MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 874/2001/1

Stephen Rizzo

Vs

Cammast Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi bis-sahha ta' konvenju ffirmat fit-2 ta' Ottubru, 2000 (Dokument 'A'), is-socjeta' konvenuta ppromettiet u obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-attur, zewg porzjonijiet art fabrikabbli *f'building scheme* approvata f'Hal Lija, fil-kontrada maghrufa bhala "Tal-Mirakli", fi triq progettata bla isem, liema art in vendita' giet ahjar

deskritta fl-istess imsemmi konvenju u ndikata bin-numri sebgha (7) u tmienja (8) fuq il-pjanta hemm annessa;

Premess illi din il-weghda ta' bejgh saret taht il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju, fosthom illi r-ricerki kellhom ikunu ghas-sodisfazzjon tal-attur, illi kellu kull dritt li ma jersaqx ghall-fatt finali relattiv f'kaz illi t-titolu tal-art tinsab li mhux in ordni, ossija minhabba xi raguni ohra valida fil-ligi;

Premess illi l-kuntratt definittiv ta' bejgh u vendita' ta' art hawn fuq deskritta ma setghax isir fiz-zmien stipulat fl-imsemmi konvenju, minhabba ragunijiet validi fil-ligi u/jew imputabbli lis-socjeta' konvenuta;

Premess ili fit-2 ta' Ottubru, 2000, l-attur hallas lis-socjeta' konvenuta depozitu ta' sebat elef u disa' mitt lira Maltin (Lm7,900) akkont tal-prezz miftiehem, mal-iffirmar tal-istess imsemmi konvenju;

Premess ili nonostante interpellat sabiex tottempera ruhha mal-obbligi minnha assunti fuq il-konvenju u li tersaq ghal-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv fiz-zmien pattwit fl-istess konvenju; u fin-nuqqas sabiex tirrifondi lill-attur id-depozitu lilha mhallas mal-iffirmar tal-konvenju, is-socjeta' konvenuta baqghet ghal kollox inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. Tiddikjara illi l-kuntratt definittiv ta' bejgh u venita' taz-zewg porzjonijiet art hawn fuq deskritta, ma setghax isir u jigi ppubblikat fiz-zmien u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju relattiv iffirmat bejn il-kontendenti fit-2 ta' Ottubru, 2000, minhabba ragunijiet validi fil-ligi u/ jew imputabbli lis-socjeta' konvenuta;

2. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex tirrifondi ossija thallas lill-attur is-somma ta' sebat elef u disa' mitt lira Maltin (Lm7,900), imhallsa mill-attur lis-socjeta'

konvenuta fit-2 ta’ Ottubru, 2000 bhala depozitu akkont tal-prezz miftiehem mal-iffirmar tal-istess imsemmi konvenju;

3. Tikkundanna lill-istess socjeta’ konvenuta sabiex thallas lill-attur l-imghax legali, kalkolabbli bl-oghla rata permessa mill-ligi fuq l-istess somma ta’ Lm7,900 u dekorribbli b’effett mid-data tal-konvenju tat-2 ta’ Ottubru, 2000 jew b’effett minn data ohra verjuri li tista tistabilixxi dina l-Qorti ghall-istess skop, sad-data
tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-24 ta’ Marzu, 2001 u tar-rikors ipprezentat fl-istess jum ghall-ftuh tar-Registru ta’ Qrati Superjuri, u kif ukoll dawk tal-Mandat ta’ Sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment, kontra s-socjeta’ konvenuta illi minn issa tibqa’ ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta** a fol. 10 tal-process fejn eccepiet:

Illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dana ghas-segwenti ragunijiet:

1. L-attur ma kellu ebda raguni valida fil-ligi li tiggustifikah talli ma resaqx ghall-kuntratt definittiv.

2. Ir-ricerki fuq l-istess proprjeta’ kienu kollha in ordni u ma kien hemm ebda kwistjoni dwar dan lanqas min-nutar li gie mqabbad mill-istess attur.

3. Is-socjeta’ konvenuta agevolat kemm tista’ lill-attur u sahansitra kienet gedded il-konvenju originali sal-20 ta’ April, 2001.

4. Illi mhux sew li issa l-attur igib l-iskuza ta’ mpediment validu fil-ligi, liema mpediment ghadha s-socjeta’ attrici ma tafx x’inhu meta r-raguni vera hija li l-

attur kellu problemi finanzjarji li mpedewh milli jersaq ghall-kuntratt definittiv.
Rat l-atti kollha tal-kawza u dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill-Avukati difensuri jittrattaw:

KONTESTAZZJONI

Sottomissjonijet ta' l-attur

L-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-kuntratt definitiv ma setghax isir minhabba ragunijiet validi fil-ligi u/jew imputabbili lis-socjeta' konvenuta u konsegwetement talab ir-rifusjoni tas-somma ta' Lm7,900 li huwa hallas bhala depozitu akkont tal-prezz fuq il-konvenju lill-konvenuti.

L-attur issottometta li skond ftehim (verbali) milhuq mal-konvenuti qabel il-konvenju l-bidwi kellu johrog mill-art sa l-ahhar ta' Dicembru 2000 mentri fil-fatt hareg fi Frar 2000. Kellhom isiru wkoll marki biex jigu definiti l-konfini ta' l-art (u dana wara li johrog il-bidwi) u sa April 2001 ma kienux ghadhom saru u dan meta l-kuntratt definitiv kellu jsir f' 24 ta' Marzu, 2001.

Dwar it-titolu ta' l-art u min kien is-sid taghha l-attur issottometta li hu kien inkariga lin-Nutar P.Flieri Soler biex jaghmel ir-ricerki. Il-konvenuti ma kienux proprjetarji ta' l-art imma huma kienu fuq konvenju ma' Fort Blocks Ltd u dawn stess kienu fuq konvenju ma' persuna ohra u l-identita' ta' dina l-persuna qatt ma giet mgharrfa lilu. Il-konvenuti kellhom jghaddulu informazzjoni dwar l-identita tal-proprjetarji ta' l-art biex ikun jista' jaghmel ir-ricerki, izda l-konvenuti damu ma tawh l-informazzjoni u meta tawhilu dina kienet zbaljata, b'rizultat li r-ricerki ma kienux lesti sad data tal-kuntratt cjoe 24 ta' Marzu, 2001 (ara Dok SR1 u SR 2 a fol. 21 u 22). Ghalhekk ftit qabel l-24 ta' Marzu, 2001 hu gie nfurmat min-Nutar Fleri Soler li billi r-ricerki ma kienux sodisfacenti

hu ma setghax jaghtih garanzija fuq it-titolu ta’ l-art li kienet se tigi trasferita (ara fol. 26). Hu kien talab li jestendi l-konvenju ghal tlett xhur ohra izda l-konvenuti kienu disposti biss li jgeddulu ghal xahar biss billi huma wkoll kienu fuq konvenju (ara fol. 13). Imbaghad hu ghamlilhom ittra ufficjali biex jersqu ghall-kuntratt jew jirrifondu l-flus (ara fol. 42). Minflok il-konvenuti bieghu l-art lil haddiehor.

Sottomissjoni tas-socjeta’ konvenuta

Is-socjeta konvenuta issostni li hija ottemperat ruhha mal-kondizzjonijiet kollha elenkati fil-konvenju tat-2 ta’ Ottubru, 2000 tant li meta l-attur ma resaqx ghall-kuntratt hija bieghet l-istess *plots* lil terzi immedjatament u ma kien hemm ebda wahda mill-problemi li qed isemmi issa l-attur. Qabel ma kienu se jaghmlu l-kuntratt ma’ l-attur, huma kienu diga ghamlu kuntratti ohra fuq l-istess art ma’ haddiehor.

Skond il-konvenuti l-ftehim kien li n-Nutar taghhom Pierre Cassar kellu jiehu hsieb ir-ricerki u l-ispejjez jinqasmu. In-Nutar qallu li kemm il-darba halla risposta mas-segretarja tan-Nutar Fleri Soler biex imorru ghar-ricerki izda baqghu ma marru qatt. Ftit granet qabel ma skada il-konvenju fil-24 ta’ Marzu, 2001 kien cempillu s-sensar Ninu Camilleri u qallu li l-attur ried igedded ghal sena izda huwa ma setghax ghax kienu fuq konvenju ma’ haddiehor li kien jaghlaq fil-20 ta’ April, 2001 u setghu igedddu biss sa dika d-data. L-attur ma kienx accetta. Billi kienu marbutin bil-konvenju f’xahar kellhom isibu xerrej iehor u fil-fatt l-istess *plots* inbieghu minghajr ebda diffikolta’ ta’ xejn f’dak il-perjodu.

KONSIDERAZZJONIJET

Kondizzjoni dwar marki u meta kellhu johrog il-bidwi ma gietx specifikata u lanqas tnizzlet fil-konvenju, ghalkemm jirrizulta (ara xhieda ta’ Louie Camilleri) li kien sar diskors dwar dawn l-affarijiet qabel l-iffirmar tal-konvenju. Fil-konvenju tnizzel pero’ li l-immobbli kien qed jigi trasferit b’pussess vakanti. L-attur ghalhekk ma jistghax jirritjeni li

l-konvenuti kienu marbutin b'xi zmien determinat u li fin-nuqqas li dana jinzamm huwa setgha jinhall mill-obbligi tieghu. Jirrizulta mill-provi li l-posti saru minn Fort Block ezatt qabel il-kuntratt kif ukoll l-bidwi hareg qabel il-kuntratt.

L-attur qed jibbaza t-talba tieghu ghar-rifusjoni tal-ammont depozitat fuq il-fatt li sal-gurnata tal-iffirmar tal-kuntratt definit hu ma kienx jaf minn huwa sid l-art, ma kienx cert dwar it-titolu u r-ricerki li kien ghamel irrizulta li ma kienux tajbin. Louie Camilleri ikkonferma li hu ma kienx qal lill-attur n kienet il-proprjetarja tal-art. L-attur inoltre pproduca bhala xhud lin-Nutar Peter Fleri Soler li kkonferma li kien ta' parir lill-attur biex ma jipprocediex bil-kuntratt.

In-Nutar Fleri Soler, kuntrarjament ghan-Nutar Cassar, kien preciz dwar kif graw il-fatti u spjegahom dettaljatament fid-dati u bid-dokumenti. Hu qal li dwar ir-ricerki l-konvenuti kienu infurmawh n-Nutar Pierre Cassar kellu kollox in konnessjoni ma' l-art in kwistjoni u ghalhekk kien talbu li jghaddilu l-informazzjoni li kellu bzonn (ara Dok PFS1 a fol. 27). Ir-risposta li rceva minghand in-Nutar Cassar kienet li kull ma kellu kien il-konvenju fil-*file* taghhom u ghalhekk talabhom li malli jkollhom xi nformazzjoni ulterjuri jghadduhielu. Billi ma kellu ebda informazzjoni fi Frar 2001 kien talab lill-attur biex igiblu l-informazzjoni dwar sid l-art billi kien qed jersaq iz-zmien ghall-kuntratt. L-attur kien baghtlu fax (dok a fol. 28) bl-informazzjoni u ordna ricerka u dina tlestiet fil 21 ta' Marzu, 2001 (fol. 30). Kien kellem lin Nutar P Cassar dwar l-identifikazzjoni ta' l-art, u ghalkemm dan setgha jurih liema kienet l-art, ma setghax jaghtih l-akkwist originali ta' l-art ghax ma kellux id-data ta' l-akkwist. **Ghalhekk ftit qabel l-24 ta' Marzu 2001 hu nfurma lill attur li ghalih ir-ricerki ma kienux sodisfacenti u ma setghax jaghti garanzija fuq it-titolu ta' l-art li kienet se tigi trasferita (fol. 26)**

Illi fic-cirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li l-attur kien gustifikat u kellu raguni valida ghaliex ma jersaqx ghall-kuntratt.

Dwar il-kwistjoni sollevata mill-konvenuti li l-attur kellu xi problemi finanzjarji, l-Qorti tiddeciedi li dina l-allegazzjoni ma gietx pruvata u dak li qal Ninu Camilleri ma giex sostanzjat. Jigi rilevat li wara kollox l-attur kien ghamel l-ittra ufficjali fil-hin u kien interpella lill-konvenuti biex jersqu ghall-kuntratt definit izda dawn zammew il-flus u bieghu l-*plots* lill terzi (fol. 42).

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
tilqa' t-talbiet ta' l-attur u
tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex tirrifondi ossija thallas lill-attur is-somma ta' sebat elef u disa' mitt lira Maltin (Lm7,900), imhallsa mill-attur lis-socjeta' konvenuta fit-2 ta' Ottubru, 2000 bhala depozitu akkont tal-prezz miftiehem mal-iffirmar tal-istess imsemmi konvenju;
Bl-imghax legali mid-data tan-notifika tac-citazzjoni sad-data tal-pagament effettiv;
u bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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