MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 74/2008

Mark Pirotta;

Marcus Scicluna Marshall

vs

Caruana and Cini Developments Company Limited

Illum L-Erbgħa, 12 ta’ Diċembru 2012

Kawża għar-rifużjoni ta’ flus imħallsa fuq konvenju

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta’ l-atturi li permezz tiegħu, wara li ppremettew illi:

Illi permezz ta’ skrittura privata datata l-għaxra (10) ta’ Mejju tas-sena elfejn u ħamsa (2005) sar konvenju bejn il-

partijiet premessi fejn is-soċjeta' konvenuta, tramite mandatarji tagħha, obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lill-atturi aċċettanti l-proprjeta' hemm fiħ indikata;

Illi fuq il-konvenju u wara l-istess saru diversi depoiti/ħlasijiet fl-ammont globali ta' dsatgħax-il elf, tlett mija u ħamsa u ħamsin lira Maltin u seba' ċenteżmi (Lm19,355.07ċ) [€45,085.19ċ];

Illi tali somma globali ndikata fil-paragrafu anteċedenti tirrapreżenta –

(i) depożitu akkont tal-prezz fuq il-konvenju fl-ammont ta' erbgħa t'elef Lira Maltin (Lm4,000.00ċ) [9,317.50ċ] kif evidenzjat fl-ewwel (1) klawsola tal-istess;

(ii) spejjeż inkorsi in konnessjoni ma' *PA Permit* numru 3451/05 fl-ammont ta' mija u tmenin Lira Maltin u seba' ċenteżmi (Lm180.07ċ) [419.29ċ];

(iii) ammont li tħallas bħala *Capital Transfer Duty* fis-somma ta' erbgħa mitt Lira Maltin (Lm4,00.00ċ) [€931.75ċ];

(iv) ammont li tħallas bħala *Building Levy* fis-somma ta' seba' mija u ħamsa u sebgħin Lira Maltin (Lm775.00ċ) [€1,805.26ċ];

(v) żewġ depożiti ulterjuri magħmul mill-atturi lis-soċjeta' konvenuta, wieħed fl-ammont ta' tmint'elef Lira Maltin (Lm8,000.00ċ) [18,634.99ċ] u ieħor fl-ammont ta' sitt'elef Lira Maltin (Lm6,000.00ċ) [€13,976.24ċ];

Illi l-konvenju suriferit ma setgħa qatt jiġi mwettaw u dan minħabba raġunijiet imputabbli unikament lis-soċjeta' konvenuta, riżultanti minn problemi relatati ma' permessi, u/jew nuqqas tal-istess permessi, relattivi ta' bini fuq il-proprjeta' riferita fil-konvenju;

Illi mill-ammont globali suriferit ta' Lm19,355.07ċ [€45,085.19ċ], diġa' ġie rifuż lill-atturi l-ammont ta' erbgħat'elef, tlett mija u sebgħa u disgħin Lira Maltin u

ħamsin ċenteżmu (Lm4,397.50ċ) [€40,243.42ċ] u dan mingħajr preġudizzju għad-drittijiet rispettivi tal-partijiet;

Illi għalhekk jifdal jiġi rifuż lill-atturi l-ammont bilanċjali ta' erbgħatax-il elf, disgħa mija u sebgħa u ħamsin Lira Maltin u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (Lm14,957.57ċ) [€34,841.77ċ];

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talbu lis-soċjeta' konvenuta tghid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara li ammont bilanċjali ta' erbgħatax-il elf, disgħa mija u sebgħa u ħamisn Lira Maltin u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (Lm14,957.57ċ) [€34,841.77ċ] hu dovut mis-soċjeta' konvenuta lill-atturi;

2. tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta sabiex tirrifondi l-imsemmi ammont, flimkien ma' l-ispejjeż tal-preżenti proċeduri u l-imgħaxijiet lill-atturi.

Bl-ispejjż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjlai spedita fis-sittax (16) ta' April, tas-sena elfejn u sebgħa (2007) kontra s-soċjeta' konvenuta u bl-imgħax skond il-liġi mid-data preżentata tal-istess imsemmija ittra uffiċċjali kontra l-istess soċjeta' konvenuta, u li hi minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta li eċċepiet :

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha a kariku tal-istess atturi;

2. Illi għalkemm huwa veru illi l-konvenju tal-10 ta' Mejju 2005 baqa' qatt ma ġie eżegwit, dan ma sarx minħabba xi nuqqas jew xi ħtija tal-esponenti jew tal-venditur l-ieħor, u aktar importanti, ir-rifużjoniijiet kollha illi kienu dovuti lill-atturi mill-vendituri wara li skada dak il-konvenju tħallsu fl-intier tagħhom. B'mod u manjiera

għalhekk illi l-esponenti ma fadlilha tirrifondi ebda ammont lill-atturi, kuntrarjament għal dak pretiż minnhom;

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

4. Illi b'referenza għal kull paragrafu ġuramenta tal-atturi, l-esponenti jiddikjaraw illi huma jaqblu mal-kontenut tal-ewwel paragrafu;

5. Illi t-tieni paragrafu mhux korrett. L-uniku ħlas illi irċiviet l-esponenti mingħand l-atturi kien ta' Lm4,000 (€9,317.49ċ) u dan kien jifforma parti mir-rifużjoni illi l-esponenti eżegwiet favur l-atturi fl-4 ta' Ottubru 2007;

6. Illi isegwi illi t-tielet paragrafu mhuwiex korrett:

a. L-esponenti irċeviet biss ammont ta' Lm4,000 (€9,317.50ċ) mingħand l-atturi, illi ġie rifuż lill-atturi kif fuq spejgat;

b. Imbagħad wara li skada il-konvenju hija rċeviet ukoll 'refund' mingħand il-MEPA ta' Lm347.50ċ (€809.46ċ) liema refund hija prontament għaddiet lill-atturi bis-saħħa tal-istess itrra tal-4 ta' Ottubru 2007;

c. L-atturi ma għandhom ebda dritt jitoblu r-rifużjoni ta' l-ammonti illi huma ħallsu in konnessjoni ma' PA Permit Nru. 3451/05, jew bħala Building Levy għaliex l-esponenti ma ħadet ebda vantaġġ jew utili minn dan il-pagament imwettaw mill-atturi;

d. Rigward l-ammont imħallas bħala 'Capital Transfer Duty', imbagħad, hija prattika tal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni illi meta konvenju jiskadi, dan jirrifondi l-ammont ta' boll imħallas provviżorjament fuq il-konvenju lill-propost kompratur – imma huwa l-propost kumpratur jew in-Nutar tiegħu illi jridu jagħmlu t-talba opportuna lill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni. Jekk dan l-atturi għadhom ma għamluħx sal-lum, allura ma

jfissirx illi b'daqshekk għandhom xi dritt jitolbu dan l-ammont mingħand l-esponenti.

7. Illi l-konvenju ma ġiex eżegwit għaliex kienu l-atturi illi tilfu l-interess fl-akkwist tal-proprjeta' de quo, imma fi kwalunkwe każ, ir-raġuni il għala il-konvenju ma twettaqx hija irrilevanti għat-talbiet tal-atturi;

8. Illi l-ħames paragrafu huwa korrett;

9. Illi s-sitt paragrafu mhux korrett għaliex l-esponenti issostni illi hija ma fadlilha tħallas xejn lill-atturi, u t-talbiet tagħhom huma kompletament infondati fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Ottubru 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu r-rifużjoni ta' ammonti ta' flus li jgħidu li ġew imħallsa minnhom inutilment lis-soċjeta' konvenuta minħabba kuntratt ta' bejgħ ta' proprjeta' mmobbli li baqa' qatt ma seħħ. Ġara li fl-10 ta' Mejju 2005 kien sar konvenju bejn il-kontendenti li bih is-soċjeta' konvenuta ntrabtet li tbiegħ lill-atturi l-proprjeta' mmobbli deskritta fl-istess konvenju, u dan għall-prezz u taħt il-kondizzjonijiet imsemmija fl-iskrittura relattiva.[1] In kontemplazzjoni ta' dan il-bejgħ kienu saru diversi pagamenti, sew fuq il-konvenju stess, kif ukoll wara. Minkejja pero' li l-konvenju ġie mġedded tliet darbiet,[2] il-kuntratt finali baqa' qatt ma twettaq, u l-

[1] Ara Dok.M 1 a fol. 7 – 8 tal-process
[2] Ara skritturi tat-30 ta' Settembu 2005, tal-21 ta' Dicembru 2005 u l-15 ta' Gunju 2006 esebiti bhala Dokti.CG1, CG 2 u CG 3 a fol.108, 109 u 110

ebda naħa m'għamlet il-proċeduri kontemplati bl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, b'tali mod li l-effetti ta' dan il-konvenju spiċċaw. Kien għalhekk li issa l-atturi qegħdin jitolbu r-rifużjoni tal-flus li huma kienu laħqu ħallsu in konnessjoni ma' l-istess konvenju. Is-soċjeta' konvenuta qegħda pero' tikkontesta l-ammont pretiż, għaliex issostni li l-ammonti indikati mhumiex dovuti, in parti għax ma tħallsux u in parti għax mhix tenuta tirrifondihom.

L-atturi qegħdin jirreklamaw is-somma ta' erbatax il-elf, disa mija seba' u ħamsin lira maltija u seba' u ħamsin ċenteżmu (Lm14,957.57ċ), ekwivalenti fi flus ta' llum għal erba' u tletin elf tmien mija wieħed u erbgħin euro u seba' u sebgħin ċenteżmu (€34,841.77ċ). Hemm qbil bejn il-kontendenti li s-somma ta' Lm4000 li tħallset bħala depositu fuq il-konvenju u Lm397.50ċ li kienu ġew rifużi lil Anthony Caruana mill-Awtorita' Maltija għall-Ambjent u Żvilupp, in konnessjoni ma' applikazzjoni għall-bini li kienet saret f'isem l-atturi ġew mgħoddija lura mis-soċjeta' konvenuta lill-atturi. Imma l-atturi qed jippretendu wkoll:

(i) is-somma ta' Lm400 li tħallset lill-Kummissarju tt-Taxxi Nterni bħala depositu fuq il-Capital Transfer Duty;

(ii) Lm750 li tħallset bħala Building Levy meta l-atturi applikaw għall-iżvilupp fuq il-proprjeta' li kienu ser jixtru;

(iii) depożitu ulterjuri akkont fis-somma ta' Lm8000 li jgħidu li ħallsu lis-soċjeta' konvenuta wara li kien sar il-konvenju; u

(iv) depożitu ieħor ta' Lm6000 li jallegaw li tħallas ukoll lis-soċjeta' konvenuta.

Dwar il-flus imħallsa bħala depositu akkont tal-Capital TransferDuty, għandha raġun tgħid is-soċjeta' konvenuta li dawn jistgħu liberament jinġabru mill-atturi direttament mid-Dipartiment konċernat, u li hija m'għandha xejn x'taqsam magħhom. Infatti rrriżulta ammess mill-atturi li

lanqas biss għadhom għamlu talba f'dan ir-rigward lill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni.

Dwar il-Building Levy s-soċjeta' konvenuta għandha raġun ukoll. Dan għaliex l-applikazzjoni għall-iżvilupp ta' l-arja fuq il-proprjeta' tagħha li kienu se jixtru l-atturi, għamluha huma fuq inizjattiva u fl-interess tagħhom. Is-soċjeta' konvenuta bl-ebda mod ma ntrabtet li tbegħlhom proprjeta' żvilupabbli,[3] u għalhekk ir-riskju għall-ispejjeż kollha konnessi ma' din l-applikazzjoni kien interament fuq l-istess atturi.

L-atturi jikkontendu wkoll li wara li ġie ffirmat il-konvenju u sakemm kienet għadha qed tiġi proċessata l-applikazzjoni għall-iżvilupp li riedu jagħmlu fuq l-arja li kienu ser jakkwistaw mingħand is-soċjeta' konvenuta, huma għamlu wkoll żewġ pagamenti oħra lill-istess soċjeta' konvenuta. Imma d-diretturi ta' Caruana and Cini Developmnets Limited jiċħdu kategorikament li saru dawn il-pagamenti.[4] L-atturi jgħidu li dawn il-ħlasijiet saru permezz ta' żewġ *cheques*, maħruġin it-tnejn mill-Volksbank, wieħed ta' Lm6000 datat it-13 ta' Mejju 2005 indirizzat lill-Mark Pirotta u l-ieħor ta' Lm8000 datat il-31 ta' Awissu 2005 indirizzat lil Manuel Cini, direttur tas-soċjeta' konvenuta.[5] Pero l-atturi ma kienux f'posizzjoni jipproduċu xi riċevuti dwar dawn il-pagamenti, u lanqas saret ebda referenza għalihom fuq xi waħda mill-iskritturi li bihom il-konvenju ġie mġedded. Dawn iċ-*cheques* baqgħu qatt ma ġew prodotti bħala prova mill-atturi, u għalhekk din il-Qorti ma setgħetx tivverifika jekk ġewx tassew imsarrfa minn Manwel Cini jew xi ħadd ieħor f'isem is-soċjeta' konvenuta. Għalhekk fin-nuqqas ta' prova sodisfaċenti li tassew kienu saru dawn il-pagamenti wkoll lis-soċjeta' konvenuta, l-allegazzjoni ta' l-atturi f'dan ir-rigward lanqas ma tista' tiġi aċċettata.

---

[3] Ara Dok.M 1 a fol 7

[4] Ara Risposta guramentata kkonfermata minn Camel Cini, kif ukoll ix-xhieda tieghu a fol.70 tal-process

[5] Ara xhieda in kontro-ezami ta' Mark Pirotta a fol. 97 – 98 tal-process

Għaldaqstant, billi l-ebda wieħed mill-ammonti pretiżi mill-atturi ma rriżulta ġustifikat, it-talbiet tagħhom ma jistgħux jirnexxu.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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