MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 314/2012

Wilson Dimech
vs
Tanya u b'digriet tat-3 ta' Dicembru, 2012 l-isem gie korrett ghal Tannya Mifsud (Passaport Inglis 40144190) u Barbara Reves u b'digriet tat-3 ta' Dicembru, 2012 il-kunjom gie korrett ghal Reeves (Passaport Inglis 94179760)

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrent li permezz tieghu espona:

Illi permezz ta' konvenju datat l-ewwel (1) ta' Settembru elfejn u hdax (2011) (Dok A), liema konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-taxxi Nterni (Dok B) u l-istess Kummissarju kien baghat jinforma li ma ghandu l-ebda oggezzjoni li jsir tali bejgh *stante* li l-intimati jirrisjedu barra minn Malta, (Dok C). L-intimati, flimkien u solidalment bejniethom obbligaw ruhhom illi jbieghu u

jassenjaw fond, ossija *flat* minghajr l-arja tieghu mmarkat bin-numru ghoxrin (20) fi Triq Belvedere Gzira sottopost ghal proprjeta` ta' terzi liberu u frank, u dana kif ahhar deskritt u bid-drittijiet u l-limitazzjonijiet kollha kif imsemmija fil-konvenju. Dana versu l-prezz kumplessiv ta' tletin Elf Euro (€30,000);

Illi l-intimati ghalkemm interpellati b'itta ufficjali, a tenur ta' artikolu 1537 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta (Dok D) baqghu inadempjenti;

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ir-rikorrent talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimati huma obbligati li jbieghu u jassenjaw mill-poter taghhom il-fond, ossija *flat* minghajr l-arja tieghu mmarkat bin-numru ghoxrin (20) fi Triq Belvedere Gzira sottopost ghal proprjeta` ta' terzi liberu u frank, u dana kif ahhar deskritt u bid-drittijiet u l-limitazzjonijiet kollha kif imsemmija fil-konvenju. Dana versu l-prezz kumplessiv ta' tletin Elf Euro (€30,000);

2. Tinnomina lin-nutar Dott. Krystle Galea sabiex tippublika l-att relattiv skond dak patwit fil-konvenju msemmi u tiffissa jum, lok u hin ghall-publikazzjoni ta' l-imsemmi att;

3. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw jekk ikun il-kaz lill-eventwali kontumacja;

4. Tawtorizza lir-rikorrenti, f'kaz li t-talbiet fuq esposti jigu akkolti jiddepozita fir-registru ta' din il-Qorti l-prezz pattwit li minnu jigi mnaqqas l-ispejjes tal-presenti.

Bl-ispejjes tal-presenti u ta' l-ittra ufficjali, u bl-intimati li gew ingunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti ezebiti mir-rikorrent.

Rat li ma dahlet ebda risposta ta' l-intimati li baqghu kontumaci.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

B. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta' Krystle Frendo Galea, fejn semmiet li fl-1 ta' Settembru, 2011 Agostino sive Wilson Dimech flimkien ma' Tannya Mifsud u Barbara Reeves marru l-ufficju tar-Rabat, Malta biex jiffirmaw konvenju dwar il-fond bin-numru ghoxrin (20) Belvedere Street Gzira. Din il-proprjeta` l-vendituri kienu wirtuha minghand missierhom li kien jghix Malta. Dak in-nhar kien hemm Dr. Sandra Valentino wkoll prezenti peress li jahdmu flimkien fl-istess ufficcju. Il-kompratur Wilson Dimech u l-vendituri Tannya Mifsud u Barbara Reeves kienu marru flimkien bl-istess karrozza. Il-konvenju sar minghajr problemi ta' xejn u peress illi l-vendituri residenti l-Ingilterra ftehmu li kif ir-ricerki jkunu *in order* u malli l-permess mill-*capital gains section* johrog huma jergghu jigu Malta biex jiffirmaw il-kuntratt finali. Huwa qalulhom illi ghal habta ta' l-ahhar ta' Jannar ikun ahjar ghalihom peress illi l-*flights* ikunu rhas.

Ghall-habta ta' nofs Dicembru malli d-dokumenti kienu kollha lesti biex issir il-kuntratt, hi nfurmat lill-kompratur li qalilha li kien ser jcempel lill-vendituri u jiftiehem gurnata maghhom biex jigu Malta halli jiffirmaw il-kuntratt.

Ftit zmien wara l-kompratur qalilha li dawn mhux qeghdin jirrisponduh anke baghtilhom xi *emails* u baqa' minghajr risposta. Xi ftit wara l-kugina tal-vendituri wahda certu Sylvana Bartolo cemplet lil Dr. Sandra Valentino u qaltilha li n-neputijiet m'ghandhomx iktar interessati li jbieghu l-proprjeta` ghax ma kienux jafu x'qeghdin jaghmlu meta ffirmaw il-konvenju. Sandra spjegatilha li dan ma kien il-

kaz u li huma kienu kuntenti li se jbieghu l-post meta ghamlu l-konvenju.

Fil-5 ta' Jannar, 2012, Dr. Sandra Valentino baghtet ittra lil Ms. Tannya Mifsud u lil Mrs.Barbara Reeves il-vendituri li d-dokumenti kienu kollha lesti u biex jinfurmawna meta gejjin Malta biex jiffirmaw il-kuntratt.

Fit-18 ta' Jannar, 2012 Tannya Mifsud baghtet *email* lil Dr. Sandra Valentino fejn qaltilha li huma ma jridux ibieghu l-proprjeta` izjed u li ma kellhomx ghalfejn jinzlu Malta ghax ma kienu se jiffirmaw xejn. Xi ftit wara cempel ukoll in-Nutar Malcolm Camilleri lil Dr. Sandra biex jghidilha x'kienet l-istorja ghax kienu cemplulu l-vendituri u Dr. Valentino qaltlu l-istorja kollha u ovvjament huwa fehem u qallha li hu ser jispjegalhom kollox. Kien cempel ukoll xi ziju taghhom meta kien fuq *holiday* Malta u Dr. Valentino regghet qaltlu l-istorja kollha u dan fehem ukoll.

Fl-24 ta' Jannar, 2012 Dr. Valentino baghetitilhom l-ahhar *email* fejn spjegatilhom illi l-kompratur Wilson Dimech kien ha parir minghand l-Avukat u fehmithom li huma ma jistghux f'daqqa wahda jiddeciedu li ma jridux ibieghu u ghalhekk jekk ma jigux ghal kuntratt se jibdew proceduri bil-Qorti kontra taghhom biex tinbiegh il-proprjeta` minghajr il-prezenza taghhom.

Gie prezentat affidavit tar-rikorrent <u>Wilson Dimech</u> fejn semma li kien dahal f'konvenju dwar xiri ta' propjeta`. Hu kien jaf lill-vendituri li ma joqghodux hawn Malta. Darba f'Awissu 2011 qalulu li riedu hamsa u tletin elf Euro (€35,000) tal-fond *de quo.* Wara li saru xi negozjati ftehmu li jmorru ghand Nutar. Semma li fl-ewwel (1) ta' Settembru elfejn u hdax (2011) kien mar ghand in-Nutar Sandra Valentino sabiex jaghmel konvenju ma' Tanya Mifsud u Barbara Reeves sabiex jixtri proprjeta` ossija fond bin-numru ghoxrin (20) Triq Belvedere Gzira.

Kienu ftehmu li l-prezz kellu jkun ta' tletin elf Euro (€30,000) li kellhom kollha jithallsu mal-kuntratt finali. Kienet prezenti wkoll in-Nutar Dott. Krystle Galea. Kollox mexa sew u n-Nutar qaltlu li l-konvenju kien registrat mal-

Kummissarju tat-taxxi interni u wkoll kien rcieva konferma ta' dan. Jaf li wkoll kienet saret talba sabiex ikun jista' jsir il-bejgh peress illi l-vendituri kienu jirrisjedu barra minn Malta. Meta waslu biex jaghmlu l-kuntratt, n-Nutar ipprovat tikkomunika maghhom u dawn qalulha li ma jridux jigu biex jaghmlu l-kuntratt ghal ebda raguni u qalu wkoll li ghalihom il-konvenju kien waqa'. Sussegwentement kien baghatilhom ittra ufficjali sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u peress li baqghu inadempjenti kellu jaghmel din il-kawza.

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

C1. Fatti fil-qosor:

Illi ghalhekk irrizulta li fl-1 ta' Settembru, 2011 ir-rikorrent kien ikkonkluda konvenju mal-intimati ghax-xiri tal-fond 20 Triq Belvedere, Gzira. Dan il-konvenju gie debitament registrat mall-Kummisarju tat-Taxxi Interni. Gara li l-intimati ma riedux jigu Malta biex jikkonkludu l-kuntratt. Fis-27 ta' Frar, 2012 intbaghtet ittra ufficjali mir-rikorrent lill-intimati kif jidher a fol 13 u 14.

C2. Artikolu 1357 tal-Kap 16:

Illi l-artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi: (1) "Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda jekk tigi accettata, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Issa fil-kaz in ezami rrizulta li l-accettant Wilson Dimech sejjah lil dawk li weghdu ossija l-intimati fil-kawza odjerna b'att gudizzjarju fis-27 ta' Frar, 2012. Klawsola 6 tal-konvenju tghid '*This promise of sale agreement is to be valid until the end of February of the year 2012*.' Illi ghalhekk l-ittra ufficjali giet prezentata fit-terminu preskritt mill-artikolu 1357(2) tal-Kap 16. Kopja ta' l-ittra ufficjali tinstab a fol 13 u 14 tal-process fejn Dimech interpella lill-intimati biex jaddivjenu ghall-iffirmar tal-kuntratt tal-bejgh skond il-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju.

Izda dan kien ghal xejn u r-rikorrent kellu jipprocedi bil-kawza odjerna li intavolaha fis-27 ta' Marzu, 2012. B'hekk ir-rikorrenti segwa dak kollu dettat mill-provvediment ta' l-artikolu 1357(2) tal-Kap 16. Illi ghalhekk it-talba tidher gustifikata.

D: KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk il-Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimati huma obbligati li jbieghu u jassenjaw mill-poter taghhom il-fond, ossija *flat* minghajr l-arja tieghu mmarkat bin-numru ghoxrin (20) fi Triq Belvedere Gzira sottopost ghal proprjeta` ta' terzi liberu u frank, u dana kif ahjar deskritt u bid-drittijiet u l-limitazzjonijiet kollha kif imsemmija fil-konvenju. Dana versu l-prezz kumplessiv ta' tletin Elf Euro (€ 30,000);

Tinnomina lin-nutar Dott. Krystle Galea sabiex tippublika l-att relattiv skond dak patwit fil-konvenju msemmi u dan fi zmien xahrejn mil-lum.

Tinnomina lil Dr. Lara Dimetrieva bhala kuratur deputat sabiex tirrappresenta jekk ikun il-kaz lill-eventwali kontumacja.

Tawtorizza lir-rikorrenti biex jiddeposita fir-registru ta' din il-Qorti l-prezz patwit li minnu jigi mnaqqas l-ispejjes tal-presenti.

Spejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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