



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 636/2009

Thomas (ID. 601658(M)) u Anna

(ID. 446066(M)) konjugi Cortis

-VS-

Venille Company Ltd (C 17280)

Il-Qorti :

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat l-att tar-rikors guramentat mressaq fit-30 ta' Gunju 2009, tar-rikorrenti Thomas u Anna konjugi Cortis li jaqra hekk:

1. Illi 1-kontendenti ffirmaw konvenju fit-30 ta' April 2009 quddiem in-Nutar Dr. Charles Mangion fejn is-socjeta konvenuta weggedet li tbiegh u 1-atturi obligaw ruhhom li jixtru is-segwenti proprjeta:

Tmien (8) porzjonijiet divizi ta' arja intizi ghall-bini ta' appartamenti internament numerati bhala "A2", "A3", "A5", "A6" u "A7" li huma arjiet intizi ghal two-bedroom apartments u wkoll l-arjiet numri "B3", "B4", u "B7" li huma intizi ghal appartamenti li huma three-bedroom u dawn jinsabu immarkati fl-istat prospettiv taghhom fuq il-pjanta annessa mal-konvenju bhala Dok P u dawn ha jiffurmaw parti minn blokka bini maghrufa bhala Triumph Apartments b'access li ghandu jkun komuni go Upper Conversion Street, go Bugibba u ghalhekk il-venditur qieghed flimkien ma' l-istess arjiet jaghti s-sehem indiviz ghal kull arja tal-partijiet u servizzi komuni proposti ghall-blokka u cioe ta' l-entrata, il-passagg ta' 1-entrata u l-courtyard esterna, x-shaflijiet, l-appoggi, is-sistemi tad-drains u dranagg u s-sistema komuni ta' plumbing kif ukoll is-sistemi ta' ilma, gass, elettriku, heating u servizzi simili li jkunu komuni tal-blokka. Izda dan ma jinkiudix l-arja tal-blokka u l-bejt ta' l-istess blokka. Kull aria ukoll ikollha id-dritt ta' access tat-tromba komuni ghall-fini ta' access. Il-basement area u 1- garaxxijiet ikunu soggetti ghad-drittijiet ta' uzu a favur 1-artijiet in vendita minhabba maintenance u l-artijiet li qieghdin fil-livell tal-groundfloor ikunu soggetti ghad-dritt ta' passagg a favur terzi persuni minhabba maintenance. Dawn l-arjiet ser jinbieghu bhala liberi u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom suggett u jgawdu mid-drittijiet u servitujiet naxxenti minn posizzjoni taghhom. Kull arja ha tkun tgawdi id-dritt ta' access ghal fuq il-bejt tal-blokka sabiex jigu installati tank ta' l-ilma (500L) ghal kull arja u li jqabbdu ma'

Kopja Informali ta' Sentenza

dish tas-satellita komuni ta' daqs domestiku li jigu sitwati f'post indikati mill-venditur.

2. Illi l-bejgh kellu jsir versu l-prezz ta' Lm120,000 jew €279,720.28 bil-munita ta' illum.

3. Illi dan il-konvenju kien jiskadi fid-29 ta' Mejju 2009.

4. Illi fid-29 ta' Mejju 2009 l-atturi ippresentaw ittra ufficjali li biha interpellaw lis-socjeta konvenuta tersaq ghall-att finali.

5. Illi dan il-konvenju skada u nonostante, li s-socjeta konvenuta kienet debitament interpellata sabiex tersaq ghall-att finali wara l-imsemmi konvenju, hija baqghat inadempjenti.

6. Illi minhabba dan in-nuqqas da parti tal-konvenuti 1-attur soffra danni kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1) Tordna lis-socjeta konvenuta tersaq ghall-att finali wara konvenju datat 30 ta' April 2009 fl-atti tan-Nutar Dr. Charles Mangion regwardanti l-proprjeta hawn fuq deskritta.

Kopja Informali ta' Sentenza

2) Tinnomina nutar pubbliku biex jircievi 1-att relattiv.

3) Tinnomina kuraturi biex jirrappresentaw lis-socjeta konvenuta fuq l-att finali fl-eventwali kontumacija ta' l-istess socjeta konvenuta.

Bl-ispejjez u s-socjeta konvenuta ingunta in subizzjoni".

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti u l-eleku ta' dokumenti esebiti mar-rikors guraumentat;

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat t-8 ta' Novembru 2010 fejn il-kawza giet differita sine die;

Rat ir-rikors tat-12 ta' Novembru 2010 ghar-riappuntament tal-kawza, u digriet tal-Qorti f'dan is-sens tal-15 ta' Novembru 2010;

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 7 ta' Mejju 2012 fejn il-kawza giet differita sine die;

Rat ir-rikors tal-10 ta' Mejju 2012 ghar-riappuntament tal-kawza, u digriet tal-Qorti f'dan is-sens tal-11 ta' Mejju 2012;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet tal-Prim Imhalled tas-16 ta' Jannar 2013 illi bih il-kawza odjerna giet assenjata lil Qorti kif preseduta;

Rat id-digriet taghha tas-16 ta' Jannar 2013 li bih appuntat ir-rikors gumentat ghas-smiegh;

Rat illi l-atti tar-rikors gumentat u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata skond il-ligi bil-procedura tal-affissjoni, fil-15 ta' Frar 2010 (a fol. 14 dorso), u bil-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fis-17 ta' Marzu 2010;

Rat illi l-atti tar-rikors gumentat u tal-avviz tas-smiegh regghu gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata skond il-ligi bil-procedura tal-affissjoni, fil-11 t'April 2011 (a fol. 30A dorso) u bil-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fit-28 ta' Mejju 2013 u bil-pubblikazzjoni fil-gazzetti lokali fis-7 t'Ottubru 2013 vide fol. 80 u 22 ta' Novembru 2013 vide fol. 84;

Rat illi s-socjeta' intimata baqghet kontumaci;

Rat il-fakolta' moghtija minn din il-Qorti, lis-socjeta' intimata fil-15 ta' Jannar 2014 sabiex tipprezenta s-sottomissjonijiet taghha ai termini ta' l-Artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Rat illi s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tal-15 ta' Jannar 2014 illi bih il-Qorti ddeferiet il-kawza ghas-sentenza in difett ta' ostakolo;

Ikkonsidrat:

Mill-affidavit tal-attur Thomas Cortis jirrizulta illi huwa sar jaf lill-Neville Spiteri, Direttur tas-socjeta' intimata Venille Company Limited, tramite Victor Camilleri fis-sena 2006, meta Camilleri u Spiteri kienu issellfu sitt elef lira Maltin (LM6,000) minghandu. Cortis xhed illi sar jaf li Neville kien jinneozja fil-bini u f'okkazzjoni minnhom, Spiteri kien wera lill-attur Cortis pjanta ta' appartamenti f'Bugibba, li kien behsiebu jibni. Cortis xhed li Neville Spiteri hajjru jixtri uhud mill-appartamenti, li kien lest illi jbieghhom bi prezz irhis. Thomas Cortis xhed illi thajjar jixtri tmien (8) arji t'appartamenti u cioe' A2, A3, A5, A6, u A7 u B3, B4 u B7, bi prezz ta' mija u ghoxrin elf Maltin (LM120,000). Illi ghalhekk l-partijiet marru ghand in-Nutar Malcolm Mangion u iffirmaw il-konvenju Dok.TC2 fis-26 ta' Gunju 2007. Cortis xhed is-segwenti :

“Ghalkemm fuq il-konvenju hemm miktub illi jiena kelli nhallas tnejn u disghin elf lira Maltin (LM92,000) sas-6 ta' Lulju 2007, jiena kont hallasthom dawn il-flus u magghom kont hallast il-kumplament tal-prezz, biex b'hekk hallastu ta' kollox. Qed nezebixxa kopja tal-ittra mahruga mil-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata 4 ta' Gunju 2009 li hija ricevuta ta' 1% boll imhallas fuq il-konvenju (Dok. TC3). Fil-fatt jien hallast elf u mitejn liri Maltin (LM1,200) li jigu 1% tal-prezz ta' mija u ghorin elf lira Maltija (LM120,000).”

Cortis xhed illi l-konvenju li kien ghal sena – vide Dok. TC2 – fol 50 sa 53 liema konvenju gie mgdedded bl-iskrittura tas-27 ta' Jannar 2009 sal-ahhar ta' Marzu 2009. Illi fit-30 t'April 2009

Kopja Informali ta' Sentenza

il-konvenju gie mgedded sat-20 ta' Mejju 2009 – vide TC9 a fol. 56. Cortis xhed illi ntbaghtet ittra ufficjali lis-socjeta' intimata fid-29 ta' Mejju 2009 sabiex hija tersaq ghal kuntratt finali, waqt li il-proceduri odjerni gew intavolati fit-30 ta' Gunju 2009.

Is-socjeta' intimata baqghet kontumaci u ma ressqet ebda sottomissjonijet ghalkemm moghtija din il-fakolta' mill-Qorti.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti tibda biex tippreciza illi **I-kontumacija ma tekwivalix u ma tfissirx ammissjoni**. Ghal-kuntrarju I-kontumacija tfisser **oppozizzjoni** bil-konsegwenza li l-attur xorta wahda ghandu l-oneru li jipprova dak minnu allegat sal-grad rikjest mill-ligi. (vide sentenza fl-ismijiet **"F. Advertising Limited vs Tano Farrugia et"** deciza fit-**30 ta' Novembru 2011**, App. Inf. per **Onor Imh. Dr. R. Pace**; ara wkoll senetenza fl-ismijiet **"Visual and Sound Communications Limited vs Mario Camilleri et"**, deciza fit-**28 ta' Frar 2002** u s-sentenza **"Carmel Schembri et vs Doriane Zerafa"** deciza fit-**12 ta' Lulju 2001** per **Onor Imh. Dr. R Pace**)

Illi ghaldaqstant jikkombi fuq din il-Qorti illi tezamina il-validita' o meno tal-konvenju, tal-prologi u analizi tat-termini legali tal-ittra ufficjali u d-data ta' l-intavolar tal-kawza odjerna.

Illi skond l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta :

"(1)Il-wieghda 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, ma jitqiesx bejgh; izda jekk tigi accetta, 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.

(2)L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk 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 prezentat qabel ma jghaddi iz-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 gumentat sabiex titwettag il-weghda ma tigiex ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Ikkonsidrat:

Illi din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-konvenju tas-26 ta' Gunju 2007 kien ghal-sena. Dan ma giex imgedded skond il-ligi, 'l ghaliex skada bejn id-dati tas-27 ta'Gunju 2008 sal-ewwel proroga datata 27 ta' Jannar 2009.

Permezz ta' din il-proroga, il-konvenju jidher illi gie mgedded sal-ahhar ta' Marzu 2009 – vide TC4 a fol 55. Illi **bejn l-ahhar ta' Marzu sad-29 t'April 2009, rega skada il-konvenju u fit-30 t'April 2009 il-konvenju gie "prorogat" sat-30 ta'Mejju 2009.**

Illi di piu bejn l-ittra ufficcjali tad-29 ta' Mejju 2009 sa meta giet intavolata il-kawza fil-30 ta' Gunju 2009 **ghaddew aktar minn tletin (30) gurnata.**

In vista ta' dana kollu il-weghda ta' bejgh tal-arja tal-plots indikati fil-konvenju Dok. TC2, iffirmit bejn il-partijiet m'ghadux vigenti skond il-ligi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi in oltre, fil-kaz in ezami, l-attur Thomas Cortis permezz tal-affidavit ipprova jipperswadi lil din il-Qorti illi huwa hallas **il-prezz intier tal-arja ta' tmien (8) flats** li huma indikati fil-konvenju ezebit bhala Dok. TC2 a fol. 50.

L-istess attur Thomas Cortis ipprezenta ricevuta tal-hlas ta' boll lill-Inland Revenue vide Dok TC 3 a fol 54 ghas-somma ta'elf u mitejn liri Maltin (LM1,200), **izda naqas** li jipprova il-pagament ta' tnejn u disghin elf liri Maltin (LM92,000) li suppost sar sas-6 ta' Lulju 2007 jew il-bilanc rimanenti tal-prezz cioe' tmienja u ghoxrin elf liri Maltin (LM28,000). Illi din il-Qorti ma rat ebda ricevuta, u ma gew ipprezentati ebda *bank statements* li juri illi l-pagament allegat, fir-realta' sar.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti taghraf illi l-atturi ma rnexxilhomx jipprovaw il-kaz taghhom sal grad probatorju rikjest fil-kamp civili u cioe' fuq bilanc ta' probabilita'.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----