MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-28 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 699/1996/1

Dominic u martu Carmen Cutajar
versus
John Debono; u b'dikriet tal-15 ta' Di`embru 1997 issej]et fil-kaw\a Carmen Debono

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob illi jie]u lura l-flus li]allas fuq weg]da ta' bejg]-u-xiri akkont tal-prezz, u illi jit]allas id-danni, talli l-konvenut naqas milli jag]mel il-bejg] kif kien wieg]ed.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'konvenju tal-25 ta' Lulju 1992 il-konvenut kien intrabat illi jbig] lill-attur bi``a maqsuma ta' l-art li tista' tinbena, mag]rufa *ta' Xkora* fil-Mosta, bil-kejl, l-irjie] u l-pattijiet murija fil-konvenju. G]alkemm kien imsejja], b'att [udizzjarju tas-27 ta' Settembru 1995, biex jag]mel il-bejg], il-konvenut naqas milli jag]mel hekk, u l-attur issa sar jaf illi l-konvenut big] l-art lil terzi, bi]sara g]all-jeddijiet ta' l-attur.

Il-konvenju kien g]adu jorbot meta nfet]et il-kaw\a g]ax kellu jibqa' fis-se]] g]al]ames snin mill-25 ta' Lulju 1992,

i\da l-konvenut ma g]adux jista’ jbig] lill-attur g]ax, ming]ajr ma kien jaf l-attur u kontra r-rieda tieg]u, big] l-art lil terzi.
L-attur ukoll kien intrabat li jbig] l-art lil terzi, bi qlig] g]alih, i\da issa ma jistax jag]mel hekk min]abba f’dak li g]amel il-konvenut. L-attur g]alhekk sofra danni, kemm min]abba telf tal-qlig] li kien sejjer jag]mel, kif ukoll min]abba l-spejje\ u d-differenza bejn kemm tiswa l-art illum u l-prezz miftiehem mal-konvenut.
Barra minn hekk, il-konvenut \amm ukoll u ma raddx lill-attur elfejn u erba’ mitt lira (Lm2,400) li l-attur kien]allas akkont tal-prezz.
G]al dawn ir-ra[unijiet l-attur qieg]ed jitlob illi din il-qorti:
1. tg]id illi l-konvenut kien marbut illi jidher fuq il-kuntratt ta’ bejg] skond il-konvenju, u illi dan il-kuntratt issa ma jistax isir bi]tija tal-konvenut wa]du;
2. tikkundanna lill-konvenut irodd lill-attur is-somma ta’ elfejn u erba’ mitt lira (Lm2,400) im]allsa lilu fuq il-konvenju akkont tal-prezz, u j]allas ukoll l-img]ax mill-25 ta’ Lulju 1992, meta sar il-konvenju;
3. tg]id illi l-konvenut g]andu jwie[eb g]ad-danni li [arrab l-attur bi]tija tal-konvenut;
4. tillikwida d-danni ta’ l-attur; u
5. tikkundanna lill-konvenut i]allas id-danni hekk likwidati, flimkien ma’ l-img]ax mid-data tan-notifika ta`-`itazzjoni, u l-ispejje\, fosthom dawk ta’ l-ittra interpellatorja tas-27 ta’ Settembru 1995 u ta’ mandat ta’ inibizzjoni.
Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:
1. i`-`itazzjoni ma tiswiex g]ax il-partijiet huma mi\\ew[in u g]alhekk in-nisa tag]hom kellhom ikunu parti fil-kaw\a; wara li, b’dikrieti tal-15 ta’ Di`embru 1997[1] u tat-12 ta’ Marzu 2000[2], idda]]lu fil-kaw\a n-nisa tal-partijiet, din l-e``ezzjoni ma hemmx g]alfejn inqisuha aktar;
2. it-talbiet ta’ l-atturi huma “nulli u bla effett” g]ax l-attur naqas milli j]ares l-interessi tieg]u skond il-konvenju, u l-azzjoni hija wkoll intempestiva;
3. l-ittra legali jew uffi`jali tas-27 ta’ Settembru 1995 ukoll hija “intempestiva u nulla u bla effett” aktar u aktar meta l-attur la qatt kellu l-]sieb u lanqas seta’ “jaddivjeni g]all-istess interpellazzjoni” (*sic*);

---

1 *Foll.* 24 *et seq.*

2 *Fol.* 41,

4. it-talbiet g]ad-danni ma jistg]ux jintlaqg]u g]ax l-attur naqas milli j\omm il-konvenju fis-se]] b'ittra uffi`jali u `itazzjoni kif trid il-li[i, u `-`itazzjoni *se mai* kellha ssir "g]all-esekuzzjoni ta' l-istess konvenju, b'kuntratt relativ fil-mument opportun".
5. il-bejg] tal-proprjetà sar bl-g]arfien ta' l-attur;
6. l-attur ma setax ibig] l-art *de qua* lil terzi g]ax ma kinitx tieg]u u l-bejg] kien ikun ta' *res aliena*; jekk tara d-dati tal-konvenju tifhem illi "f'dan l-istadju kollox huwa wkoll intempestiv", u ma hemm xejn fil-konvenju li jag]ti lill-attur is-setg]a li jbig] lil terzi;
7. ma saret ebda `essjoni ta' drittijiet mill-attur lil terzi, u, jekk din saret, il-konvenut qatt ma kien notifikat kif trid il-li[i;
8. l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' g]ax, sad-data ta`-`itazzjoni, il-konvenut ma kienx marbut kif hemm jing]ad, u barra minn hekk l-attur mhux biss ma mexiex kif trid il-li[i biex i]ares l-interessi tieg]u i\da billi mexxa b'din il-kaw\a, bit-tieni talba, "irrinunzja g]all-effetti kollha ta' l-istess konvenju";
9. it-tieni talba hija intempestiva g]ax l-attur qatt ma sejja] lill-konvenut biex irodd id-depo\itu, illi l-konvenut dejjem kien lest biex iroddu, ukoll g]ax l-attur irrinunzja g]all-effetti tal-konvenju, u ebda mg]ax ma g]andu jit]allas ladarba t-talba saret biss illum; u
10. it-talbiet g]ad-danni ma jistg]ux jintlaqg]u g]ax l-attur ma sofra ebda danni u irrinunzja g]ad-drittijiet tieg]u.

G]alkemm din il-kaw\a nfet]et fl-1 ta' Marzu 1996, kien biss fis-16 t'April 2002 li seta' jibda s-smig] wara li saret notifika — bl-affissjoni u bil-pubblikazzjoni — ta' mart il-konvenut li ssej]et fil-kaw\a b'dikriet tal-15 ta' Di`embru 1997.

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:

B'kitba privata tal-25 ta' Lulju 1992[3] il-partijiet da]lu fi ftehim ta' weg]da ta' bejg]-u-xiri ta' bi``a art bil-prezz ta' erbat elef u disa' mitt lira (Lm4,900), li minnhom l-attur]allas elfejn u erba' mitt lira (Lm2,400) akkont. Il-weg]da kienet torbot g]al]ames snin.

G]alkemm kien g]adu ma xtarax, l-attur fittex li jinnegozja l-art billi jbig]ha lil terzi, u fit-8 t'April 1995 da]al f'weg]da

[3] *Fol.* 5.

o]ra ta’ bejg]-u-xiri dwar l-istess art fejn din id-darba ntrabat li jbig]ha lil terzi bil-prezz ta’ sbatax-il elf lira (Lm17,000), li minnhom ix-xerrej]allsu elf u seba’ mitt lira (Lm1,700) akkont; din il-weg]da kienet torbot sas-6 t’April 1996.

Wara li g]amel dan il-ftehim ma’ terzi, l-attur fittex li jsir il-kuntratt biex jixtri ming]and il-konvenut, i\da sab illi l-konvenut kien big] lil terzi bil-prezz ta’ g]axart elef lira (Lm10,000) b’kuntratt tas-17 ta’ Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[4]. G]alhekk l-attur kellu j]assar il-ftehim li kien g]amel ma’ terzi biex ibig]ilhom din l-art, u raddilhom is-somma ta’ elf u seba’ mitt lira (Lm1,700) bl-img]ax bit-tmienja fil-mija (8%) g]al sena.

Billi l-konvenut la raddlu l-elfejn u erba’ mitt lira (Lm2,400) li kien]allsu hu akkont, u lanqas g]amillu tajjeb g]at-telf u d-danni, l-attur kellu jifta] din il-kaw\a.

Minkejja l-apparenza ta’ komplessità li jistg]u jo]olqu l-e``ezzjonijiet tal-konvenut, il-kaw\a tallum ma to]loqx diffikoltajiet partikolari.

Il-konvenut kien marbut b’konvenju li jbig] lill-attur u, waqt li kien g]adu hekk marbut, big] lil terzi. Il-bejg] lil terzi kien ifisser illi l-konvenut ma kienx sejjer ibig] lill-attur; huwa veru illi, meta sar il-bejg] lil terzi, il-konvenju bejn l-attur u l-konvenut kien g]ad fadallu \mien biex jag]laq, u l-konvenut seta’, fit-teorija, jer[a’ jixtri biex ibig] lill-attur bi prezz inqas minn dak li bih big] lil terzi. Fil-verità, i\da, il-fatt li big] lil terzi bi prezz og]la huwa xhieda bi\\ejjed illi l-konvenut ma kellux il-]sieb li jwettaq l-obbligazzjonijiet tieg]u ta]t il-konvenju.

Ladarba, bl-g]emil tal-konvenut, il-bejg] lill-attur ma setax aktar isir, l-attur seta’ biss ifittex ir-rimedju alternattiv ta]t l-art. 1357(1) tal-Kodi`i ~ivili:

1357. (1) Il-weg]da ta’ bejg] ta’]a[a bi prezz determinat, jew bi prezz li g]andu ji[i stabbilit minn persuna wa]da jew i\jed b]alma jing]ad fl-artikoli ta’ qabel dan, ma titqiesx bejg]; i\da, jekk ti[i a``ettata, i[[ib, f’dak li wieg]ed, l-obbligu li jag]mel il-bejg], jew, jekk il-bejg] ma jkunx jista’ i\jed isir, l-obbligu li j]allas id-danni lill-accettant.

Fi`-`irkostanzi, kien ikun g]alxejn g]all-attur li jsejja] lill-konvenut b’att [udizzjarju, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodi`i

4 *Foll.* 80 *et seqq.*

~ivili, jew li jag]mel i`-`itazzjoni msemmija f'dak is-sub-artikolu, jew li jistenna sakemm jag]laq i\-\mien tal-konvenju. Ir-rimedju li qieg]ed ifittex fil-kaw\a tallum huwa r-rimedju li jg]odd g]all-ka\, u b'ebda mod ma jista' jing]ad illi, g]ax qieg]ed ifittex rimedju, l-attur irrinunzja g]all-jeddijiet tieg]u. G]alhekk l-e``ezzjonijiet ta' intempestività, ta' nuqqas ta' att [udizzjarju u ta' `itazzjoni ta]t l-art. 1357(2) tal-Kodi`i ~ivili, u ta' rinunzja ta' drittijiet — it-tieni, it-tielet, ir-raba', it-tmien u l-g]axar e``ezzjonijiet — huma kollha mi`]uda, u l-qorti \\id tg]id illi tqishom kollha e``ezzjonijiet frivoli.

Lanqas ma n[iebet xi prova illi l-attur kien mg]arraf illi l-konvenut kien sejjer ibig] lil terzi u li ta l-kunsens tieg]u biex isir dak il-bejg]; il-]ames e``ezzjoni wkoll hija, g]alhekk, mi`]uda.

Fadal il-kwistjoni tad-danni.

Il-konvenut qieg]ed ig]id, fis-sitt e``ezzjoni, illi l-attur ma setax ibig] l-art ladarba ma kinitx g]adha saret tieg]u, u l-konvenju ma tahx is-setg]a li jressaq lil ]addie]or floku biex jixtri ming]and il-konvenut stess. Is-seba' e``ezzjoni tg]id ukoll illi ma saritx `essjoni lil terzi tad-drittijiet ta' l-attur ta]t il-konvenju.

Dan huwa minnu, i\da l-attur kellu aspettativa le[ittima illi kien sejjer jixtri l-art, ladarba l-konvenut intrabat li jbig]hielu, u seta' jibda ja]seb biex jag]mel qlig] mill-art hekk kif issir tieg]u.

Madankollu, il-qorti ma hix tal-fehma illi tista' toqg]od fuq il-ftehim li l-attur g]amel ma' terzi biex ibig]ilhom l-art bi prezz og]la b]ala l-kejl tad-danni, kemm g]ax il-prezz stipulat f'dak il-konvenju ma jorbotx lill-konvenut, u kif ukoll g]ax l-a]jar prova li tassew sar il-konvenju b'dak il-prezz ma n[ibitx.

Il-prova tat-telf ta' qlig] li [arrab l-attur, i\da, saret meta l-attur, bil-kopja tal-kuntratt li bih il-konvenut big] lil terzi[5], wera illi l-art li kellu jixtri hu bil-prezz ta' erbat elef u disa' mitt lira (Lm4,900) nbieg]et mill-konvenut stess bil-prezz og]la ta' g]axart elef lira (Lm10,000). Il-qlig] ta']amest elef u mitt lira (Lm5,100) li g]amel il-konvenut kien imiss lill-attur; dan il-qlig] l-attur tilfu min]abba l-g]emil *in mala fide*

---

5 *Foll.* 80 *et seqq.*

tal-konvenut, u g]alhekk il-konvenut g]andu jag]mel tajjeb g]al dawn id-danni.

Il-konvenut g]andu wkoll irodd is-somma ta' elfejn u erba' mitt lira (Lm2,400) li l-attur]allsu akkont fuq il-konvenju, u li issa qieg]ed i\ommhom *sine causa*. Il-konvenut ma hux qieg]ed ji`]ad li g]andu jrodd dawn il-flus, i\da qieg]ed ig]id illi ma g]andux i]allas img]ax ladarba kien dejjem "pront" li j]allas. I\da jekk kien daqshekk pront, g]ala ma]allasx mill-ewwel, ladarba kien jaf illi dawn il-flus ma kellu ebda jedd fuqhom?

Il-konvenut mexa *in mala fide*; big] lil terzi meta kien jaf li marbut ibig] lill-attur. G]alhekk ma tist]oqqlu ebda a[evolazzjoni fil-]las ta' l-img]ax, u d-disa' e``ezzjoni wkoll hija mi`]uda.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet kollha tal-konvenut, tg]id illi l-konvenut kien marbut illi jbig] lill-attur i\da naqas mill-obbligazzjoni tieg]u; g]alhekk tikkundanna lill-konvenut u lill-imsej]a fil-kaw\a jroddu s-somma ta' elfejn u erba' mitt lira (Lm2,400) m]allsa akkont tal-prezz tal-bejg] li ma sarx, tg]id illi g]andhom jag]mlu tajjeb g]ad-danni li qeg]din ji[u likwidati fis-somma ta']amest elef u mitt lira (Lm5,100), u tikkundannahom i]allsu lill-attur id-danni hekk likwidati; tikkundannahom ukoll i]allsu l-ispejje\ u l-img]axijiet mitluba fi`-`itazzjoni fuq is-somom li g]andhom i]allsu.

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