MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 501/1996/1

Dhalia South Limited
Vs
Joseph Baldacchino u Jane Genovese

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu s-socjeta' attrici ppremettiet u talbet hekk:

Premess illi b'att ta' konvenju tal-15 ta' Lulju, 1995, il-konvenuti ppromettew u obbligaw ruhhom li jbieghu lis-socjeta' attrici d-dar numru 6, Pjazza San Guzepp, Safi, bil-prezz ta' disat elef sitt mija u hamsin lira Maltin (LM9,650), f'liema konvenju s-socjeta' attrici rrizervat id-dritt li tissostitwixxi minflokha lil terzi persuni fuq l-att finali;

Premess illi, in vista ta' din ir-rizerva, s-socjeta' attrici dahlet f'konvenju iehor ma' terzi persuni biex titrasferixxi l-istess fond;

Premess illi, immedjatament qabel skada l-ewwel konvenju, il-konvenuti nfurmaw lis-socjeta' attrici li huma ma setghux jersqu ghall-bejgh billi fil-fatt il-konvenuti, come vendituri, ma kienux il-propjetarji ewlenin tal-imsemmi fond;

Premess illi minhabba dawn ic-cirkostanzi tas-socjeta' attrici la setghet tixtri u lanqas tbiegh din il-propjeta;

Premess illi s-socjeta' attrici soffriet danni konsistenti fit-telf ta' profitt li setghet ghamlet minn dan in-negozju, ghal liema danni huma unikament responsabbli l-konvenuti minhabba negligenza taghhom.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti in vista tal-premess ghaliex ma ghandiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' attrici;

2. tillikwida d-danni okkorrendo bl-opra ta' perit nominand;

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

bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra bonarja tal-15 ta' Jannar, 1996, u bl-imghax relattiv sal-pagament effettiv kontra l-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew illi:

1. In-nullita tac-citazzjoni stante illi s-socjeta' attrici naqset illi tipprezenta kopja tal-konvenju tal-15 ta' Lulju 1995 li fuqu hija bbazata din il-kawza.

2. Illi fil-konvenju tal-15 ta' Lulju 1995, l-eccipjent Joseph Baldacchino deher unikament bhala mandatarju tal-konvenuta l-ohra u ghalhekk ghandu jigi illiberat mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi fi kwalsiasi kaz t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ebda wiehed mill-eccipjenti ma agixxa b'negligenza fil-konvenju tal-15 ta' Lulju 1995 u fil-fatt l-iskop principali tal-konvenju oggett ta' din il-kawza kien propju dak biex fil-perjodu tal-validita' tal-konvenju seta' jigi stabbilit jekk il-bejgh setax isir jew le.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat li b' sentenza moghtija minn din il-Qorti fit-23 ta' Mejju 1997 giet michuda l-ewwel eccezzjoni tan-nullita' [fol.27];
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Semghet it-trattazzjonijiet tal-partijiet;
Ikkunsidrat;

Kwardu tal-fatti
Illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti. Fil-15 ta' Lulju 1995 kien sar konvenju[1] ghand in-Nutar Dottor John Gambin, fejn il-konvenut Joseph Baldacchino, ghan-nom ta' martu l-konvenuta Jane Genovese, obbliga ruhu li jibigh u jitrasferixxi lis-socjeta' attrici li ppromettiet li tixtri u takkwista l-fond numru 6 Pjazza San Guzepp Safi bil-prezz ta' Lm9,650.

Il-konvenju kellu hajja sal-31 ta' Jannar 1996, u s-socjeta' attrici rrizervat id-dritt li tissostitwixxi minflokha lil-terzi persuni fuq l-att finali.

Illi ghalkemm fit-termini tal-istess konvenju s-socjeta' attrici kellha thallas lill-konvenuti depozitu ta' Lm1,000 fi zmien xaharejn mill-isemmija data, dan <u>id-depozitu baqa' ma thallas</u>.

Illi <u>ghaxar tijiem wara</u> l-iffirmar ta' dan il-konvenju, is-socjeta' attrici fil-25 ta' Lulju 1995 dahhlet f' konvenju

[1] Fol.18

iehor[2] ma certu Keith Abela Fitzpatrick, li permezz tieghu hija obbligat ruhha li tbigh u titrasferixxi lil dan ta' l-ahhar li accetta li jixtri u jakkwista l-fond de quo bil-prezz ta' Lm15,500. Fil-paragrafu sitta [6] ta' dan il-konvenju, is-socejta' attrici ddikjarat li hija kienet ghada fuq konvenju ma' terz biex takkwista l-proprjeta' in kwistjoni. Dan il-konvenju kellu hajja sal-15 ta' Jannar 1996, u ghalhekk kien jiskadi hmistax il-gurnata qabel l-ewwel konvenju.

Illi sussegwentement, izda qabel ma skada l-ewwel konvenju l-konvenut Joseph Baldacchino informa lis-socjeta' attrici li l-att finali ma setghax isir peress li l-mara tieghu ma kientx l-unika proprjetarja, izda stante li l-post kien gej mill-wirt tal-genituri taghha, il-post iddevolva fost diversi postijiet ohrajn fuq it-tlett ahwa, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt[3] esebit mill-istess Joseph Baldacchino.

Illi ma jirrizultax li s-socjeta' attrici kkontestat dan il-fatt u lanqas jidher li saret il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 [2] Kap.16 sabiex jinzammu fermi id-drittijiet taghha naxxenti minn dan il-konvenju; izda minflok, ipprezentat kawza ghad-danni li sofriet konsistenti *"fit-telf ta' profitt li setghet ghamlet minn dan in-negozju, ghal liema danni huma unikament responsabbli l-konvenuti minhabba n-negligenza taghhom"*[4]

Minn naha taghhom il-konvenuti jsostnu li ma kien hemm ebda negligenza da parti taghhom u *"l-iskop principali tal-konvenju oggett ta' din il-kawza kien proprju dak biex fil-perijodu tal-validita' tal-konvenju seta' jigi stabbilit jekk il-bejgh setax jsir jew le."*[5]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

F' dan ir-rigward hija relevanti hafna x-xhieda tan-Nutar John Gambin[6], minn fejn jirrizulta li ghalkemm kien gie ffirmat il-konvenju, tal-15 ta' Lulju 1995, ma kienux ghadhom saru ricerki dwar it-titolu tal-proprjeta', kif lanqas

---

[2] Fol.65
[3] Kuntratt datat 3 ta' dicembru 1998 – Fol.78
[4] Att tac-citazzjoni
[5] Nota eccezzjonijiet Fol.9
[6] Fol.106 *et seq.*

ma kien ghad gie verifikat jekk Joseph Baldacchino kienx verament inghata mandat minghand martu biex jidher ghan-nom taghha fuq il-kuntratt. Di fatti, stante li ma gietx prodotta il-prokura minn naha ta' Baldacchino, in-Nutar ma kkonsenjalux id-depozitu ta' Lm1,000.

Illi nonostante li ma sarux dawn il-verifiki, b' mod partikolari l-verifika tat-titolu fuq il-proprjeta' de quo, is-socejta' attrici xorta deherilha li kellha tidhol f' konvenju ma terzi, u dana ghaxart ijem biss wara li ffirmat l-ewwel konvenju. In propositu l-Qorti tosserva li s-socjeta' attrici kellha l-obbligu li tara li ma min kienet ikkuntrattat kellu d-dritt li jaljena l-proprjeta' qabel ma jintrabat ma terz. Wara kollox, kif ben tajjeb issottometta l-konvenut, l-iskop principali tal-ftehim preliminari qabel ma jsir l-att finali, huwa proprju sabiex isiru r-ricerki necessarju fuq il-proprjeta' de quo u jigi stabbilit, fost affarijiet ohra, it-titolu tal-venditur u x' pizijiet jista' jkun hemm fuq l-istess fond – u dan fl-interess principali tal-kompratur, f' dan il-kaz is-socjeta' attrici. Izda dina, minflok ma accertat ruhha mit-titolu tal-venditur, qabdet u dahhlet f' konvenju iehor ma terz.

F' dawn ic-cirkostanzi l-Qorti ma tara ebda nuqqas da parti tal-konvenuti li jista' jirrendihom responsabbli ghad-danni, izda tirravviza nuqqas ta' diligenza da parti tal-istess attrici li, sforz l-ghaggla biex tikkonkludi negozju fuq dan il-fond, ma ghamlitx dak li kien fid-dritt taghha u fl-interess taghha li taghmel.

Ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet attrici mhumiex gustifikati la fil-fatt u lanqas fid-dritt u ma jistghux jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez a kariku tas-socjeta' attrici.

< Sentenza Finali >

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