MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 35/2001/1

Reginald Vella u martu Anne Vella Nightingale u b'digriet tal-15 ta' Ottubru 2002 il-kliem 'u martu Anne Vella Nightingale' gew sostitwiti bil-kliem 'f'ismu proprju u ghan-nom u in rappresentanza ta' l-assenti martu Anne Vella Nightingale'

vs

Angela Galea f'isimha proprju u bhala legittima rapprezentanti ta' uliedha minuri Terence u Nykkie, Pauline xebba Galea u Stephan Galea

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li ppremettew:

Illi permezz ta’ skrittura privata datata 26 ta’ Awissu, 1999, fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok.A, l-atturi obbligaw rwiehom illi jakkwistaw u jixtru minghand il-konvenuta l-fond numru 42, Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex, kantuniera ma’ Triq is-Suq, Victoria, Ghawdex, li, min naha taghha, obbligat ruhha illi tbiegh u tittrasferixxi l-istess fond lill-atturi versu l-prezz ta’ sebghin elf liri Maltin (Lm70,000), li minnhom l-atturi halsu s-somma ta’ sebat elef liri Maltin (Lm7000) akkont tal-prezz finali u bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm elenkati fosthom li l-partijiet jersqu ghall-att finali fi zmien tmien (8) xhur mid-data tal-ftehim; u

Illi ebda mill-partijiet ma resqu ghall-att finali ai termini ta’ l-iskrittura Dok.A; u

Illi l-partijiet ma bdewx proceduri gudizzjarji ai termini ta’ l-Artikolu 1357 sub-inciz 3 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghaldaqstant, il-konvenju imsemmi illum skada irrimedjabilment; u

Illi l-konvenuta ghalkemm giet interpellata diversi drabi anke permezz ta’ ittra ufficjali biex trodd lura s-somma lilha mghoddija mill-atturi akkont tal-prezz miftiehem kif fuq spjegat baqghet inadempjenti; u

Illi dan l-ammont hu cert, likwidu u dovut u fil-fehma ta’ l-atturi, il-konvenuta m’ghandha ebda eccezzjoni x’tissoleva kontra l-pagament ta’ l-istess; u

Illi ghaldaqstant ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet ghad-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur ta’ l-Artikoli 167 et seq tal-Kodici ta’ Organizzazjoni u Procedura Civili;

Talbu, ghaliex il-Qorti m’ghandhiex:

1. taqta’ u tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur ta’ l-Artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta; u

2. konsegwentement, tikkundanna lill-konvenuta fil-kwalita' taghha fuq premessa tirrifondi u thallas lill-atturi s-somma ta' sebat elef liri Maltin (Lm7000) rapprezentanti ammont lilha imhalsa mill-atturi akkont tal-prezz finali fuq konvenju (Dok.A) li illum skada irrimedjabbilment.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru numru 43/01G pprezentat kontestwalment u ta' l-ittra ufficjali ta' Orttubru 2000 u bl-imghaxijiet skond il-ligi kontra l-konvenuta li tibqa' minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' Reginald Vella annessa l-lista tax-xhieda u l-lista ta' dokumenti.

Rat id-digriet taghha tad-29 ta' Mejju 2001 li bih ammettiet lill-konvenuti jintavolaw nota ta' eccezzjonijiet u tatha zmien ghoxrin gurnata ghal dan il-fini;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konventi fejn eccepew:

1. preliminarjament, in-nullita' ta' l-azzjoni attrici in kwantu wahda mill-atturi hija assenti minn dawn il-Gzejjer u c-citazzjoni ma saritx mill-mandatarju taghha;

2. fil-meritu, u minghajr pregudizzju ghall-premess, id-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex il-hlas akkont inghata proprju wkoll effetti ta' kapparra li tintilef a favur tal-venditur kemm-il darba l-kompraturi jonqsu milli jaddivjenu ghall-kuntratt minghajr raguni valida. Effettivament, l-atturi naqsu li jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh relattiv minghajr ma' gabu ebda raguni valida, biex b'hekk il-kapparra ntilfet a favur ta' l-esponenti bhala l-vendituri b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 1359 tal-Kodici Civili;

3. li l-fatt li ma gewx istitwiti proceduri gudizzjarji ai termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jimplika biss li spicca l-obbligu tal-bejgh u tax-xiri izda ma jwassalx anki ghat-thassir ta' dak li l-partijiet ipprevedew fil-ftehim li kellu japplika f'tali eventwalita'.

Salvi eccezzjonijeit ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa flimkien mal-lista tax-xhieda.

Semghet ix-xhieda;

Rat id-digriet taghha tal-15 ta’ Ottubru 2002 li bih awtorizzat il-korrezzjoni fl-okkju tac-citazzjoni;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Din hija kawza li titratta konvenju li bih l-atturi kienu obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuti l-fond kantuniera bejn Pjazza Indipendenza u Triq is-Suq b’zewg entraturi bin-numru 42 minn Pjazza Indipendenza u 21 minn Triq is-Suq, sottopost ghall-beni ta’ terzi. A folio 6 tal-process hemm kopja tal-ftehim li fil-partijiet li jinteressaw lil din il-kawza, jaqraw testwalment, bil-lingwa Ingliza li bih hu redatt, kif ser jinghad: cioe’ l-ewwel klawsola li tipprovdi – “for the price of seventy thousand Maltese liri (Lm70,000) out of which sum seven thousand Maltese liri (Lm7,000) are being left on deposit by the purchasers with Notary Enzo Dimech who is hereby being authorised to release them to the vendor within ten (10) days from this day unless this agreement lapses as established in paragraph five (5) below. The said deposit will be forfeitable in favour of the vendor should purchasers fail to honour this agreement without any valid reason at law. Should purchasers avail themselves of the option established in clause five (5) hereunder, the said deposit shall be refunded to the purchasers. The balance of the price shall be paid on the final deed and shall be signed by not later than eight (8)

months from today”; u l-klawsola numru hamsa li tipprovdi li “purchasers reserve the right to rescind this agreement by not later than ten (10) days from this date should they fail to obtain an insurance policy to cover the said premises as a jewellery shop”. Mela hu ndubitat li l-konvenju kkreja obbligazzjoni guridikament vinkolanti u reciproka bejn il-kontraenti ghall-perjodu ta’ tmien xhur mid-data ta’ l-iffirmar tieghu, li kienet is-26 ta’ Awissu 1999, salv il-klawsola numru hamsa, fuq riprodotta, li jirrizulta ben car mill-provi ma gietx usufruwita mill-kompraturi.

Issa il-meritu tal-kawza jirrivolvi dwar jekk, fl-ewwel lok, l-ammont ta’ sebat elef lira kienx intiz bhala ‘kapparra’ jew bhala ‘depozitu akkont tal-prezz’, u, fit-tieni lok, jekk it-talba ta’ l-attur biex jigi rifuz tali ammont ssibx gustifikazzjoni. Dawn iz-zewg fatturi, fil-kaz in dizamina, jistghu jigu trattati flimkien stante li l-punt kardinali hu jekk gietx adoperata l-procedura stabbilita fil-kodici civili sabiex jaghti effett lill-obligazzjoni kkrejata bil-ftehim. F’dan il-kuntest l-artikoli rilevanti tal-Kodici Civili huma l-Artikoli 1357 u 1359. Dawn jiddisponu kif ser jinghad u jghoddu kemm ghall-weghda ta’ xiri u kemm ghal dik ta’ bejgh.

Artikolu 1357 (1) - Il-weghda ta’ bejgh ta’ haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli 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;

(2) - L-effett ta’ din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew, jekk ma jkunx 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 applikabbli 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.

Artikolu 1359 - Jekk b'weghda ta' bejgh tkun giet imhollija kapparra, kull wiehed mill-partijiet tista' terga lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevitha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm uzu xort'ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kapparra.

Issa l-interpretazzjoni li nghatat mill-gurisprudenza hi fis sens illi jekk il-formalitajiet rikjesti fl-artikolu l-ewwel citat ma jigux osservati l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u minn dak inhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju u f'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimentah fit-termini tal-validita' tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinforzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus 'quo ante' u ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju – vide fost ohrajn *Appell A. Ciantar v A. Vella riportat Vol LXXII.ii.828, Appell deciz 22 ta' Frar 1990, Prim'Awla deciza 30 ta' Novembru 1998, Prim'Awla deciza 30 ta' Mejju 2005.* Dan il-principju gie affermat sa f'kawza ricentissima deciza mill-*Prim'Awla fit-30 ta' Mejju 2005* fejn dik il-Qorti wkoll qalet illi: "id-dekadenza mid-dritt li l-attur jiehu lura dak li hallas javvera ruhu jekk hu minghajr gustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali. Izda dan jippresupponi li l-konvenuti jibaghtu ittra ufficjali … inoltre anke fil-kaz ta' flus moghtija kapparra hi mehtiega l-interpellazzjoni. Fil-fatt fis-sentenza *PA JSP Hutchinson vs P. Cortis 5/2/92* il-Qorti ddecidiet li l-parti li tesigi t-telfien tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw t-telfien tal-kapparra, u cioe' 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 rrifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista' jigi biss ipprovat definittivament bin-nuqqas taghha li tersaq

fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz biex taghmel dan”.

Illi f’din il-kawza, similment ghall-kawzi l-ohra kollha fuq riferiti, l-ebda ittra ufficjali ma ntbaghtet fejn l-attur gie interpellat jersaq ghall-kuntratt finali. Il-konsegwenza ghalhekk hi li l-konvenju tilef l-effikacja tieghu, l-partijiet gew fl-istat ante, u l-attur hu ntitolat jircevi s-somma li hallas fuq il-konvenju sija jekk thalset bhala kapparra jew akkont tal-prezz. Ifisser ukoll li f’dawn ic-cirkostanzi l-Qorti m’ghandhiex ghalfejn tindaga dwar r-raguni ghaliex ma giex iffirmat l-att finali.

Fuq dan fuq espost ghalhekk l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet tal-atturi b’dan li tikkundanna lill-konvenuti jhalsuh is-somma ta’ sebat elef lira Maltin (Lm7000) bl-imghax mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni sal-effettiv pagament. L-ispejjez tal-kawza ibatuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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