Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 23 ta' April 2001

Citazzjoni numru 1873/96 AJM

Kawza numru

Alfred Mangion

Vs

Mario Bugeja u Paolo Galea f'ismu proprju u f'isem martu Maria Lourdes

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fil-31 ta' Mejju 1996 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi huwa kien ffirma konvenju datat 24 ta' Novembru 1995, redatt quddiem in-Nutar Mario Bugeja ghal bejgh u trasferiment "ta' razzett bl-isem ta' Sea View bla numru 6 (sic) Triq tal-Gebel, B'Bugia tal-kejl ta' cirka 230 m^2 bil-patt li jintuza bhala *casa di campagna* jew *villegatura* soggett ghal LM70 cens annwu u temporanju ghal perjodu li baqa' minn 150 sena .... u porzjon ta' art ta' kejl ta' cirka 955 m^2 kif soggett ghal LM50 cens annwu u temporanju ghal perjodu li beda minn 50 sena ....", illi fil-konvenju sar depositu akkont ta' hamest elef lira maltin (LM5,000) kif ukoll assenjazzjoni ta' karozza Isuzu

Gemini Reg No. O-9988 bil-valur ta' hamest elef lira maltin (LM5,000) fejn saret id-debita ricevuta; illi l-konvenju skada u b'hekk m'hemmx rabta legali mal-konvenuti biex isehh in-negozju u dan minghajr ebda raguni mputabbli lill-attur iktar u iktar meta l-istess konvenuti ma kienux is-sidien tal-proprjeta' mertu tal-ftehim u b'hekk ma setghux jottemperaw ruhhom mal-kondizzjonijiet tal-konvenju u b'hekk ghandu jiehu lura l-flus depositati u l-karozza Isuzu Gemini O-9988; illi ghalkemm interpellati biex jirrifondu l-flus u jirritornaw il-karozza il-konvenuti kienu lesti li jaghtu parti mill-flus biss u mhux is-somma kolla u lanqas il-karozza; talab li din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli in solidum biex jirrifondu d-depositu ta' LM5,000 kif ukoll l-karozza Isuzu Gemini bil-valur ta' LM5,000;
2. tikkundannahom ihallsu l-istess ammont u jirritornaw il-karozza Isuzu Gemini u f'kaz li mhux possibbli biex jirritorna l-karozza jew ihallas il-valur tal-karozza kif indikat fil-karozzi.

Bl-ispejjes kontra l-istess konvenuti bis-subizzjoni tal-istess konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-attur.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-23 ta' Dicembru 1996 li permezz taghha eccepew:-

1. In-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju billi l-attur, sa mill-bidu nett, kien jaf li l-eccipjenti kienu icedulu d-drittijiet li huma kellhom fuq konvenju li sar nejniethom u bejn is-socjeta' Services Limited fis-27 ta' Ottubru 1995, u kien jaf ukoll illi l-kuntratt effettiv ma

sehhx mhux tort tal-eccipjenti billi l-istess attur kien ga dahal f'negozjati diretti mas-socjeta' Services Ltd.

Ghaldaqstant l-istess attur kellu jiccita lill-imsemmija socjeta' f'din il-kawza, minhabba illi kwalunkwe danni (li jinkludu l-kumpens ghac-cessjoni ta' drittijiet imhallas mill-attur lill-eccipjenti), li huwa jippretendi li allegatament sofra minhabba li ma sarx it-trasferiment effettiv tal-immobbli de quo, ma gewx kawzati lilu mill-eccipjenti.

2. Ghalhekk l-eccipjenti jirrilevaw illi, qabel xejn, ghandha tigi kjamata in kawza l-imsemmija socjeta' Services Limited, ghal kull fini u effett tal-ligi, sabiex jigi stabbilit min hu responsabbli ghal fatt li t-trasferiment effettiv ma sarx u kwindi responsabbli wkoll ghad-danni konsegwenzjali.
3. Illi d-domandi attrici ghandhom jigu respinti minhabba li, kif formulati, ma jirrizultawx mill-premessi tac-citazzjoni.
4. Illi l-ewwel domanda tal-attur hija zejda, billi ghall-finijiet tac-citazzjoni kienet tkun bizzejjed it-talba ghal kundanna, u ghalhekk l-istess domanda zgur li ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra l-attur.
5. Illi r-rifuzjoni mitluba mill-attur mhijiex dovuta minhabba illi l-attur irrifjuta illi jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment effettiv, minghajr ebda raguni valida fil-ligi, b'mod li kkawza danni lill-eccipjenti konsistenti f'telf ta' kumpens ghac-cessjoni tad-drittijiet tal-eccipjenti maghmula bil-konvenju fuq riferit.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat il-kontro talba tal-konvenuti li permezz taghha wara li premettew illi b'konvenju datat 24 ta' Novembru 1995, maghmul quddiem in-Nutar Mario Bugeja, il-konvenuti cedew lill-attu id-drittijiet li huma kienu akkwistaw permezz ta' konvenju iehor, maghmul quddiem l-isemmi Nutar, datat 27 ta' Ottubru 1995, rigwardanti trasferiment tac-cens temporanju ta' razzett numru 6, Triq tal-Gebel, Birzebbugia, u c-cens temporanju ta' porzjoni ta' art tal-kejl ta' cirka 955 metri kwadri, bl-istess kundizzjonijiet indikati fil-konvenju tas-27 ta' Ottubru 1995, hlief ghal differenza fil-prezz, liema differenza kellha tirrapresenta l-kumpens li kellu jigi percepit mill-konvenuti ghall-imsemmija cessjoni; illi ghalkemm l-attur dahal f'diskussjonijiet diretti mas-socjeta' Services Limited u acceda fuq l-immobbli de quo anke mar-rappresentanti taghha, u deher quddie in-Nutar fil-gurnata appuntata ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment, l-istess attur naqas li jiffinalizza l-kuntratt de quo mas-socjeta' Services Limited u dana minghajr ebda raguni imputabbli lill-konvenuti; illi minhabba n-nuqqas ta' l-attur illi jiffinalizza l-bejgh de quo, il-konvenuti soffrew danni konsistenti f'telf ta' kumpens relattiv ghac-cessjoni tad-drittijiet li huma ghamlu favur l-istess attur; illi l-istess attur interpellat verbalment biex jaghmel tajjeb ghad-danni sofferti mill-konvenuti, naqas li jaghmel dan, anzi bic-citazzjoni present qed jitlob li jiehu lura d-depositu li effettwa fuq il-konvenju tal-24 ta' Novembru 1995; illi l-konvenuti, fl-eccezzjonijiet taghhom talbu li tigi kjamata in kawza s-socjeta' Services Limited, sabiex dina tkun parti kemm fil-kawza kif ukoll fil-kontro talba; illi l-konvenuti jridu li jigi stabbilit min huwa responsabbli ghad-danni minnhom sofferti, konsistenti fit-telf tal-imsemmi kumpens ghac-cessjoni, li jigu likwidati l-istess danni u li jithallsu l-ammont hekk likwidat minn min huwa responsabbli ghall-istess danni; talbu li din il-Qorti:-

1. tistabilixxi min hu responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-konvenuti minhabba l-fatt li ma giex pubblikat l-att definittiv bejn l-attur u s-socjeta' Services Limited, rigwardanti l-immobbli meritu tal-konvenji tas-27 t'Ottubru 1995 u tal-24 ta' Novembru 1995;
2. tillikwida l-istess danni sofferti mill-konvenuti;
3. tikkundanna lil min hu responsabbli li jhallas lill-konvenuti d-danni kollha hekk likwidati.

Bl-ispejjes u bl-interessi kontra l-attur minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat in-nota tal-attur presentata fit-13 ta' Jannar 1997 li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet tal-konvenuti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li n-negozju sar mal-konvenuti biss li kienu obbligati jottemperaw ruhhom mal-kondizzjonijiet kif indikati fil-konvenju tal-24 ta' Novembru 1995 liema nuqqas l-esponent induna meta deher ghal kuntratt.
2. Illi l-kontro talba hija intiza biex tnehhi kull responsabbilita'u obbligu li l-istess konvenuti ghandhom fil-konfront ta' l-attur.
3. Illi l-fatt li l-istess konvenuti kienu offrew li jirrifondu lura s-somma ta' elfejn lira maltin mis-somma attwali ta' ghaxart elef lira jikkonferma t-tort tal-istess konvenuti fil-konfront ta' l-attur.
4. Illi qatt ma kien talba ghal hlas tad-danni da parti tal-konvenuti kif erroneament allegat u dana la bil-fomm u lanqas bil-miktub.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda ta' l-attur ghall-kontro talba tal-konvenuti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-11 ta' Marzu 1997 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghall-udjenza tat-30 ta' Mejju 1997 sabiex tigi trattata u deciza.

Rat id-digriet taghha tal-24 ta' Novembru 1997 meta t-talba tal-konvenuti ghal kjamata in kawza tas-socjeta' Services Limited giet michuda.

Hadet konjizzjoni tal-provi.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-31 ta' Jannar 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum bil-fakolta' lill-partijiet jippresentaw noti ta' osservazzjonijiet – liema noti ma sarux.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Fl-24 ta' Novembru 1995 quddiem in-Nutar Mario Bugeja, gie iffirmat konvenju ta' komprovendita bejn il-kontendenti li permezz tieghu l-konvenuti odjerni kienu obligaw ruhhom li jibghu lill-attur razzett u bicca art adjacenti gewwa Birzebbugia fi Triq il-Gebel u dana bil-prezz ta' LM30,000 li minnhom thallsu fuq il-konvenju s-somma ta' ghaxart elef lira (LM10,000) parti in kontanti u in parti fi prezz ta'karozza. Fost il-kondizzjonijiet stipulati bejn il-kontraenti gie dikjarat fil-klawsola numru 5 illi "il-fond qed jigi trasferit liberu minn kull inkwilinat u bil-vacant possession u liberu mill-gabillot."

Il-konvenuti odjerni kienu dahlu fil-konvenju fuq imsemmi wara li huma kienu intrabtu li jixtru l-istess proprjeta' minn ghand is-socjeta' Services Limited b'att ta' konvenju iehor tas-27 ta' Ottubru 1995 u dana versu l-prezz ta' LM25,000. Fuq dan il-konvenju kienet inghatat l-istess garanzija ta' "vacant possession", u l-konvenuti odjerni kienu inghataw d-dritt li jassenjaw d-drittijiet taghhom naxxenti mill-istess konvenju.

Gara izda li l-proprjeta' mertu tal-konvenji kienet okkupata minn terza persuna, bidwi kunjomu Zammit. Ghalhekk meta l-partijiet waslu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt – li kien ser jsir bejn s-socjeta' Services Limited u l-attur odjern – dan ma setghax jigi pubblikat billi kien hemm dan l-intopp. L-attur naturalment ma riedx jakkwista bil-bidwi jokkupa l-fond jew parti minnu.

Il-konvenju ghalhekk skada u l-attur talab lill-konvenuti odjerni r-rifuzjoni tad-depositu li huwa kien ghamel. Dan huwa l-mertu tal-kawza. Il-konvenuti izda qed isostnu li dak li sar fl-24 ta' Novembru 1995 ma' l-attur kien jammonta ghall-cessjoni ta' drittijiet billi huma ttrasferew lill-attur dak li kienu ser jixtru minn ghand is-socjeta' Services Limited. Ghalhekk, isostnu l-atturi, huma intitolati ghal hlas ta' danni minhabba li l-kuntratt finali ma giex ppubblikat.

Ikkunsidrat:-

Cessjoni ta' drittijiet hija regolata bl-artikolu 1469 et sequitur tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Minn ezami tal-provedimenti tal-Kodici jidher li sabiex jkun hemm cessjoni ta' dritt jrid jintlahaq ftehim bejn il-kontraenti dwar il-jedd li qed jigi trasferit u l-prezz ta' dik ic-cessjoni. U sabiex dik

ic-cessjoni jkollha effett fuq it-terz debitur trid issir notifika lid-debitur b'att gudizzjarju.

Issa fil-kaz in ezami certament ma saret ebda notifika lid-debitur skond ma trid il-ligi. Infatti mil-provi prodotti jirrizulta li d-debitur tal-obbligazzjoni u cioe Services Limited qatt ma kienet konxja mill-konvenju maghmul mill-konvenuti odjerni ma' l-attur. Ghalkemm huwa minnu li finalment l-kuntratt kien ser jigi pubblikat bejn attur u din is-socjeta' bhala kontraenti, dan ma wassalx ghal konkluzjoni li l-konvenju bejn l-kontendenti kien jammonta ghall-cessjoni ta' drittijiet izda tfisser biss li s-socjeta' venditrici kienet qed tirrikonoxxi l-koncessjoni li tat lill-konvenuti odjerni li jittrasferixxu d-drittijiet taghhom fuq il-konvenju. Barra minn hekk fl-ebda parti mill-konvenju tal-24 ta' Novembru 1995 u cioe dak bejn il-kontendenti, ma jinghad li dak li kien qed isir kien jammonta ghall-cessjoni ta' dritt. Il-konvenju jidher li huwa semplici obbligazzjoni ta' trasferiment ta' proprjeta' minn parti lill-ohra.

Il-kuntratt basat fuq il-konvenju tal-24 ta' Novembru 1995 kellu jigi pubblikat sas-26 ta' Frar 1996 u ghalhekk dan illum skada u ma jidhirx li l-konvenuti ottemperaw ruhhom mal-provedimenti ta' l-artikolu 1356 tal-Kap 16 billi la interpellaw lill-attur biex jersaq u lanqas ma istitwew proceduri appositi. Fi kwalunkwe kaz dan ma setax jsir billi l-attur kellu raguni valida sabiex ma jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att stante li l-proprjeta' kienet okkupata minn bidwi. Fic-cirkostanzi ghalhekk il-konvenuti huma obbligati jroddu lura dak li ircevew fl-okkazzjoni tal-iffirmar tal-konvenju u cioe l-hames telef lira (LM5,000) imhallsa in kontanti u l-vettura Isuzu Gemini numru O-9988 li fl-okkazzjoni takl-iffirmar tal-konvenju giet dikjarat li tiswa hames telef lira maltin

(LM5,000). Billi mid-data tal-iffirmar tal-konvenju ghadda zmien konsiderevoli b'mod li l-vettura in kwistjoni tilfet hafna mill-valur taghha l-konvenut ghandhom jhallsu lill-attur l-valur taghha fid-data tat-trasferiment u cioe hamest elef lira maltin (LM5,000).

In vista tal-premess il-kontro talba tal-konvenuti qed tigi michuda.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet u l-kontro talba tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici, tiddikjara l-konvenuti respon sabbli ghar-rifuzjoni tad-depositu maghmul lilhom fl-okkazzjoni tal-iffirmar tal-konvenju tal-24 ta' Novembru 1995 u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom jhallsu lill-attur is-somma ta' ghaxar telef lira maltin (LM10,000).

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti.

Onor Imhallef Albert J. Magri