PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 12 ta' April 2002.

Numru

Citaz. Numru 731/98 DS

George Borg bhala Direttur f'isem u in rapprezentanza tas-socjeta` WSA Limited
vs
Martin Farrugia u Rita Farrugia, mizzewgin flimkien

Illum, 12 ta' April 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ppresentata fis-7 ta' April 1998 li permezz taghha l-attur nomine wara li ppremetta:

Illi s-socjeta' attrici dahlet f'konvenju datat 23 ta' Dicembru 1992 mal-konvenut Martin Farrugia redatt quddiem in-Nutar Dottor Victor John Bisazza, kopja esebita Dok "A" kif estiz ratifikat u kkonfermat bi skrittura privata datata 18 ta' Mejju 1994 kopja esebita Dok "B" maghmul bejn is-socjeta' attrici u l-konvenuti fejn is-socjeta' attrici obbligat ruhha u l-konvenuti obbligaw rwiehhom li jixtru u jakkwistaw il-flat numru tlieta (3) formanti parti minn korp ta' erba' (4) flats, bla numru u bla isem, fi Triq Bella Vista, San Gwann, li qieghed fil-livell tat-tielet sular meta wiehed ihares lejn il-korp tat-triq inkluz wiehed minn erbgha (1/4) tal-partijiet komuni tal-imsemmi korp ta' flats u cioe' tal-bieb ta' barra, entrata tarag sa fuq il-bejt, kif ukoll parti diviza tal-bejt kif ahjar indikat u deskritt fid-dokumenti annessi u l-pjanta relattiva;

Illi l-konvenuti kienu inadempjenti f'diversi obbligi minnhom assunti u fosthom naqsu milli a tenur ta' l-ahhar skrittura, senjament a tenur ta' l-artikolu 5 ta' l-iskrittura tat-18 ta' Mejju 1994 fit-termini ta' liema kondizzjoni:

"Jibqa miftiehem illi l-Kumpanija WSA Limited ikollha d-dritt ghal hlas ta' kull bilanc li jkun ghadu veglianti u tal-imghaxijiet akkumulati f'kaz illi l-kompraturi jonqsu milli jhallsu xi rata ghal aktar minn tletin (30) gurnata mid-data li din tkun dovuta ghal hlas. Jibqa miftiehem illi f'kaz li l-kompraturi jibqghu ma hallsux anke wara li jghaddu l-imsemmija 30 gurnata, il-konvenju jigi terminat jekk sa zmien 8 ijiem mid-data ta' ittra ufficjali mibghuta mill-kumpanija, WSA Limited li twiddibhom biex ihallsu l-kompraturi jibqghu ma jhallsux ir-rata tremestrali dovuta. Kull ammont mhallas lill-venditur ikollu dritt il-venditur li jzommu ghas-saldu tad-danni minnu sofferti minhabba l-inadempjenza tal-kompraturi u ma jkollu l-ebda obbligu li jirrifondi lill-kompraturi."

Illi l-konvenuti gew inutilment interpellati u dan in forza ta' zewg ittri ufficjali, u cioe' tas-17 ta' Jannar 1996 u tal-5 ta' Dicembru 1997, izda inutilment;

Illi in konsegwenza ta' tali inadempjenza jiskaturixxu diversi konsegwenzi legali fosthom *inter alia* ir-rexxissjoni tal-konvenju, id-dekadenza tal-konvenuti minn kull dritt jew pretensjoni ta' rifuzjoni tad-depositu u minn kwalunkwe dritt ta' okkupazzjoni fuq il-fond "de quo";

Illi l-konvenuti qed jokkupaw il-fond "de quo" minghajr titolu;

Illi t-talbiet ghall-izgumbrament flimkien mat-talbiet l-ohra jinkwadraw rwiehom fit-termini ta' l-art 167 (2) tal-Kodici ta' Procedura Civili u s-socjeta' attrici permezz tal-attur nomine George Borg ikkonfermat is-suespost bil-gurament;

talab li din il-Qorti:

1. tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta' l-artikli 167 et seq tal-Kodici ta' Procedura Civili;

2. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenji u skritturi bejn il-partijiet skadew u tilfu kull effett;

3. tordna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw fi zmien qasir u perentorju mill-flat numru tlieta (3) formanti parti minn korp ta' erba' (4) flats, bla numru u bla isem, fi Triq Bella Vista, San Gwann, li qieghed fil-livell tat-tielet sular meta wiehed ihares lejn il-korp tat-triq inkluz wiehed minn erbgha (1/4) tal-partijiet komuni tal-imsemmi korp ta' flats u cioe'

tal-bieb ta’ barra, entrata tarag sa fuq il-bejt, kif ukoll parti diviza tal-bejt kif ahjar indikat u deskritt fid-dokumenti annessi u l-pjanta relattiva;

4. tiddikjara u tiddeciedi illi kull ammonti li thallsu fil-mori tal-validita’ tal-konvenju intilfu irrevokabilment favur is-socjeta’ attrici minghajr ebda dritt fuqhom mill-konvenuti;

5. tikkundanna lill-konvenuti solidament sabiex ihallsu kull ammont ta’ elettricita’ u ilma u servizzi telefonici minnhom ikkunsmati jew uzati.

Bl-imghax, bl-ispejjez u bir-riserva ta’ kull azzjoni fil-Ligi.
Il-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u bl-istess mod qeghdin jigu respinti billi l-konvenuti kienu ghamlu pagamenti ta’ elf lira bhala depozitu, tmien mitt lira akkont tal-prezz qabel ma gie interpellat ihallas ammont ferm ikbar minn dak miftiehem meta minnufih regghu ghamlu pagament akkont tal-prezz permezz ta’ bank draft ghall-ammont ta’ Lm2,700 u iddikjaraw l-intenzjoni taghhom illi jhallsu l-bilanc korrett shih stante illi diga kellhom facilita sancita mill-Bank of Valletta anke ghax il-propjeta in kwistjoni hija l-unika residenza taghhom;

2. Illi minkejja diversi tentattivi sabiex isir il-kuntratt finali l-attur noe ma resaqx ghall-kuntratt ghax pretenda ammont f’bilanc ta’ prezz superjuri ghal dak miftiehem;

3. Illi ghalhekk it-talbiet attrici fil-konfront tal-eccipjenti ghandhom jigu michuda u stante l-intempestivita' taghhom dan bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Qabel xejn jigi osservat li l-konvenuti ma ressqux provi f'din il-kawza ghalkemm kellhom l-opportunita` li jaghmlu dan sew bil-procedura tal-*affidavit*, sew waqt seduti mizmuma mill-assistant gudizzjarju Dr. Paul Farrugia, kif ukoll fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2002 quddiem il-Qorti.

Mill-provi li ressaq l-attur nomine, u li mhumiex kontradetti, jirrizulta li huwa nomine kien ghamel konvenju mal-konvenuti fit-23 ta' Dicembru 1992 (Dok. A a fol. 8, 9 u 10) ghall-bejgh lill-konvenuti tal-flat numru tlieta (3) fil-korp dak iz-zmien bla numru u bla isem, izda llum bl-isem ta' Alamanda Apartments, fi Triq Bella Vista, San Gwann bil-prezz ta' hmistax-il elf liri Maltin (Lm15,000) li minnhom thallset akkont is-somma ta' elf liri Maltin (Lm1,000). Il-konvenju kien soggett ghall-kondizzjoni li l-konvenuti jottjenu self minghand il-Lohombus Corporation. Il-kuntratt definittiv kellu jsir fi zmien erba' xhur. Il-kuntratt fil-fatt baqa' ma sarx, saru xi estensjonijiet, imbaghad fit-18 ta' Mejju 1994 saret skrittura ohra bejn il-partijiet (Dok. B a fol. 11, 12 u 13) li permezz taghha rratifikaw l-ewwel skrittura tat-23 ta' Dicembru 1992 u zdiedu diversi kondizzjonijiet ohra, fosthom li l-konvenju ma baqax marbut ma' self

minghand il-Lohombus Corporation, u l-konvenju gie estiz ghal hames snin. Inoltre l-konvenuti ntrabtu li jhallsu l-bilanc ta' Lm14084.40 permezz ta' pagamenti ta' hames mitt liri Maltin (Lm500) kull tliet xhur ghall-ewwel erba' snin bl-ewwel pagament li kellu jithallas mhux aktar tard mit-30 ta' Gunju 1994. Il-bilanc kellu jithallas bejn ir-raba' u l-hames sena.

Skond l-attur nomine fl-*affidavit* tieghu tat-2 ta' Marzu 1999, il-konvenuti hallsu tliet mitt liri Maltin (Lm300) fit-30 ta' Gunju 1994 u ma hallsu xejn aktar. Pero` wara li l-konvenut kien ottjena *sanction letter* minghand il-Bank of Valletta ta' Balluta datata 12 ta' Gunju 1995, inhareg *bank draft* mill-istess Bank ghas-somma ta' elfejn u seba' mitt liri Maltin (Lm2,700) li gie ggirat favur l-attur nomine izda meta dan mar biex isarrfu ma ssarrafx u l-Manager tal-Bank Pio Vella talbu jirritornah.

Pio Vella xehed fis-seduta mizmuma mill-assistant gudizzjarju Dr. Paul Farrugia fis-26 ta' Lulju 2001. Huwa qal li c-cekk in kwistjoni nhareg fuq talba tal-konvenuti biex iservi ta' depozitu fuq l-akkwist ta' proprjeta` mill-konvenuti. Kien intestat *"Dr. Adrian Delia account Martin Farrugia"*. Wara numru ta' xhur Martin Farrugia nfurmah li l-bejgh ma sarx u billi ma kienx issarraf saqsieh dwaru. Farrugia wiegbu li ma setax jirrintraccah u lanqas ghand Dr. Delia ma kien. Ghalhekk saret l-ordni ta' *stop payment*. Meta George Borg mar biex isarrfu, huwa talabulu minhabba l-i*stop payment*. L-istruzzjonijiet ta' *stop payment* huma datati t-18 ta' Ottubru 1997 ghar-raguni li c-cekk kien *"mislaid, expired, uncashed"*. Ix-xhud esebixxa kopja tac-cekk u ta' l-istruzzjonijiet bhala Dok. PV1 u PV2.

Fl-istess seduta l-attur nomine kkonferma dak li qal Pio Vella dwar kif ic-cekk ittiehed minghandu u spjega li fil-fatt mar biex isarraf ic-cekk jumejn wara li kien gie mghoddi lilu.

Fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa man-nota ta' l-eccezzjonijiet, il-konvenut jirreferi ghad-depozitu ta' elf liri Maltin (Lm1,000) u ghat-tmien mitt liri Maltin (Lm800) akkont li thallsu u jirreferi ghall-pagament ta' elfejn u seba' mitt liri Maltin (Lm2,700) minghajr ma jirreferi ghall-fatt li kien sar *stop payment* fuqu.

Mis-suespost ghalhekk jirrizulta li l-konvenuti sallum effettivament hallsu biss elf u tmien mitt liri Maltin (Lm1,800) mis-somma miftehma. U l-attur nomine ma jinsabx kontradett fix-xiehda tieghu li c-cekk ta' elfejn u seba' mitt liri Maltin (Lm2,700) kien ircevieh jumejn biss qabel ma mar isarrfu.

Issa fl-iskrittura tat-18 ta' Mejju 1994 il-partijiet ftehmu hekk:

> *"Jibqa' miftiehem illi l-Kumpanija WSA Limited ikollha d-dritt ghal hlas kollu ta' kull bilanc li jkun ghadu veglianti u tal-imghaxijiet akkumulati f'kaz illi l-kompraturi jonqsu milli jhallsu xi rata ghal aktar minn tletin (30) gurnata mid-data li dina tkun dovuta ghal hlas. Jibqa' miftiehem illi f'kaz li l-kompraturi jibqghu ma jhallsux anke wara li jghaddu l-imsemmija 30 gurnata, il-konvenju* ***jigi terminat*** (enfazi tal-Qorti) *jekk sa zmien 8 ijiem mid-data ta' ittra ufficjali mibghuta mill-kumpanija, WSA Limited li twiddibhom biex ihallsu l-kompraturi jibqghu ma jhallsux ir-rata tremestrali dovuta. Kull ammont imhallas lill-venditur ikollu dritt il-venditur li jzommu ghas-saldu tad-danni minnu sofferti minhabba l-inadempjenza tal-kompraturi, u ma jkollu l-ebda obbligu li jirrifondi lill-kompraturi."*

Jirrizulta li l-konvenuti gew interpellati b'ittra ufficjali tal-5 ta' Dicembru 1997 biex ihallsu s-somma ta' Lm18,865.97 konsistenti f'kapital u imghax relattiv sa

Novembru 1997 (ara kopja esebita b'nota ta' l-attur nomine ta' l-20 ta' Frar 2002). M'hemmx dubju li gie soddisfacentement pruvat li minn dik is-somma sallum ma thallas xejn. U mhux biss, imma l-ahhar pagament li sar kien dak ta' tliet mitt liri Maltin (Lm300) fit-30 ta' Gunju 1994.

Fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu l-konvenut ighid li minkejja diversi tentattivi sabiex isir il-kuntratt finali, l-attur nomine ma resaqx ghall-kuntratt ghax ippretenda ammont f'bilanc ta' prezz superjuri ghal dak miftiehem. Il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li saru tentattivi biex tinsab soluzzjoni ghall-vertenza. Difatti mill-verbali tal-kawza jirrizulta li nghataw diversi differimenti biex issir transazzjoni, izda transazzjoni li ma ntlahqitx. Inoltre ma jirrizultax li l-konvenuti inizjaw xi proceduri biex igieghlu lill-attur nomine jaddivjeni ghall-kuntratt finali. L-attur nomine xehed, u ma giex kontradett, li qatt ma gie interpellat gudizzjarjament biex jersaq ghall-kuntratt. L-allegazzjoni tal-konvenut li l-attur nomine ma resaqx ghall-kuntratt ghax ippretenda bilanc superjuri ghal dak miftiehem tibqa' biss allegazzjoni. Certament jekk il-kapital kiber bl-imghax akkumulat, bil-fors li l-bilanc kellu jikber. Wara kollox il-konvenuti qablu li jithallas imghax fuq l-iskrittura tat-18 ta' Mejju 1994.

Ghaldaqstant it-talba attrici biex jigi dikjarat li l-konvenji u skritturi bejn il-partijiet skadew u tilfu kull effett hija gustifikata. Kif ukoll hija gustifikata t-talba ghal dikjarazzjoni li kull ammont li thallas fil-mori tal-validita` tal-konvenju ntilfu rrevokabilment favur is-socjeta` attrici.

L-attur nomine qieghed ukoll jitlob li jigi ordnat l-izgumbrament tal-konvenuti mill-fond imsemmi. Fil-klawzola numru disgha (9) ta' l-iskrittura tat-18 ta' Mejju 1994 il-partijiet iddikjaraw hekk:

> *“Peress illi l-kompraturi qeghdin jabitaw gratwitament u bla titolu fl-imsemmi fond, huma ma jkunux jistghu jaghtu l-uzu u l-abitazzjoni tal-fond lil terzi, u jibqa’ ben miftiehem illi l-kompraturi jibqghu bla titolu sakemm ihallsu kull bilanc minnhom dovut u l-imghaxijiet.”*

L-attur nomine fl-*affidavit* tieghu qal li l-konvenuti dahlu gol-flat ghall-habta ta’ l-iffirmar tat-tieni skrittura u bdew juzawh ghall-uzu personali taghhom minghajr ebda hlas jew kumpens u ghalkemm talabhom johorgu diversi drabi dawn baqghu hemm.

Fid-dawl tar-rizultanzi u anke tal-klawzola msemmija, m’hemm l-ebda dubju li l-konvenuti m’ghandhom l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni. Il-pagamenti li ghamlu lill-attur nomine kienu fil-fatt biss akkonti tal-prezz ta’ akkwist. Il-bilanc u imghaxijiet baqghu ma thallsux. Il-konvenuti stess fin-nota ta’ eccezzjonijiet u dikjarazzjoni taghhom ma allegaw l-ebda dritt jew titolu. Ghaldaqstant it-talba attrici biex jigi ordnat l-izgumbrament tal-konvenuti hi wkoll gustifikata.

Fl-ahharnett l-attur nomine jitlob li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu kull ammont ta’ elettricita` u ilma u servizzi telefonici minnhom ikkunsmati jew uzati. Dwar din it-talba l-konvenuti ma jghidu xejn fl-eccezzjonijiet u dikjarazzjoni taghhom. Huwa evidenti li sakemm il-konvenuti jibqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni, il-kontijiet ta’ dawl u ilma u tat-telefon ghandhom jigu mhallsa minnhom. It-talba hi ghalhekk gustifikata.

Irid jinghad li fl-eccezzjonijet taghhom il-konvenuti sostnew li dawn il-proceduri huma intempestivi. Izda din l-eccezzjoni hi infondata. Difatti dawn il-proceduri ttiehdu biss wara li l-konvenuti gew interpellati gudizzjarjament biex ihallsu u wara li kienu ghaddew diversi snin li fihom ma ottemperawx

ruhhom mal-kondizzjonijiet li qablu maghhom ghall-akkwist tal-fond in kwistjoni.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) tiddikjara li l-konvenji u skritturi bejn il-partijiet skadew u tilfu kull effett,
(2) tordna li l-konvenuti jizgumbraw fi zmien xahar mill-flat numru tlieta (3) formanti parti minn korp ta' erba' (4) flats bl-isem ta' Alamanda Apartments, fi Triq Bella Vista, San Gwann, li qieghed fil-livell tat-tielet sular meta wiehed ihares lejn il-korp mit-triq, inkluz wiehed minn erbgha (1/4) tal-partijiet komuni tal-imsemmi korp ta' flats u cioe` tal-bieb ta' barra, entrata tarag sa fuq il-bejt, kif ukoll parti diviza tal-bejt kif indikat u deskritt fid-dokumenti A u B annessi mac-citazzjoni,
(3) tiddikjara li kull ammonti li thallsu fil-mori tal-validita` tal-konvenju intilfu rrevokabilment favur is-socjeta` attrici minghajr ebda dritt fuqhom mill-konvenuti, u
(4) tikkundanna lill-konvenuti solidalment sabiex ihallsu kull ammont ta' elettricita` u ilma u servizzi telefonici stallati fl-istess flat u minnhom ikkunsmati jew uzati.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF
DR. DAVID SCICLUNA **D/REGISTRATUR**