MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

MARSEANN FARRUGIA

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Avviz Numru. 448/2005

John Southernwood

Vs

Nicola Romano

Il-Qorti,

Il-Qorti rat ir-rikors tal-attur fejn talab li l-konvenut jigi kkundannat jirrifondi lill-attur is-somma ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000) rapprezentanti depozitu minnu mhallas fuq il-konvenju ffirmat bejniethom fis-6 t' Awwissu, 2003 ghall-bejgh tal-appartament numru hamsa (5), Lorna Flats, Triq Mazzola, Qawra, liema konvenju skada fis-17 ta' Dicembru, 2003.

Bl-ispejjez, inkluz bl-imghax legali mis-6 t' Awwissu, 2003 sad-data tal-eventwali hlas, ilkoll kontra l-konvenut li huwa minn issa stess ingunt in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Nicola Romano fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu u dana peress illi kien hu li rrifjuta li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv;
2. Illi l-eccipjent u n-Nutar Alex Sciberras Trigona ghamlu diversi tentattivi sabiex jintraccaw lill-attur u meta finalment sabuh qalilhom li ma kienx aktar interessat u li ma kienx ser jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali;
3. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Semghet ix-xhieda, rat l-atti kollha u d-dokumenti kollha prezentati ;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. Fis-6 ta' Awwissu 2003, il-kontendenti iffirmaw konvenju fejn il-konvenut wieghed li jbiegh il-flat, 5, Lorna Flats, Triq Mazzola, il-Qawra lill-attur ghal prezz ta' LM 20,000.[1]

2. L-attur ta lill-konvenut is-somma ta' LM 2,000 bhala depozitu, hekk kif gie ffirmat il-konvenju. Fil-fatt it-tieni klawzola tal-konvenju tghid li l-konvenju qed isir: « *Versu l-prezz ta’ Ghoxrin Elf Lira Maltija li minnhom is-somma ta’ Elfejn Lira Maltija qed jithallsu mill-kompratur lil venditur*

[1] Ara l-konvenju ezebit a fol. 11-12 tal-process.

accettanti bhala depositu akkont tal-prezz, b'dan li l-bilanc tal-prezz jithallas fuq il-kuntratt ta' bejgh. »[2]

5. Fis-17 ta' Ottubru 2003, il-weghda ta' bejgh giet mgedda sas-17 ta' Dicembru 2003.

6. L-attur jghid li l-konvenju kellu jigi mgedded ghaliex in-nutar tieghu, in-Nutar Alex Sciberras Trigona, kien infurmah li mir-ricerki irrizulta li konvenut kien sid biss ta' nofs il-flat li kien se jinbiegh, u n-nofs l-iehor kien jappartjeni lit-tifel minuri tal-konvenut, Gaetano Romano, bhala eredi uniku ta' ommu, Dolores Romano, mart il-konvenut. Ghaldaqstant, riedet tingieb l-awtorizazzjoni tas-Sekond'Awla tal-Qorti Civili.[3] Min-naha l-ohra, l-konvenut jghid li dak in-nhar li ffirmaw il-konvenju huwa kien informa lin-Nutar li kien armel u li t-tifel tieghu kellu nofs il-fond, u li n-Nutar kien qallu li mhux se jkun hemm problemi sabiex tingieb l-awtorizazzjoni tas-Sekond'Awla.[4]

6. Fi kwalunkwe kaz, fit-22 ta' Ottubru 2003, in-Nutar Alex Sciberras Trigonaipprezenta rikors fil-Qorti tas-Sekond Awla fejn talab li l-konvenut jigi awtorizzat jidher fuq il-kuntratt ta' bejgh tas-sehem ta' nofs indiviz tal-flat[5] ta' ibnu minorenni, liema rikors gie milqugh b'digriet tat-28 ta' April 2004.[6]

8. Pero il-konvenju kif imgedded kien jiskadi fis-17 ta' Dicembru 2003, u sa dak in-nhar kien ghad m'hemmx l-awtorizzazzjoni tas-Sekond'Awla. L-attur jghid li hu ma riedx jistenna izjed u ma riedx igedded il-konvenju.[7] In-Nutar Alex Sciberras Trigona xehed li hu kien abbozza t-tieni tigdid, pero hadd mill-partijiet ma ffirmah.[8]

9. Il-konvenut xehed li meta n-Nutar infurmah li kien hareg id-digriet tal-Qorti, ried li jsir il-kuntratt ta' bejgh, pero la hu u lanqas in-Nutar ma setghu jikkuntatjaw lill-attur.

10. Il-konvenut qed jirrifjuta li jirrifondi l-ammont ta' LM2000, li kien ircieva bhala depozitu akkont tal-prezz fuq il-konvenju.

Kunsiderazzjonijiet legali ta' dina l-Qorti

---

[2] Ara fol. 11 tal-process.
[3] Ara affidavit tal-attur a fol. 9 tal-process.
[4] Ara affidavit tal-konvenut a fol. 53 tal-process.
[5] Ara fol. 110 tal-process.
[6] Ara fol. 116 tal-process.
[7] Ara affidavit tal-attur a fol. 10 tal-process.
[8] Ara xhieda tan-Nutar Alex Sciberras Trigona tal-11 ta' Mejju 2011.

Mill-kumpless tal-provi, il-Qorti hija tal-opinjoni li l-verzjoni tal-fatti moghtija mill-attur hija aktar veritiera, u dan ghas-segwenti ragunijiet :

1. Li kieku huwa vera li l-konvenut Romano informa lin-Nutar qabel l-iffirmar tal-konvenju li hu kellu biss nofs indiviz tal-proprjeta li kienet se tigi mibjugha u n-nofs l-iehor kien jappartjeni lil ibnu minuri, wiehed kien jippretendi li dan il-fatt jitnizzel fil-konvenju.

2. Il-konvenju gie mgedded fis-17 t'Ottubru 2003, u n-Nutar ipprezenta r-rikors fis-Sekond'Awla tal-Qorti Civili fit-22 t'Ottubru 2003,[9] cioe ftit granet wara t-tigdid tal-konvenju. Ghalhekk, huwa verosimili dak li xehed l-attur, li n-Nutar skopra li konvenut ma kienx proprjetarju uniku tal-proprjeta in kwistjoni, meta kien qed jaghmel ir-ricerki.

L-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jippreskrivi illi:

"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, … …, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il- bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

L-Artikolu 1360 tal-Kodici Civili jippreskrivi illi *« Id-disposizzjonijiet dwar il-wegħda ta' bejgħ, igħoddu għall-wegħda ta' xiri. »*

Issa fil-kaz odjern, huwa pacifiku li l-konvenju kif imgedded skada fis-17 ta' Dicembru 2003, u ma saret l-ebda allegazzjoni, wisq inqas prova, li l-konvenut, bhala venditur, interpella lill-attur, bhala xerrej, sabiex jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh. Il-Qorti tifhem li dan probabbilment ma sarx ghaliex fis-17 ta' Dicembru 2003, il-konvenut kien ghadu ma giex awtorizzat mis-Sekond'Awla tal-Qorti Civili sabiex ibiegh in-nofs indiviz li kellu ibnu minuri tal-proprjeta.

[9] Ara rikors a fol. 110 tal-process.

Pero, kif gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Jason Formosa et vs. Carmelo Sammut** deciza fit-28 t'April 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[10] :

«Invece, dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni ufficcjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att. Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghal kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu, u kollox jerga' ghall-istatus ante quo. Ara decizjonijiet fl-ismijiet "Loreto Abela –vs- Teresa Spiteri", Appell Civili, 30 ta' Ottubru 1989; "Pauline Manche –vs- Joseph Farrugia et", Appell, 6 ta' Ottubru 1999, fost bosta ohrajn;

L-ammont ghalhekk li jithallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx. ("Victor Cini –vs- Andrew Agius et", Appell Kummercjali, 9 ta' Marzu 1988);

Id-dekadenza mid-dritt li jiehu lura dak li ghalih hu intitolat javvera ruhu jekk hu minghajr gustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali. Dan kien jippresupponi l-missiva ta' ittra ufficcjali, u xejn anqas minn dan. Procedura din li, kif manifest, ma tirrizultax li saret, … … »

L-istess principju gie ritenut fis-sentenza deciza fil-25 ta' Mejju 2007 mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Superjuri) fl-ismijiet **Christine Cassar Torreggiani vs L-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre nomine**, li ikkwotat b'approvazzjoni s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Edward Portelli et vs Hector Cassola**[11] giet deciza fit-30 ta' April 2004, li rriteniet "*Dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni ufficjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att . Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghall-kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu, u kollox jerga' ghall-istatus quo*

[10] *Per* Imhallef Philip Sciberras.
[11] *Per* Imhallef Geoffrey Valenzia.

ante."

Fil-kaz odjern, mhux biss ma ntbaghtet l-ebda ittra ufficcjali mill-konvenut, imma bhala fatt qabel skada l-konvenju kif imgedded, il-konvenut ma setghax jittrasferixxi l-intier tal-fond lill-attur. Kwindi l-partijiet ghandhom jirrivertu ghall-*istatus quo ante*, u kwalunkwe hlas li sar fuq il-konvenju bi hsieb li jsir il-kuntratt finali ghandu jintradd lura.

Ghal kull buon fini, il-Qorti, fl-ahharnett, tirrileva illi d-dicitura uzata fil-konvenju hija cara li l-pagament sar bhala depositu akkont tal-prezz, tant li fil-fatt l-istess klawzola titkellem biss dwar kif ghandu jithallas il-prezz ghall-eventwali bejgh li kellu jsir, u ma hemm l-ebda referenza ghal telf tal-istess depositu fil-kaz ta' xi inadempjenza. Fi kwalunkwe kaz, kif diga inghad, ladarba l-konvenut ma kienx f'posizzjoni fl-eghluq taz-zmien tal-konvenju kif imgedded, li jitrasferixxi l-intier tal-proprjeta lill-attur, l-attur kien gustifikat li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh finali, kif ukoll, kellu kull dritt jaghzel li ma jergax igedded il-konvenju.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, dina l-Qorti tiddecidi billi, fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talba tal-attur, u tordna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' erbat elef sitt mija u tmienja u hamsin Euro u disa' u sebghin centezmu (€4,658.79) (ekwivalenti ghal elfejn Lira Maltija (Lm2,000), bl-ispejjez, inkluz bl-imghax legali mis-6 ta' Awwissu 2003, kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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