MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tad-9 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 11/2004

LEC Limited

-vs-

Tabbingtons Limited

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta' attrici wara li ppremettiet illi skond kuntratt tal-hamsa u ghoxrin ta' April ta' l-elfejn u wiehed fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech is-socjeta' konvenuta bieghet u ttrasferiet a favur tas-socjeta' attrici bicca art diviza mill-gnien ossia raba' annessa mar-razzett numru tmintax gia numru tmienja bl-isem 'Evelyn House", fi Triq Ghonqa, Xaghra, Ghawdex - din il-parti diviza tal-kejl ta' cirka hames mija u hamsin metru kwadru (550mk) sa massimu ta' hames mija u sebghin metru kwadru (570mk) konfinanti mill-punent ma' Triq Ghonqa,

nofsinhar ma' driveway ossia entrata proprjeta' tal-venditur nomine u lvant ma' beni ohra tal-venditur nomine u cioe' mal-kumplament ta' "Evelyn House". Dan il-bejgh jinkludi l-benefikati u cioe' l-kamra minghajr numru hemm eretta kif ukoll is-sottoswol kollu relattiv u ghaldaqstant kwalunkwe ghar ossia grotta li hemm taht l-ghar f'din iz-zona (Dok A).

Illi dan il-fond inbiegh bhala liberu u frank bil-pussess vakant u bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha u bil-garanzija tal-pacifiku pussess u reali godiment skond il-ligi.

Illi ricentement lis-socjeta' attrici rrizultalha li fil-fatt parti konsiderevoli mill-proprjeta' ttrasferita ma hi xejn libera u franka ghaliex hija soggetta ghal cens annwu, temporanju u revedibbli.

Illi din il-proprjeta' giet akkwistata bil-prezz ta' sittin elf lira Maltija (Lm60000) li thalsu in parti precedentement u in parti fuq il-kuntratt ta' tarasferiment fuq imsemmi.

Illi s-socjeta' attrici trid li jigi ffissat u mhallas lilha mis-socjeta' konvenuta dak l-indennizz pagabbli fit-termini tal-ligi minhabba n-nuqqas da parti tas-socjeta' venditrici.

Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet, il-konvenuta naqset milli tirrettivika t-titolu difettuz ghall-proprjeta' imsemmija jew tersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta' dan l-indennizz.

Talbet li din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara lill-konvenuta naqset fl-obbligi taghha vis-a- vis ix-xerrejja meta bieghet bhala libera u franka proprjeta' li effettivament hija soggetta ghal cens temporanju u konsegwentement jispetta skond il-ligi kumpens mill-venditur lill-kumpratur.

2. Tillikwida dan il-kumpens.

3. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex thallas l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali pprezentata f'Ottubru ta' l-elfejn u tlieta (2003).

Il-konvenuta mharka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qed tigi ngunta.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti debitament guramentata flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' Tabbingtons Limited fejn eccepiet:

1. preliminarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' dina l-Qorti stante illi s-socjeta' konvenuta ghandha l-ufficcju registrat taghha f'Malta.

2. Preliminarjament ukoll id-dekadenza ta' l-azzjoni attrici peress illi l-allegat difett okkult seta' jigi kkonstatat qabel il-kuntratt ta' trasferiment ta' l-immobbli mertu ta' dina l-kawza, liema kuntratt sar fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' April tas-sena elfejn u wiehed (2001).

3. Fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, it-talba tas-socjeta' attrici m'hijiex gustifikata stante illi r-ricerki gew ordnati u interpretati min-Nutar imqabbad mill-istess socjeta' attrici, in-Nutar Kristen Dimech, illi ghaldaqstant, ghandu jigi kjamat in kawza sabiex jaghmel tajjeb ghall-kwalunkwe eventwali danni li jistghu jigu likwidati.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti debitament guramentata u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tat-18 ta' Gunju 2004 fejn il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni.

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidrat:

L-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta tinvoka n-nuqqas ta’ kompetenza ta’ dina l-Qorti stante illi hi ghandha l-ufficcju registrat taghha f’Malta. Fi kliem iehor is-socjeta’ konvenuta qeghdha issostni l-beneficcju tal-privilegium fori sancit fl-artikolu 741 {c} tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili Kap 12. Dan jipprovdi li l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza tal-Qorti tista’ tinghata …… {c} meta hu moghti lill-konvenut il-beneficcju li jigi msejjah quddiem Qorti partikolari. Issa l-artikolu 767 tac-citat kap ikompli jzid li dan il-beneficcju hu moghti lill-persuni li joqghodu fil-Gzira ta’ Malta rigward il-Qorti ta’ din il-Gzira, u lill-persuni li joqghodu fil-Gzira ta’ Ghawdex jew Kemmuna rigward il-Qorti ta’ dawn il-Gzejjer. Hu ghalhekk stabbilit id-dritt ta’ kull persuna li tigi mharka quddiem il-Qorti tal-gzira fejn hija tinsab toqghod - actor sequitur forum rei. Hija eccezzjoni ghar-regola generali stabbilita fl-artikolu 32(2) tac-citat Kap li l-Prim’Awla tal-Qorti Civili taqta’ l-kawzi kollha ta’ natura civili u kummercjali, u dawk il-kawzi l-ohra kollha li l-ligi tghid espressament li ghandha tiehu konjizzjoni taghhom.

Illi fil-kaz in disamine s-socjeta’ konvenuta qeghdha fl-ewwel lok issostni r-residenza taghha f’Malta fuq l-iskorta ta’ l-artikolu 745(f) ta’ l-imsemmi kap li jipprovdi li “l-korpi maghquda jew kull korp iehor li jkollu personalita’ guridika distinta jitqiesu li ghandhom ir-residenza fil-lok fejn joqghod wiehed jew iehor mir-rapprezentanti taghhom”. Jirrizulta wisq car mill-istatut tas-socjeta’ li r-rapprezentanti taghha jirrisjedu Malta u kwindi taht dan l-aspett huwa ben definit li l-foro applikabbli huwa dak tal-Prim’Awla tal-Qorti f’Malta.

Illi pero’ l-Artikolu 770 tal-Kap 12 jipprovdi eccezzjoni ghal dan u jghid espressament illi l-“privilegium fori jispicca fil-kaz li l-kawza tkun dwar obbligazzjoni li, skond il-ftehim, kellha tigi esegwita fi gzira partikolari”. Huwa issa taht dan l-aspett li tirriverti l-kwestjoni dwar il-kompetenza stante l-kuntratt li hu l-origini tal-vertenza. Ezaminat dan il-kuntratt (esebit fol 6 in atti) jirrizulta li s-socjeta’

konvenuta kienet bieghet lis-socjeta’ attrici porzjoni art, libera u franka u bil-pussess vakanti, sita fi Triq Ghonqa, Xaghra, Ghawdex, tal-kejl ta’ cikra 550m.k. sa massimu ta’ 570m.k., liema kuntratt gie pubblikat Ghawdex u ghal-liema l-prezz jidher, almenu f’parti sostanzjali tieghu, li thallas fuq il-kuntratt gewwa Ghawdex. Is-socjeta’ attrici qeghdha tazzjona ghall-“kumpens” minhabba li tallega li l-art hi soggetta ghac-cens temporanju, jigifieri li mhix libera u franka kuntrarjament ghal li xtrat.

Il-kwistjoni taht dan l-aspett hi ghalhekk jekk din il-pretensjoni tas-socjeta’ attrici tikkostitwix “obbligazzjoni li, skond il-ftehim, kellha tigi esegwita fi gzira partikolari”.

Illi skond is-socjeta’ konvenuta l-artikolu in dizamine huwa inoperattiv billi hawn non si tratta ta’ inadempjenza kontrattwali izda ta’ obbligazzjoni delettwali. Jghid illi t-talba hija ghal-likwidazzjoni ta’ danni allegatament sofferti bbazzata fuq kawzali delittwali u mhux kontrattwali li jrid jitwettaq minhabba ftehim kif jiddisponi l-artikolu 770.

Illi dinil-Qorti pero’ hi ta’ opinjoni diversa billi l-obbligazzjoni hawnhekk hija inaccepibbilment, fil-fehma taghha, naxxenti mill-kuntratt bejn il-kontendenti, trattandosi ta’ art f’Ghawdex li kellha tinbiegh libera u franka. Tghid din il-Qorti li l-obbligazzjoni hi intrinsikament marbuta ma’ l-art meritu l-kuntratt liema art sita f’Ghawdex kellha tkun libera u franka u konsegwentement hekk kellha tigi mibjugha lis-socjeta’ attrici.

Inghad dan ghalhekk qeghdha tiddeciedi dwar din l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta billi tichadha u tordna konsegwentement li l-kawza titkompla tinstema’ fuq il-meritu.

Spejjez ta’din l-istanza ghas-socjeta’ konvenuta.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

< Sentenza In Parte >

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