MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 143/2004

Caman Properties Limited ga iggib l-isem A.M.E. Ltd.
Numru ta' registrazzjoni C10687

Vs

Marvin u Anthony ahwa Cortis

Il-Qorti

Preliminari

Rat l**-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Billi l-konvenuti kienu dahlu f'konvenju sabiex ibieghu u jittrasferixxu lill-istess, il-propjeta', ossija f'zewg kwindicesimi (2/15) indivizi jew kwalunkwe kwota verjuri

tal-art msejha tal-Wejba, f'Attard, liema art fiha kejl superficjali ta' hames t'elef u hames mitt metri kwadri (5,500m2) ghall-intier jew kwalunkwe kejl iehor verjuri, liema art tikkonfina min-nofs in-nhar ma' Triq il-Kappar, mit-tramuntana u l-punent ma' propjeta' ta' terzi li s'issa isimhom mhux maghruf, u dan fit-termini tal-iskrittura hawn esebita u markata Dokument A;

Billi dan il-konvenju ghadu vigenti u fis-sehh sal-lum;

Billi fuq l-istess konvenju l-atturi kienu hallew f'idejn in-Nutar Dottor Tonio Spiteri depozitu ta' tlett t'elef lira maltija (Lm3,000);

Billi l-konvenuti ad insaputa u bil-mohbi tal-atturi bieghu u ttrasferew l-istess propjeta' lil terzi b'kuntratti in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tat-22 ta' Novembru 2003 kopja ta' liema hi hawn esebita u markata Dokument B;

Billi l-konvenuti ghalhekk ma ghadhomx aktar f'qaghda minhabba l-agir unilaterali u qarrieqi taghhom, li jaghtu esekuzzjoni ghall-obbligi minnhom assunti kif fuq inghad;

Billi l-atturi nterpellaw lill-konvenuti biex jaghtu esekuzzjoni ghall-konvenju fuq imsemmi b'ittra ufficjali ta' Jannar 2004;

Billi ghalhekk bhala rizultat tal-agir tal-konvenuti l-atturi sofrew danni konsistenti fi spejjez minnhom inkorsi u telf ta' qligh fuq l-istess negozju;

Jghidu l-konvenuti, ghalhekk, ghaliex ma ghandiex dina l-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi li huma l-konvenuti naqsu li jwettqu l-obbligi minnhom assunti fil-konvenju fuq imsemmi b'danni ghall-atturi;

2. tiddikjara konsegwentement lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kawzati lill-atturi b'rizultat tan-nuqqas taghhom li jaghtu esekuzzjoni ghall-konvenju fuq imsemmi;

3. tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi okkorrendo b’opera ta’ periti nominandi;

4. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati;

5. tawtorizza lin-Nutar Dottor Tonio Spiteri jirrilaxxja f’idejn l-atturi d-depozitu fuq imsemmi;

Bl-ispejjez, bl-imghax, u bl-ingunzjoni ghall-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 19 tal-process fejn eccepew:

1. Illi, riferibbilment ghall-ewwel talba attrici, u jekk ghall-grazzja ta’ l-argument biss jigi koncess illi l-ftehim preliminari riferit mis-socjeta’ attrici kien wiehed legalment vinkolanti u, kif tippretendi s-socjeta’ attrici, ghadu vigenti u fis-sehh sallum, l-att ta’ divizjoni li huwa ndikat fis-sitt kundizzjoni ta’ l-istess ftehim preliminari baqa’ ma sarx. Ghalhekk ma jistax jinghad illi l-eccipjenti naqsu milli jwettqu l-obbligi minnhom assunti, kif tghid l-ewwel talba attrici.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, jinghad illi l-eccipjenti kienu ntitolati skond li-ligi li jghaddu ghat-trasferiment li sar in atti n-Nutar Dottor Mario Bugeja tat-22 ta’ Novembru, 2003.

3. Illi, wkoll minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta’ attrici ma sofriet ebda danni kif pretiz minnha.

4. Bir-riserva espress ta’ eccezzjonijiet ulterjuri li jkunu ammissibbli skond il-ligi.

KONSIDERAZZJONIJIET

Fl-eccezzjoni taghhom il-konvenuti wiegbu li jekk ghall-grazzja ta’ l-argument biss jigi koncess illi konvenju kien wiehed legalment vinkolanti, l-att ta’ divizjoni li huwa ndikat fis-sitt kundizzjoni ta’ l-istess konvenju baqa’ ma sarx. Ghalhekk ma jistax jinghad illi l-eccipjenti naqsu milli jwettqu l-obbligi minnhom assunti.

Validita’ tal-konvenju

Ghalhekk l-ewwelnett irid jigi deciz jekk il-konvenju in kwistjoni kienx ghadu validu. Il-konvenuti qed isostnu li l-konvenju in kwistjoni ma kienx legalment vinkolanti. Huma jghidu li l-konvenju ma kienx validu u ma kienx jorbothom billi dak li inkiteb fih ma kienx jirrifletti dak li gie miftiehem bil-kliem bejniethom qabel gie ffirmat il-konvenju. L-attur kienu xtara sehem indiviz ta’ art bil-problemi li kien hemm u mhux li l-kuntratt kellu jsir sitt xhur wara d-divizjoni jigifieri wara li l-problemi jkunu ttrangaw.

Skond il-konvenju li gie liberament iffirmat mill-partijiet jirrizulta li l-konvenuti kienu obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu favur l-atturi *2/15 indivizi jew kwalunkwe kwota verjuri ta’ l-art msejha Tal Wejba. f’Attard….bil-prezz ta’ Lm33,000 ghall kull plot li tohrog mill-art li sejra tigi trasferita.. Mill prezz intier qieghda tithallas is-somma ta’ Lm3,000 akkont tal-prezz…*

Gie dikjarat ukoll li

l-kompratur jiddikjara li jaf illi fuq l-art kollha ghad trid issir divizjoni bejn il-kopropretarji u ghalhekk il-kuntratt finali isir fi zmien sitt xhur mid-data tal-pubblikazzjoni ta’ l-istess att ta’ divizijoni u terminazzjoni tal-proceduri kollha legali li jkunu necessarji. Ghaldaqstant jekk tigi esegwita l-istess divizjoni il-vendituri sussegwentement ibieghu lill-kompratur il-parti diviza li tigi lilhom assenjata.

In-Nutar Tonio Spiteri xehed fuq dina l-iskrittura li kienet giet ippreparata u ffirmata fl-ufficju tieghu. Hu jghid li l-propjeta kienet qed tinbiegh fi stat indiviz u l-kuntratt finali

kellu jsir fi zmien sitt xhur minn meta ssir id-divizjoni. Il-massimu tal-validita’ ta’ dina l-iskrittura kien ta’ hames snin skond il-ligi. Id-dettalji dwar l-ishma tal-konvenuti nghataw minnhom stess.

L-atturi jaqblu li meta xtraw, il-konvenuti qalulhom li kienu qeghdin f’divizjoni u kienu waslu biex jiftehemu ghalhekk nizzlu li l-kuntratt kellu jsir sitt xhur wara li ssir id-divizjoni.

Min naha taghhom il-konvenuti jsostnu li l-kitba li kienet saret cjoe il-konvenju ma kienx jaqbel mal-ftehim li ntlahaq bejniethom meta tkellmu. Ghalhekk issostnu li huma assumew li l-konvenju ma kienx validu u li ma kienux marbutin bih u setghu bieghu lill terzi.

Ghalkemm il-konvenuti jsostnu li l-konvenju ma kienx validu huma ma hadu ebda passi bil-Qorti biex jikkontestaw il-validita’ ta’ dana l-konvenju u jottjenu dikjarazzjoni gudizzjaraja dwar l-invalidta’ tieghu.

Mill-provi prodotti johrog car li meta sar il-konvenju, dan ma sarx fi ftit minuti imma damu biex ghamluh mis- 6.30 pm sal 10.30 pm u ghalhekk kien hemm zmien altru milli bizzejjed biex huma jiccekkjaw l-affarijiet taghhom. Jekk huma ma kellhomx assistenza legali, hu tort taghhom biss. Wara kollox l-atturi ukoll ma kienux assistiti legalment.

Il-konvenju kien inqara lill konvenuti, kienu accettawh u iffirmaw. Huma ma ghamlu ebda domandi lill Nutar jew talbuh spjegazzjoni.

In-Nutar Spiteri xehed li hu kien gie konsultat minn min ipprepara l-ftehim u tahom pariri kif ghandu jsir. Hu jghid li ma kienx hemm dizgwid bejn il-partijiet la darba ffirmaw. Kieku ma kienux jiffirmaw.

Ghalkemm il-konvenuti hassew li huma ma kienux marbutin bil-konvenju huma fl-ebda hin ma nfurmaw lill-atturi li huma ma kienux qed jikkunsidraw ruhhom marbutin bil-konvenju jew li kienu ser ibieghu l-art lill terzi.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-konvenju kien ghadu validu u jorbot lill-partijiet.

Divizjoni

Il-konvenuti jirritjenu li l-att ta' divizjoni li hemm indikat fis-sitt kundizzjoni ta' l-istess konvenju baqa' ma sarx ghalhekk ma jistax jinghad illi huma naqsu milli jwettqu l-obbligi minnhom assunti.

Il-Qorti tirrileva li jekk id-divzjoni ma kientx sehhet, il-konvenuti ma messhomx lanqas bieghu lill terzi. Jekk il-kondizzjoni dwar id-divizijoni kienet se taghmel differenza lill-konvenuti huma ma messhomx bieghu lill-atturi is-sehem indiviz taghhom imma messhom insistew ghad divizjoni.

Inoltre jirrizulta li l-ftehim ma' l-atturi kien sar fit-2 ta' Settembru 1999 u l-konvenuti bieghu lill terzi fit-22 ta' Novembru 2003 meta ma kienux ghaddew il-hames snin tal-validita' ta' l-iskrittura. Ghalhekk skond il-konvenju liberament accettat mill-konvenuti, dan kellu validita' ta' hames snin, anke jekk ma kienitx ghadha saret id-divizjoni. L-iskrittura kienet ghada vinkolanti u l-konvenuti ma setghux ibieghu lill terzi.

Responsabilita' danni

Il-konvenuti kienu marbutin bil-konvenju li jbieghu lill-atturi izda waqt li kienu ghadhom hekk marbutin, qabdu u bieghu lil terzi l-istess art. Dan il-bejgh lil terzi kien ifisser li l-konvenuti ma kienux sejrin ibiegh lill-atturi. Il-fatt li l-konvenuti bieghu lil terzi bi prezz oghla juri b'mod car li huma ma kellhomx il-hsieb li jwettqu l-obbligazzjonijiet minnhom assunti fuq il-konvenju.

Ladarba, bl-ghemil tal-konvenuti, il-bejgh lill-atturi ma setax aktar isir, l-atturi setghu biss ifittxu ghar-rimedju alternattiv taht l-art. 1357(1) tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jipprovvdi *li l-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.

Fil-kaz in ezami l-atturi sejhu lill konvenuti b'att gudizzjarju, (ara fol 45) u ghamlu c-citazzjoni ghad-danni li hu r-rimedju li jghodd ghall-kaz, u ma jistax jinghad illi huma rrinunzjaw ghall jeddijiet taghhom. (ara sentenza PA.GCD. Cutajar vs Debono 28/2/03).

Ghalhekk l-intimati huma responsabbili ghad-danni li sofrew l-atturi.

Likwidazzjoni danni

L-atturi kellhom kull aspettativa legittima illi kienu sejjrin jixtru l-art, ladarba l-konvenuti ntrabtu li jbieghu.

Fuq il-konvenju l-atturi hallsu depozitu ta' Lm3,000 u qed jippretendu l-imghax mid-data tal-konvenju 2/9/1999. Fil-fatt fil-mori tal-kawza rrizulta li l-atturi kienu rtiraw minghand in-Nutar dana d-depozitu billi l-konvenuti kienu bieghu l-art lill-terzi. In-Nutar Spiteri xehed li l-atturi irtiraw il-flus fil-5 ta' Dicembru 2005 u tawhom Lm3,073. Is-somma kienet tinkludi imghax fuq kont kurrent wara li nqghatu xi spejjez ta' l-ufficjju u tar-ricerki. Spejjez kien hemm LMm54.96 u xi haga ohra.

L-atturi jghidu li l-pjanijiet taghhom kienu li jizviluppaw dina l-art u jbieghuha lill-terzi bi profit. Ighidu li kienu qabbdu nies professjonali biex jahdmu t-telf li sofrew fuq il-bejgh lill terzi ta' dawn il-plots. L-ahwa Cortis bieghu l-art b'kuntratt tat-22 ta' Novembru 2003. L-atturi kienu se jakkwistaw 2/15 ta' 5,500 metri kwadri bil-prezz ta' Lm33,000 ghal kull plot ta' 176 metri kwadri. B'hekk kienu se jakkwistaw 733.33 metri kwadri u minn dina l-art kienu johorgu 4 plots u ftit. Ghal dawn l-erba plots kellhom ihallsu Lm33,000 kull wiehed u cjoe Lm132,000. Ghar-rimanenti parti li kien jibqa' minn din l-arja cjoe 4.16 metri

kwadri kellhom ihallsu Lm186.96 kif deskritt fil-konvenju. Meta l-konvenuti bieghu l-art lill Malaga Enterprises Ltd huma bieghu l-istess art ghal Lm300,000. Billi l-art riedhuwa ghan negozju huma tilfu i-qliegh fl-awment tal-valur ta' l-art.

Il-prova tat-telf ta' qligh li garrbu l-atturi saret billi l-atturi ezebew kopja tal-kuntratt tat-22 ta' Novembru 2003 li bih il-konvenuti bieghu l-istess art lil terzi. L-art li kellhom jixtru l-atturi giet tiswa (Lm132,186.96) u nbieghet mill-konvenuti bil-prezz oghla ta' (Lm300,000). Huma ghamlu qligh ta' Lm167,813. Dan il-qligh li ghamlu kien imiss lill-atturi u tilfuh minhabba l-ghemil *in mala fide* tal-konvenuti meta bieghu lil terzi bla ma nfurmawhom. Ghalhekk l-intimati ghandhom jaghmlu tajjeb ghal dawn id-danni lir-rikorrent. Oltre dan l-ammont ghandhu jizdied l-ammont ta' Lm55 spejjez tan-Nutar. L-ammont kollu li ser jiehdu l-atturi ghandu jkopri ukoll kwanunkwe interessi ulterjuri li jistghu jkunu dovuti fuq id-depozitu li kien sar.

Il-konvenuti qed isostnu li l-atturi ma sofrewx danni billi fin-negozju kien hemm kawza illecita billi l-plots li kienu xtraw kienu stmati baxxi hafna u kien hemm evazzjoni tal-fisku. Il-Qorti ma taqbilx billi ma giex pruvat li kien sar xi ftehim biex ma jigiex dikjarat il-valur veru ta' l-art li kienet qed tinbiegh. Il-partijiet kienu liberi li jiftiehmu dwar kwalunkwe prezz u joffru jew jaccettaw prezz li lilhom kien konvenjenti u gust ghal propjeta' in kwistjoni, aktar u aktar meta din kienet qed tinbiegh f'sehem indiviz. Inoltre jigi rilevat li l-prezz ta' art f'Attard, specjalment f'Misrah Kola ghola konsiderevolment tul iz-zmien anke ttrippla.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
tiddikjara illi-konvenuti naqsu li jwettqu l-obbligi minnhom assunti fil-konvenju fuq imsemmi b'danni ghall-atturi;
tiddikjara konsegwentement lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kawzati lill-atturi b'rizultat tan-nuqqas taghhom li jaghtu esekuzzjoni ghall-konvenju fuq imsemmi;

tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi fl-ammont ta' mija sebgha u sittin elf tmien mija u tmienja u sittin lira Maltin (Lm167,868).
tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati;
tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-hames talba stante li d-depozitu gie rtirat.
Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-Perit David Pace (ara verbal a fol. 109) u
Bl-imghax mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni.

< Sentenza Finali >

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