MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-20 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 1043/1997/1

Silvan u Loraine konjugi Said
Vs
Alberto u Daniela konjugi Bonello Ghio

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew :-

Illi l-partijiet ikkonkludew bejniethom att ta' konvenju relattivament ghall-bejgh propost da parti tal-konvenut lill-atturi, tal-fond li jgib in-numru mhux ufficjali tmintax (18), bla isem, gewwa Triq Philip Skippon, qabel triq gdida minghajr isem li taghti ghal Birguma Road, gewwa l-Birguma jew San Pawl tat-Targa, limiti tan-Naxxar, versu l-perzz pattwit ta'

Illi fuq l-imsemmi att ta' konvenju, l-atturi hallsu lill-konvenuti s-somma ta' tmint elef Lira Maltin (Lm8000) bhala depozitu, in pagament akkont tal-prezz hekk pattwit;

Peress illi l-imsemmi att ta' konvenju skada fil- u tali skadenza ma gietx segwita la minn proceduri gudizzjarji skond il-Ligi u lanqas mill-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv;

Illi, effettivament, sussegwentement ghal tali skadenza, l-konvenuti bieghu u ttrasferew l-imsemmi fond immobbli lil terzi, bi prezz aktar gholi minn dak pattwit ma' l-atturi;

Illi l-konvenuti, minkejja li gew diversi drabi interpellati sabiex jirrifondu lill-atturi s-somma fuq imsemmija mhallsa bhala depozitu, baqghu ma rritornawx tali ammont minnhom legalment dovut;

Illi dan id-dejn hu cert, likwidu u dovut, u fil-fehma ta' l-atturi, il-konvenuti ma ghandhom ebda eccezzjoni valida x'jissolevaw kontra l-pagament ta' l-istess;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex dina l-Qorti m'ghandhiex:-

1. tikkundannahom ihallsu lill-atturi s-somma ta' tmint elef lira maltija (Lm8000), ammont lilhom dovut kif fuq premess, u dan bid-dispensa mis-smigh tal-kawza a tenur ta' l-artikoli 167 et seq. tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali ta' ta' Novembru 1996, u interessi legali mid-data tan-notifika ta' l-imsemmija ittra ufficjali, sad-data tal-hlas effettiv kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermatat bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie ecepit:-

1. In-nullita' tac-citazzjoni odjerna stante nuqqas ta' elementi importanti fil-premessi u fid-dikjarazzjoni guramentata fosthom, id-data tal-konvenju in kwestjoni, l-iskadenza ta' l-istess, u l-press pattwit bejn il-partijiet;

2. Minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni s-somma ta' tmien t'elef lira maltija (Lm8000) mhix dovuta mill-konvenuti lill-atturi stante illi l-atturi huma debituri tal-konvenut ghal somma da likwidarsi rapprezentanti danni sofferti mill-konvenuti bhala rizultat tan-nuqqas ta' l-atturi li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' kompro-vendita, liema danni da likwidarsi huma metu ta' kontro-talba tas-socjeta' konvenuta;

3. Illi l-konvenuti soffrew danni minhabba n-nuqqas ta' l-atturi li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' kompro-vendita, bi ksur tal-konvenju, liema danni huma responsabbli ghalihom l-atturi u ghalhekk il-konvenuti qeghdin jipprevalixxu ruhhom minn dina l-kawza u jaghmlu l-kontro-talba taghhom;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat il-kontro talba tal-konvenuti fejn gie premess :-

Illi l-konvenuti kienu dahlu f'konvenju datat 19 ta' Gunju 1995 ma' l-atturi, li permezz tieghu l-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi l-fond bla numru ufficjali, u bla isem, maghruf bin-numru 18, fi Triq Philip Skippon, f'San Pawl tat-Targa, limiti tan-Naxxar, taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet u versu l-prezz stipulat fl-istess konvenju, li kopja tieghu qieghda tigi hawn annessa u markata Dokument `A';

Illi l-atturi nonostante li gew interpellati ufficjalment sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' kompro-vendita baqghu inadempjenti;

Illi tali inadempjenza bi ksur lampanti ta' l-obbligi taghhom fil-ligi ikkawzat danni ngenti lill-konvenuti li jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Ghalhekk il-konvenuti talbu lil-atturi jghidu ghaliex m'ghandhiex dina l-Qorti:

1. tiddikjara l-atturi huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-istess konvenuti konsegwenza tan-nuqqas ta' l-atturi li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' kompro-vendita tal-proprjeta' li kienu obbligati jixtru skond il-konvenju datat 19 ta' Gunju 1995; u

2. tillikwida d-danni, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, sofferti mill-konvenuti b'konsegwenza tan-nuqqas ta' l-atturi li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' kompro-vendita tal-proprjeta' li kienu obbligati jixtru skond il-konvenju datat 19 ta' Gunju 1995; u

3. tikkundanna lill-atturi jhallsu lill-konvenuti d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez kontra l-atturi li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Ottubru 1997 minn fejn jirrizulta li l-konvenuti rtiraw l-ewwel eccezzjoni;

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

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta’ Lulju 1999;

Rat in-nota ta’ sotomissjonijiet tal-atturi;

Ikkonsidrat:

Mill-provi jirrizulta li permezz ta' konvenju tal-19 ta' Gunju 1995 il-konvenuti ppromettew u obbligaw ruhhom li jittrsferixxu lill-atturi, li da parti taghhom ippromettew u obbligaw ruhhom li jakkwista, l-fond li jgib in-numru mhux ufficjali tmintax (18), bla isem, gewwa Triq Philip Skippon, qabel triq gdida minghajr isem li taghti ghal Birguma Road, gewwa l-Birguma jew San Pawl tat-Targa, limiti tan-Naxxar u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-imsemmi att. Jirrizulta, inoltre, li mal-firma ta' dan il-konvenju l-atturi hallsu lill-konvenuti s-somma ta' sebat elef u tmien mitt liri maltin (Lm7800) bhala depozitu, akkont tal-prezz kollu pattwit. Jirrizulta ukoll li l-atturi, precedentement, kienu hallsu lill-konvenuti s-somma ta' mitejn liri maltin (Lm200) bhala "holding fee" sakhemm sar l-imsemmi konvenju. Peress li l-partijiet eventwalment iffimawh il-konvenju anke dan l-ammont ghandu jitqies bhala li thallas akkont tal-prezz. Dan il-konvenju skada minnghajr ma gie pubblikat l-att definittiv tal-vendita';

B'din l-azzjoni l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati ihallsu lura l-imsemmi depositu cioe' s-somma shiha ta' tmint elef liri maltin (Lm8000);

Da parti taghhom il-konvenuti jsostnu li huma interpelaw b'ittra ufficjali lill-atturi biex jersqu ghall-att definittiv pero' dawn baqghu inadempjenti. Huma bieghu l-proprjeta in kwestjoni lill-terzi bi prezz aktar baxx minn dak miftiehem mal-atturi. Ghalhekk il-konvenuti jippretendu li, peress li l-atturi illegalment naqsu li jaddivjenu ghall-att defiittiv ta' bejgh huma sofrew danni li ghalihom huma unikament responsabbli l-istess atturi. B'hekk il-konvenuti ghamlu kontro-talba;

Fil-kontro talba taghhom il-konvenuti ghamlu referenza ghall-imsemmi konvenju tad-19 ta' Gunju 1995. Huma ppremettew li interpellaw ufficjalment l-atturi biex jaddivjenu ghal pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' kompra-vendita' izda dawn baqghu inadempjenti. Dan l-agir tal-

atturi kien bi ksur ta' l-obbligi taghhom u b'hekk huma kkawzaw danni lill-konvenuti. Ghalhekk il-konvenuti, fost affarijiet ohra, qed jitolbu li jigu likwidati dawn id-danni;

Jigi puntwallizzat li l-atturi naqsu li jippresentaw in-nota ta' eccezzjonijiet taghhom ghall-imsemmija kontro-talba. Mir-referta a tergo ta' fol.16 ma jirrixzultax li l-kontro-talba giet debitament notifikata lill-atturi. Jidher li kienet giet biss notifikata lill-atturi n-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti. Dan fl-ebda hin ma gie sollevat mill-atturi u l-kawza ssoktat billi l-provi saru miz-zewg partijiet kemm ghar-rigward tat-talbiet attrici kif ukoll ghar-rigward tal-kontro-talba tal-konvenuti. In effett fid-deposizzjoni tieghu l-attur jirreferi ghall-imsemmija kontro-talba u anki fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-atturi jghamlu referenza ghal kontro-talba u jghamlu s-sottomissjonijiet relattivi taghhom. Hu evidenti ukoll li l-kontro-talba hi kontestata;

Mill-kumpless ta' provi prodotti hu ovvju li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti u l-konvenuti ghandhom jigu kundannati jirrifondu l-ammont ta' tmint'elef liri maltin (Lm8000) lill-atturi. Jirrizulta mill-konvenju in kwestjoni li dak li thallas mill-atturi lill-konvenuti kien bhala depositu akkont tal-prezz u ma thallax bhala kapparra. Stante li l-att definittiv ta' kompra-vendita' ma gie qatt pubblikat, konsegwentement l-atturi ghandhom id-dritt li l-istess ammont jigi lilhom rifus. Il-konvenuti setghu agixxew skond il-ligi biex igielu lill-atturi jersqu ghall-att definittiv ta' bejgh. Ex admissis il-konvenuti naqsu li jghamlu l-proceduri kollha li trid il-ligi f'dan ir-rigward u ghalhekk jigi li l-konvenuti ghazlu li ma jipprocedux kontra l-atturi sabiex dawn jigu kundannati jersqu ghall-att definittiv. Il-konvenuti llimitaw ruhhom li jinterpellaw ufficjalment lill-atturi pero' naqsu li jagixxu b'citazzjoni kontra l-atturi ghal dan il-ghan kif trid il-ligi;

Minhabba dan kollu skond il-ligi u skond il-gurisprudenza nostrana l-konvenuti lanqas ma ghandhom id-dritt li jitolbu hlas ta' danni minhabba li l-atturi naqsu li jersqu ghall-att definittiv ta' bejgh. Fil-kontro-talba l-konvenuti jippretendu li huma sofrew danni minhabba l-agir tal-atturi meta dawn ma addivjenewx ghall-att definittiv ta' bejgh u ghalhekk il-

konvenuti qed jitolbu li jigu likwidati dawn id-danni u konsegwentement l-atturi jigu kundannati jhallsu d-danni hekk likwidati;

Hawnhekk l-artikolu rilevanti tal-Kodici Civili hu l-artikolu 1357. Dan l-artikolu basikament jipprovdi li weghda ta' bejgh jew ta' xiri ta' immobli, jekk accettata, ggib l-obbligu li jsir il-bejgh jew "jekk il-bejgh ma jkunx jista izjed jsir" iggib l-obbligu li jithallsu d-danni konsegwenzjali. L-istess artikolu jkompli jipprovdi li l-effett tal-weghda jispicca meta jghalaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet. Dana sakhemm, pero' l-accettant tal-weghda ma jsejjahx lill parti l-ohra b'att gudizzjarju, presentat qabel ma jghaddi z-zmien tal-weghda, sabiex jghamel il-bejgh u sakhemm, jekk dan tal-ahhar jonqos li jaddivjeni ghall-att definittiv ta' bejgh, ma ssirx talba f'dan is-sens b'citazzjoni fiz-zmien stipulat fl-istess artikolu;

Gie diversi drabi deciz li li talba ghad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u cioe li ssir interpellazzjoni b'att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (Vide Qorti ta' l-Appell - 22 ta' Frar 1990 - "M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta' Novembru 1998 - "Carmelo Silvio vs Loreta Casha"). Ghalhekk jekk il-konvenuti bhala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jghamlu c-citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi ma jistghux jghamlu talba bhal dik li ghamlu fil-kontro-talba;

Skond il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, cioe' l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed. Hu ovvju li l-konvenuti ma jistghux jilmentaw li l-bejgh ma setax isir meta huma naqsu li juzaw il-mezzi kollha li tghatihom il-ligi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgh;

In vista ta' dan kollu l-kontro-talba tal-konvenuti ghandha tigi rigettatat, filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad it-talbiet kollha tal-konvenuti kif kontenuti fil-kontro-talba taghhom u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna l-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' tmint elef lira maltija (Lm8000) ghar-ragunijiet indikati fic-citazzjoni u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mill-14 ta' Mejju 1997 cioe' d-data meta din ic-citazzjoni giet notifikata lill-konvenuti;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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