MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2005

Avviz Numru. 683/2004

Michael u Denise konjugi Mifsud (ID nru. 586174M u 251574M rispettivament) u b'digriet tas-17 ta' Jannar, 2005 il-Qorti ordnat il-kancellament tal-kunjom "Mifsud" ta' l-atturi fl-okkju u sostitwit bil-kunjom "Micallef"

vs

D Peak Limited (C 12224)

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fid-9 ta' Dicembru, 2004, fejn talbu lil din il-Qorti illi s-socjeta' konvenuta tirrifondi s-somma ta' erbat elef lira Maltin (Lm4,000), liema somma thallset mill-atturi lis-socjeta' konvenuta bhala depozitu akkont ta' prezz fuq konvenju bejnithom datat hamsa (5) ta' Frar, 2002 li skada f'Gunju, tas-sena 2002, kopja ta' liema gie anness u mmarkat bhala Dok. 'A', u liema somma hija llum vera, certa, likwida u dovuta, u dan

flimkien ma’ l-ispejjez kollha nkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tad-29 t’Ottubru, 2002 u tal-Mandat ta’ Sekwestru kawtelatorju numru 2489/04, u bl-imghax mis-6 ta’ Novembru, 2004 data tan-notifika ta’ l-ittra ufficjali fuq imsemmija, kontra s-socjeta’ konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta fejn eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati sia fil-fatt u sia fid-dritt u dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi s-socjeta’ konvenuta wara li ghamlet il-konvenju datat hamsa ta’ Frar, elfejn u tnejn (5/2/2002) fejn fih is-socjeta’ konvenuta ppromettiet li tbiegh u tittrasferixxi lill-konjugi Micallef filwaqt li dawn ta’ l-ahhar ipprometew li jixtru u jakkwistaw, kienu l-konjugi Micallef illi naqsu milli jersqu ghall-kuntratt finali bit-tort u htija unikament taghhom, minkejja sahansitra li s-socjeta’ konvenuta nterpellat lill-konjigi Micallef permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta’ Gunju, 2002 sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt finali.
2. Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda stante illi skond il-pattijiet u kundizzjonijiet imnizzla fil-konvenju msemmi, s-somma moghtija lis-socjeta’ konvenuta hija ‘*forfeitable deposit’* kif imnizzel fil-pattijiet u kundizzjonijiet (Artiklu 1) ta’ l-imsemmi konvenju: *“f’kaz illi l-kompraturi ma jersqux ghall-att finali minghajr raguni valida fil-ligi, l-imsemmi depozitu jintilef favur il-kumpanija venditrici.”*
3. Salv eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez kontra l-atturi nkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 18 ta’ Novembru, 2004.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

F’din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu r-rifuzjoni ta’ erbat elef lira Maltin (Lm4,000) illi huma hallsu lis-socjeta’

konvenuta fuq konvenju illi sar fil-5 ta' Frar, 2002 ghall-trasferiment ta' bicca art, liema konvenju gie mgedded darbtejn, fit-30 ta' Mejju, 2002 u fil-25 ta' Gunju, 2002.

Minkejja illi saret ittra ufficjali fil-25 ta' Gunju, 2002 mis-socjeta' konvenuta sabiex l-atturi jaddivjenu ghall-kuntratt, il-kuntratt baqa' ma sarx u azzjoni legali sabiex l-atturi jersqu ghall-kuntratt baqghet ma gietx istitwita mis-socjeta' konvenuta.

Filwaqt li l-atturi qeghdin jghidu illi huma kellhom raguni valida skond il-ligi sabiex ma jersqux ghall-kuntratt, is-socjeta' konvenuta qeda tghid li din ir-raguni valida ma kinitx tezisti u ghalhekk id-depozitu mhallas mill-atturi kellu jintilef favur il-kumpanija konvenuta.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti huma pacifici bejn il-partijiet. L-atturi hallsu erbat elef lira Maltin (Lm4,000) fuq il-konvenju tal-5 ta' Frar, 2002 li kellu jithallas lis-socjeta' konvenuta min-nutar, darba dan ta' l-ahhar jassigura ruhu mit-titolu tal-konvenuti. Wara li n-Nutar ghamel dan u talab il-permess ta' l-atturi, l-flus gew rilaxxati lis-socjeta' konvenuta. Fuq dan m'hemmx disgwid.

Gara pero', illi meta l-partijiet gew biex iwettqu l-att finali, rrizulta li kien hemm kwistjoni teknika illi ma setghetx tigi sorvolata malajr. Kif spjega n-Nutar Peter Fleri Soler (fol. 17) li kien ser jirredigi l-kuntratt, irrizultalu illi parti mill-proprjeta' li kienet ser tinbiegh kienet tappartjeni lill-konjugi u kien hemm denunzja nieqsa. Kellem lill-familja illi kienu ser ibieghu lill-kumpanija konvenuta D Peak u spjega lill-klijenti tieghu, l-atturi, x'kien qed jigri.

Il-familja qalulu li kienu ser jirrangaw bejnithom u kien qed jistenna biex jigi muri att ta' revizjoni jew inkella korrezzjoni. Izda dan l-att baqa' ma giex.

Sa dan it-tant, peress illi huwa kien assigura ruhu dwar it-titolu li kien ser jigi trasferit, fuq awtorizazzjoni ta' l-atturi

huwa r-rilaxxa d-depozitu lis-socjeta' D Peak ai termini tal-konvenju fuq imsemmi.

Gara li l-kuntratt ta' divizjoni jew korrettorju ma sarx fiz-zmien stipulat ghaliex kien hemm xi parti mill-eredi li kienu msefrin, ghalhekk baqghu jgeddu l-konvenju, li gie fil-fatt imgedded darbtejn kif fuq inghad. Izda l-atturi ma ridux igedduh aktar wara li jiskadi l-ahhar terminu illi beda fil-25 ta' Gunju, 2002. Kif xehed l-attur, "Lill-perit jiena kont ghidtlu li kont interessat nixtri, basta kollox ikun f'postu sal-31 ta' Lulju, 2002. Wara dik id-data, mbaghad ma ridtx nistenna aktar. Sa dan it-tant jiena kont bla dar u ridt nara kif naghmel biex infittex x'imkien u kien ghalhekk illi jiena ma ridtx nistenna aktar wara Lulju."

Wara li ghadda dan iz-zmien u l-att definittiv ma setax isir, allura l-atturi ghamluha cara illi ma hassewhomx aktar marbuti mat-termini tal-kuntratt u talbu l-flus lura, izda s-socjeta' konvenuta baqghet tirrifjuta li taghmel dan.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti jidhrilha illi mill-provi prodotti, rrizultaw ragunijiet bizzejjed sabiex l-atturi ghandhom raguni valida sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali u jitolbu d-depozitu lura.

Ma hemmx dubju li sal-31 ta' Lulju, 2002, meta skadiet l-ahhar estenzjoni, s-socjeta' konvenuta ma kinitx f'posizzjoni li tiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta' illi kienet ser tigi trasferita. Kif qal in-Nutar Fleri Soler stess (fol. 18) "It-titolu tas-socjeta' D Peak ma jkunx tajjeb qabel ma jsir l-att korrettorju u dan sar ma' l-att tal-vendita'. Ghalhekk, qabel is-26 ta' Gunju, probabbilment, il-kumpanija D Peak ma kinitx f'posizzjoni li tiggarantixxi l-pacifiku pussess ta' l-art illi se tbiegh."

Dana jaghti raguni valida ghall-atturi sabiex jitolbu d-depozitu lura.

Kif qalet il-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Mejju, 2001, <u>Adam Galea et vs Tarcisio Calleja</u> "Kompratur ghandu l-jedd jesigi mhux biss garanzija tajba

imma wkoll trasferiment ta’ titolu tajjeb ta’ proprjeta’ fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ l-akkwist. Hekk kif jiskadi l-konvenju l-effetti tieghu jispiccaw kollha u kull parti terga’ takkwista dik il-liberta illi kellha qabel.”

Dan id-dritt ma giex moghti lill-atturi u ghalhekk huma akkwistaw il-liberta illi kellhom qabel. Din il-liberta taghtihom id-dritt illi jiehdu l-flus lura u s-socjeta’ konvenuta ma tistax tinvoka aktar il-klawzola tal-penali tal-konvenju fuq imsemmi.

Fil-kawza Nazzareno Vella vs Joseph Abela deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-14 ta’ Jannar, 2002 (Vol LXXXVI P II p. 165) “Il-Qorti tosserva wkoll li t-telfien ta’ parti mill-prezz depozitata mill-kompratur f’kaz illi jonqos li jersaq ghall-kuntratt definittiv bla raguni valida fil-ligi, kienet klawzola li timporta penali li kellha allura tkun interpretata b’mod restrittiv u limitattiv fl-effetti taghha. F’kaz ta’ dubju dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri fil-hlas ta’ penali.”

Din il-Qorti tosserva illi jekk f’kaz ta’ dubju l-kompratur ghandu jkollu l-beneficcju tieghu, ahseb u ara meta l-affarijiet ikunu cari, kif inhu f’dan il-kaz.

Il-Qorti hija sodisfatta illi kif svolgew l-affarijiet, fi zmien l-gheluq ta’ l-ahhar estenzjoni tal-konvenju fuq imsemmi, s-socjeta’ konvenuta ma kinitx f’posizzjoni illi tiggarantixxi t-titolu tajjeb tal-proprjeta’ fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ l-akkwist. Tali sitwazzjoni hija raguni validissima ghal x’hiex l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt u issa s-socjeta’ konvenuta m’ghandhiex triq ohra hlief li tirrifondi l-ammont ta’ erbat elef lira Maltin (Lm4,000) illi l-atturi hallsu indebitament.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta u tiddeciedi billi tilqa’ t-talba ta’ l-atturi u tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta li tirrifondi s-somma ta’ erbat elef lira Maltin (Lm4,000), liema somma thallset mill-atturi lis-socjeta’ konvenuta bhala depozitu akkont ta’ prezz fuq konvenju bejnithom datat hamsa (5) ta’ Frar,

2002 u li skada f'Lulju, tas-sena 2002, u dana peress illi l-atturi kellhom raguni valida fil-ligi ghaliex ma jersqux ghall-att finali.

Bl-ispejjez u bl-interessi legali mid-data tan-notifika ta' l-ittra ufficjali tad-29 ta' Ottubru, 2004 kontra s-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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