MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 611/2001/1

Ingrid Saliba
versus
Taborda Investments Limited

F’din il-kaw\a l-attri`i qieg]da tfittex li tie]u lura]amest elef lira (Lm5,000) illi]allset fuq weg]da ta’ bejg]-u-xiri billi x-xiri ma se]]x.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-attri`i u Andrew Borg, li kien g]arus tag]ha, fis-26 t’Ottubru 2000 kienu ntrabtu b’konvenju biex jiksbu ming]and is-so`jetà konvenuta *maisonette* bla isem u l-*garage space* numru erbg]a fi Triq Heronimus Megiser, in-Naxxar. Fuq il-konvenju l-attri`i kienet ]allset lis-so`jetà konvenuta]amest elef lira (Lm5,000) akkont tal-prezz.
L-g]erusija bejn l-attri`i u Andrew Borg t]assret u g]alhekk, b’kitba tal-5 ta’ Di`embru 2000, il-konvenju tas-26 t’Ottubru 2000 t]assar. Fl-istess]in, b’\ew[kitbiet o]ra tal-5 ta’ Di`embru 2000, bejn l-attri`i we]edha u s-so`jetà konvenuta, is-so`jetà konvenuta ntrabtet illi “tersaq fuq konvenju g]all-bejg] tal-*penthouse Jasmine Court*, Triq l-Iskuna, il-Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Ba]ar, versu l-prezz

ta' wie]ed u tletin elf u tmien mitt lira (Lm31,800)", u nkiteb ukoll illi "l-]amest elef lira (Lm5,000) ma]ru[a minn Ingrid Saliba fuq il-konvenju permezz ta' `ekk numru 193 fuq *HSBC Bank Malta p.l.c.* in]ar[u personalment minn Ingrid Saliba … … …". Din l-istqarrija kienet me]tie[a g]ax kien miftiehem illi d-depo\itu jitqies im]allas akkont tal-prezz biex l-attri`i tixtri l-*penthouse* fil-Qawra.

{ara i\da illi l-*penthouse* ma kellhiex il-permessi me]tie[a ta' l-awtoritajiet, u l-attri`i ma kinitx taf b'dan in-nuqqas meta saret dik il-kitba. L-attri`i g]alhekk ma setg]etx tersaq biex tidher fuq il-konvenju biex tixtri l-*penthouse* u, b'ittra uffi`jali tat-18 ta' Di`embru 2000, g]arrfet lis-so`jetà konvenuta b'dan. Barra minn hekk, il-weg]da tal-5 ta' Di`embru 2000 kienet torbot sal-5 ta' Jannar 2001, u dik l-a]]ar data g]addiet bla ma sar xejn.

L-attri`i tg]id illi g]andha jedd illi jintraddulha l-flus im]allsa minnha akkont tal-prezz, ladarba l-bejg] baqa' ma sarx. Is-so`jetà konvenuta stag]niet bla mist]oqq b'telf ta' l-attri`i, i\da baqg]et ma radditx il-flus.

L-attri`i g]alhekk fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi s-so`jetà konvenuta stag]niet bla mist]oqq b'telf ta' l-attri`i;
2. tg]id illi s-so`jetà konvenuta g]andha tag]ti ]amest elef lira (Lm5,000) lill-attri`i g]ar-ra[unijiet mi[juba fuq; u
3. tikkundanna lis-so`jetà konvenuta t]allas lill-attri`i]amest elef lira (Lm5,000) flimkien ma' l-ispejje\, fosthom dawk ta' \ew[ittri uffi`jali, u l-img]axijiet sa meta jsir il-]las.

Is-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. u]ud mill-premessi mag]mula fi`-`itazzjoni ma g]andhomx mis-sewwa;
2. ma hux minnu illi sar ftehim illi d-depo\itu ta']amest elef lira (Lm5,000) jitqies im]allas akkont tal-prezz tal-*penthouse*;
3. ma hux minnu illi l-*penthouse* ma kellhiex il-permessi me]tie[a;
4. ma hux minnu illi s-so`jetà konvenuta stag]niet bla mist]oqq bi ]sara ta' l-attri`i; u
5. g]alhekk it-talbiet ta' l-attri`i g]andhom ji[u mi`]uda, bl-ispejje\ kontrieha.

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

Fis-26 t'Ottubru 2000 l-attri`i u Andrew Borg, dak i\-\mien g]arus tag]ha, kienu ntrabtu b'konvenju[1] biex jixtru immobbli ming]and is-so`jetà konvenuta, u l-attri`i]allset]amest elef lira (Lm5,000) akkont tal-prezz.

Xi \mien wara l-g]erusija bejn l-attri`i u Borg t]assret, u l-attri`i]asbet illi dan jag]tiha l-jedd li tin]all mill-konvenju u tie]u d-depo\itu lura. Naturalment, il-konvenju xorta baqa' jorbot u s-so`jetà attri`i kellha kull jedd tinsisti li l-bejg] isir. Il-partijiet i\da waslu g]al ftehim ie]or li kien inkorporat fi tliet kitbiet privati, ilkoll tal-5 ta' Di`embru 2000.

L-ewwel kitba[2] saret bejn is-so`jetà konvenuta min-na]a l-wa]da u l-attri`i u Andrew Borg min-na]a l-o]ra. Bis-sa]]a ta' din il-kitba il-partijiet]assru l-konvenju tas-26 t'Ottubru 2000 u stqarrew illi "m'g]andhomx aktar pendenzi kontra xulxin".

Fuq it-tieni kitba[3] dehru biss is-so`jetà konvenuta u l-attri`i, biex ig]idu illi l-]amest elef lira (Lm5,000) m]allsa fuq il-konvenju tas-26 t'Ottubru 2003 "in]ar[u personalment minn Ingrid Saliba [l-attri`i]".

Fuq it-tielet kitba[4] re[g]u dehru biss is-so`jetà konvenuta u l-attri`i, u min deher f'isem is-so`jetà konvenuta ntrabat "li jersaq fuq konvenju g]all-bejg] tal-*penthouse* … … … versu l-prezz ta' wie]ed u tletin elf u tmien mitt lira maltin (Lm31,800)".

Mix-xhieda]are[illi l-prezz li tassew riedet is-so`jetà konvenuta kien ta' sitta u tletin elf u tmien mitt lira maltin (Lm36,800), *i.e.* ]amest elef lira (Lm5,000) aktar minn dak miftiehem, u s-so`jetà konvenuta qablet fuq il-prezz aktar baxx biex ta[evola lill-attri`i talli din kienet tilfet]amest elef lira (Lm5,000) biex tin]all mill-ewwel konvenju.

L-attri`i kienet kieku xtaqet illi l-prezz jibqa' sitta u tletin elf u tmien mitt lira maltin (Lm36,800) u l-]amest elef lira (Lm5,000) jidhru b]ala ]las akkont, biex hekk xorta jifdlilha t]allas wie]ed u tletin elf u tmien mitt lira maltin (Lm31,800), i\da s-so`jetà konvenuta ma qablitx, u l-ftehim ma sarx hekk.

---

1 *Foll.* 5 *et seq.*

2 *Fol.* 7.

3 *Fol.* 8.

4 *Fol.* 9.

{ara i\da li l-bejg] tal-*penthouse* ukoll ma se]]x g]ax lill-attri`i dehrilha illi ma kienx hemm il-permessi me]tie[a u g]alhekk ma riditx tixtri.

Issa l-attri`i trid tie]u lura l-]amest elef lira (Lm5,000) g]ax qieg]da tg]id illi s-so`jetà konvenuta stag]niet bi flusha.

Fil-fehma tal-qorti l-ftehim bejn il-partijiet kien `ar. L-attri`i `ediet il-]amest elef lira (Lm5,000) talli s-so`jetà konvenuta]allitha mill-konvenju u ma [eg]lithiex tixtri l-proprjetà fin-Naxxar, li dwarha kien sar l-ewwel konvenju. Is-so`jetà konvenuta ma ]aditx dawk il-flus *sine causa* i\da \ammithom talli irrinunzjat g]all-jedd li [[ieg]el lill-attri`i tixtri skond il-konvenju. Kien g]alhekk illi l-partijiet qalu li ma kienx fadlilhom pretensjonijiet kontra xulxin dwar il-konvenju tas-26 t'Ottubru 2000: la s-so`jetà konvenuta kontra l-attri`i biex i[[eg]elha tixtri, u lanqas l-attri`i kontra s-so`jetà konvenuta biex tie]u lura d-depo\itu.

Tassew illi s-so`jetà konvenuta, ukoll fid-dawl tal-fatt illi l-attri`i tilfet]amest elef lira (Lm5,000) biex tin]eles mir-rabta tal-konvenju, tatha a[evolazzjoni fil-prezz tal-proprjetà fil-Qawra, u l-attri`i tilfet dak il-vanta[[ g]ax il-post fil-Qawra ma xtratux, min]abba, tg]id l-attri`i, nuqqas tas-so`jetà konvenuta. Ir-rimedju li kien imissha titlob l-attri`i, i\da, ma hux dak li qieg]da titlob f'din il-kaw\a tallum i\da g]al danni ta]t l-art. 1357(1)[5] tal-Kodi`i ~ivili fi\-\mien mog]ti fis-subartikolu (2)[6] ta' dak l-artikolu.

Billi din il-kaw\a tallum ma hix wa]da g]al danni ta]t l-art. 1357, il-qorti hija tal-fehma li ma g]andhiex tist]arre[dwar jekk il-*penthouse* kellux permessi jew le.

Billi g]alhekk is-so`jetà konvenuta ma stag]nietx bla mist]oqq i\da \ammet flus l-attri`i, bi ftehim mag]ha, talli]elsitha mir-rabta tal-konvenju, it-talbiet ta' l-attri`i ma

---

5 **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.

6 (2) L-effett ta' din il-weg]da jispi``a meta jag]laq i\-\mien miftiehem bejn il-partijiet g]al hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim b]al dak, meta jg]addu tliet xhur minn dak inhar li l-bejg] ikun jista' jsir, kemm-il darba l-a``ettant ma jsejja]x lil dak li wieg]ed, b'att [udizzjarju ppre\entat qabel ma jg]addi \-\mien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jag]mel il-bejg], u kemm-il darba, fil-ka\ li dak li wieg]ed jonqos li jag]mel hekk, it-talba b'`itazzjoni sabiex titwettaq il-weg]da ma ti[ix ippre\entata fi \mien tletin jum minn meta jag]laq l-imsemmi \mien.

jistg]ux jintlaqg]u, u l-qorti taqta’ l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta’ l-attri`i u tikkundannaha t]allas l-ispejje\ kollha tal-kaw\a.

< Sentenza Finali >

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