MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-15 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 949/1988/1

France Cutajar
vs
Francis Fenech

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta’ l-attur li biha ppremetta:

Peress illi l-kontendenti kienu ftehemu li jaghmlu negozju bi shab konsistenti f’illi l-attur johrog il-flus biex tinxtara bicca art u l-konvenut jiehu hsieb jixtriha fuq ismu, ibieghha fi plots u wara jinqasam il-qliegh bejn il-kontendenti.

Peress illi in ezekuzzjoni ta’ dan il-ftehim, fid-19 ta’ Gunju 1987 l-attur kien ta lill-konvenut erbatax-il elf lira Maltin (Lm14,000) biex l-istess konvenut jixtri bihom bicca art, fiha sbatax-il plot, mill-art maghrufa “Tal-Gandlora” f’Haz-Zebbug, Malta, u l-konvenut obbliga ruhu li jixtri l-istess

art, ibiegh il-plots u jaqsam il-qliegh minn dan il-bejgh ma' l-attur.

Peress illi inoltre fl-istess negozju, il-konvenut obbliga ruhu wkoll li jipprokura Tomna art f'San Pawl tat-Targa lill-attur u li jittrasferixxi zewg plots mill-imsemmija art "Tal-Gandlora" fuq isem it-tifla ta' l-attur Semira Cutajar.

Peress illi kif kien mifthiem, il-konvenut kien xtara l-art in kwistjoni u beda jbieghha fi plots, oltre li kien dahal f'diversi konvenji ghall-bejgh ta' plots ohra.

Peress illi b'danakollu, mitlub mill-attur biex jirrendi kont ta' dan in-negozju bi shab, u biex jaghti l-informazzjoni kollha dwar l-istess negozju inkluz il-kopji tal-kuntratti u tal-konvenji, il-konvenut l-ewwel sostna li kien ghadu ma biegh xejn u ma nkassa ebda flus, u wara mhux biss irrifjuta li jaghti lill-attur sehemu mill-qliegh, talli kien irrifjuta sahansitra li jirritorna lill-attur l-erbatax-il elf lira mahruga minnu. Inoltre kien irrifjuta li jittrasferixxi zewg plots fuq it-tifla ta' l-attur u naqas ukoll li jipprokura l-art f'San Pawl tat-Targa kif kien obbliga ruhu.

Peress illi biex seta' johrog l-erbatax-il elf lira l-attur kellu jissellef mill-Bank of Valletta, fuq garanzija ta' flus barranin, u konsegwentement wehel u ghadu qed jehel spejjez u imghax barra li kien ser jitlef flus ohra minhabba d-differenzi fil-kambju, dan kollu bi htija tal-konvenut minhabba l-inadempjenzi tal-obbligi assunti minnu.

L-attur talab lill-Qorti biex:

1. Tikkundanna lill-konvenut jipprezenta rezokont tan-negozju fuq imsemmi, fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilu mill-Qorti.

2. Sussegwentement tillikwida okkorrendo bl-operat ta' perit nominand, il-qliegh maghmul fl-istess negozju, u s-sehem dovut lill-attur.

3. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-attur is-sehem mill-qliegh hekk likwidat bhala dovut lill-istess attur.

4. Tikkundanna lill-konvenut inoltre, ihallas lura lill-attur l-erbatax-il elf lira Maltin zbursati minnu ghan-negozju kif fuq inghad.

5. Tiddikjara li l-istess konvenut kien naqas li jonora l-obbligi assunti minnu taht il-ftehim ta' negozju kif inghad u tikkundannah responsabbli ghad-danni kollha kagonati minnu lill-attur.

6. Tillikwida d-danni kagonati lill-attur b'konsegwenza tal-inadempjenza kontrattwali da parti tal-konvenut kif inghad.
7. Tikkundanna lill-koknvenut ihallas lill-attur id-danni hekk likwidati in linea ta' danni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li eccepixxa:

1. Illi l-fehim ta' bejn il-kontendenti ma kienx ghadu aktar vinkolanti, peress li l-attur naqas li jikkonsenja lill-konvenut, is-somma addizzjonali ta' (Lm6,000) sitt elef lira fi zmien tliet xhur mid-data ta' l-iskrittura, u ghalhekk it-talbiet kollha attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan in virtu` tal-massimu legali "contra non ademplendi non est ademplendum".

2. Illi l-konvenut kien offra li jirrifondi lill-attur l-ammont minnu mhallas ta' (Lm14,000) erbatax-il elf lira, dikinhar li saret l-iskrittura, b'ittra tal-21 ta' Settembru 1988, u stante r-rifjut ta' l-attur, iddepozita l-istess somma fir-Registru ta' din il-Qorti fit-3 ta' Ottubru, 1988, Cedola numru 55/88.

3. Illi ghalhekk il-kawza saret inutilment u l-konvenut ipprotesta ruhu ghall-ispejjez inutili ta' dawn il-proceduri.

4. Salvi dejjem eccezzjonijiet ohra, u b'riserva ghal kull azzjoni inkluza dik ta' danni kontra l-attur, spettanti lill-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat il-Kontro-Talba tal-konvenut ghall-fini rikonvenzjonali.

Peress li bi skrittura tad-19 ta' Gunju 1987, kopja prezentata mal-kontro-talba u mmarkata Dok. A, Francis Cutajar hallas lil Francis Fenech is-somma ta' (Lm14,000) erbatax-il elf lira, u obbliga ruhu li fi zmien 3 xhur ihallas (Lm6,000) sitt elef lira ohra biex tinxtara bicca art f'Zebbug, Malta u l-qliegh jinqasam bejniethom.

Peress li Francis Cutajar naqas li jhallas lil Francis Fenech l-ammont addizzjonali ta' Lm6,000 sitt elef lira, fi zmien tlett xhur mid-data ta' l-iskrittura, kif obbliga ruhu li jaghmel, u ghalhekk l-istess ftehim ta' bejniethom m'ghadux aktar vinkolanti minhabba l-inadempjenza da parti ta' l-istess Francis Cutajar u ghalhekk ghandu jigi dikjarat rexiss.

Peress illi l-ammont imsemmi ta' Lm14,000 erbatax-il elf lira gie regolarment depozitat mill-konvenut fir-Registru ta' din il-Qorti b'cedola ta' depozitu tat-3 ta' Ottubru 1988, numru 55/88 stante r-rifjut ta' l-istess Francis Cutajar.

Peress li l-istess Francis Cutajar illegalment ottjena l-hrug tal-mandat kawtelatorju, Sekwestru u Impediment, rispettivament numri 1501 u 1502 ta' l-1988 fit-12 ta' Awissu, 1988 ta' l-ammont ta' Lm25,000 hamsa u ghoxrin elf lira li ma segwihomx bil-prezentata tac-citazzjoni, u wara li saru l-kontro-mandati relattivi ottjena l-hurg mill-gdid ta' mandata ta' Qbid 1720/88 ghal Lm30,000 tletin elf lira u Sekwestru ghall-istess ammont, numru 1719/88 it-tnejn ipprezentati kontestwalment mac-citazzjoni fit-23 ta' Settembru 1988.

Peress li dawn il-mandati kienu saru illegalment, huma ta' pregudizzju serju ghall-konvenut, u kienu qed jirrekawlu d-danni.

Il-konvenut talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara xolt il-ftehim ta' bejn il-kontendenti tad-19 ta' Gunju, 1987 minhabba l-inadempjenza ta' l-istess Francis Cutajar, li naqas li jhallas l-ammont addizzjonali ta' Lm6,000 kif obbliga ruhu li jaghmel b'mod li l-partijiet jitpoggew fl-istatus quo ante, b'dan li Cutajar ikollu d-dritt biss ghall-ammont minnu originarjament imhallas fuq l-iskrittura, li sussegwentement gie depozitat il-Qorti.

2. Tiddikjara li l-hurg tal-mandati kawtelatorji ta' Sekwestru u Qbid numru 1719/88 u 1720/88 fl-ismijiet "France Cutajar vs Francis Fenech" tat-23 ta' Settembru, 1988 fic-cirkostanzi saru illegalment u tordna r-rexissjoni taghhom.

3. Tiddikjara lill-istess Francis Cutajar responsabbli ghad-danni, fil-konfront tal-konvenut li dawn jigu likwidati u li l-istess Francis Cutajar jigi kkundannat ihallas lill-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-kontro-mandati numri 1599/88 u 1600/88 tal-31 ta' Awissu 1988 u bl-ingunzjoni ta' l-istess Francis Cutajar ghas-subizzjoni.

Rat l-eccezzjonijiet tal-attur ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut.

1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement kellhom jigu michuda.

2. Illi l-attur kellu johrog biss l-erbatax-il lira mhallsa minnu ghan-negozju miftiehem. Kien il-konvenut li kellu jipprokura s-sitt elef lira l-ohra.

3. Illi f'kull kaz u bla ebda pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenut wettaq u ratifika l-obbligazzjoni bl-

ezekuzzjoni volontarja u b'atti ohra tieghu li juru l-intenzjoni li jinghata effett ghall-obbligazzjoni u b'hekk racitament irrinunzja ghal kull dritt ta' rexxissjoni li seta' talvolta kellu kieku kien il-kaz.

4. Illi konsegwentement it-tieni u t-tielet talba rikonvenzjonali huma insostenibbli billi l-attur kellu dritt jipprotegi u jikkawtela d-drittijiet tieghu.
5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Rat id-dikjarazzjoni tal-attur mac-citazzjoni u man-nota tal-eccezzjonijiet ghall-kontro-talba.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut man-nota tal-eccezzjonijiet u kontro-talba.

Rat id-dokument a fol 5 tal-process li kien sar bejn il-partijiet li jaqra hekk:
"Jiena Francis Cutajar qieghed nipprezenta cheque No: K/203814 lil Francis Fenech sabiex jixtri (17) sbatax-il Plot art Haz-Zebbug imsejha tal-Gandlora. Jiena ha naghtih (14,000) erbatax-il elf lira Maltin u jibqa' (6,000) sitt elef ohra li jridu jithallsu sa zmien (3) tliet xhur mil-lum; u Francis Fenech jobbliga ruhu li jbiegh minn dawn il-plots, u jobbliga ruhu wkoll sabiex jirrangali fuq tomna art ghalija San Pawl tat-Targa. Dawn il-plots huma li l-qliegh taghhom huwa bi shab."

Il-partijiet accettaw li din kienet skrittura u gharfu l-firem taghhom fuqha.

Rat id-digriet ta' l-1 ta' Frar 1989 fejn Dr. Carmelo Vassallo gie nominat bhala Perit Legali li bhala Konsiderazjonijiet Legali semma li:
"Riepilogu

1. F’din il-kawza l-attur qieghed jitlob l-ezekuzzjoni tal-ftehim Dokument A u l-konvenut kellu jixtri art fuq ismu u jbieghha fi plots u l-qliegh jinqasam.

2. Il-konvenut qieghed jeccepixxi illi l-attur hu inadempjenti billi ma hallsux is-Lm6,000 li kellu jhallas fi zmien tliet xhur ghax-xiri ta’ l-art.

3. Il-partijiet qablu li l-esponent ghandu jirrelata fuq l-eccezzjoni preliminari “inadempleti contractu”.

4. Il-provi tal-partijiet huma indikati fil-Kapitoli III u IV.

5. Il-kontestazzjonijiet ta’ fatt huma indikati fil-Kapitolu V.

6. Fil-Kapitolu VI hemm il-konsiderazzjonijiet legali. Ezaminata l-eccezzjoni inadempleti contractus fil-Kodici Taljan, fil-Ligi taghna, u fil-gurisprudenza legali. Indikata l-posizjoni legali fl-opinjoni umili tal-esponent.

7. Konstatata li fil-fatt l-attur hu inadempjenti ghax naqas li jhallas fi zmien tliet xhur skond il-kuntratt. Il-versjoni tieghu illi l-hlas kellu jsir mill-qliegh mhix verosimili, ghaliex il-hlas kellu jservi ghax-xiri ta’ l-art, u anqas gustifikata legalment ghaliex tmur kontra l-ftehim ta’ tliet xhur pattwit fl-iskrittura.

8. L-eccezzjoni tal-konvenut ghandha tigi milqugha fis-sens li hu ghandu d-dritt jeccepixxi l-***exceptio inadempleti contractu***, pero` jrid jagixxi ghax-xoljiment (kif ghamel bil-kontro-talba).”

Din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta’ Novembru 1997 b’ riferenza ghal dak li l-partijiet iddikjaraw fis-seduta tas-16 ta’ Frar 1996 qablu biex il-Perit Legali jiddeciedi fuq il-punt jekk il-ftehim ghadux vinkolanti minhabba l-allegata inadempjenza da parti tal-attur. Wara li ezaminat ix-xhieda u l-konkluzjonijiet tal-Perit Legali kkonkludiet li s-sentenza kellha tkun limitata f’ dak l-istadju lejn l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-konvenut fejn talab ir-rexxissjoni

tal-ftehim maghmul bejn il-partijiet in vista tan-nuqqas tal-attur. Ikkonkludiet li ***in linea*** ma' dak provvdut fl-artikolu 1068 tal-Kodici Civili li taghti xahar zmien mid-data tas-sentenza lill-attur biex jivversa r-rimanenti Lm6000 lill-konvenut u li fin-nuqqas il-ftehim bejn il-partijiet ghandu jigi dikjarat xolt. Halliet riservat favur il-konvenut id-dritt ghall-hlas tad-danni kif provvdut fl-artikolu 1069(2) bl-ispejjez ta' dik il-parti a karigu tal-attur immaterjalment mill-ezitu finali tal-kawza.

Minhabba l-appelli involuti l-kawza marret quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell u giet deciza fis-6 ta' Ottubru 1999 wara li l-Qorti ezaminat l-Appell principali u dak incidentali. Wara li l-Onorabbli Qorti qieset il-fatturi kollha kkonkludiet li "Din il-Qorti hi ghalhekk tal-fehma li mhux kull inadempjenza kontrattwali tipprovoka l-kundizzjoni rizolutiva tacita insista fil-kuntratti bilaterali, kemm fil-kazijiet fejn il-Kodici Civili jirrikjedi dikjarazzjoni gudizzjarja kif ukoll fil-kazijiet fejn ir-rizoluzzjoni hi wahda ipso jure kif provvdut fil-Kodici tal-Kummerc… Fejn il-pregudizzju ma jkunx gravi, il-Qorti ma kellhiex tifhem li l-partijiet kellhom itendu biex jesigu r-rizoluzzjoni tal-ftehim. F' sitwazzjoni ta' din ix-xorta, ma jfissirx illi l-parti inadempjenti setghet impunement ma tezegwix dak li kienet obbligata skond il-ftehim li taghmel. Ghall-kuntrarju l-Qorti kellha d-dritt u d-dover li tesigi li dak li jkun miftiehem jigi osservat "pacta sunt servanda" u fin-nuqqas li timponi r-rizoluzzjoni tal-kuntratt." Ghalhekk l-Onorabbli Qorti tal-Appell qablet mal-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti u rriteniet li l-attur kien inadempjenti fl-obbligazzjoni tieghu skond l-iskrittura taht ezami izda li tali inadempjenza ma kenitx tali li kellha twassal inevitabbilment ghar-rizoluzzjoni tal-ftehim u kien il-kaz li l-attur jigi moghti l-opportunita` li jadempixxi l-obbligazzjonijiet tieghu fiz-zmien lilu impost u li l-kundizzjoni rizoluttiva tiskatta biss f' kaz li jibqa' inadempjenti. Il-Qorti cahdet l-appell incidentali u kkonkludiet li s-sentenza tal-ewwel Qorti kienet sostanzjalment korretta. Cahdet l-appell principali u incidentali b' dan li t-terminu ta' xahar koncess mill-ewwel Qorti kellu jibda jiddekorri mis-6 ta' Ottubru 1999 u rrimettiet il-process lil din il-Qorti diversament presjeduta. Importanti pero` li wiehed isemmi li fl-evalwazzjoni taghha l-Onorabbli Qorti waslet ghall-konkluzjoni li barra l-

Lm14,000 l-attur kellu jghaddi lill-konvenut is-somma ta' Lm6,000. Cahdet li l-konvenut kellu jikkontribwixxi l-ammont ta' Lm6,000 kif ippretenda l-attur (fol 239 tal-process – 19 tas-sentenza). Infatti ssir referenza ghall-kliem "din il-Qorti ma tifhimx kif jista' dan il-kliem ifisser haga ohra hlief li dawn is-sitt elef lira Maltin (Lm6,000) kellhom ukoll jithallsu mill-attur." L-obbligi ta' Francis Fenech kienu jikkonsistu f' li hu jbiegh minn dawn il-plots u sabiex jirranga fuq tomna art f' San Pawl tat-Targa ghall-attur, b' dan li l-qliegh kellu jkun bi shab. L-involviment tal-attur kien li jipprovdi l-kapital jew almenu parti sostanzjali minnu.

Gew ezebiti il-kuntratti ta' akkwist u vendita u dan kif jidher fl-iskeda hawn taht:

Fol	**Data**	**Venditur**	**Kumpratur**	**Kejl m.k.**	**Plot Nru**	**Prezz**	**Sen**
291	21-12-87	Brincat G/P	Fenech Francis	3943.3		14000	
293	10-06-88	Fenech Francis	Caruana J M	178.94	1	1600	skor
296	10-06-88	Fenech Francis	Calleja G	206.07	2	1600	skor
299	10-06-88	Fenech Francis	Baldacchino R	193.78+180.04	3,4	2000	
302	10-08-88	Fenech Francis	Grima Philip	185.388+175.113	5,6	2800	
307	23-08-88	Fenech Francis	Agius P	184.29	7	1500	
310	17-10-88	Fenech Francis	Caruana J	426.93	8	1800	
314	12-08-88	Fenech Francis	Sciberras S	178.94+169.82	9,10	3000	
317	01-06-90	Fenech Francis	Aquilina J	266.31	11	1600	
322	14-02-89	Fenech Francis	Aquilina A	352.09	12	1700	
325	20-12-89	Fenech Francis	Caruana J M	215.59	13	2000	
32	09-05-	Fenech	Azzopardi J	196.11	14	1600	

8	89	Francis					
33 4	17-05- 89	Fenech Francis	Zammit A	182.98	15	1600	
32 7	17-05- 89	Fenech Francis	Zammit Grazio	178.85	16	1600	
34 0	17-05- 89	Fenech Francis	Zammit E	181.09	17	1600	

Mill-prospett [li jinsab a fol 351] ipprezentat mill-konvenut dan isemmi li kellu LM21439 spejjez inkluz ix-xiri tal-art, u dhul kif jidher mill-kuntratti Lm26000 u ghalhekk profitt ta' LM4561, u jsostni li LM1518 taxxa.

Meta xehed il-konvenut hu esebixxa pjanta bi 17-il plot tal-Gandlora, 15-il kuntratt, 2 permessi relattivi ghal plot 1 u plot 10, 2 ittri lill-Ministru li fihom intalbet li jitnehhew il-front gardens, rendikont ta' l-ispejjez li ghamel u x'baqghalu bhala profitt u diversi ircevuti ohra. Semma li hu ma jafx jaqra u li hemm fuq il-kuntratt huwa dak li xtara. Mistoqsi dwar id-dokument K21 qal li hu ta l-ircevuti u l-kontijiet lill-accountant Louis Farrugia liema rcevuti gew esebiti kollha u jinsabu fil-process. Semma li l-ftehim kien li Frans Cutajar jaghtih 20,000, hu jixtri l-art u jiehu hsieb jirranga kollox u jekk ikun hemm profitt, wara li jinqatghu l-ispejjez kollha jinqasam bejniethom. Semma li Cutajar tah Lm14,000 u s-Lm6,000 l-ohra ma tahomlux. Wara Cutajar talbu l-Lm14,000 u hu ddepozitahom il-Qorti u ghadhom hemm sallum. Qal li s-Lm6,000 baqa' jcahhdu minnhom.

Zied li xi sena ilu l-attur kien tah is-Lm6,000 ghalkemm hu ma ridhomx. Qal li dawk il-flus suppost kien tahomlu xi hmistax-il sena ilu u ma jafx ghaliex tahomlu issa l-flus. Semma li lill-accountant ghadu ma hallsux u ghad iridu jitnaqqsu l-ispejjez ta' l-accountant. Qal li s-sensar kien Karmenu Vassallo u kien tah Lm140 bhala senserija. Semma li t-thammil ghamlu Paul Falzon u thallas Lm1445 fis-17 ta' Lulju 1987. Qal li parti mill-art ma kenitx imdahhla fuq il-pjanta u biex ikun jista' jiftah hames plots kellu jmur il-Kurja u xtara sqaq. Sostna li lill-Kurja hallasha u hi tatu l-permess biex jirranga mal-bidwi li kien jahdem dik il-parti ta' l-ghalqa biex il-Kurja tkun tista' tidhol

bl-ingenji. Polidano Brothers witta t-triq, nehha l-hamrija u halliha terrapien biex ikunu jistghu johorgu l-permessi ghall-bini. Qal li l-prezz li nizzel fuq il-konvenju huwa l-istess li nizzel fiuq il-kuntratt. Semma li n-Nutar Philip Said mhux in-Nutar li ghamel il-kuntratti kollha ghalkemm ghamel hafna minnhom u ma jaqbilx li l-prezz indikat fuq il-konvenju u fuq il-kuntratt huwa differenti.

Xehed in-Nutar Philip Said u semma li bejn l-1988 'il quddiem il-konvenut kien ghamel diversi konvenji ghandu fejn hu kien ghamel weghda ta' bejgh ta' plots lil diversi nies fuq l-art tal-Gandlora f'Haz-Zebbug. Jaf li saru tmien konvenji fuq dik l-art ghandu u esebixxa kopja tal-kuntratt taghhom. Semma li wiehed mill-kuntratti datat 29 ta' Jannar 1988 kien sar bejn Francis Fenech u Philip Agius u l-prezz indikat fil-konvenju kien ta' Lm3000. Sar konvenju iehor bejn Francis Fenech u Anthony Aquilina datat 9 ta' Gunju 1988 ghall-ammont ta' Lm3,800. Semma li sar iehor datat 13 ta' Marzu 1991 bejn Francis Fenech u Joseph Gatt ghall-ammont ta' Lm11,000. Sar konvenju bejn Francis Fenech u Jesmond Azzopardi datat 2 ta' Frar 1989 ghall-ammont ta' Lm3050. Semma li saru tlett konvenji f'wiehed ghax tliet ahwa datat 14 ta' Gunju 1988 bejn Francis Fenech u t-tlett ahwa u cioe` lil Emanuel Zammit ghall-ammont ta' Lm2900, lil Grazio Zammit ghall-ammont ta' Lm2900 u lil Anthony Zammit ghall-ammont ta' Lm2900. Konvenju iehor bejn Francis Fenech u Joseph Aquilina datat 29 ta' Marzu 1988 ghall-ammont ta' Lm2800. Esebixxa permuta fejn sar tpartit bejn bicca art u karozza datat 18 ta' April 1991 u sar kuntratt f'dan il-kaz ma' Louis Camenzuli. Fil-permuta hemm l-ammont ta' Lm9600.

Fid-9 ta' Ottubru, 2003 il-partijiet qablu li l-attur jizbanka d-depozitu ta' Lm14000 u fl-20 ta' Jannar 2004 il-Qorti giet infurmata li l-attur kien ipproceda ghall-izbank.

Fil-5 ta' Mejju 2004 [fol 469] l-attur ipprezenta skeda tat-telf u spejjez kif ukoll l-ammonti dovuti lilu. Sostna li l-prezz veru tal-art kien LM20000 u mhux LM14000 kif imnizzel fil-kuntratt u ghalhekk is-senserija kienet ta'

LM200 u mhux LM140. Semma li kien hemm ukoll Boll LM497, Nutar Lm123, u Perit LM680 b'total ta' LM21500.

Dhul mill-bejgh kif indikat fil-kuntratti kien ta' LM26000. Izda fil-fatt kien hemm diversi diskrepanzi minn dak imnizzel fil-konvenji ghal dak li tnizzel fuq il-kuntratt. Id-diskrepanzi minn dak li xehed in-Nutar Philip Said fuq 7 mis-17 il-plot kienu hekk:

Fol	Data	Venditur	Kumpratur	Kejl m.k.	Plot Nru	Prez	Konv	Prez Kon
307	23-08-88	Fenech F	Agius P	184.29	7	1500	PS1	300
317	01-06-90	Fenech F	Aquilina J	266.31	11	1600	PS6	280
322	14-02-89	Fenech F	Aquilina A	352.09	12	1700	PS2	380
328	09-05-89	Fenech F	Azzopardi J	196.11	14	1600	PS4	305
334	17-05-89	Fenech F	Zammit A	182.98	15	1600	PS5	290
327	17-05-89	Fenech F	Zammit Grazio	178.85	16	1600	PS5	290
340	17-05-89	Fenech F	Zammit E	181.09	17	1600	PS5	290
						11200		**2135**

Fl-imsemmija skeda sostna li l-prezz li nbieghu l-plots ghandu proporzjonalment jitqies bhala LM51850 bazat fuq il-prezz indikat fil-konvenji tal-plots 7, 11, 12, 14, 15, 16, 17.

L-attur sostna li mill-prezz ta' LM51850 wiehed ried inaqqas l-ispejjez u cioe' LM21500 u jispicca b'bilanc ta' LM30350 u sehem l-attur kellu jkun LM15175. Ikkontenda li huma dovuti l-imghaxijiet.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza tirrigwarda ftehim li sar bejn il-kontendenti li ftehmu li jaghmlu negozju bi shab ta’ immobbli permezz ta’ skrittura privata bejniethom datata 19 ta’ Gunju 1987. Irrizulta li l-attur hallas erbatax-il elf lira Maltin (LM14,000) lill-konvenut dakinhar stess li gie ffirmat il-ftehim. L-attur sostna li ghalkemm, il-konvenut xtara l-art, beda jbieghha fi plots u dahal f’diversi konvenji. L-attur ilmenta li l-konvenut ma beda jtih l-ebda rendikont rigwardanti n-negozju u naqas milli jonera l-obbligazzjonijiet tieghu skond il-Ftehim.

Min-naha l-ohra, l-konvenut eccepixxa li l-ftehim m’ghadux iktar vinkolanti stante li l-attur naqas li jghaddilu s-somma ta’ sitt elef lira Maltin (LM6,000) fi zmien tliet xhur mid-data tal-ftehim, liema eccezzjoni diga giet deciza minn din il-Qorti, u kif ukoll mill-Qorti ta’ l-Appell, permezz ta’ sentenza li nghatat fis-6 ta’ Ottubru 1999, fejn giet ikkonfermata s-sentenza moghtija precedentement mill-Prim’ Awla Qorti Civili. Illi l-Qorti ta’ l-Appell waslet ghall-konkluzjoni li l-attur kien verament inadempjenti fl-obbligu tieghu li javvanza wkoll lill-konvenut is-somma ta’ sitt elef liri Maltin (LM6,000), skond kif minnu obbligat fl-iskrittura taht ezami. Illi l-inadempjenza kellha tigi sodisfatta taht piena ta’ rizoluzzjoni tal-kuntratt jekk l-attur jonqos li jissodisfa l-obbligu tieghu fiz-zmien lilu moghti mill-Qorti.

Ladarba dan il-punt legali diga gie deciz, irid jigi ezaminat jekk is-somom ta’ flus in kwistjoni ghaddewx kif suppost, u jekk hemmx lok ghal danni sofferti. Illi ftit wara li nfethet din il-kawza l-konvenut iddepozita s-somma ta’ erbatax-il-elf liri Maltin (LM14,000) fir-Registru ta’ din il-Qorti fit-3 ta’ Ottubru 1988, permezz ta’ cedola numru 55/88, stante li l-attur kien irrifjuta li jircevihom bil-kundizzjoni hemm imnizzla.

Illi gie stabbilit diga li l-attur kien inadempjenti fil-fatt li ma ghaddiex lill-konvenut is-sitt elef lira l-ohra. Madankollu fil-kawza fl-ismijiet **Alexander Bonello noe vs Phoenix Co. Ltd.** deciza mill-Prim Awla Qorti Civili fil-25 ta’ Settembru 2003, inghad: “Illi madankollu biex jinghata lok ghall-eccezzjoni tan-nuqqas ta’ twettiq ta’ obbligazzjoni (***exceptio inadimpleti contractus***) jehtieg l-ewwel nett li

jkun hemm rabtiet jew obbligazzjonijiet bejn iz-zewg partijiet imnisslin mill-istess rapport sinallagmatiku. Minbarra dan, jehtieg li l-gudikant ikun sodisfatt li hemm proporzjon bejn l-inadempjenza attribwita bil-htija ta' l-attur, u dik rifjutata mill-konvenut". (ara wkoll il-kawza fl-ismijiet **St. Andrew's Farm & Building Co. Ltd. vs Henry Sultana** fis-26 ta' April 2002).

L-iskrittura bejn il-kontendenti, li nkitbet minn Cutajar Francis hekk kif xehed huwa stess, tghid hekk: "Jien ha naghtih (14,000) erbatax-il elf lira Maltin u jibqa' (6,000) sitt elef ohra li jridu jithallsu sa zmien (3) tliet xhur mil-lum, u Francis Fenech jobbliga ruhu wkoll sabiex jirrangali fuq tomna art ghalija f'San Pawl tat-Targa. Dawn il-plots huma li l-qliegh taghhom huwa bi shab".

Mid-depozizzjoni moghtija min-Nutar Philip Said irrizulta li minn ta' l-anqas 7 mill-kuntratti jindikaw prezz ta' bejgh falz b' mod li ghalkemm il-konvenju gie dikjarat prezz fil-fatt fuq l-att finali gie indikat prezz iehor li jersaq lejn id-doppju ta' dak indikat fil-konvenju. Dan jidher car mit-tieni skeda hawn fuq maghmula. Dan ifisser li fuq is-7 plots indikati, 7, 11, 12, 14, 15, 16, 17 minnflok ma gie mhallas lill-konvenut Lm11,200 gie mhallas Lm21,350. Il-partijiet ipprezentaq skeda ta' dhul u hrug li kien hemm f' din il-bicca negozju, fejn l-attur sostna a fol 470 li l-ispejjez totali kienu jammontaw ghal Lm20,000 prezz tal-art, Lm497 boll, Lm123 nutar, Lm200 senserija, Lm680 Perit, b' total ta' Lm21,500. L-istess attur sostna li l-prezz medju tal-plots mibjuha kien ta' Lm30,350 u ghalhekk sostna li t-total ta' dhul kien jammonta ghal Lm51,850 li minnu trid tnaqqas Lm21,500 kif imsemmi hawn fuq bhala prezz tal-art u spejjez li fil-fehma tal-attur ihalli qliegh ta' Lm30,350 li ghandu jinqasam bejn zewg ishma li ghalhekk jammonta ghal Lm15,175 bhala s-sehem tieghu.
Min-naha l-ohra l-konvenut isostni li l-ispejjez minnflok ma huma Lm21,500 kif imsemmi mill-attur, dawn jammontaw ghal Lm40,608. Dan hu bazat fuq dokument a fol 476 li wara li jsemmi li d-dhul totali huwa ta' Lm50,150 jikkonkludi li l-profitt fuq il-bejgh tal-plots kien ta' Lm9,542 b' taxxa ta' Lm3,690 li jhalli net profit ta' Lm5,852.

Il-Qorti ghandha problema ghax jidher car li hadd mill-partijiet ma jghid il-verita` u specjalment il-konvenut li hu totalment persuna li ma tistax taghtih affidament. Infatti irrizulta li wara li xehed li l-ammonti huma veritjiera, sussegwentement biddel il-verzjoni meta iffaccjat b' dokumenti li juru l-oppost. L-attur isostni li d-dhul mill-bejgh tal-plots kien Lm51,850 waqt li l-konvenut Lm50,150. Il-Qorti sejra tqis l-ammont ghal Lm51,000. Il-partijiet ma jaqblux dwar l-ispejjez involuti ghax filwaqt li l-attur isemmi biss Lm1,500 ohra, il-konvenut isostni Lm20,608. L-ewwel tibdil li hemm huwa dak relattiv ghax-xiri tal-art li f' daqqa wahda ghalkemm fil-kuntratt indikata bhala Lm14,000 a fol 292 tal-process klawsola 1, a fol 475 il-konvenut jindikaha bhala Lm31,000 u in sostenn ta' dan isemmi dak li inghad mill-Perit Legali a fol 54. Il-Qorti m' ghanmdhiex provi sufficjenti li x-xiri tal-art sar bil-Lm31,000 u ghalhekk sejra tqis bhala validu l-Lm14,000 imsemmi. L-attur stess jammetti spejjez ta' Lm497 bhala boll, Lm123 spejjez tan-nutar, Lm200 bhala senserija u Lm680 tal-perit. Apparti li l-konvenut ma jaqbilx mad-differenza fil-prezz u naturalment senserija dovuta, isemmi wkoll Lm7,998 spejjez ohra, inkluz ***admonistration expenses*** ta' Lm1,800 li certament ma kien hemm ebda ftehim dwarhom. Il-Qorti ***arbitrio boni viri*** tqis li kellu jkun hemm spejjez ta' Lm3,000 ohra. Dan iwassal li spejjez ghax-xiri kienu jammontaw ghal Lm24,500 waqt li d-dhul kif isemma fuq gie stmat bhala Lm51,000 li jhalli bilanc ta' Lm26,500, li wara li titnaqqas it-taxxa thalli Lm17,649 bhala qliegh fuq l-art li diviza bejn tnejn tammonta ghal Lm8,825. Fil-fehma tal-Qorti dan hu l-ammont li l-konvenut kellu jirrifondi lura bhala qliegh fuq l-art minghajr ma jittiehdu in konsiderazzjoni fatturi ohra li sejrin jissemmew.

Barra minn dan l-ammont l-attur kien hareg Lm14,000 u Lm6,000 u ghalhekk kellu jinghata lura s-somma ta' Lm28,825 izda li zbanka LM13,866 li ghalhekk igib ammont dovut ta' Lm14,959.

Il-partijiet ghamlu hafna sottomissjonijiet relattivament ghal imghax dovuti b' mod li l-attur talab Lm29,175 u

Lm2,080 b' kollox Lm31,255, liema somma l-konvenut ikkontesta.

Dwar imghax jinghad li l-principju generali hu li dan jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun gie likkwidat. Il-principju hu li ***in illiquidis non fit mora*** ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut u cioe` mhux minn xi somma da likwidarsi, fejn l-ammont mitlub jirrizulta li mhux kollu dovut. Jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-debitur ma jkunx jaf kemm ghandu jhallas u mnhabba f'hemm ma jkunx jista' jhallas u ghalhekk ma jkunx moruz fil-pagament. Dan il-principju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni d-debitur ma jistax jinghad li jkun kostitwit ***in mora***. Ara f' dan is-sens dawn is-sentenzi fejn il-gurisprudenza tista' tghid hija pacifika:

Salvatore Camilleri noe vs. Candida Dimech ed altri (9 ta' April, 1877) fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet illi:
"..............il debitore di una somma non liquida non deve interessi se non dal giorno della liquidazione.............."

Negoziante Vincenzo Strati vs Tito Boselli noe (18 ta' Ottubru, 1909) fejn il-Qorti Kummercjali rriteniet illi:
"I crediti illiquidi, sebbene commerciali, non producono interessi che dal giorno della liquidazione".

Mallia Tabone Utrinque – 8 ta' Dicembru, 1903

Filippo Farrugia Gay vs. Padre Antonio Buhagiar dei Minori Conventuali noe (12 ta' Mejju, 1916) fejn il-Qorti ta' l-Appell qatghet illi:
"Ma non essenso chiesta una somma liquida, gli interessi non possono decorrere che dalla data della liquidazione, la quale nel caso sotto esame segue mediante la presenti decisione".

Vincente Grech et vs. Onor. Prof. AIC John Gatt noe (24 ta' Ottubru, 1941) fejn il-Qorti ta' l-Appell ghal darb'ohra qatghet illi:

“ ....meta s-somma ma tkunx likwidata l-imghax jibda jiddekorri mill-gurnata tal-likwidazzjoni”.

Maria Ellul Bonnici et vs. Felice Mercieca et noe (26 ta’ April, 1950) Qorti Civili Prim’Awla:
“L-imghaxijiet ma humiex dovuti mill-gurnata tat-talba meta d-debitu jkun incert u illikwidu, izda mill-jum tal-likwidazzjoni u ta’ l-approvazzjoni taghha”.

William Sare` vs Carmel sive Charles Sammut – Qorti ta’ l-Appell 29 ta’ Mejju, 1988.

Anthony Mercieca vs in-Nobbli Salvino Testaferrata Moroni Viani et (16 ta’ Dicembru, 1991):
“Ammont likwidu jew ammont illikwidu huma espressjonijiet ekwivalenti ghal ammont determinat jew ammont indeterminat u dawn huma dejjem riferibbli ghall-pretensjonijit avvanzata fit-talba ta’ l-attur. Huwa l-attur li jiffissa t-termini tal-pretensjoni tieghu u huwa jaghzel jekk jitlobx ammont minnu determinat jew jitlob ammont indeterminat li ghandu jigi determinat mill-Qorti”.

Anthony Buhagiar pro et noe vs Edward Scerri – App Civili Superjuri tat-30 ta’ Marzu, 2001.

Irid jinghad li kien hemm xi eccezzjonijiet ta’ meta l-Qrati taghna hassew li l-imghax seta’ jkun dovut qabel. Hekk insibu li fil-kawza deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet **Francis Xavier Aquilina vs Andrew Mamo nomine** deciza fid-19 ta’ Novembru 2001 inghad:
“Din il-Qorti allura mhix qeghda b’mod kategoriku tghid illi ma jistghux jezistu cirkostanzi fejn l-imghax ikunu wkoll dovuti fuq ammont li ma jkunx ghadu materjalment gie likwidat bl-applikazzjoni tal-principju *in illiquidis not fit mora*, specjalment fejn ir-responsabilita’ ghad-danni tkun giet ammessa. Il-gurisprudenza illi l-attur “ma setghax jitlob interessi anterjuri ghall-prezentata tac-citazzjoni ghaliex hu ben stabbilit fil-gurisprudenza nostrali li f’kawza ta’ likwidazzjoni jinghataw biss interessi mid-data tas-sentenza...........” hi s-suggett ta’ zvilupp gurisprudenzjali li ghad irid jigi verifikat.
Omissis

B’dana kollu din il-Qorti f’kawza b’mertu bhal dak taht ezami ma kellhiex tonqos li tesplora l-possibilita’ li dak il-principju jkun temperat fejn tkun ovvja l-assunzjoni ta’ responsabilita’ ghall-hlas tad-danni u fejn allura n-nuqqas ta’ likwidita’ tkun tirreferi ghal ammont pretiz, u mhux ghall-accettazzjoni tar-responsabilita’ ghall-hlas tieghu. Fejn imbaghad l-ammont effettivament likwidat ikun jirrizulta li hu sostanzjalment l-istess bhal dak pretiz mill-kreditur, il-Qorti setghet tqis li kienu jokkorru cirkostanzi fejn kellha tassigura li d-debitur ma jigix avvantaggjat semplicement mir-riluttanza tieghu li jhallas bl-iskuza li l-ammont ma kienx determinat gudizzjarjament, billi jiffranka l-hlas ta’ l-imghax sakemm l-ammont jigi definittivament likwidat.” [kliem sottolineat minn din l-Qorti]

Posizzjoni simili ittiehdet fil-kawza deciza mill-Prim’Awla fil-kawza fl-ismijiet **Citadel Insurance p.l.c. vs Johann Ciantar** deciza fl-20 ta’ Gunju 2002 [Imh J R Micallef] fejn jinghad:
“Hija wkoll il-fehma taghha li meta talba ghall-hlas ta’ danni hija maghrufa jew facilment determinabbli sa minn qabel jinbdew il-proceduri gudizzjarji li jkollhom jittiehdu biex jintalab dak il-hlas, l-imghax ghandu jiddekorri minn dak inhar li ssir l-ewwel intima b’att gudizzajrju (jekk dan ikun sar) u mhux minn dak inhar li eventwalment tinghata s-sentenza li tikkonferma dak l-ammont;” [kliem sottolineat minn din l-Qorti]

Fil-kawza deciza mill-Prim’ Awla fis-16 ta’ Ottubru, 2002 fl-ismijiet **Blye Engineering Company Limited vs Paolo Bonnici Limited** [Imh G Valenzia] b’referenza ghal ***in illiquidis non fit mora*** inghad:
“Din il-massima ma ghandiex applikazzjoni assoluta u jista’ jkun hemm kazi fejn il-Qorti ma tapplikahiex, ghaliex diversament tkun qedgfha taghti vantagg lid-debitur. Kaz bhal dan huwa meta l-likwidazzjoni ma tkunx tista’ ssir minhabba htija tad-debitur. Fuq din il-kwistjoni ikkummenta Giorgi (Teor Obbligaz Vol III pag 202). U ara sentenza Vol LXXXI-I-359 Schembri vs Dr L Buhagiar 28/2/1997.

Ghalhekk il-principju generali hu li ***in illiquidis non fit mora*** ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut ghalkemm tezisti l-possibilita` li dak il-principju jkun temperat fejn tkun ovvja l-assunzjoni ta' responsabilita` ghall-hlas tad-danni u fejn allura n-nuqqas ta' likwidita` tkun tirreferi ghal ammont pretiz, u mhux ghall-accettazzjoni tar-responsabilita` ghall-hlas tieghu.

Il-Qorti thoss li fil-kaz in ezami l-ammont dovut ma kienx b' ebda mod cert u likwidu u anqas ma kien hemm raguni ghala l-principju ta' ***in illiquidis non fit mora*** ma kellux jigi applikat jew ikun temperat b' xi mod. Infatti ma kien hemm ebda assunzjoni ta' responsabbilta` ghall-hlas da parti tal-konvenut kif jissemma hawn fuq u ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti l-imghaxijiet huma dovuti mil-lum u mhux precedentement.

Li l-ftehim ta' bejn il-kontendenti m' ghadux aktar vincolanti gie deciz kif issemma precedentement.

It-tieni eccezzjoni tal-konvenut li hu offra li jirrifondi lill-attur Lm14,000 hija bil-fors michuda ghar-ragunijiet kif espressi fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-6 ta' Ottubru 1999 u infatti dan hu rifless mill-fatt li l-istess Qorti tat lill-attur zmien xahar ghall-hlas tas-Lm6,000.

It-tielet eccezzjoni li l-kawza saret inutilment hija michuda ghall-istess motivi ghax infatti gie deciz li l-attur kellu dritt li jhallas is-Lm6,000 fi zmien xahar u l-ftehim jibqa' validu.

Dwar l-eccezzjonijiet rikonvenzjoinali 1 u 2 dawn mhux eccezzjonijiet ***ut sic***.

Dwar it-tielet eccezzjoni li ma saritx rexissjoni, din giet accettata b' mod implicitu fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Wiehed ghalhekk issa jrid jezamina t-talbiet rikonvenzjonali fejn l-ewwel intalab ix-xoljiment tal-ftehim bejn il-kontendenti u minhabba s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-6 ta' Ottubru 1999 l-ewwel talba rikonvenzjonali hija michuda.

It-tieni talba tirrigwarda mandati kawtelatorji u m' ghandhiex tittiehed in konsiderazzjoni f' dan il-kuntest.

Dwar it-tielet talba biex Francis Cutajar jinzamm responsabbli ghal danni kif spjegat aktar 'il fuq, il-Qorti tqis li kien il-konvenut li kellu jhallas lura lill-attur minhabba dikjarazzjonijiet foloz li ghamel fil-kuntratti tat-trasferimenti u ghalhekk l-istess tielet talba rikonvenzjonali hija michuda.

Dwar it-talbiet tac-citazzjoni biex il-konvenut jigi kkundannat jipprezenta r-rezokont tan-negozju, f' dan l-istadju huwa inutili minhabba li r-rezokont li pprezenta l-konvenut a fol 475 fit-28 ta' Ottubru 2004 kien ***altro che`*** tardiv u inezatt u l-Qorti bil-fors trid tistrieh fuq il-kalkoli li ghamlet hi.

It-tieni talba attrici hija biex jigi likwidat il-qliegh maghmul fl-istess negizju mill-konvenut, haga li l-Qorti hadmet hawn fuq u waslet ghall-figura ta' Lm28,825 li fil-kors tal-kawza gew zbankati Lm13,866 u li ghalhekk l-ammont dovut illum huwa ta' Lm14,959, u l-Qorti qed tillikwida l-ammont dovut illum f' dan l-ammont.

Dwar it-tielet talba ghall-kundanna tal-konvenut biex ihallas dan l-ammont, il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur Lm14,959 minhabba li Lm13,866 gja gew zbankati.

Dwar ir-raba' talba attrici biex il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas lura lill-attur l-Lm14,000 minhabba li sar l-izbank, dan m' ghadux aktar applikabbli.

Il-hames, sitt u s-seba' talbiet kollha jirreferu ghal danni u fil-kors tal-kawza d-danni li semmew huma l-imghaxijiet. Il-hames talba ta' dikjarazzjoni ta' responsabbilta` ta' danni dovuta mill-konvenut lill-attur ma tistax tigi milqugha minhabba l-principju ta' ***in illiquidis non fit mora***.

Ghall-istess raguni l-Qorti ma tistax tillikwida d-danni mitluba fis-sitt talba.

Ghall-istess raguni ma tistax il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallas danni fis-seba' talba.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghall-motivi fuq imsemmija, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet u talbiet l-ohra hlief dawk relattivi ghall-ewwel tliet talbiet tac-citazzjoni, il-Qorti tillikwida l-ammont dovut bhala Lm28,825 izda li ghad fadal minhabba l-izbank Lm14,959 u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ulterjuri ta' Lm14,959.

Bl-imghaxijiet mil-lum. Spejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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