MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2011

Citazzjoni Numru. 1161/2009

Curmi and Partners Limited, Angelo Zahra u Sebastian Camilleri

Vs

MJS Limited

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fil-25 ta’ Novembru 2009 l-atturi qeghdin jitolbu li l-qorti:-

1. Tiddikjara li l-konvenuta kkawzat danni lill-atturi meta ma kkonsenjatx dak li kienet weghdet permezz tal-konvenju tad-19 ta’ Frar 2008, bi ksur tal-Aritkolu 1357 tal-Kodici Civili, liema danni huma fis-somma ta’ wiehed u tmenin elf hames mija u hamsa u ghoxrin ewro (€81,525)

li jirraprezenta l-kumpens li thallas lill-gabillotti sabiex jivvakaw mill-art oggett tal-konvenju.
2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas is-somma ta’ wiehed u tmenin elf hames mija u hamsa u ghoxrin ewro (€81,525).

Dawn it-talbiet saru wara li l-atturi ppremettew li fid-19 ta’ Frar 2008 kienu ffirmaw konvenju biex jixtru art misejha tal-Erba Qaddisin, fil-kontrada ta’ l-Istabal, Hal Qormi b’kejl ta’ cirka 2,735 metri kwadri. Spjegaw li bi ftehim tal-15 ta’ Frar 2008 hallsu s-somma meritu tal-kawza lil Ganni u Giorgia konjugi Grech, li ghandhom qbiela, bhala akkont tal-kumpens biex icedulhom il-kirja. Hlas li kellu jinzamm minn Grech jekk ma tinxtarax l-art. L-atturi ppremettew li l-konvenuta ma setghetx twettaq dak li weghdet ghaliex ma kenitx ser issir is-service road kif murija fil-pjanta. L-atturi komplew jippremettu li dan kien ser ifisser li kien ser jitnaqqas il-kejl superficjali tal-art b’494 metri kwadri. Ghalkemm il-konvenuta rrifondiet id-depozitu ta’ mitejn u tnejn u tletin elf disgha mija u sebgha u tletin ewro (€232,937.34) imhallsa lilha bhala depozitu, irrifjutat li thallas id-danni.

Il-konvenuta wiegbet li:-

1. L-atturi naqsu milli jinterpellaw lill-konvenuta biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh, u ma ghamlux il-kawza fi zmien 30 gurnata mid-data tal-eghluq tal-konvenju.
2. Il-ftehim mal-gabillotti kien indipendenti mill-konvenju. L-atturi dahlu ghal dak il-ftehim b’riskju taghhom.
3. Id-decizjoni tal-atturi li ma jixtrux, ma kenitx gustifikata.
4. Il-konvenuta m’hijiex responsabbli ghad-danni.

Il-qorti rat l-atti kollha nkluz noti ta’ sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

<u>Fatti fil-qosor</u>:-

a. Bi ftehim tal-15 ta' Frar 2008, l-atturi Zahra u Camilleri personalment ftehemu mal-inkwilini Gianni u Giuseppa konjugi Grech biex icedu l-kirja ghall-prezz ta' €815,250 li minnhom thallset is-somma ta' €81,525 bhala depozitu akkont. Fil-ftehim jinghad: - *"Fl-eventwalita' li s-sidien ma jakkwistawx l-art minghand M.J.S. Limited jitilfu d-depozitu maghmul minnhom, imma ma jkunux obbligati jhallsu l-bilanc u din ic-cessjoni tigi meqjusa rexissa."*.

b. B'konvenju tad-19 ta' Frar 2008 (Dok. B), il-konvenuta obbligat ruhha li tbiegh lill-kumpannija attrici *".... porzjon diviza ta' art, formanti parti mill-artijiet imsejha Ta' l-Erba Qaddisin, fil-kontrada ta' l-Istabal, Hal Qormi gia deskritta bhala fil-limiti tal-Marsa."* b'kejl ta' 2,735.37 metri kwadri ghall-prezz ta' €2,329,372.4. Fil-konvenju jinghad li *"Mhux inkluza f'din il-vendita hija l-art li giet mehuda jew hija intiza ghall-formazzjoni tat-toroq, inkluza s-service road, u ghalhekk din l-art sejra tibqa' proprjeta tal-venditur. Ben intiz li jekk fil-futur jkun hemm spostament tal-linja tat-triq b'mhux izjed mill-hamsa fil-mija tal-kejl allura l-art in vendita tigi aggustata biex tirrifletti dan it-tibdil."*.

c. Il-konvenju kien jorbot sat-30 ta' Settembru 2009. Hadd mill-partijiet ma ha passi gudizzjarji kontra l-ohra sabiex isir il-bejgh. L-attrici ma reditx tixtri l-art ghaliex giet michuda talba sabiex issir service road biex tghaqqad Triq l-Erba' Qaddisin, Triq il-Belt Valletta u Triq Hal Qormi, giet michuda. L-atturi jsostnu li dan kien ifisser li minhabba f'hekk l-art fabrikabbli naqset b'kejl ta' erbgha mija u erbgha u disghajn metri kwadri (494m2).

d. Permezz ta' skrittura datata 25 ta' Awissu 2008 li ffirmaw Zahra, Camilleri u Grech, ftehemu li l-hlas ghac-cessjoni kellu jsir mhux iktar tard mill-15 ta' April 2009 u l-gabillotti obbligaw ruhhom li jivvakaw mill-art mhux iktar tard mill-15 ta' Lulju 2009.

<u>**L-ewwel eccezzjoni**</u>.

1. Il-konvenuta qeghda tibbaza din l-eccezzjoni fuq in-nuqqas tax-xerrej milli jipprocedi ghat-twettiq tal-weghda skond il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili.

2. Ghal dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni, hemm gurisprudenza favur it-tezi tal-konvenuta (ezempju - **Brownrigg vs Camilleri** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Frar 1990, **Bonello nomine vs Baldacchino** deciza mill-istess qorti fis-6 ta' Ottubru 1999 u **Said et vs Ghio et** (1043/97) deciza mill-Qorti Civili fl-20 ta' Frar 2004). Fil-fehma tal-qorti dak l-nsenjament hu bazat fuq interpretazzjoni rigida ta' dak li tghid il-ligi, jekk kellu jigi applikat f'dawk il-kazijiet fejn ikun hemm raguni valida biex ma jsirx il-bejgh, bhal per ezempju jekk il-bejjiegh ikun biegh il-fond lil terzi, jew il-fond inbena minghajr permess ta' zvilupp, jew il-fond ma jkunx inbena fiz-zmien pattwit fil-konvenju.

Min-naha l-ohra hemm ukoll gurisprudenza fejn jinghad li fejn jirrizulta li l-bejgh ma jistax isir, m'hemmx htiega li tigi segwita l-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili. F'dan is-sens huma l-kawzi **S. Cachia et vs N. Cutajar et** (665/86) deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju 2005 u **D. Cutajar vs J. Debono** deciza mill-Qorti Civili fit-28 ta' Frar 2003. Fl-ewwel kaz il-qorti osservat li l-ittra ufficjali u c-citazzjoni li segwiet kienu irriti, ghaliex l-ebda qorti ma setghet tilqa' t-talba ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju peress li l-bejjiegh ma kienx f'posizzjoni li jiggarantixxi l-pacifiku pussess. Il-qorti kkonkludiet li f'dawk ic-cirkostanzi l-uniku rimedju li kellu x-xerrej kien li jitlob ir-rizarciment tad-danni.

Jekk persuna thalli weghda ta' bejgh tiskadi minghajr ma tiehu azzjoni, il-partijiet isibu ruhhom fil-posizzjoni li kienu qabel iffirmaw il-konvenju. F'dan il-kuntest l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili jipprovdi li l-weghda titlef l-effett kif ighaddi t-terminu pattwit bejn il-partijiet li fih kellu jsir il-bejgh jew fit-terminu stabbilita mil-ligi, skond liema japplika ghall-kaz. Min iwieghed ghandu obbligu li jwettaq il-weghda, u f'kaz li l-bejgh ma jistax isir irid ihallas id-danni (Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili). L-azzjoni tal-attrici hi bazata fuq dan il-provvediment tant li fl-ewwel talba qeghda titlob dikjarazzjoni li:-

"il-kumpannija intimata kkawzat danni lir-rikorrenti billi naqset milli tikkonsenja dak li wieghdet bil-

konvenju datat dsatax (19) ta' Frar 2008, u dan bi ksur tal-Artikolu 1357(1) tal-Kap. 16, liema danni jammontaw ghal wiehed u tmenin elf hames mija u hamsa u ghoxrin Euro (€81,525) rapprezentanti l-kumpens li thallas lill-gabillotti sabiex jivvakaw l-art de quo.".

Fil-fehma tal-qorti, fejn bejgh ma jistax isir m'hemmx utilita' li wiehed jaghmel il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili. B'daqshekk ma ghandux ifisser li l-parti leza titlef il-jedd li titlob rizarciment tad-danni jekk il-bejgh ma jistax isir. F'dan il-kuntest wiehed ma jridx jinsa li fil-gurisprudenza hu accettat li jekk hemm raguni valida ghalfejn wiehed ma jonorax il-weghda ta' bejgh, dak li wieghed ma ghandu l-ebda dritt li jgieghel lill-accettant li jaghmel il-bejgh billi jsostni li r-raguni ma baqatx tezisti wara li skada t-terminu tal-konvenju (ara per ezempju **Galea et vs Calleja proprio et nomine** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2001).

F'dan il-kaz il-konvenuta ma reditx tixtri l-art ghaliex waqt il-konvenju saret taf li s-service road ma kenitx ser issir bil-mod kif tidher fil-pjanta annessa mal-konvenju. Ghalkemm fuq dan il-punt il-provi huma limitati fuq dak li xehedu Zahra, Camilleri u Curmi, il-parti l-ohra ma ressqitx xi prova kontradittorja u lanqas ma kkontestat tali verzjoni. Il-qorti m'ghandix dubju li l-attrici riedet tixtri l-art biex tkun tista' tizviluppaha bil-mod muri fil-pjanta annessa mal-konvenju. Gialadarba dan ma kienx possibbli minhabba s-service road, il-konkluzjoni hi li kien hemm raguni valida biex l-attrici ma tixtrix.

Il-qorti tqies li jkun iktar korrett li l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili tkun fis-sens li jekk ma jsirux l-ittra ufficjali u l-kawza kontemplati f'dak il-provvediment fiz-zmien li jissemma, l-effett tal-weghda li jispicca hu li l-accettant ma jkunx jista' jgieghel lil dak li wieghed li jwettaq il-weghda. Tant hu hekk l-istess provvediment l-att gudizzjarju li jrid isir qabel jiskadi l-konvenju hu sabiex jinterpella dak li wieghed *"jaghmel il-bejgh"* u wara jigi segwit b'rikors guramentata *"sabiex titwettaq il-weghda"* tal-bejgh. F'dan il-provvediment

m'hemm l-ebda riferenza li trid issir xi sejha biex dak li wieghed jaghmel tajjeb ghad-danni f'kaz li ma jonorax l-obbligu li jaghmel il-bejgh.

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ser tigi michuda.

<u>Fil-meritu</u>.

3. Mill-provi li tressqu l-qorti tosserva li:-

(a) Il-konvenuta ma kellha l-ebda relazzjoni kuntrattwali mal-atturi Angelo Zahra u Sebastian Camilleri. Il-weghda ta' bejgh u xiri tad-19 ta' Frar 2008 saret bejn Curmi and Partners Limited u MJS Limited, irrispettivament ta' min seta' hareg il-flus tad-depozitu.
(b) Skond ma jinghad fl-iskrittura tal-15 tra' Frar 2008, il-hlas lill-bdiewa sar minn Angelo Zahra u Sebastian Camilleri. Mid-deposizzjoni tal-ufficjal tal-HSBC, jirrizulta li l-pagament lil Grech sar permezz ta' bank draft u l-flus ittiehdu minn kont ta' Sebastian Camilleri.
(c) Ma tressqux provi li l-att finali ma sarx minhabba xi nuqqas jew agir tal-konvenuta.

4. L-izball li sar kien meta Angelo Zahra u Sebastian Camilleri hallsu €81,525 akkont tal-kumpens li kellu jithallas lill-inkwilini biex icedulhom il-lokazzjoni, u fil-ftehim iddikjaraw:- *"**Fl-eventwalita' li s-sidien ma jakkwistawx l-art minghand M.J.S. Limited jitilfu** ...... maghmul minnhom, imma ma jkunux obbligati jhallsu l-bilanc u din ic-cessjoni tigi meqjusa rexissa."*. Ftehim li Zahra u Camilleri dahlu ghalih liberament minghajr il-pressjoni ta' hadd. F'dan il-kuntest il-qorti taqbel perfettament mat-tezi tal-konvenuta li Zahra u Camilleri *"....dahlu f'dan il-ftehim a riskju esklussiv taghhom"* (tieni eccezzjoni). Ghalkemm l-atturi jsostnu li kien Joseph Bugeja li nnegozja mal-inkwilini, verzjoni li hi kontestata mill-konvenuta, fl-ahhar mill-ahhar kienu Zahra u Camilleri li ffirmaw u hadu r-riskju fuq spallejhom. Id-danni li Zahra u Camilleri qeghdin jippretendu, fil-fehma tal-qorti huma l-konsegwenza tar-riskju li liberament ghazlu li jiehu u mhux minhabba xi nuqqas tal-konvenuta.

Jirrizulta li Curmi and Partners Limited ma reditx tixtri l-art minhabba li s-*service road* li tidher fil-pjanta annessa mal-konvenju, ma kenitx ser issir kif muri f'dak id-dokument (ara ittra legali datata 28 ta' April 2009 li ntbaghatet ghan-nom ta' Curmi & Partners Limited). F'ittra ufficjali tal-14 ta' Settembru 2009 li baghatet bi twegiba ghall-ittra ufficjali tat-28 ta' Awwissu 2009, iddikjarat li ma kenitx ser tixtri peress:-*"illi irrisulta illi it-talba tal-venditur lill-awtorita' kompetenti biex jintroduci service road to serve as a link road between Triq l-Erba' Qaddisin, Triq il-Belt Valletta u Triq Hal Qormi' fuq l-immobbli flok is-service road li tidher fuq il-pjanta annessa mal-konvenju, giet michuda u minflokha u bhala konsegwenza sejjer jitnaqqas il-kejl tal-immobbli fabbrikabbli in vendita b'erba' mija u erbgha u disghn metru kwadru (494m2) mill-kejl promess fuq l-imsemmi konvenju."*.

Pero minn qari tal-konvenju ma jirrizultax li MJS Limited kienet qeghda twieghed jew li fuq l-att ta' bejgh kienet ser taghti xi garanzija li:-

(a) Is-service road ser issir skond kif tidher fil-pjanta, fejn jinghad li *'service road and main road alignment scaled from Govt, surveys, scale 1:2500 and to be set out on site by MEPA personnel.'*. Mill-konvenju hu evidenti li kien hemm sitwazzjoni li l-qorti tiddeskriviha bhala ta' incertezza, tant li l-partijiet ftehemu li *"l-art in vendita tigi aggustata biex tirrifletti dan it-tibdil"* f'kaz li l-linja tat-triq sa 5% tal-kejl.
(b) Kien ser ikun hemm ghoxrin (20) plot ghall-bini;
(c) Kemm mill-art seta' jsir bini fuqha.

Dak li MJS Limited kienet ser tigarantixxi fuq l-att ta' bejgh jissemma fi klawzola ohra fil-konvenju, u cjoe':-

"- li l-proprjeta in vendita illum tinsab f'building scheme ghal bini ta' tlett sulari u semi basement ghal uzu industrijali.

- *Li l-proprjeta hi hielsa minn kull dritt ta' terzi kemm reali u kemm personali salv dak il-qbiela aktar il-fuq imsemmija.*
- *Li m'hemm ebda litigazzjoni pendenti li taffetwa l-proprjeta' in vendita.*
- *Li ma hemm l-ebda ipoteka u/jew mandat li tolqot il-proprjeta' in vendita.*
- *Li hi mhiex a konoxxenza ta' xi fatt u jew cirkostanza li ghandha mnejn taghti lok ghal kawza li tirrigwarda l-proprjeta'."*.

M'hemm l-ebda riferenza ghas-service road murija fil-pjanta u n-numru ta' plots li johorgu. Hu veru li fl-ahhar tal-konvenju jinghad li: *"Il-partijiet qeghdin jaqblu li l-art ghandha tigi diviza fi plots skond kif jidher fuq l-annessa pjanta, liema tqassim fi plots jkun jista' jinbidel bi ftehim bejn il-partijiet u l-venditur jintrabat li ma jonqosx irragonevolment li jaghti l-kunsens tieghu ghall xi tibdil f'dan it-tqassim fi plots li jkun irid jaghmel il-kompratur."*. Hadd ma offra spjegazzjoni ghalfejn giet inkluza din il-klawzola, ghalkemm jista' jkun li saret mehud in konsiderazzjoni li fil-konvenju jinghad li x-xerrejja jkollha d-dritt tixtri l-art *"..... fuq kuntratt wiehed sija f'diversi okkazzjonijiet billi jaghmel kuntratti separati ghad-diversi plots formanti parti mill-ghalqa....."*. Kienet x'kienet ir-raguni ghall-inkluzjoni ta' din il-klawzola, il-qorti hi tal-fehma li minn qari tal-konvenju ma jirrizultax li l-bejjiegh wieghed li fl-art in vendita kienu ser johorgu ghoxrin (20) plot ghall-bini kif muri fil-pjanta. Xi haga li zgur li ma setax iwieghed gialadarba m'ghandu l-ebda awtorita' fuq il-hrug ta' permessi ta' zvilupp.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuta.
2. Tichad it-tielet eccezzjoni in kwantu l-qorti hi tal-fehma li kien hemm raguni valida ghalfejn Curmi and Partners Limited tirrifjuta li tixtri l-art in kwistjoni.
3. Tilqa' t-tieni u raba' eccezzjoni u tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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