għal dawk tal-kumpannija mħarrka C & M Contractors Limited, li għandhom jerfgħuhom l-atturi.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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