MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-25 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 53/2014

Brands International Limited
vs

Tas-Sellum Development Company Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tat-22 ta' Jannar 2014 li jghid hekk:
1. Illi s-socjeta Mecca Investments Limited (C-7764), li illum jisimha Brands International Limited (dan il-bdil fl-isem minn Mecca Investments Limited ghal Brands Interntional Limited kien sehh fis-sena 2007), kienet iffirmat u dahlet f'konvenju datat 8 ta' Gunju 2005 mas-socjeta konvenuta Tas-Sellum Development Company Limited (C-32772), li permezz tieghu s-socjeta konvenuta kienet ippromettiet li tbiegh u tittrasferixxi lis-socjeta attrici, li kienet ippromettiet li tixtri u takkwista, l-appartament internament immarkat bin-numru tlieta u ghoxrin (23) fil-blokk numru disgha (9), go triq privata li tinfed ghal go triq

bla isem, f'Tas-Sellum, Mellieha, kif indikat ahjar fil-kopja tal-konvenju hawn anness u mmarkat bhala "Dok. BI01", bil-prezz u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju.

2. Illi fuq l-istess konvenju s-socjeta attrici kienet hallset lis-socjeta konvenuta s-somma ta' €28,185.42 [tmienja u ghoxrin elf, mija u hamsa u tmenin euro u tnejn u erbghin centezmu] bhala depozitu skond paragrafu (a)(i) fuq pagna numru (4) tal-konvenju "Dok. BI01".

3. Illi dan il-konvenju tat-8 ta' Gunju 2005 (Dok. BI01) kien gie estiz mill-partijiet permezz ta' skritturi hawn annessi u mmarkati bhala "Dok. BI02", "Dok. B103" u "Dok. BI04".

4. Illi l-att finali tal-akkwist u l-bejgh tal-fuq imsemmija propjeta qatt ma sar, u l-fuq imsemmi konvenju, kif estiz, skada u ma baghax aktar vinkolanti. Qabel din l-iskadenza tal-konvenju kif estiz (u lanqas wara), is-socjeta konvenuta qatt ma ipprezentat ittra ufficjali kontra s-socjeta attrici sabiex din tal-ahhar tersaq ghall-att finali biex tixtri u takkwista l-appartament fuq imsemmi. Is-socjeta konvenuta Tas-Sellum Development Company Limited lanqas ma ghamlet talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda.

5. Illi in vista tas-suespost kollu, is-somma ta' €28,185.42 [tmienja u ghoxrin elf, mija u hamsa u tmenin euro u tnejn u erbghin centezmu] imhallsa mis-socjeta attrici lis-socjeta konvenuta fuq il-konvenju, hija restitwibbli u rifondibbli lis-socjeta attrici.

6. Illi s-socjeta attrici interpellat lis-socjeta konvenuta sabiex tirrifondi lura u tirrestitwixxi s-somma ta' €28,185.42 [tmienja u ghoxrin elf, mija u hamsa u tmenin euro u tnejn u erbghin centezmu] bl-imghax mit-8 ta' Gunju 2005, anke permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Dicembru 2012 ("Dok. BI05"), izda s-socjeta konvenuta baqghet inadempjenti u kellha ssir din il-kawza.

7. Illi ghalhekk is-socjeta konvenuta hija debitrici tas-socjeta attrici fis-somma ta' €28,185.42 [tmienja u ghoxrin elf, mija u hamsa u tmenin euro u tnejn u erbghin

centezmu] bl-imghax legali u dan id-debitu huwa cert, likwidu u dovut u fl-opinjoni tas-socjeta attrici, s-socjeta konvenuta m'ghandiex eccezzjonijiet x'taghti u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza ai termini tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

8. IIIi l-esponenti jaf personalment il-fatti ghal dak Ii jirrigwardja dak kollu premess.

Tghid ghalhekk is-socjeta konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet fuq indikati dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni opportuna, mghandhiex:

i. Taqta' u tiddeciedi l-kawza ai termini tal-artikolu 167 et seq tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza; u

ii. Tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta ghandha thallas u tirrifondi lis-socjeta attrici s-somma ta' €28,185.42 [tmienja u ghoxrin elf, mija u hamsa u tmenin euro u tnejn u erbghin centezmu] rapprezentati I-ammont imhallas mis-socjeta attrici lis-socjeta konvenuta fuq il-fuq imsemmi konvenju, liema konvenju, kif estiz, skada u ma baqghax vinkolanti bejn il-partijiet, u tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas din is-somma lis-socjeta attrici;

BI-imghax legali mit-8 ta' Gunju 2005 sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez komprizi dawk taI-ittra ufficjali tad-19 ta' Dicembru 2012 kontra s-socjeta konvenuta Ii r-rapprezentanti guridici taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat l-atti kollha;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet u ddikjarat li s-socjeta konvenuta ma kellha ebda difiza fil-ligi;

Semghet ix-xhieda ta' Charles Mercieca, rapprezentant tas-socjeta attrici li kkonferma bil-gurament tieghu li l-ammont kif mitlub mis-socjeta attrici ghadu kollu dovut u u ma thallas ebda parti minnu;

Semghet it-trattazzjoni verbali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza u dan ai termini tal-verbal tal-Qorti tas-seduta tal-20 ta’ Frar 2014.

Ikkunsidrat

Il-fatti li johorgu minn din il-kawza huma s-segwenti:
Bejn il-partijiet kien hemm konvenju ta’ bejgh datat 8 ta’ Gunju 2005 riportat a fol. 6 et seq. tal-process. Fuq dan il-konvenju gie stipulat hekk:
(a) For the price and consideration of one hundred and tweny one thousand Maltese liri (€121,000) which shall be paid by purchaser as follows;
(i) 10% as a deposit on account of the purchase price, forfeitable in favour of the Vendor should the Purchaser fail to complete the final deed for no valid reason at law, is being today to vendor (u l-Qorti tqis li hemm il-kelma ‘paid’ nieqsa)
(ii) 40% on completion of the apartment in shell form.
(iii) 20% on completion of water and electricity conduits, plastering and floor tiles.
(iv) 20% on practical completion of bathroom floor and wall tiles and installation of external doors and windows.
(v) 10% on practical completion of the apartment and the common parts of block 9.

Jirrizulta mill-verbal tat-Qorti tal-20 ta’ Frar 2014 illi d-depozitu inizjali ta’ €28,185.42 thallas u inzamm mis-socjeta konvenuta venditrici u ghadu hekk qed jinzamm sallum.

Jirrizulta wkoll mill-istess verbal illi l-konvenju skada u hadd mill-partijiet ma interpella lil iehor qabel l-iskadenza biex jersaq ghal kuntratt u ma saret ebda kawza biex parti taddivjeni ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh.

Is-socjeta attrici ghalhekk qed titlob ir-radd lura tad-depozitu bhala debitu cert, likwidu u dovut skond il-ligi. Dan qed jigi rifjutat mis-socjeta konvenuta.

Il-kunsiderazzjonijiet legali li jinsorgu minn din is-sitwazzjoni huma s-segwenti:
Irid jigi l-ewwel individwat in-natura tad-depozitu li thallas mill-atturi billi fl-ewwel parti tal-klawsola relevanti tal-konvenju jinghad li d-depozitu hu akkont tal-prezz pero aktar l-isfel jinghad illi s-socjeta attrici titlef dan id-depozitu jekk ma tersaqx ghal kuntratt minghajr raguni valida.

Il-kawza **Reginald Vella et vs Angela Galea pro et noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju 2010 indirizzat dan il-punt prciz, b'fattispecie identici ghad-dicitura ta' dan il-konvenju. F'dik is-sentenza intqal hekk:
Il-Qorti hija konxja mill-fatt li l-gurisprudenza lokali in materja mhux dejjem imxiet bid-dovuta nettezza f'dik li hija enuncjazzjoni ta' ligi dwar dan il-punt bir-rizultat li jezistu decizjonijiet li m'humiex univoci jew kompatibbli f'kollox ma' xulxin. Dan maghdud, din il-Qorti hija tal-fehma li ghal dak li huwa sinjifikat u portata tat-terminologija adoperata, il-pozizzjoni legali korretta ghandha tkun kif giet gia` enuncjata, fost ohrajn, fid-decizjoni fl-ismijiet: **George Cassar v. Christopher Grech**, Qorti tal-Appell, 16 ta' Gunju 1995, fejn gie ritenut inter alia hekk:
"Issa fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma 'kapparra'. It-test ingliz tal-artikolu msemmi juza l-kelma 'earnest' ghal ekwivalent tal-kelma Maltija 'kapparra'. Biss jekk id-depozitu jissejjah 'earnest' jew b'xorta ta' kliem ohra, kemm-il darba l-elementi ta' kapparra, cioe` li dak id-depozitu jintilef kemm-il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 1359 anke fil-konfront tal-venditur. Fil-kaz in ezami l-kelma deposit giet ikkwalifikata fil-kelma forfeitable u cioe` l-attur kien jitlef l-ammont imhallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan, fl-opinjoni tal-Qorti, huwa ekwivalenti ghal meta f'konvenju jinghad li qed jithallas certu ammont bhala 'kapparra' u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn li l-partijiet joqghodu jispjegaw fil-konvenju x'kien jigri kemm-il darba kien il-venditur li ma jersaqx".

Din il-Qorti tikkondividi pjenament din l-enuncjazzjoni tal-ligi. Isegwi, mela illi d-depozitu kien jikkonsisti f'kapparra u mhux f'depozitu akkont tal-prezz. Dan hu sewwa sew

hekk ghar-raguni li l-istess partijiet jiddefinuh bhala wiehed “forfeitable” - u dan dejjem fil-kaz li l-att finali ma jkunx sar bla raguni valida.

Il-Qorti tal-Appell kompliet izzid dan li gej u li din il-Qorti tqis bhala importanti hafna ghas-soluzzjoni ta’ din il-vertenza:
“Trattandosi hawn ta’ kapparra, iqum allura punt iehor ta’ kontroversja dwar min mill-partijiet ghandu l-obbligu, f’kazi simili, mhux biss li jinterpella ufficjalment lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-att tal-bejgh imma, f’kaz ta’ non-ottemperanza, li tagixxi wkoll b’azzjoni ad hoc entro tterminu stipulat fil-ligi fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16. Il-kontroversja tidderiva mill-fatt li hemm sentenzi li jirritjenu li jkun bizzejjed ghall-parti, li tkun fl-istess pozizzjoni tal-odjerna konvenuta appellanta, li tinterpella lill-kontroparti b’ittra ufficjali biex tersaq ghall-kuntratt u xejn aktar, filwaqt li sentenzi ohrajn li jqisu li l-import ta’ ittra ufficjali simili huwa biss dak li jestendi l-effetti tal-konvenju ghal zmien ta’ xahar, li f’kull kaz, l-ittra ufficjali trid tigi segwita wkoll b’azzjoni (citazzjoni) ad hoc.

Fl-ewwel tip ta’ enuncjazzjoni, kif hawn fuq espost, gie hemm ritenut li l-applikazzjoni tal-Artikolu 1357 f’sitwazzjoni fejn id-depozitu hu fin-natura tieghu wiehed penitenzjali, hija guridikament kontradittorja, anzi tmur kontra l-principju li pacta sunt servanda. Ghalkemm tirrikonoxxi li hemm argumenti validi kemm fuq naha u kemm fuq ohra, din il-Qorti hi tal-fehma li ghandha tipprevali l-ewwel enuncjazzjoni. Fi kliem iehor, darba li l-partijiet ikunu ftehmu li l-kapparra tintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx ghall-kuntratt, <u>wara li tkun giet debitament interpellata,</u> (sottolinear ta’ din il-Qorti) u dan ghal raguni mhux gustifikata, allura m’hemmx il-htiega li tigi intavolata kawza ad hoc sabiex hija zzomm il-kapparra. Sta se` mai ghall-parti l-ohra, li allura tkun giet imqieghda in mora li tintavola hi l-kawza opportuna fil-kaz biss li jidhrilha li kellha raguni valida li ghaliha ma resqitx ghall-att finali u b’hekk tkun tista’ tiehu lura d-depozitu li jkun effettwat.”

Is-socjeta konvenuta ex admissis ma zammitx ferm id-dritt taghha li tinterpella ufficjalment lil atturi biex jersqu ghal

kuntratt. Dan in-nuqqas taghha ifisser illi issa hi ma tistax, taht ebda pretest izzomm f’idejha kull depozitu mhallas lilha akkont tal-prezz u jrid jintradd lura u ghalhekk ma hemm ebda difiza valida x’issir f’din l-istanza.

Decide

Billi mill-atti u xiehda prodotta t-talbiet attrici jidhru gustifikati, il-Qorti qed tiddesponi mill-kawza billi tilqa’ t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lis-socjeta attrici l-ammont ta’ €28,185.42 [tmienja u ghoxrin elf, mija u hamsa u tmenin euro u tnejn u erbghin centezmu], bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kif mitluba sal-gurnata tal-pagament effettiv.

< Sentenza Finali >

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