MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 798/2012

Saviour Brignone u martu Ruth Brignone

vs

C & M Contractors Limited (C30803)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Saviour Brignone u Ruth Brignone li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-atturi dahlu f'konvenju mas-socjetà konvenuta nhar it-28 ta' Lulju 2009 fejn l-atturi ntrabtu li jixtru u jakkwistaw minghand is-socjetà konvenuta l-maisonette gewwa l-blokk imsemmi 'La Fayette Court' bin-numru mhux ufficcjali bin-numru tnejn (2) li qieghed go Level tnejn (2) sottostanti Blokk 'E' u accessibbli minn go walkway privat komuni li tisbokka min-naha ma' triq hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru u min-naha l-ohra ma' Triq is-Suq gewwa Zejtun, u dan b'mod liberu u frank, hieles minn kull ipoteka u/jew privilegg u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, u bil-kondizzjonijiet kif hemm miktubin, u dan kif jirrizulta mill-anness konvenju markat bhala **Dok. SRB1**;

Dan il-konvenju kien gie estiz b'diversi estensjonijiet tal-konvenju kif jirrizulta mic-certifikati mahruga mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni (Capital Transfer Duty Division) li qeghdin jigu hawn annessi bhala dokumenti **SRB2** sa **SRB10** inkluzi, liema konvenji ghalhekk gew debitamenet registrati mal-istess Kummissarju tat-Taxxi Interni skond l-ligi bin-numru tar-referenza PS 200904705;

B'konvenju tal-25 ta' Mejju 2012 li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness bhala dokument **SRB 13**, jirrizultaw il-kondizzjonijiet u l-obbligi tal-konvenju, fejn gew konfermati t-termini u l-kondizzjonijiet tal-konvenji ta' qabel kif ukoll gie konfermat hlas ta' danni prelikwidati/penali;

Skond il-konvenju tal-25 ta' Mejju 2012, l-att finali kellu jigi ffirmat sa mhux aktar tard mill-15 ta' Lulju 2012;

L-atturi gja hallsu s-somma intiera u miftiehma tal-maisonette mertu tal-kawza lis-socjetà konvenuta, u dan fi tlett pagamenti nhar it-28 ta' Lulju 2009 u dan kif jirrizultaw mill-anness kopji tac-cekkijiet markati bhala dokument **SRB11** u **SRB12 inkluzi**;

Inoltre jirrizulta fl-istess dokumenti **SRB11** u **SRB12**, il-hlas tat-taxxa fuq dokumenti provvizorju ta' wiehed fil-mija (1%) fl-ammont ta' €700 li wkoll l-atturi hallsu fuq l-istess konvenji;

Nonostante d-diversi weghdiet tas-socjetà konvenuta lill-atturi sabiex tersaq sabiex taghmel u tghaddi l-maisonette mertu tal-konvenju lill-atturi, s-socjetà konvenuta naqset sabiex taghmel dan u naqset ukoll sabiex tghaddi dik il-proprjetà u cioe' l-maisonette gewwa l-blokk imsemmi 'La Fayette Court' bin-numru mhux ufficcjali bin-numru tnejn (2) li qieghed go Level tnejn (2) sottostanti Blokk 'E' u accessibbli minn go walkaway privat komuni li tisbokka min-naha ma' triq hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru u min-naha l-ohra ma' Triq is-Suq gewwa Zejtun, u dan b'mod liberu u frank, hieles minn kull ipoteka u/jew privilegg u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, u bil-kondizzjonijiet kif hemm miktubin;

Ghalhekk l-atturi nterpellaw lis-socjetà konvenuta b'dan, billi l-atturi ntavolaw ittra ufficcjali nhar it-12 ta' Lulju 2012 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kontra s-socjetà konvenuta li kopja tal-istess ittra ufficcjali qieghda tigi hawn annessa bhala Dokument **SRB14**;

Billi s-socjetà konvenuta naqset li tidher fuq l-istess att finali, stante l-fatt li s-socjetà konvenuta ma kienitx ghadha ma gabitx il-waivers mill-Bank u minn kredituri ohra, kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta tersaq ghall-kuntratt finali relattiv skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenji Dok **SRB1** u Dok **SRB13**, rigwardanti l-maisonette fil-blokk imsemmi 'La Fayette Court' bin-numru mhux ufficcjali bin-numru tnejn (2) li qieghed go Level tnejn (2) sottostanti Blokk 'E' u acessibbli minn go walkaway privat komuni li tisbokka min-naha ma' triq hamsa u ghoxrin (25) ta' Novembru u min-naha l-ohra ma' Triq is-Suq gewwa Zejtun, u dan b'mod liberu u frank, hieles minn kull ipoteka u/jew privilegg u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha.

2. Tipprefiggi terminu ta' zmien sabiex il-konvenut jaddivjeni ghall-kuntratt finali relattiv, hieles minn kull privilegg, ipoteka u/jew iskrizzjoni ta' dejn fuq l-istess proprjetà mertu tal-konvenju;

3. Tinnomina Nutar Pubbliku ghall-publikazzjoni tal-att finali, kif ukoll data, hin u post sabiex issir tali kuntratt finali, u fin-nuqqas li r-rapprezentanti tas-socjetà konvenuta jonqsu li ma jidhrux ghall-kuntratt finali skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tal-konvenji Dok **SRB1** u **SRB11**, jigi appuntat kuratur/kuratrici sabiex tirrapprezenta lill-istess socjetà konvenuta, a spejjez tal-istess socjetà konvenuta, u dan skond il-provvedimenti kollha li din il-Qorti thoss li huma opportuni fic-cirkostanzi;

4. Fin-nuqqas li s-socjetà konvenuta ma tersaqx ghall-kuntratt finali, fit-termini stipulate mill-Qorti skond it-talba

numru tnejn (2) u tlieta (3) ta’ dan ir-rikors guramentat, tiddikjara li s-somma ta’ sebghin elf euro (Euro 70,000) ghandhom jigu rifuzi lill-atturi mid-data tas-sentenza, u bl-imghaxijiet legali kummercjali mill-15 ta’ Lulju 2012 sal-pagament effettiv;

5. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta thallas dawk id-danni u penalitijiet kif il-partijiet ftiehmu fl-estensjoni tal-konvenju tal-25 a’ Mejju 2012, ta’ €233 ta’ kuljum, b’effett mid-29 ta’ Novembru 2010 sal-gurnata tal-15 ta’ Lulju 2012, li kien l-ahhar gurnata ta’ meta s-socjetà konvenuta setghet tersaq ghall-kuntratt finali, oltre l-imghaxijiet legali kummercjali wara l-hrug tas-sentenza finali.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjetà konvenuta inkluz ta’ l-ittra ufficcjali (Dok **SRB14**) tat-12 ta’ Lulju 2012, u bl-ingunzjoni tas-socjetà konvenuta jekk ikun il-kaz in subizzjoni.

Bl-imghaxijiet kummercjali mill-15 ta’ Lulju 2012 sal-pagament effettiv.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat li, ghalkemm debitament notifikata, s-socjetà intimata baqghet ma wegbitx ghall-kawza. Lanqas deher hadd biex jirrapprezentaha fl-udjenzi.

Rat li l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti wara li kienet digà mhollija ghas-sentenza mill-Qorti diversament presjeduta.

Rat in-nota tal-atturi li biha informaw il-Qorti li huma ma kienux qed jinsistu fuq l-ewwel tlett talbiet tar-rikors izda zammew ferm ir-raba' u l-hames talbiet taghhom.

Ghandu jigi enfasizzat illi huwa principju accettat fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li l-kontumacja ma titqiesx bhala ammissjoni tat-talbiet u jibqa' dejjem jinkombi fuq l-attur li jipprova li t-talbiet tieghu huma gustifikati.

Jirrizulta pruvat mid-dokumenti u r-rikors guramentat illi r-rikorrenti kienu intrabtu li jixtru proprjetà immobbli minghand is-socjetà intimata. Hallsu l-prezz kollu ta' €70,000. Hallsu ukoll €700 taxxa. Is-socjetà intimata baqghet ma resqitx biex isir il-kuntratt finali, u lanqas ma tista' tersaq issa ghaliex il-proprjetà de quo ghada mghobbija b'pizijiet u privileggi ta' diversi kredituri. Fic-cirkostanzi, kollha pruvati bid-dokumenti esibiti, it-talba tar-rikorrenti biex jiehdu flushom lura qeghda tintlaqa'.

Ir-rikorrenti qeghdin ukoll jitolbu l-kundanna tas-socjetà intimata ghall-hlas tal-penali skond kif miftiehem fl-istess konvenju. Fil-kuntest il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza Pace vs Micallef (15 ta' Dicembru 2004) fejn il-Qorti rreferiet ghall-Art. 993 tal-Kap. 16 li jipprovdi illi:

> *"Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita` kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komportament li jkun ghal kollox spoporzjonat u li ma*

jkunx accettabli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta` u tal-logika guridika."

Fid-dawl ta' dan il-hsieb il-Qorti tqis li l-penali li qed tintalab hija ta' dak l-"isproporzjon astronomiku" li rriskontrat il-Qorti fil-fuq citata kawza. Ghalhekk il-Qorti qeghda "*arbitrio boni viri*" tiffissa s-somma ta' €70,000 bhala penali. Il-Qorti, sabiex waslet ghal dan il-cifra, innotat ukoll illi ma tressqu lilha ebda provi ta' xi dannu li setghu sofrew ir-rikorrenti minhabba l-inadempjenza tas-socjetà intimata.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti; tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lil C & M Contractors Limited tirrifondi lil Saviour u Ruth Brignone is-somma ta' €70,000 (sebghin elf Ewro). Inoltre, tilqa' ukoll ir-raba' talba u tikkundanna lill-istess socjetà thallas lil Saviour u Ruth Brignone is-somma ta' €70,000 (sebghin elf Ewro) bhala penali. B'kollox ghalhekk C & M Contractors Limited ghandha thallas lil Saviour u Ruth Brignone s-somma ta' €140,000 (mija u erbghin elf Ewro) bl-imghaxijiet mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

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

< Sentenza Finali >

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