MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 536/1992/1

Raymond Agius f'ismu proprio u bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta' Octagon Real Estate and Development Limited

vs

Emmanuel Vassallo bhala direttur ghan-nom u in rapprezetanza ta' Emmdor Limited

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur propio et nomine ppremetta:-

Illi huwa ghandu jiehu minghand il-konvenut nomine is-somma ta' sittax-il elf u erba' mitt lira maltija (Lm16,400) import ta' depositi maghmula minnu lill-konvenut nomine bhala akkont tal-akkwist ta' porzjoni art fin-Naxxar fi triq San Pawl kantuniera ma' triq gdida bla isem ai termini ta' konvenju datat 5 ta' Awissu 1991;

Illi l-kuntratt definittiv ma sehhx u l-knvenju skada b'daqstant illi l-konvenut nomine gie tenut li jirrifondi lill-attur proprio et nomine l-ammonti minnu imhallsa bhala depositu;

Illi l-konvenut qieghed jirrifjuta li jrodd lura lill-attur proprio et nomine is-somma imhallsa kif fuq inghad;

Illi dana l-ammont huwa wiehed cert, likwidu u dovut;

Ghalhekk l-attur propio et nomine talab li l-konvenut nomine jghid ghaliex dina l-Qorti m'ghandhiex:-

1. tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh ai termini tal-artikolu 167 et seq. tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenut nomine ihallas lill-attur proprio et nomine is-somma ta' Lm16,400 import ta' pagamenti imhallsa minnu lill-konvenut nomine bhala depozitu ghall-akkwist ta' porzjoni divisa ta' art f'San Pawl il-Bahar kif fuq inghad;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine li gie ngunt biex jidher in subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur proprio et nomine;

Rat id-dikjrazzjoni tal-attur proprio et nomine debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine fejn gie eccepit :-

Fl-ewwel lok illi l-eccipjenti nomine ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tas-socjeta' attrici Octagon Real Estate and Development Limited stante li ma jezisti ebda rapport guridiku kwalsiasi bejn l-istess societa' u s-socjeta' konvenuta;

Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess, illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur stante li ebda refuzjoni ma hi dovuta mis-socjeta' konvenuta lill-istess attur peress li l-konvenju imsemmi fl-att tac-citazzjoni skada u spicca l-effett tieghu minhabba nuqqasijiet attribwibbli esklusivament lill-attur u b'konsegwenza tal-istess nuqqasijiet is-societa' konvenuta ukoll sofriet danni ingenti li ghandu jirrispondi ghalihom l-attur;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut nomine debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat il-kontro-talba tal-konvenut nomine fejn gie premess:-

Illi permezz tal-konvenju fuq riferit, datat 5 ta' Awwissu, 1991, l-esponenti nomine obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur Raymond Agius proprio porzjoni ta' art fin-Naxxar fi Triq San Pawl kantuniera ma' triq gdida bla isem, tal-kejl ta' 2213 metres kwadri cirka, konfinanti mit-tramontana ma' beni ta' Paul Doublet u min-nofsinhar mat-triq imsemmija, minn fejn ghandha access, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, verso l-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra kollha hemm stipulati;

Illi dak il-konvenju kien jipprovdi li fil-mori tal-istess kellhom isiru diversi pagamenti akkont tal-prezz ta' trasferiment mill-attur proprio lill-esponenti nomine;

Illi in realta' pero' l-attur naqas mill-obbligi tieghu u minflok li hallas l-ammont kollu stipulat u miftiehem, hu hallas biss is-somma ta' Lm16400;

Illi wkoll dak il-konvenju kellu jibqa' validu u vinkolanti bejn il-partijiet sat-28 ta' Frar 1992;

Illi pero' l-kuntratt ta' trasferiment proprio baqa' ma giex pubblikat b'mod li allura l-konvenju skada u ma baqax aktar vinkolanti u validu bejn il-partijiet;

Illi tali nuqqas hu attribwibbli esklusivament lill-attur Raymond Agius proprio stante li dan ma kienx f'posizzjoni li jhallas lill-esponenti nomine il-prezz miftiehem u ghalhekk ma resaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' trasferiment;

Illi b'konsegwenza ta' tali nuqqas da parte tal-attur l-esponenti nomine sofra danni ingenti, ghal-liema danni hu esklusivament responsabbli l-istess attur;

Ghalhekk il-konvenut nomine talab li l-attur proprio jghid ghaliex, ghar-ragunijiet premessi:-

1. M'ghandux jigi dikjarat u deciz minn din il-Qorti li l-konvenju iffirmat bejn il-kontendenti, datat 5 ta' Awissu 1992, fuq identifikat, skada u spicca l-effett tieghu ghal nuqqasijiet attribbwibbli esklusivament lill-istess attur;

2. M'ghandux jigi wkoll dikjarat u deciz minn din il-Qorti li b'konsegwenza ta' tali nuqqasijiet da parte tal-attur is-socjeta' konvenuta sofriet danni ghal-liema danni hu unikament responsabbli l-istess attur;

3. M'ghandhomx tali danni jigu likwidati minn din il-Qorti, occorrendo b'opera ta' periti nominadi;

4. M'ghandux finalment l-attur jigi ikkundannat ihallas lis-societa' konvenuta, in linea ta' danni l-ammont hekk likwidat in forza tat-tielet domanda tal-prezenti kontro-talba;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament, kontra l-attur proprio li gie personalment ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut nomine annessa mal-kontro-talba, debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-attur proprio ghall-kontro-talba tal-konvenut nomine fejn gie eccepit :-

1. Illi t-talbiet tal-konvenut nomine kontenenti l-kontro-talba huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ebda danni ma gew rekati;

2. Illi bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni t-talbiet tal-konvenut nomine huma insostenibbli in kwantu diretti ghad-danni stante illi l-effetti tal-weghda spiccaw u ma baqawx vinkolanti u l-anqas ma l-konvenut nomine interpella lill-eccipjenti b'xi att gudizzjarju kif kien tenut skond il-ligi;

3. Illi kif ghandu jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza in-nuqqas tal-pubblikazzjoni tal-att definittiv kien attribbwibbli lill-konvenut nomine;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur proprio debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Frar 1996 minn fejn jirrizulta li s-socjeta konvenuta ddikjarat li s-socjeta Realco Developments Limited halset is-somma ta' Lm8000, bilanc likien ghadu dovut lill-konvenut, lis-socjeta' Cauchi Bros. Construction Co. Limited sabiex ottjeniet il-kancellament tan-nota ta' privilegg numru 8930/92. B'hekk f'dan ir-rigward is-socjeta konvenuta giet li sofriet danni reali fl-ammont ta' Lm8000 oltre l-interessi u dan barra danni ohra;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta attrici;

Rat in-nota responsiva tal-konvenut nomine;

Ikkonsidrat:

L-attur Raymond Agius u s-socjeta attrici Octagon Real Estate and Development Limited ippremttew li huma ghandhom jiehdu minnghand is-socjeta konvenuta Emmdor Limited is-somma ta' sittax-il elf u erba' mitt lira maltija (Lm16400). L-atturi ghamlu referenza ghal konvenju tal-5 ta' Awissu 1991 u jippremettu li huma a bazi ta' dan il-konvenju hallsu l-imsemmija somma f'diversi depositi li kienu akkont tal-prezz tal-akkwist ta' porzjoni art fin-Naxxar. L-atturi jippremettu li l-imsemmi konvenju skada u l-kuntratt definittiv relattiv baqa ma giex pubblikat u ghalhekk is-socjeta konvenuta hi tenuta tirrifondi l-imsemmija somma. Is-socjeta konvenuta qed tirrifjuta li tghamel dan u ghalhekk saret din il-kawza;

Is-socjeta konvenuta qed teccepixxi fl-ewwel lok li ma jesisti ebda rapport guridiku bejna u bejn is-socjeta attrici. Fil-meritu mhux dovuta ebda rifuzjoni lill-attur peress li l-konvenju skada u spicca l-effett tieghu minhabba nuqqasijiet attribwibbli esklusivament lill-attur. Is-socjeta konvenuta fil-fatt tippretendi li minhabba dawn in-nuqqasijiet hi sofriet danni ingenti u ghal dawn ghandu jirrispondi l-attur;

Minhabba f'hekk is-socjeta konvenuta ppresentat kontro-talba fejn ippremettiet li l-attur naqas mill-obbligi minnu assunti fil-konvenju gia imsemmi u l-istess konvenju thalla jiskadi. Illi l-imsemmija nuqqasijiet huma attribwibbli esklusivament lill-attur li ma resaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili definittiv stante li huwa ma kienx f'posizzjoni li jhallas il-prezz miftiehem. Minhabba f'hekk is-socjeta konvenuta sofriet danni ingenti li ghalihom hu responsabbli l-attur. Ghalhekk is-socjeta konvenuta talbet li jigu likwidati dawn id-danni u li l-attur jigi kundannat ihallas id-danni hekk likwidati;

Ghal dawn it-talbiet l-attur eccepixxa li ma gew rekati l-ebda danni u li l-effetti tal-weghda spiccaw u ma baqawx vinkolanti u l-anqas ma s-socjeta konvenuta interpellatu b'xi att gudizzjarju skond il-ligi. Inoltre n-nuqqas tal-pubblikazzjoni tal-att definittiv hu attribbwibbli lis-socjeta konvenuta;

Jirrizulta li b’konvenju tal-5 ta’ Awissu 1991 (dokument “A” – fol.4 sa 7) is-socjeta konvenuta obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-attur propio, li da parti tieghu obbliga ruhhu li jixtri u jakkwista, porzjon art li tinsab fin-Naxxar u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-istess konvenju. Fost dawn il-pattijiet u kondizzjonijiet, il-partijiet ftehemu li l-prezz kellu jkun ta’ Lm65000, li minnu l-attur hallas depopsitu akkont ta’ Lm1000 fuq l-istess konvenju. Il-bilanc kellu jithallas (a) Lm7000 sal-31 ta’ Awissu 1991, (b) Lm20000 fit-30 ta’ Novembru 1991 u (c) Lm37000 li jithallsu fit-28 ta’ Frar 1992. Il-partijiet ftehemu li l-konvenju kellu jibqa validu sal-imsemmija data tat-28 ta’ Frar 1992;

Fl-ewwel lok ghandu jigi puntwalizzat li s-socjeta attrici Octagon Real Estate and Development Limited ma kinitx parti fl-imsemmi konvenju u ghalhekk ma hemm l-ebda rapport guridiku bejn l-istess socjeta attrici u s-socjeta konvenuta. Konsegwentement is-socjeta konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tal-imsemmija socjeta attrici;

Jirrizulta li l-attur ghamel diversi pagamenti akkont u bhala depositu ghar-rigward tal-akkwist minn naha tieghu tal-bicca art in kwestjoni. Mhux kontestat li b'kollox l-attur hallas is-somma ta' sittax il-elf u erba mitt liri maltin (Lm16400). Jirrizulta ukoll li l-attur ma zammx ma dak li kien gie miftiehem fl-imsemmi konvenju izda kien ihallas tard u kien ihallas anqas mill-ammonti indikati fil-konvenju. In effett il-kuntratt definittiv ta' bejgh ma sarx u dana peress li l-attur ma kellux a disposizzjoni tieghu l-fondi necessarji sabiex ikun jista ihallas il-prezz kollu miftiehem. Jirrizulta ukoll li l-ebda wahda mill-partijiet ma interpellat lill-ohra biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgh u dana skond il-procedura definita fil-ligi;

Jigi rilevat ukoll li ma hemm xejn fil-konvenju dwar xi hlassijiet li kellhom isiru jekk xi parti ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv bla ma jkolla raguni valida fil-ligi. L-ammonti li thallsu zgur li thallsux bhala kaparra;

F'dawn ic-cirkostanzi, ghalhekk, l-ammont kollu li gie mhallas mill-attur lis-socjeta konvenuta bhala depositu u bhala akkont tal-prezz, ghandu jigi rifuz lill-attur;

Jibqa pero' li tigi deciza l-kontro-talba tas-socjeta konvenuta, fejn it-talba tirreferi ghall-danni allegatament sofferti minnha bhala konsegwenza li l-attur kien responsabbli talli ma giex pubblikat l-att definittiv ta' bejgh peress li ma kienx f'posizzjoni li jhallas il-prezz miftiehem;

Kif gia gie rilevat jirrizulta sufficjentement pruvat li l-kuntratt ta' bejgh ma giex pubblikat minhabba li l-attur ma kellux il-fondi necessarji biex ihallas il-prezz. L-attur ghandu jerfa r-responsabilita' talli naqas li jersaq ghall-kuntratt definittiv minhabba fatturi li huma attribwibbli lilu. Huwa minnu li s-socjeta konvenuta ma interpellatx l-attur biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att definittiv. Is-socjeta konvenuta pero' mhux obbligata li tinizja dawn il-proceduri. Tista tghazel li tipprocedi sabiex iggieghel lill-attur jakkwista l-art in kwestjoni. Tista tghazel ukoll li ma

tagixxix b'dan il-mod u tipprocedi kontra l-attur ghad-danni, kif fil-fatt qed tghamel;

Fil-konvenju in kwestjoni l-partijiet kienu ftehemu li l-prezz kellu jkun ta' Lm65000. F'dan ir-rigward jirrizulta li eventwalment is-socjeta konvenuta sabet il-bejgh tal-art in kwestjoni lill terzi u dana bil-prezz ta' hamsin elf liri maltin (Lm50000), cioe' hmistax il-elf liri maltin inqas mill-prezz miftiehem mill-partijiet fuq il-konvenju in kwestjoni. Il-kuntratt ta' bejgh mat-terzi gie pubblikat fis-26 ta' Mejju 1992. Jirrizulta ukoll li s-socjeta konvenuta mill-imsemmi prezz ma thallsitx is-somma ta' Lm8000, liema somma kienet tkopri privilegg li kien gie iskritt kontra l-art in kwestjoni. Difatti jirrizulta li fil-hin li din l-art kienet fil-pussess tal-attur huwa kien ghamel xi xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq l-art in kwestjoni. Sabiex saru dawn ix-xogholijiet kien tqabbad kuntrattur. Dawn ix-xogholijiet saru mill-imsemmi kuntrattur fuq l-istruzzjonijiet esklussivi tal-attur u ma kienx hemm konsultazzjonijiet mas-socjeta konvenuta. Il-kuntrattur ma lestix ix-xogholijiet kollha peress li ma kienx qed jithallas. Ghalhekk il-kuntrattur waqqaf ix-xogholijiet u iskriva privilegg ghar-rigward tal-art in kwestjoni kontra s-sidien tal-istess art, cioe' s-socjeta konvenuta u mhux l-attur, ghall-ammont ta' tmint elef liri maltin. (Lm8000);

In vista ta' dan kollu ma jistax jitqies li s-socjeta konvenuta sofriet telf ekwivalenti ghad-differenza kollha bejn il-prezz stabbilit mill-partijiet fil-konvenju in kwestjoni u l-prezz li rrizulta li thallas mit-terzi lis-socjeta konvenuta meta din tal-ahhar ittrasferiet l-art in kwestjoni. Dana qed jinghad in vista tal-fatt li ma saru l-ebda provi dwar it-tentattivi li setghu saru mis-socjeta konvenuta sabiex issib il-bejgh u sabiex takkwista l-aktar prezz vantagguz ghall-istess bicca art. Ghalhekk id-danni li sofriet is-socjeta konvenuta f'dan ir-rigward ghandhom jigu kalkolati li jammontaw ghan-nofs tal-imsemmija differenza u cioe' li jammontaw ghas-somma ta' sebat elef u hames mitt liri maltin (Lm7500);

Jirrizulta ukoll li s-socjeta konvenuta sofriet danni ulterjuri meta mill-prezz miftiehem mat-terzi, l-istess terzi zammew

is-somma ta' tmint elef liri maltin (Lm8000), liema somma eventwalment thallset lill-kuntrattur imsemmi aktar il-fuq u li kien ghamel ix-xogholijiet fuq l-istess art in kwestjoni;

Dawn ix-xogholijiet zgur li ma jistghux jitqiesu li kienu benefikati. Fl-ewwel lok minhabba il-fatt li l-attur naqas li jhallas ghal dawn ix-xogholijiet u kellha thallashom is-socjeta konvenuta u fit-tieni lok jidher li dawn ix-xogholijiet ma ttiehdux in konsiderazzjoni meta gie stabbilit il-prezz mat-terzi;

Ghalhekk jirrizulta li s-socjeta konvenuta sofriet danni reali li b'kollox jammontaw ghas-somma ta' hmistax il-elf u hames mitt liri maltin (Lm15500). Jirrizulta ukoll sufficjentement li l-attur ghandu jigi ritenut responsabbli ghal dawn id-danni u b'hekk l-attur ghandu jhallas l-imsemmija somma lis-socjeta konvenuta;

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tillibera s-socjeta konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tas-socjeta attrici Octagon Real Estate and Development Limited u dana peress li ma hemm l-ebda rapport guridiku bejn l-istess socjeta attrici u s-socjeta konvenuta; billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tordna s-socjeta konvenuta thallas lill-attur propio s-somma ta' sittax il-elf u erba mitt liri maltin (Lm16400) import ta' pagamenti imhallsa mill-attur lis-socjeta konvenuta bhala depozitu ghall-akkwist ta' bicca art n-Naxxar; billi fit-tielet lok tilqa l-kontro-talba tas-socjeta konvenuta u tiddikjara li l-konvenju tal-5 ta' Awissu 1992 skada u spicca l-effett tieghu minhabba nuqqasijiet attribbwibbli esklusivament lill-attur u bhala konsegwenza ta' tali nuqqasijiet tal-attur is-socjeta' konvenuta sofriet danni ghal-liema danni hu unikament responsabbli l-istess attur; tillikwida dawn id-danni fis-somma komplessiva ta' hmistax il-elf u hames mitt liri maltin (Lm15500) u

tikkundanna lill-attur jhallas l-imsemmija somma ta' Lm15500 lis-socjeta konvenuta in linea ta' danni. L-imghaxxijiet relattivi ghandhom jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Ghandu jkun hemm tpacija bejn l-ammont li giet ikkundannata li thallas is-socjeta konvenuta u dak li gie kkundannat ihallas l-attur u b'hekk is-socjeta konvenuta ghandha thallas lill-attur is-somma ta' disa' mitt liri maltin (Lm900) bl-imghaxxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet.

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