MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 175/2011

Rita Calleja

vs

Mark Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tat-22 ta’ Frar 2011 li jghid hekk:

Illi permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Dicembru 2010, fl-ismijiet Alexandra Dalmas u Rita Calleja vs Mark Micallef et, Citazz. Nru. 463/04GV. (Dok. A) l-istess Qorti tal-Appell iddikjarat illi l-konvenut u martu kienu responsabbli ghad-danni versu r-rikorrenti Rita Calleja u l-attrici l-ohra fil-kawza Sandra Dalmas. Dawn id-danni kienu rizultanti mill-fatt illi l-intimat Mark Micallef kien ghamel konvenju sabiex ibiegh appartament lill-attrici

u lil Sandra Dalmas, izda wara bosta tigdid tal-istess konvenju, l-intimat baqa' inadempjenti u rrizulta illi l-appartament mertu tal-bejgh ma kienx jezisti, ghax baqa' ma nbeniex mill-istess Mark Micallef.

IIli l-istess Qorti iddikjarat ukoll illi dawn id-danni kellhom jigu dikjarati f'gudizzju separat.

lIIi r-rikorrenti Rita Calleja proprju fuq l-istedina tal-Qorti tal-Appell qieghda taghmel din il-kawza sabiex issir il-likwidazzjoni u l-kundanna ghall-hlas tad-danni lilha kkagunati.

Illi kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza id-danni kkagunati mill-intimat Mark Micallef jammontaw ghal mhux inqas minn €69,757.

Illi sehem l-attrici minn dawn id-danni ghandu jammonta ghal, almenu nofs din is-somma, jew somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din il-Qorti.

Ghaldaqstant in vista tar-ragunijiet premessi l-esponenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tillikwida d-danni sofferti mill-attrici, wara li l-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-3 ta' Dicembru 2010 fl-ismijiet Sandra Dalmas u Rita Calleja vs Mark Micallef et, Citazz. Nru. 463/04, gia ddikjarat li bl-agir tieghu l-konvenut ikkaguna danni lill-attrici;

2. Tordna lill-konvenut sabiex ihallas id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni u tal-mandat ta' sekwestru, u bl-imghaxijiet legali, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Preliminarjament l-azzjoni attrici hija perenta a tenur tad-dispozizzjonijiet tal-artikoli 2132 u 2156(f) tal-Kodici Civili: dan ghaliex l-attrici qed titlob il-likwidazzjoni u hlas

ta' danni naxxenti minn konvenju datat 29 ta' Marzu, 2000, liema danni allura huma danni ex contractu li ghalihom il-perjodu preskrittiv applikabbli huwa dak ta' hames (5) snin a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. L-attrici (flimkien ma' Alexandra Dalmas) kienu istitwew proceduri gudizzjarji kontra r-rispondent - kawza fl-ismijiet 'Alexandra Dalmas et -vs- Mark Micallef et' (Citaz. Nru. 463/2004GV) biex jinforzaw il-konvenju (filwaqt li t-talbiet ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni kienu gew ceduti fil-mori tal-imsemmija kawza) u din il-kawza giet definittivament deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-3 ta' Dicembru, 2010. L-artikolu 2132(1) tal-Kodici Civili jipprovdi illi l-preskrizzjoni tista' tinkiser b'talba gudizzjarja - kif gara fil-kaz odjern bil-prezentata tal-kawza fl-ismijiet 'Alexandra Dalmas et -vs- Mark Micallef et' (Citaz. Nru. 463/2004GV) - izda l-istess dispozizzjoni tal-ligi tghid illi l-ksur tal-preskrizzjoni jitqies bhallikieku ma sarx jekk l-attur jirrinunzja ghat-talba, kif fil-fatt ghamlet l-attrici odjerna meta fil-kors tal-fuq imsemmija kawza fl-ismijiet 'Alexandra Dalmas et -vs- Mark Micallef et' (Citaz. Nru. 46312004GV) cediet it-talbiet kollha relattivi ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni. Ghaldaqstant it-talba attrici hija perenta ghaliex il-ksur tal-preskrizzjoni bl-istituzzjoni tal-kawza t-talbiet ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni ma jiswiex ghar-raguni hawn imfissra. Oltre dan, anke kieku, ghall-grazzja tal-argument, dato ma non concesso, kellhom ma jigux applikati ghall-kaz odjern id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 2132(1) tal-Kodici Civili, xorta wahda japplikaw b'mod invincibbli d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 2132(2) tal-Kodici Civili illi jipprovdi li t-talba ghandha terga' tingieb 'il quddiem fi zmien xahar minn dakinhar li t-talba tkun giet michuda, xi haga li kjarament u manifestament l-attrici naqset milli taghmel ghaliex is-sentenza fil-kawza fl-ismijiet 'Alexandra Dalmas et -vs- Mark Micallef et' (Citaz. Nru. 463/2004GV) inghatat mill-Onor. Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-3 ta' Dicembru, 2010 filwaqt li l-attrici istitwiet il-kawza odjerna fit-22 ta'Frar, 2011, ferm izjed tard mit-terminu perentorju ta' xahar preskritt fl-artikolu 2132(2) tal-Kodici Civili.

2. Preliminarjament ukoll, izda sussidjarajment u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-attrici odjerna Rita

Calleja ma tistax tippromwovi l-kawza odjerna wahedha u minghajr l-assistenza tal-ko-attrici l-ohra fil-kawza fl-ismijiet 'Alexandra Dalmas et -vs- Mark Micallef et' (Citaz. Nru. 463/2004GV) stante li d-drittijiet naxxenti mill-konvenju datat 29 ta' Marzu, 2000 kienu jispettaw lilha u lill-ko-attrici l-ohra Alexandra Dalmas solidalment bejniethom u ghaldaqstant l-attrici ma tistax tippromwovi din il-kawza wahedha kif ghamlet.

3. Illi, sussidjarjament u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi r-rispondent ma kkawza ebda danni lill-attrici u l-attrici m'ghandha ebda dritt li tirreklama ebda danni minghand ir-rispondent.

Rat li l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut gew decizi minn din il-Qorti b’sentenza in parte datata 13 ta’ Frar 2012;

Rat li l-kawza fil-mertu thalliet ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza u hadet konjizzjoni tal-process Alexandra Dalmas et vs Mark Micallef et (Citaz. 463/2004) deciza fit- 3 ta’ Dicembru 2010;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attrici;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza ghad-danni maghmula mill-attrici wara li l-konvenut naqas li jaddivjeni ghal kuntratt ta’ kompravendita fejn il-konvenut u martu kienu weghdu li jbieghu appartament bl-isem Bonnici Flats, Mosta Road, San Pawl il-Bahar, lill-attrici u persuna ohra indivizament bejniethom b’konvenju datat 29 ta’ Marzu 2000 u li gie mgedded sad-29 ta’ Gunju 2004. Il-kuntratt baqa’ ma sehhx u l-attrici flimkien ma’ kokompratrici ohra ippresentaw kawza (Citaz. 463/2004) biex il-Qorti tobbliga lill-konvenuti jaddivjenu ghal kuntratt finali u fil-kaz li l-

kuntratt ma jistax jsehh ghal raguni imputabbli ghall-istess konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghad-danni.

Hu importanti l-isfond tal-kawza precitata bhala ghajnuna ghas-soluzzjoni ta’ din il-vertenza. Bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, gie deciz illi l-kuntratt finali sad-data tas-sentenza ta’ Prim’Istanza ma setax isehh ghax fil-fatt il-fond promess in vendita lanqas kien mibni u ghalhekk ma kienx jaghmel sens illi l-Qorti tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt billi ma kienx hemm korrispettiv ghal hlas tal-prezz pattwit li kienet se taghmel l-attrici u l-kompratrici l-ohra bhala prezz tal-fond in-vendita. B’hekk il-Qorti tal-Appell iddikjarat lill-konvenuti cioe l-konvenut f’din il-kawza u martu bhala responsabbli ghad-danni ghal dan in-nuqqas billi l-bejgh ma setax isir minhabba nuqqas attribwibbli lil konvenut u martu. Billi t-talba ghal likwidazzjoni u hlas ta’ danni kienu gew irtirati f’dak il-kawza, il-Qorti tal-Appell irriservat li dawn jigu likwidati f’gudizzju separat.

Dan hu dak li qed jintalab fil-fatt f’din il-kawza.

Il-konvenut ghamel tlett eccezzjonijiet kontra din it-talba, l-ewwel tnejn ta’ natura preliminari decizi kontra l-konvenut b’gudizzju separat f’din il-kawza bis-sentenza tat-13 ta’ Frar 2012 a fol. 65 et seq. tal-process.

Jibqa’ ghalhekk l-eccezzjoni fil-mertu tal-konvenut li ma kkawza ebda dannu lill-attrici.

Mertu

Il-Qorti mhix ser tidhol fil-kwistjoni dwar ir-responsabilita. Din giet accertata u dikjarata bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta’ Dicembru 2010. Pero l-fatt li l-konvenut flimkien ma’ martu gew dikjarati responsabbli ghad-danni, ma jfissirx b’daqshekk illi fil-fatt danni gew ikkagunati.

Il-Qorti tqis illi t-talba attrici hi bbazata fuq danni kuntrattwali naxxenti minn nuqqas ta’ esekuzzjoni ta’ obbligazzjoni kontrattwali da parti tal-konvenut, obbligazzjoni cara naxxenti mill-konvenju tad-29 ta’ Marzu

2000 li jitrasferixxi appartament f'San Pawl il-Bahar li rrizulta inezistenti sad-data li fih kellu jsir il-kuntratt. Il-Qorti ma tqis li t-talba attrici hi ghad-danni taht il-ligi generali konsistenti f'telf li garrbet biex sehh il-kuntratt ghax il-kuntratt ma sehhx izda hi impernjata direttament fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1357(1) tal-Kap. 16 cioe li jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, jigi fis-sehh l-obbligu tal-bejjiegh li jhallas id-danni. Dawn huma danni kontrattwali rizultat tan-nuqqas ta' minn iwieghed li jadempixxi dak li wieghed.

Kif qalet il-Qorti fis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili wara l-kawza fl-ismijiet "**Vassallo vs Mizzi et**", deciza fid-9 ta' April 1949, (Vol. XXX1I1.I1.379) illi

"l-htija meta tigi kkunsidrata fl-entita' taghha, hija wahda; u taht dan l-aspett ma hemmx distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik komunement imsejha aquiliana, li titnissel minn delitt jew kwazi delitt. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawza u fil-grad. In kwantu ghall-kawza, il-htija kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni pre-ezistenti li maghha hija marbuta; mentri l-htija aquiliana tippresupponi fatt li minnu titnissel ex nunc. In kwantu ghall-grad id-differenza hija riposta fl-estensjoni tar-responsabbilita' fis-sens illi fit-kolpa kontrattwali wiehed jista' jirrispondi ta' htija hafifa skond il-kaz, mentri fil-kolpa aquiliana r-responsabbilita' testendi ruhha b'mod li dwarha ma hemmx grad."

Id-danni kontrattwali li ghalihom irid jirrispondi l-konvenut huma ghat-telf soffert u l-profitt mankat da parti tal-attrici (art. 1135 Kap. 16). Il-konvenut jirrispondi ghad-danni li kienu jew setghu kienu previsti bin-nuqqas tieghu u li huma l-konsegwenza diretta u immedjata tan-nuqqas ta' adempiment (art. 1136 u 1137 Kap. 16).

L-attrici f'din il-kawza qed tirreklama s-segwenti danni kif riportati minnha fl-affidavit taghha a fol. 53 et seq. tal-process cioe

a. differenza fil-prezz biex hi takkwista proprjeta simili illum a paragun ta' meta kellu jsir il-kuntrtt fl-2004;

b. telf ta' kiri tal-istess appartament;

c. spejjez gudizzjarji u legali in konnessjoni mal-ewwel kawza;
d. hlas lura tad-depozitu mhallas fuq il-konvenju.

L-attrici ghamlitha cara li qed titlob biss nofs id-danni likwidati billi n-nofs l-iehor jappartjenu semmai lil kokompratrici l-ohra li ma hix parti f'din il-kawza.

Il-konvenut fl-affidavit tieghu a fol. 82 et set. tal-process jishaq li l-bejgh ma sarx ghax il-permessi tal-bini ma hargux u peress illi kellu proceduri ta' separazzjoni ma' martu u ried jirritorna d-depozitu lura lill-attrici li pero rrifjutat.

Il-Qorti tqis li dawn ir-ragunijiet kienu gia nghataw fil-kawza deciza mill-Appell u jirrigwardaw il-kwistjoni tar-responsabilta ghall-inadempjanza, kwistjoni deciza u illum hi res judicata bejn il-partijiet. Il-lQorti tqis ghalhekk dawn ir-ragunijiet moghtija mill-konvenut bhala rrelevanti ghal vertenza tal-likwidazzjoni tad-danni.

Il-Qorti talbet rapport peritali gudizjarju dwar il-pretensjonijiet attrici rigward il-valur tal-proprjeta u l-valur lokatizju. Il-Qorti tqis li z-zewg talbiet huma gustifikati billi fl-2004 l-attrici kienet ser tkun propjetarja ta' fond li ghalih kienet ser thallas nofs il-prezz tal-akkwist li fl-intier kien Lm13,000 (€30,282). Meta nqatghet il-vertenza u gie dikjarat finalment illi l-fond ma setax jinbiegh ghax ma kienx jezisti u dan fl-2010, l-attrici giet li hi naqsilha mill-patrimonju taghha nofs indiviz ta' appartament li fl-2010, skond il-Perit Tekniku Alan Saliba kien ikun jiswa fis-suq €56,000. B'hekk l-attrici bin-nuqqas da parti tal-konvenut li jitrasferixxi dak imwieghed u bil-fatt ulterjuri li baqa' jinsisti sad-data tas-sentenza finali li ma kienx obbligat li jitrasferixxi cahhad lill-attrici minn proprjeta li fl-epoka tas-sentenza finali kien jiswa hafna izjed cioe differenza ta' €25,697. Din id-differenza hi attribwibbli direttament ghan-nuqqas tal-konvenut, u telf li kien provedibbli sa minn meta dahal ghal konvenju bl-obbligu li jitrasferixxi l-fond mibni bis-sengha u l-arti u bil-premessi (ara kondizzjoni 10 tal-konvenju). L-attrici qed titlob nofs din id-differenza cioe €12,848.50 u hi gustifikata.

L-attrici qed titlob ukoll t-telf ta’ dhul li setghet ghamlet mill-appartament li kieku krietu. Jirrizulta mill-provi illi l-attrici riedet takkwista din il-proprjeta bi shab biex tutilizzaha ghal skopijiet kummercjali billi hi kellha fejn tghix u fil-fatt baqghet tghix fil-fond.

Il-mankat profitt minn kirja tal-fond hu direttament attribwibbli lil konvenut li bin-nuqqas tieghu cahhad lill-attrici milli taghmel gwadann ta’ dhul mensili mill-istess proprjeta mill-2004 sad-data tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-2010 kif mitlub minnha.

Il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-attrici u l-Perit Tekniku Alan Saliba fir-rapport tieghu ivvaluta l-valur lokatizju fis-somma ta’ €150 fix-xahar (unfurnished). Dan ifisser illi l-kirja minn Gunju 2004 sa Dicembru 2010 kienet ser tkun ta’ €11,700 (€150 x 78 xahar). Nofs dan l-ammont kien jispetta lill-attrici u cioe €5,850.

Il-Qorti pero tqis illi dan l-ammont ma jirrapprezentax il-valur realistiku ta’ telf peress illi ma ttiehdux in konsiderazzjoni spejjez ta’ manutenzjoni u l-possibilita reali ta’ nuqqas ta’ kiri fi zminijiet partikolari u ghalhekk il-Qorti thoss illi dan l-ammont ghandu jigi mnaqqas arbitiro in boni viri ghas-somma ta’ €3,000.

L-attrici talbet ukoll il-hlas lura ta’ nofs id-depozitu mhallas cioe Lm500 (€1,165) billi d-depozitu kien ta’ Lm1,000 (€2,329). Dwar din il-kwistjoni ma hemmx x’jinghad hlief li din hi talba gustifikata li l-attrici tigi rifuza sehemha minn dak li hallset lil konvenut akkont ta’ prezz ta’ akkwist li ma sarx htija tal-istess konvenut.

L-attrici talbet ukoll il-hlas ta’ sehemha mill-ispejjez legali u gudizjarji inkorsi minnha fil-kawza Dalmas et vs Micallef et (Citaz. 463/04) deciza fit-3 ta’ Dicembru 2010 mill-Qorti tal-Appell. Il-Qorti tqis li dawn l-ispejjez huma parti minn taxxa tal-Qorti liema taxxa gia tikkostitwixxi dritt ezekuttiv fil-konfront tal-konvenut u ma hemmx lok ghal kundanna separata ulterjuri f’dan ir-rigward.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni fil-mertu tal-konvenut, u tilqa' t-talbiet attrici billi tillikwida d-danni sofferti mill-attrici fis-somma ta' €17,013 u tikkundanna lill-konvenut ihallas din is-somma bl-imghax mid-data tal-prezentata ta' din il-kawza cioe 22 ta' Frar 2011 u bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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