Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

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

Seduta ta' nhar il-Erbgha 30 ta' Mejju 2001

Citazzjoni numru 412/96 AJM

Kawza numru

James u Michelle konjugi Stagno Navarro

Vs

Diana Carson

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-7 ta' Frar 1996 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew li permezz ta' konvenju datat 20 ta' Frar 1995 huma obbligaw ruhhom li jibghu u jittrasferixxu lill-konvenuta appartament b'xi mobbli ta' go fih, liema appartament huma internament numerat sbatax (17) li jinsab fit-tielet sular ta' blokk ta' appartamenti bl-isem Hunters Palace liema blokk ghandu n-numru estern 59/60 f'High Street, Sliema u dana soggett ghal dawk il-kondizzjonijiet stipulati u pattwiti fil-konvenju premess; illi l-konvenuta ghalkemm interpellata skond il-ligi naqset li tersaq fuq il-kuntratt definittiv ghat-trasferiment tal-proprjeta' stante li kif stqarriet pemezz ta' ittra tal-avukat difensur taghha datata 27

ta''Lulju 1995 ma rnexxilhiex tbiegh id-dar taghha u ghalhekk ma kienetx f'posizzjoni tersaq ghal kuntratt sabiex tonora l-obbligi minnha assunti permezz tal-konvenju premess; illi l-konvenuta hallset lill-attur is-somma ta' elfejn sitt mija u hamsin lira maltin (LM2,650) bhala depozitu akkont tal-prezz pattwit u permezz ta' citazzjoni numru 235/96 (NA) talbet ir-rifuzjoni ta' dan id-depozitu mill-atturi; illi l-bejgh o meno tad-dar tal-konvenuta ma kienetx kundizzjoni tal-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti u kwindi t-trasferiment tal-proprjeta' tal-atturi ma kienetx soggetta ghal dan il-fatt li abbazi tieghu l-konvenuta ma resqitx ghall-att definittiv ma' l-atturi; illi minhabba dinil-mankanza da parte tal-konvenuta l-atturi soffrew danni kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza; illi ghalkemm interpellata thallas id-danni sofferti mill-atturi, il-konvenuta baqghet indempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara lill-konvenuta unikament responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi talli naqset milli tersaq maghhom fuq l-att definittiv kif kienet obbligata li taghmel bil-konvenju ta' l-20 ta' Frar 1995;
2. tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi;
3. tikkundannha thallas lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Gunju 1995, tal-mandat ta' sekwestru nru 422/96 u tal-mandat ta' qbid nru 404/96 u tal-kontro mandat numru 407/96 inkluza c-cedola ta' depozitu tal-garanzija bankarja tat-22 ta' Jannar 1996 ppresentata fis-26 ta' Jannar 1996 kontra l-konvenuta li tibqa' minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota tal-konvenuta presentata fit-12 ta' Gunju 1996 li permezz taghha eccepiet:-

1. Illi l-art. 4 tal-Konvenju huwa car fis-sens illi l-konvenuta kellha bzonn il-permess tal-A.I.P., u huwa notorju illi min ghandha bzonn il-permess tal-A.I.P. ma jistax jkollu zewg idjar Malta, u l-atturi kienu jafu tajjeb illi l-konvenuta kellha dar f'Malta li kienet ghal bejgh;
2. Illi l-konvenju kien suggett ukoll ghall-kondizzjoni illi l-koncessjoni emfiteutika originali u/jew kuntratti sussegwenti ma jimponux kundizzjonijiet li m'humiex ragionevoli, liema kundizzjoni avverat ruhha;
3. Illi minghajr pregudizzju mhuwiex minnu illi l-atturi soffrew danni, u dan il-ghaliex ftit wara li skada l-konvenju mal-konvenuta, huma bieghu l-appartament lil terzi bi prezz ahjar.

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

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-24 ta' Settembru 1996 ta' din il-Qorti diversament preseduta meta l-kawza giet mibghuta quddiem din il-Qorti ghas-seduta tat-13 ta' Novembru 1996 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti, inkluzi dawk fil-kawza fl-ismijiet inversi deciza fit-23 ta' Frar 2000.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Bejn il-kontendenti kien hemm konvenju li permezz tieghu l-konvenuta obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-appartament numru 17 gewwa Hunters Palace, Sliema versu l-prezz u taht il-kondizzjonijiet hemm indikati. Il-kuntratt finali kellu jigi ppubblikat fid-19 ta' Gunju 1995.

Dan il-konvenju kien konness u intimament marbut ma arrangamenti ohra li l-kontendenti kienu ghamlu ma terzi persuni dwar akkwist jew bejgh ta' proprjeta' ohra. Infatti l-atturi, bis-sahha tal-konvenju li kellhom ghall-bejgh tal-appartament taghhom mal-konvenuta, kienu dahlu fi ftehim ma terzi ghall-akkwist ta' proprjeta' ohra l-Mosta. Filwaqt li l-konvenuta, sabiex tkun tista' takkwista l-appartament in kwistjoni, kienet dahlet f'arrangamenti tramite konvenju iehor, ghall-bejgh tad-dar taghha gewwa n-Naxxar biex mir-rikavat, tkun tista' thallas l-prezz tal-appartament li kienet ser tixtri. Izda gara li l-kuntratt ta' bejgh li kienet ser taghmel il-konvenuta ma sehhx u ghalhekk din ma setghetx takkwista l-appartament tal-atturi. Mentri l-atturi, minkejja li ma bieghux l-appartament taghhom xorta wahda komplew bl-akkwist tal-proprjeta' fil-Mosta billi ukoll ghamlu arrangamenti mal-Bank biex dan javvanzalhom "bridging loan" ghall-ammont li gie nieqes minhabba li ma inghatax effett il-konvenju in kwistjoni. B'hekk seta' jsir l-akkwist u l-ammont ulterjuri li issellfu thallas wara li huma ittrasferew l-appartament in kwistjoni lil terzi.

Minhabba l-fatt li l-kuntratt bejn l-kontendenti ma giex pubblikat l-atturi jghidu li nkorrew fi spejjes ulterjuri konsistenti fi hlasijiet ta' "bank charges", u interessi in konnessjoni mal-"bridging loan" ghall-ammont addizzjonali. L-atturi hallsu ukoll xi spejjes legali, u tilfu parti mill-prezz originarjament miftiehem mal-konvenuta. Ta' dawn l-atturi qeghdin jippretendu li jigu risarciti mill-konvenuta billi, skond huma, ma

kien hemm ebda raguni valida ilghala l-konvenuta ma onoratx l-obbligi taghha taht il-konvenju.

Il-konvenuta qed issostni, ghal kuntrarju, li hi ma ghandhiex thallas ebda danni lill-atturi billi l-kuntratt ma setghax isir stante li hi ma ottenietx l-permess mehtieg minghand il-Ministru tal-Finanzi. Inoltre qed jigi sottomess li kien hemm raguni ohra serja u cioe l-assenza ta' informazzjoni dwar ir-revizjoni tac-cens, li kienet tintolha li ma tersaqax ghall-kuntratt.

Fil-verita' l-atturi naqsu li jzommu fis-sehh il-weghdha tal-konvenuta billi ma resqux proceduri a termini tas-subinciz (2) ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk meta saret talba gudizzjarja mill-konvenuta odjerna sabiex dawn jigu kkundannati jirrifondu d-depositu lilhom maghmul a termini tal-konvenju, din it-talba giet deciza favorevolment ghall-konvenuta odjerna. F'dik l-okkazzjoni l-eccezzjoni tat-tpacija mressqa mill-atturi odjerni, konvenuti f'dawk il-propceduri, ma gietx akkolta billi ma kienux jikkonkorru r-rekwiziti ghal tali tpacija.

Ikkunsidrat:-

L-artikolu 1357 (1) tal-Kap 16 jipprovdi li weghda ta' bejgh bi prezz determinat ...., ma tiqies bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, <u>jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.</u>

It-talba odjerna hija bazata fuq dan l-artikolu billi, kif jsostnu l-atturi, l-bejgh ma jistax aktar isir stante li issa skada l-konvenju u konsegwentement l-konvenuta ma tistax aktar tonora l-obbligi taghha

hemm kuntrattati. Donnu qed jinghad li gialadarba l-"bejgh ma jistax izjed isir" hemm responsabbilita' awtomatika ghad-danni sofferti mill-atturi.

Din il-Qorti ma tistax tikkondividi dan il-hsieb. Infatti s-subinciz (2) ta' l-artikolu citat jghid x'ghandu jsir sabiex l-parti interessata izzomm ferm l-effetti tal-weghda - fosthom l-obbligu ghall-hlas tad-danni. Dan l-artikolu jobbliga l-parti interessata li, fl-ewwel lok, entro it-terminu tal-konvenju, tinterpella lill-parti inadempjenti biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u fin-nuqqas, taghmel talba gudizzjarja sabiex titwettaq dik il-weghda.

Fil-kaz in ezami ghalhekk kien jinkombi l-atturi li jiehdu dawk l-passi kollha mehtiega a termini tas-subinciz (2) ta' l-artikolu 1357 u f'kaz li jirrizulta, minn dawk il-proceduri, li l-weghda ma tkunx tista' tigi attwata b'xi nuqqas tal-konvenuta odjerna, l-obbligu tal-hlas tad-danni kontemplati fl-artikolu citat jiehu effett. Dawn il-proceduri huma mehtiega sabiex jigi stabbilit jekk l-indaempjenza tal-konvenuta kienx legittimu jew le. U fil-kaz ta' nuqqas mhux gustifikat li l-istess konvenuta ghandha tigi kundannat thallas xi danni. Hawn izda jidher li l-atturi ma ghamlu xejn minn dan – kull ma jghidu hu li l-konvenuta naqset milli tersaq fuq l-att definittiv kif kienet obbligata li taghmel bil-konvenju u li konsegwentement hija responsabbli ghad-danni. Dan fil-fehma ta' din il-Qorti ma jissodisfax l-provvedimenti ta' l-artikolu citat.

Izda jekk wiehed kellu ukoll jezamina c-cirkostanzi tal-kaz in ispecjie, jidher li l-konvenuta kienet fl-impossibilita' li tersaq ghall-att finali ta' akkwist. Dan ghaliex, bhala persuna ta' nazzjonalita' strangiera, kien jehtigilha, kif sewwa jghid l-konvenju, l-permess mill-Ministeru

tal-Finanzi. Dan il-permess qatt ma setgha jinghata, mhux ghaliex, kif issottometta d-difensur tal-atturi, l-konvenuta naqset li tapplika, izda ghaliex minhabba r-rekwiziti imposti mill-istess ligi dwar l-akkwist ta' proprjeta' minn "non-residents", l-istess konvenuta kienet fl-impossibilita' li tressaq l-applikazzjoni taghha stante li, minhabba ragunijiet indipendenti mill-volonta' taghha, l-bejgh tal-proprjeta' taghha ma sarx.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-atturi.

Onor Imhallef Albert J. Magri