MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## ANNA FELICE

Seduta tal-5 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 165/2012

**Christian Casingena u Rennie Aquilina**

**vs**

**C & M Contractors Limited [C30803]**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Christian Casingena u Rennie Aquilina li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

Ir-rikorrenti dahlu f’zewg konvenji mal-intimata nhar it-tnax (12) ta’ Frar tas-sena elfejn u disgha (2009) in atti Nutar Dottor Bartolomeo Micallef [kopji hawn annessi u mmarkati bhala Dok. CC1 u RA1], fejn l-intimata obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lir-rikorrenti Casingena u Aquilina rispettivament:

***Maisonette f'fazi ta' kostruzzjoni, bla numru u bla isem fl-elevated groundfloor level, fi stat li jinsab hekk kif rah u accettah il-kumpratur, hekk kif muri fil-pjanta annessa u mmarkata dokument "PM", fi stat shell, cioe' gebel u saqaf, sovrastanti block garages u sottostanti zewg (2) appartamenti u penthouse, proprjeta' tal-venditur jew l-aventi kawza, fi Triq Agatha Barbara, gewwa Haz-Zabbar, liberu u frank, bil-pussess battal garantit, liema blokk huwa mibni fuq sit li qabel kienet okkupata mill-fond Villa Vella u fond iehor Patri Mattew Sultana***

u

***Garage internament immarkat bin-numru sitta (6), f'semi basement, formanti parti mill-blokk ta' garages basement level, bla numru u bla isem accessibbli minn entratura bla numru u bla isem li taghti ghal Triq Mattew Sultana gewwa Haz-Zabbar***

Dawn il-konvenji gew debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta mid-dokumenti hawn annessi u mmarkati bhala Dok. CC2 u RA2;

Meta r-rikorrenti gew biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh, sabu li l-intimata ma kinitx pronta li taghti esekuzzjoni ghal dak li weghdet u tbiegh, tassenja u tittrasferixxi l-fondi in kwistjoni kif pattwit u skont il-kondizzjonijiet pattwiti;

Ir-rikorrenti huma interessati li dan il-kuntratt isir u li l-intimata tigi kkundannata taghti esekuzzjoni ghall-konvenji fuq premess;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimata permezz ta' ittri ufficjali [kopji hawn annessi u mmarkati bhala Dok. CC3 u 4 u RA3 u 4] sabiex taddivjeni ghall-kuntratt definittiv skont it-termini u garanziji pattwiti izda inutilment;

Bhala konsegwenza ta' dan, ir-rikorrenti batew u ghadhom qed ibatu danni.

Talbu r-rikorrenti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tikkundanna lill-intimata sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh tal-***Maisonette f'kazi ta' kostruzzjoni, bla numru u bla isem fl-elevated groundfloor level, fi stat li jinsab hekk kif rah u accettah il-kumpratur, hekk kif muri fil-pjanta annessa u mmarkata dokument "PM", fi stat shell, cioe' gebel u saqaf, sovrastanti block garages u sottostanti zewg (2) appartamenti u penthouse, proprjeta' tal-venditur jew l-aventi kawza, fi Triq Agatha Barbara, gewwa Haz-Zabbar, liberu u frank, bil-pusssess battal garantit, liema blokk huwa mibni fuq sit li qabel kienet okkupata mill-fond Villa Vella u fond iehor Patri Mattew Sultana***

u

***tal-Garage internament immarkat bin-numru sitta (6), f'semi basement, formanti parti mill-blokk ta' garages basement level, bla numru u bla isem accessibbli minn entratura bla numru u bla isem li taghti ghal Triq Mattew Sultana gewwa Haz-Zabbar***

fit-termini, u bil-pattijiet, kondizzjonijiet u garanziji tal-konvenji fuq premess;

Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dak l-att u tiffissa data, lok u hin ghal tali pubblikazzjoni;

U sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibli;

Tiddikjara lill-intimata responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti;

Tillikwida anke okkorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti;

Tikkundanna lill-intimata thallas id-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;

Tikkundanna lill-intimata thallas l-ispejjez tal-prezenti kawza.

Bl-ispejjez, inkluzi izda mhux biss dawk tal-ittri ufficjali tal-hamsa (5) ta' Ottubru tas-sena elfejn u hdax (2011) u tad-dsatax (19) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012) u bl-imghaxijiet kontra l-intimata li r-rapprezentanti taghha huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat li, ghalkemm debitament notifikati u ghalkemm fis-seduta tat-18 ta' Gunju 2013 deher in rapprezentanza tas-socjeta' intimata, din tal-ahhar ma pprezentat ebda twegiba guramentata u b'hekk baqghet kontumaci.

Semghet xhieda viva voce.

Rat li, ghalkemm il-Qorti ffissat seduta sabiex jidhru l-partijiet u jaghmlu s-sottomissjonijiet finali, ma deher ebda rapprezentant tas-socjeta' intimata.

Rat l-atti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi din hija kawza mressqa mir-rikorrenti sabiex is-socjeta' intimata tersaq biex tonora konvenji li permezz taghhom hija weghdet li tbiegh zewg proprjetajiet, maisonette u garage lir-rikorrenti. ghalkemm ma ressqet ebda twegiba ghall-kawza, is-socjeta' intimata kienet rapprezentata fil-Qorti kemm minn Carmelo Mangion f'seduta minnhom u mid-difensur minnha nkarigat f'xi seduti ohra.

Jibda biex jinghad li, ghalkemm ma tressqet ebda twegiba ghall-kawza, din il-Qorti hija xorta wahda fid-dover li tifli l-provi kollha prodotti mir-rikorrenti galadarba huwa ben risaput li l-kontumacja fil-ligijiet ta' Malta ma tfissirx

ammissjoni tat-talbiet izda jibqa' dejjem jinkombi fuq ir-rikorrenti li jipprova li t-talbiet tieghu huma gustifikati fil-fatt u fid-dritt.

Dan premess, jirrizulta mill-atti tal-kawza, kemm dawk dokumentarji kif ukoll mix-xhieda, illi C & M Contractors Limited obbligat ruhha li tbiegh lir-rikorrenti Casingena u Aquilina rispettivament, maisonette f'fazi ta' kostruzzjoni u garage. Il-konvenji gew debitament registrati skont il-ligi. madanakollu, is-socjeta' intimata, ghalkemm interpellata biex taghmel dan, naqset milli tersaq ghall-kuntratti finali. Jirrizulta mill-provi prodotti illi r-rikorrenti diga' hallsu lis-socjeta' intimata l-ammont ta' €70,000 fuq il-maisonette u l-prezz kollu ta' €11,646.87 ekwivalenti ghal Lm5,000 fuq il-garage. Jirrizulta wkoll illi l-proprjetajiet de quo baqghu qatt ma tlestew mill-intimata. Inoltre, jirrizulta wkoll illi l-proprjetajiet huma mghobbija b'ipoteka favur Barclays Bank p.l.c. li l-istess Bank mhuwiex dispost jillibera minnha.

Minn dan jirrizulta illi, minkejja dak imwieghed fiz-zewg konvenji, ir-rikorrenti mhumiex ser jinghataw dak imwieghed. Il-proprjeta' tal-venditur fil-konvenju mhijiex "libera u franka" u ma jidhirx li tezisti possibilta' li tigi reza hekk. Ghalhekk, il-Qorti mhijiex ser tilqa' l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti.

Fic-cirkostanzi, ghalhekk tiskatta s-sitwazzjoni li tipprovdi ghaliha l-ligi permezz tal-Art. 1357 (1) tal-Kodici Civili li testwalment jghid illi:

"***1357.*** *(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' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.*"

Il-Qorti fil-kuntest taghmel referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta (Imh. J. R. Micallef) moghtija fl-4 ta' Ottubru 2012 fil-kawza "Micallef vs C & C

Contractors Limited et", u r-rassenja ta' gurisprudenza fiha estensivament kwotata.

Galadarba, jirrizulta ampjament illi l-kuntratti ma jistghux isiru minhabba nuqqas ta' min wieghed li jbiegh, is-socjeta' intimata hija responsabbli ghall-hlas tad-danni lir-rikorrenti. Dawn naturalment ghandhom jinkludu r-rifuzjoni ta' kull somma minnhom imhallsa lill-venditur. Ir-rikorrenti jixhdu li huma hallsu lis-socjeta' intimata l-ammont komplessiv ta' €70,000 fuq il-maisonette u Lm2,500 ekwivalenti ghal €5,823 fuq il-garage. Din il-Qorti tqis li dawn ghandhom jintraddu lura bl-imghax mid-data tal-konvenji de quo fil-kaz tal-€46,587 u €5,823 (ekwivalenti ghal Lm20,000 u Lm2,500 rispettivament) u mid-data tal-pagament ghar-rigward tas-somom rimanenti.

Flimkien ma' dan, din il-Qorti qieghda tiffissa somma ulterjuri ta' €20,000 ohra li ghandha tkopri l-gholi tal-valur tal-proprjetajiet li jridu jakkwistaw issa r-rikorrenti, hames snin wara li kienu ftehmu biex jakkwistaw id-dar u l-garage taghhom.

Ghaldaqstant, i-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel zewg talbiet, tilqa' t-talbiet l-ohra fis-sens li C & M Contractors Limited ghandha thallas lil Christian Casingena l-ammont ta' sebghin elf ewro (€70,000), bl-imghax kif inghad aktar 'il fuq f'din is-sentenza. C & M Contractors ghandha thallas ukoll lil Rennie Aquilina is-somma ta' hamest elef tmien mija u tlieta u ghoxrin ewro (€5,823) bl-imghax mid-data tal-konvenju. C & M Contractors ghandha thallas ukoll lil Christian Casingena u Rennie Aquilina flimkien is-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000)

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha minn C & M Contractors Limited.

IMHALLEF

DEP/REG

**< Sentenza Finali >**

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