MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-28 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 131/2000/1

Carmelo u Josephine sive Jessie konjugi Schembri

vs

Paul Micallef u Joseph Micallef

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-atturi fil-25 ta' Jannar, 2000, li *in forza* taghha, wara li ppremettew :

Illi fid-disa' (9) ta' Frar 1998 l-atturi kienu obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw fond f'Haz-Zabbar, u cioe' il-gardina maghluqa li ghandha bieb bla numru u bla isem fi triq li taghlaq pero' tizbokka fuq Triq il-Vitorja, Haz-Zabbar, minghand il-konvenuti flimkien u in solidum, li obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi, l-istess gardina, libera u franka minn kull cens jew piz, hielsa munn kull

servitu', bil-bir gewwa fiha, bil-prezz ta' erba' u ghoxrin elf u hames mitt Lira Maltija (LM24,500.00), li minnhom l-atturi hallsu lill-konvenuti depozitu akkont tal-prezz ta' elfejn erba' mija u hamsin Lira Maltija (LM 2,450.00) ghal liema depozitu akkont tal-prezz, il-konvenuti hallew id-debita ricevuta, u dan skond il-kundizzjonijiet imsemmija f'konvenju li nzamm fil-pussess tan-Nutar Carmelo Lia;

Illi dan in-negozju ma sehhx, u dan ghalkemm l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt finali, il-konvenuti baqghu inadempjenti tal-obbligazzjoni kontenuta fl-imsemmi konvenju;

Illi s-somma ta' elfejn erba' mija u hamsin Lira Maltija (LM2,450.00), li thallsu bhala depozitu akkont tal-prezz mill-atturi hija restitwibbli lill-atturi mill-konvenuti peress li l-bejgh ma sarx effettivament;

Illi in vista tal-konvenju odjern, l-atturi ghamlu spejjez ulterjuri in konnessjoni mal-verifikazzjoni jekk il-gardina kienitx jew le fi skema ghall-bini, inkluz applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjannar permezz ta' Perit Arkitett;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) Tikkundannahom jirrestitwixxu lil-atturi s-somma ta' elfejn erba' mija u hamsin Lira Maltija (LM 2,450.00), li thallsu mill-atturi lilhom anticipatament bhala depozitu akkont tal-prezz miftiehem peress li ma sehhx in-negozju kif premess;
(2) Tillikwida l-ispejjez ulterjuri li saru in konnessjoni mal-verifikazzjoni jekk il-gardina kienitx jew le fi skema ghall-bini, inkluz applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjannar permezz ta' Perit Arkitett;
(3) Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu l-ispejjez hekk likwidati;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali datati Awissu u Settembru 1998 u tal-ittra legali datata Settembru 1998, bl-imghaxijiet kummercjali skond il-ligi kontra l-konvenuti li huma ingunti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Paul u Joseph ahwa Micallef li *in forza* taghha huwa eccepew :

1. Illi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra l-istess attur;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost hu grazzi ghall-imgieba skoretta da parti tal-attur li ma sehhx in-negozzju stante li l-argumenti sollevati fic-citazzjoni huma ferm ‘il boghod mill-verita li hi li l-attur ma kellux il-flus biex ihallas mal-kuntratt;
3. Illi in vista tas-suespost is-somma pretiza mhix dovuta;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u n-nota tax-xhieda ta’ l-atturi;

Rat in-Nota guramentata u n-Nota tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat in-Nota ta’ l-Oservazzjonijiet ta’ l-atturi;

Rat illi minkejja din in-Nota ta’ l-Osservazzjonijiet ta’ l-atturi giet notifikata lill-Avukat Difensur tal-konvenuti, il-konvenuti naqsu milli jipprezentaw in-Nota tas-Sottomissjonijiet taghhom fi zmien moghti lilhom mill-Qorti.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza;

Ezaminat id-deposizzjonijiet;

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi l-konvenuti dahlu f’konvenju mal-atturi sabiex jixtru gardina li ghandha bieb bla numru u bla isem fi Triq li taghlaq pero’ tizbokka fuq Triq il-Vitorja Haz-Zabbar u dana ghall-prezz ta’ erbgha u ghoxrin elf u hames mitt lira Malttin (LM 24,500), bil-pattijiet u kundizzjonijiet msemmija fil-konvenju li din il-

gardija qeghda fl-ischeme tal-bini biex tkun tista tigi fabbrikabbli. Il-konvenju sar fid-9 ta’ Frar, 1998 quddiem in-Nutar Dr Joseph Lia minn Haz-Zabbar. Carmelo Schembri meta iffirma l-konvenju hallas depositu akkont tal-prezz lill-komparenti ahwa Micallef, il-konvenuti, li ircevewhom u hallew ircevuta skond il-ligi. Il-bilanc kellu jithallas kollu fuq il-kuntratt finali; liema kuntratt kellu isir biss jekk il-gardina in vedita qegha fl-ischeme tal-bini. Il-kuntratt finali kellu jsir fi zmien sitt xhur mill-gurnata tal-konvenju, cioe’ kif diga intqal id-9 ta’ Frar 1998. L-attur Carmelo Schembri xehed illi wara il-konvenju qabbad lill-Perit tal-fiducja tieghu, il-Perit Muscat Azzopardi, biex jibda il-procedura kollha sabiex isiru l-izviluppi kollha mehtiega tal-gardina u wara applika lill-Awtorita tal-Ippjanar ghall-permess. Sabiex sar hekk huwa dahal fl-ispejjez ulterjuri ta’ seba mitt lira Maltija (LM 700) u ta’ mitejn u erbghin lira Maltija (LM240) spejjez tal-Perit biex b’hekk is-somma totali ta’ l-ispejjez li hallas kienet ta’ disa’ mija u erbghin lira (LM940). Xahar qabel ma ghalaq il-konvenju, beda icempel lin-Nutar Lia sabiex jiftehmu data sabiex jaghmlu l-kuntratt finali, imma dan minghajr success. L-attur xehed illi kien mar ukoll aktar minn ghaxar darbiet l-ufficju tan-Nutar Lia Haz-Zabbar, izda kien kollu ghal xejn. Meta gie li ftiehem gurnata sabiex isir il-kuntratt, is-Sur Paul Micallef ma kienx jigi ghal xi raguni jew ohra u allura l-kuntratt qatt ma sar. L-attur kompla jixhed illi ghaldaqstant huwa mar ghand l-avukat tal-fiducja tieghu illi baghat ittra ufficjali lill-atturi sabiex jersqu ghall-kuntratt, izda waslitlu risposta illi l-konvenuti ma riedux jithallsu b’cheque imma bi flus in kontanti. Carmelo Schembri kompla jixhed illi huwa kellu s-somma tal-flus in kontanti f’idejh fid-9 ta’ Settembru, 1998 u dakinhar stess mar ma ibnu ghand in-Nutar bil-flus cash biex jaghmel il-kuntratt, izda ghal darba ohra in-Nutar kien hemm u l-ahwa Micallef ma kienux prezenti u b’hekk il-kuntratt rega’ ma sarx u huwa l-ghada rega’ mar jiddepozita il-flus il-bank. Sussegwentement avvicina lill-konvenuti biex forsi jaslu ghal xi konkluzjoni, kien fetahlu is-Sur Joe Micallef u qallu li kollu tort tieghu li l-kuntratt ma sarx u li issa z-zmien kien skada u li jekk ried jixtri l-gnejna ried jaghmel konvenju iehor mill-gdid, izda jitlef id-depozitu ta’ elfejn erba mija u hamsin lira (LM2,450) u din

id-darba irid ihallas prezz oghla, u cioe' ta' tletin elf lira (LM30,000) minflok erba' u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltija (LM24,500).

Illi xehdet Vanessa Schembri bint Carmelo Schembri illi ikkonfermat ix-xiehda li kien ta missierha.

Illi xehed ukoll Joseph Schembri, iben Carmelo Schembri, illi huwa wkoll ikkollobora x-xiehda li taw missieru u ohtu f'dawn il-proceduri.

Illi effettivament gie ippruvat mill-atturi, wara li ressqu jixhed lin-Nutar Carmelo Lia, illi l-konvenuti ma kienux interessati sabiex jiltaqghu mal-atturi bil-ghan illi jigi iffirmat il-kuntratt.

Illi irrizulta mix-xiehda tal-konvenut Paul Micallef illi l-atturi kienu hallsu depositu mal-konvenju. Irrizulta wkoll illi kien hemm appuntament man-Nutar sabiex isir il-kuntratt, izda huh ma kienx tfacca minhabba ragunijiet medici u irrizulta wkoll illi Carmelo Schembri kien avvicina lil dan il-konvenut diversi drabi biex jiffissa d-data li fiha kellu isir il-kuntratt. Il-konvenut xehed illi huwa kien insista kemm mal-attur, kif ukoll man-Nutar illi ried flus in kontanti u mhux cheque.

Illi xehed ukoll il-konvenut Joseph Micallef illi xehed illi l-konvenju kien iggedded darbtejn, jew tlett darbiet. Ikkonferma wkoll illi kien hemm xi appuntamenti man-Nutar sabiex isir il-kuntratt, izda hu ma setghax jattendi peress illi kien ma jiflahx. Ix-xhud qal ukoll illi illum il-gurnata il-gnejna illi kellhom bieghuha lil terzi.

Illi xehed ukoll il-konvenut Paul Micallef u qal illi Carmelo Schembri ma kellux bizzejjed flus sabiex ihallashom is-somma totali bi flus in kontanti u n-Nutar Lia kien tahom parir sabiex ma jaslux ghall-kuntratt jekk ma jinghatawx flus in kontanti jew bank draft u ghalhekk huma ma accettawx illi jithallsu permezz ta' cheque.

Illi l-atturi ipprezentaw l-azzjoni odjerna sabiex il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jirrestitwulhom is-somma ta'

elfejn erba' mija u hamsin lira Maltin (LM2,450) li huma hallsu bhala depozitu akkont tal-prezz meta ghamlu l-konvenju u fit-tieni lok sabiex il-Qorti tillikwida l-ispejjez ulterjuri li saru in konnessjoni mal-verifikazzjoni jekk il-gardina kienitx jew le fi skema ghall-bini, inkluz applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar permezz ta' Perit Arkitett u fit-tielet lok sabiex tikkundanna lill-konvenuti ihallsu l-ispejjez hekk likwidati.

Il-konvenuti eccepew illi it-talbiet tal-ispejjez huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Fit-tieni lok illi minghajr pregudizzju hu grazzi ghall-imgieba skorrett da part ital-attur li ma sehhx in-negozju stante li l-argumenti sollevati fic-citazzjoni huma ferm 'il boghod mill-verita li hi li l-attur ma kellux il-flus biex ihallas mal-kuntratt. Illi t-tielet eccezzjoni hija illi in vista tas-suespost is-somma pretiza mhix dovuta.

Ikkunsidrat :

Illi mill-ezami tal-konvenju li jinsab esebit a fol. 117 tal-process jirrizulta illi Carmelo Schembri hallas depositu akkont tal-prezz lill-komparenti ahwa Micallef u kellu jhallas il-bilanc kollu fuq il-kuntratt.   Ammont li jithallas akkont tal-prezz tal-konvenju ghandu bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx. (Ara Victor Cini vs Andrew Agius, deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 1988 u Aldo Ciantar vs Alfred Vella, deciza mill-Prim Awla fit-18 ta' Novembru, 1988.) Dan ghalhiex hekk kif jiskadi konvenju, l-effetti tieghu jispiccaw u l-partijiet jitpoggew fil-posizzjoni taghhom qabel ma sar il-konvenju. (ara l-Artikolu 1257 (2) tal-Kap. 16).

Illi fl-imsemmija sentenza "Aldo Ciantar vs Alfred Vella" deciza fit-18 ta' Novembru 1988, il-Qorti iddecidiet illi meta hadd mill-kontendenti ma jimplementa dan il-konvenju fit-terminu tal-validita tieghu, u lanqas ma jiehdu l-mizuri gudizjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ir-rizultat ikun illi l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante u ghalhekk talba ghar-restituzzjoni tad-depozitu tkun floka u korretta. Dana

dejjem meta id-depozitu ikun akkont tal-prezz u mhux ukoll depozitu penitenzjali.

Illi f'dan il-kaz il-konvenut kien talab danni, izda l-Qorti iddecidiet illi kellu jigi osservat illi l-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed (Artikolu 1357 (1) tal-Kodici Civili). Il-Qorti f'dak il-kaz kienet iddecidiet illi l-konvenut ma setax jilmenta illi l-bejgh ma setax isir, ghaliex huwa kellu l-mezzi legali a disposizzjoni tieghu biex jinforza l-bejgh; billi igieghel lill-attur jakkwista l-mobbli li kien obbliga ruhu li jixtri. Imma huwa ma ghamel xejn u m'ghandu ghalhekk xejn x'jillamenta fir-rigward jekk mhux l-inattivita tieghu.

Illi l-istess japplika ghall-kaz odjern. L-attur jghid illi ipprezenta ittra ufficjali sabiex il-konvenuti jersqu ghall-kuntratt, izda ma ipprezentax ic-citazzjoni fi zmien li trid il-Ligi. Ghalhekk issa ma jistax jippretendi ebda hlas ta' danni.

Ghalhekk, in rikapitilazzjoni, huwa skorrett illi l-attur jippretendi illi ghandu xi dritt minhabba xi nuqqas tal-konvenuti. Id-dritt tal-attur ghar-rifuzjoni tad-depozitu senjament mhuwiex gej minn xi nuqqas tal-konvenuti, imma mill-fatt illi l-posizzjoni guridika rizultanti hija ta' "status quo ante contractum" u bhalma jigri fil-kazijiet ta' hlas ta' indebitu ir-rifuzjoni hija dovuta irrispettivament mill-htija o meno, min-nuqqas o meno tad-debitur.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti prevja c-cahda tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa l-ewwel talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrestitwixxu lill-atturi s-somma ta' elfejn erba' mija u hamsin Lira Maltija (LM2,450) li thallsu mill-atturi lilhom anticipatament bhala depizitu akkont tal-prezz miftiehem peress li ma sehhx in-negozju kif premess u tichad it-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi.

Bl-ispejjez kif mitluba u bl-imghax kontra l-konvenuti mid-data tal-iskadenza tal-konvenju.

< Sentenza Finali >

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