MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 406/2001/1

Christine Cassar Torreggiani

Vs

L-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre bhala mandatarju specjali ta' ibnu Mark Gauci Maistre

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attrici ppremettiet illi in forza ta' konvenju datat 11 ta' Frar, 2000 (Dokument anness bhala Dok. A) l-attrici obbligat ruhha li tixtri u l-konvenut nomine obbliga ruhu li jbiegh il-proprjeta' Numru 6B Prison Street, Naxxar;

Peress illi l-attrici hallset depozitu ta’ tlett elef u tmien mitt lira Maltija (Lm3,800) fuq l-istess konvenju.

Peress illi l-proprjeta’ in kwistjoni mhijiex koperta bil-permessi necessarji skond l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar u ma tissodisfax il-kundizzjonijiet tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija u Regolamenti tas-Sanita’ (Kap.13) skond certifikat mahrug mill-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro anness bhala Dok.B;

Peress illi originarjament, taht skema “Special Millenium Offer Home Loan Scheme” l-applikazzjoni giet accettata (ara dokument anness bhala Dok. C) u sussegwentement, minhabba dan ic-certifikat u l-kundizzjoni tad-dar, il-Bank ma accettax l-applikazzjoni ghas-self tal-attrici, u ghalhekk hija naqset milli tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali;

Peress illi l-konvenju jaghti d-dritt lill-attrici biex ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt f’kaz li ma jinghatalhiex is-self mill-Bank (klawsola 1), u jghid ukoll illi d-depozitu jintilef minnha biss f’kaz li ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt “for any fault or default imputable to her” (klawsola 2);

Peress illi nonostante li l-konvenut nomine gie nterpellat permezz ta’ ittra ufficjali datata 31 ta’ Lulju, 2000 biex jirrifondi d-depozitu ta’ tlett elef u tmien mitt lira Maltija (Lm3,800) fuq imsemmi, huwa baqa’ nadempjenti;

Jghid ghalhekk il-konvenut nomine ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-attrici naqset li tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali minhabba raguni valida skond il-ligi u skond il-konvenju; u

2. Tordna l-konvenut nomine li jirrifondi d-depozitu ta’ tlett elef u tmien mitt lira Maltija (Lm3,800) mhallas fuq il-konvenju.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 31 ta' Lulju, 2000 kif ukoll bl-imghax legali kontra l-konvenut nomine li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine a fol. 21 tal-process fejn eccepixxa:**

Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-attrici il-ghaliex l-attrici ma resqitx ghall-att definittiv ta' kompro-vendita' unikament b'tort, htija u nuqqas taghha, u ghat-termini tal-iskrittura privata tal-11 ta' Frar, 2000 mhix intitolata ghar-rifuzjoni tad-depozitu minnha mhallas.

Salvi eccezzjonijet ohra,

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Sottomissjoni ta' l-attrici

Illi l-attrici qed tirritjeni li hija ma resqitx ghall kuntratt finali minhabba raguni valida skond il-ligi u skond il-konvenju billi skond ir-rapport li ghamel il-perit imqabbad mill-Bank, minn fejn kienet ser tissellef il-flus, gie dikjarat li l-proprjeta' li kienet ser tinxtara ma kienitx rakkomandabbli bhala sigurta' ghas-self.

Sottomissjoni tal-konvenut

Il-konvenut qed jissottometti li l-attrici ma xtratx il-fond in kwistjoni mhux ghaliex ma rieditux izda ghaliex ma setghetx billi dan il-fond ma kienx ghogob lill missierha li kien ser jaghmillha garanti biex tixtri l-fond.

KONSIDERAZZJONIJIET

LIGI

Art 1357(1)

"Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda jekk tigi accettata iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant"

1357(2)

“L-effett tal-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbili kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix prezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien”.

Illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna jekk il-formalitijiet rikjesti f’dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-efficacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

“F’kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita’ tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus *quo ante*. Ghalhekk il-kompratur jista’ jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju.” (Ara sentenzi A.Ciantar vs A.Vella LXX11 p 11 p828; L.Abela

vs T.Spiteri Vol Vol LXX111 p11 p 403; J.Cassar vs V Farrugia LXXV11 p11 p316.)

L-ammont li jithallas akkont tal-prezz fuq konvenju bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx. (App Kum V.Cini vs A.Agius et 9/3/1988).

Id-dekadenza mid-dritt li l-attrci tiehu lura dak li hallset javvera ruhu jekk hi minghajr gustifikazzjoni ma tersaqx fuq l-att inali. Izda dana jippresupponi li l-konvenut jibghat ittra ufficjali, procedura li f'dan il-kaz ma jirrizultax li saret b'riferenza ghall-konvenju imsemmi.

Inoltre anke fil-kaz ta' flus moghtija kapparra, hi mehtiega l-interpellazzjoni. Fil-fatt fis-sentenza PA JSP Hutchinson vs P.Cortis 5/2/1992 il-Qorti ddecidiet li l-parti li tezigi t-telfin tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfin tal-kapparra, u cjoe l-inadempjenza tal-parti l-ohra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibilita' tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq ghall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista' jigi biss pruvat definittivament bin nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz, biex taghmel dan.

Fil-kaz in ezami, mill-provi prodotti, ma jirrizultax li saret ebda ittra ufficjali da part ital-konvenut biex il-parti l-ohra tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv u ghalhekk il-talba attrici ghandha tigi milqugha.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
tordna l-konvenut nomine li jirrifondi d-depozitu ta' tlett elef u tmien mitt lira Maltija (Lm3,800) mhallas fuq il-konvenju.
Bl-ispejjez kontra l-konvenut noe;

U bl-imghax mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni.

< Sentenza Finali >

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