



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 109/2008

Stephen Holmes;

u martu Gillian Frances Holmes

vs

Alison June Sibley

Illum il-Ġimgħa, 14 ta' Dicembru 2012

Il-Qorti,

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

Illi permezz ta' konvenju li sar fid-disa' u għoxrin (29) ta' Dicembru elfejn u sebgħa (2007) , kif estiż permezz ta' skrittura oħra tal-erbgha u għoxrin (24) ta' Ġunju elfejn u

tmienja (2008), u debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni bin-numru PS200800237, il-konvenuta kienet obligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand ir-rikorrenti konjuġi Holmes il-fond ossia dar numru tlieta u erbghin (43) , fi Triq il-Munxar , Munxar, Għawdex, libera u franka, versu l-prezz u b'dawk il-kundizzjoni l-oħra hemm imsemmija - kopja tal-konvenju flimkien mal-iskrittura ta' estensjoni anness u markata dokumenet "A";

Illi skond l-istess konvenju l-kuntratt finali tal-bejgħ kellu jsir u jiġi konkluż bejn il-partijiet sa mhux aktar tard mit-tletin (30) ta' Settembru elfejn u tmienja (2008), għal liema kuntratt il-konvenuta bi skuża jew b'oħra li m'għandhom ebda fundament jew ġustifikazzjoni taħ il-liġi naqqset li tersaq għall-kuntratt relattiv tal-bejgħ, u permezz ta' ittra ġudizzjarja tad-dsatax (19) ta' Settembru elfejn u tmienja (2008), il-konvenuta ġiet debitament interpellata sabiex tersaq għall-kuntratt relattiv tal-bejgħ fit-termini tad-dokumenti "A" surreferit u taħt dawk il-kundizzjonijiet hemm imsemmija liema nterpellazzjoni saret kif preskritt bl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili Kap 16;

Illi l-konvenuta baqghet sallum ma ressqitx u għadha tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ ma' l-atturi u dan mingħajr raġuni ġusta u valida fil-liġi, u m'hemm ebda xkiel legali għall-partijiet milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fit-termini tal-konvenju u tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija;

Illi minħabba r-rabta legali li l-atturi għandhom mal-konvenuta, u bl-aġir tal-istess konvenuta, ir-rikorrenti tilfu opportunitajiet oħra li fil-frattemp jbiegħu l-proprjeta' lil terzi li kienu nteressati fl-akkwist u x-xiri tad-dar bi prezzijiet u kundizzjonijiet daqs jekk mhux aktar, vantaġġjużi minn tal-konvenuta, u għalhekk l-aġir tal-konvenuta kkawżalhom ukoll danni;

Talbu lill-konvenuta tghid ghaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li inti marbuta li tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ u trasferiment tad-dar numru tlieta u erbghin

(43), Triq il-Munxar, Munxar, Għawdex, u kif tinsab deskritta aħjar fil-konvenju hawn fuq imsemmi;

2. Tikkundanna lilek konvenuta sabiex tersaq għall-kuntratt relattiv tal-bejgħ tad-dar, liema kuntratt ghandu jiġi ppublikat bil-ministeru tan-Nutar Dottor Enzo Refalo, u għal dan il-fini tiffisa l-jum, ħin, u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess att, u taħtar kuratur deputat sabiex jirrapreżenta lill-istess konvenuta fl-eventwali każ li tibqa' ma tidhirx fuq l-att finali relattiv minnha ordnat;

3. F'każ li l-obbligazzjoni prinċipali tal-konvenuta, u cioè' l-bejgħ ma jkunx jista' jiġi effettivament esegwit għal raġunijiet imputabbli lill-istess konvenuta minħabba li l-prezz miftiehem fil-konvenju jibqa' ma jkunx jista' jgħaddi għand ir-rikorrenti għaliex ma jitħallasx, bħala rimedju alternattiv tikkundanna lill-konvenuta għall-ħlas tal-penali jew danni ai termini tal-artikoli 1120, 1125, 1133,, u 1357(1) tal-Kap. 16, billi tordna t-telf tas-somma ta' sitta u tletin elf mija u ħamsa Euros u disa' u għoxrin ċentesimi (Lm 36,105.29) ġia depożitata mill-konvenuta a favur tal-atturi u li tinsab miżmuma minn Nutar Enzo Refalo, u dan bħala kumpens tal-ħsara għat-tbagħtija li ġiet sofferta mir-rikorrenti u għall-qligħ li ġie mtellef lilhom minħabba n-nuqqas ta' l-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni prinċipali mill-istess konvenuta.

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra ufficjali tad-19 ta' settembru 2008, u bl-ingunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni li għaliha minn issa tinsab imħarrka.

Il-kawża qegħdha ssir fit-termini preskritt bl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenuta li eċċepiet :

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi fl-ewwel lok Nigel Mark Sibley qed jannetti kopja tal-prokura illi oħtu l-konvenuta Alison June Sibley

tagħtu sabiex jidher għan-nom u fl-interess tagħha fl-atti tal-kawża, li qed tiġi mmarkata bħala Dok A;

3. Illi l-konvenuta Alison June Sibley tinsab f'posizzjoni illi ma tistax tidhol għall-kuntratt ta' bejgħ u dan minħabba raġunijiet illi huma barra mill-kontroll tagħha, peress illi l-bilanċ imsemmi fuq il-konvenju kellu jiġi saldat wara li hija tbiegħ il-propjeta' tagħha għewwa l-Ingilterra, ħaġa li normalment issir f'sitt xhur;

4. Illi l-konvenuta sabet ruħha f'din is-sitwazzjoni minħabba illi hija ma r-nexxiliex tbiegħ il-propjeta' illi hija għandha għewwa r-Renju Unit u dan minħabba is-sitwazzjoni ekonomika ħażina li prezentament jinsab fiha dan il-pajjiż u dan kif ser jiġi pruvat ampjament fil-mori tal-kawża;

5. Illi l-konvenuta għarrfet lill-atturi b'dan kollu iżda dawn baqgħu ma tawx kasha;

6. Illi l-konvenuta qed tagħmel minn kolloxx u hija x-xewqa tagħha illi tkun tista' takkwista il-fond in kwistjoni, iżda minħabba dawn iċ-ċirkostanzi hija tinsab fi stat ta' impossibilita' ta' eżekuzzjoni;

7. Illi dan il-kuntratt ma jistax jiġi finallizzat u dan stante li ladarba l-esponenti ma tistax tħallas il-prezz tal-fond allura l-oġġett tal-kuntratt huwa impossibli u għaldaqstant skond l-Artikolu 966 u 985 tal-Kap 16 wieħed mir-rekwiżiti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa huwa nieqes;

8. Illi is-somma illi l-konvenuta diġa ħallset fuq il-konvenju in kwistjoni kienet bħala depożitu akkont tal-prezz u mhux bħala kapparra u għaldaqstant din is-somma għandha tingħata lura lill-konvenuta nomine;

9. Illi l-konvenuta ma tistax tinzamm responsabbli għall-ebda danni u dan stante illi fl-ewwel lok fil-konvenju li sar bejn il-partijiet ma kienx hemm l-ebda klawsola għad-danni skond l-Artikolu 1118 tal-Kap 16 u it-tieni lok hija naqqset mill-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni

Kopja Informali ta' Sentenza

minhabba raġunijiet barranin li tagħhom hija ma kellhiex
ñtija skond l-Artikolu 1135 tal-Kap 16;

Ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda,
bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-Nota ta' l-atturi ta' l-1 ta' Ġunju 2010 li biha rtiraw l-
ewwel żewġ talbiet tagħhom.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

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

Rat id-digriet tagħha ta' l-1 ta' Novembru 2012 fejn ħalliet
il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni taħt l-artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili.

Permezz ta' skrittura ta' konvenju datata d-29 ta'
Diċembru 2007, il-kontendenti kienu daħlu fi ftehim dwar
ix-xiri mill-konvenuta tad-dar fil-Munxar proprjeta' ta' l-
atturi, bil-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fl-istess ftehim.¹
Il-kuntratt finali kellu jsir sa mhux iżjed tard mit-30 ta'
Ġunju 2008, imma fl-24 ta' Ġunju 2008, dan il-perijodu ġie
estiż bi tliet xhur oħra, kif jirriżulta mill-istess skrittura.
Peress illi, minkejja din l-estensjoni, l-konvenuta baqgħet
ma resqitx għall-kuntratt, l-atturi mexxew skond dak li kien
jesiġi l-artikolu 1357 fuq indikat, u qabel ma skada dan il-
ftehim, interpellawha permezz ta' ittra uffiċċjali sabiex
tersaq għall-kuntratt,² u billi baqgħet inadempjenti,
imbagħad ipproċedew bil-kawża presenti fi żmien xahar
minn meta kellu jiskadi dan il-konvenju. Il-konvenju ġie

¹ Ara kopja ta' dan il-ftehim esebit bhala Dok.A mar-Rikors Guramentat a fol. 5 – 6 tal-
process

² Ara kopja ta' din l-ittra esebita bhala Dok.C a fol.8

wkoll debitament reġistrat ma' l-Uffiċċju tat-Taxxi Nterni, skond il-liġi,³ u għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għaliex m'għandux jitqies bħala wieħed validu, Infatti l-konvenuta lanqas m'hi qed tikkontesta l-validita' tiegħu.

L-atturi primarjament talbu lill-konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Imma, wara li l-konvenuta fil-mori tas-smiegħ tal-kawża, ddikjarat formalment li ma kienitx f'posizzjoni tixtri d-dar in kwistjoni,⁴ irtiraw l-ewwel żewġ talbiet tagħhom, u insistew biss fuq it-talba alternattiva għad-danni.⁵ A tenur ta' l-artikolu 1357(1) tal-Kap.16, kemm il-darba l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, dak li ma jkunx żamm mal-wegħda tiegħu, jkun obligat li jhallas id-danni lill-aċċettant. L-atturi jikkontendu li bil-fatt li l-konvenuta naqset li tersaq għax-xiri tad-dar tagħhom, huma sofrew danni konsistenti fi tnaqqis sostanzjali fil-valur ta' din id-dar, u għalhekk iridu li jiġu awtorizzati jieħdu l-pagament ta' Lm15,500 (ekwivalenti llum għal €36,105.29ċ) li kienet għamlet il-konvenuta, xi jiem wara li kien sari l-konvenju, u li llum jinsabu depożitati fir-Reġistru ta' din il-Qorti,⁶ wara mandat ta' sekwestru li kien inħareġ kontra l-konvenuta.⁷

Huwa evidenti minn dak li tnizzel fil-konvenju in kwistjoni li s-somma li tħallset mill-konvenuta kienet depożitu akkont tal-prezz tad-dar li kellha tixtri. Għalhekk b'differenza mis-sitwazzjoni kieku kienet tħallset kapparra, fejn allura kull parti kien ikollha d-dritt tirtira mill-ftehem bil-konsegwenza biss tat-telf ta' din il-kapparra,⁸ fil-każ in eżami, l-atturi jkollhom dritt għad-danni kemm il-darba jirnexxilhom jipprovaw li l-kuntratt ma sarx ħtija tal-konvenuta.⁹

Il-konvenuta tikkontendi li wara li sar il-konvenju in kwistjoni hija rritornat l-Ingilterra, fejn tirisjedi, għamlet xi meljoramenti fid-dar tagħha sabiex tirrendiha aktar attraenti, u bdiet tirreklamaha għall-bejgħ bil-prezz ta'

³ Dok.B a fol.7

⁴ Ara Nota tagħha tas-6.04.2010 a fol.102

⁵ Ara Nota tagħhom ta' l-1.06.2010 a fol.106

⁶ Ara kopja tac-cedola ta' depożitu li saret min-Nutar Enzo Refalo fis-7.11.2008 a fol. 268

⁷ Ara kopja esebita a fol. 269 -272

⁸ Atikolu 1359 Kap.16

⁹ Artikoli 1031 u 1032(1) tal-Kap.16

£317,500GBP. li l-*estate agents* kkkunsidraw bħala prezz raġonevoli. Ġara' pero' illi dik il-ħabta bdiet tinħass il-*credit crunch* bil-kriżi nternazzjonali tal-banek u r-riċessjoni, u ffit li xejn kellha offerti, bl-għola offerta li rnexxielha tikseb tkun wahda ta' £240,000.¹⁰ Billi pero' xtaqet iddaħħal iżjed minn hekk, għamlet użu mill-klawsola fil-konvenju li kienet tintitolaha titlob estensjoni ta' tliet xhur għall-kuntratt, fit-tama li sadanittant issirilha offerta aħjar. Imma, minkejja din l-estensjoni, offerta aħjar ma waslet qatt, id-dar tagħha baqgħet ma nbiegħtx u għalhekk lanqas resqet għall-kuntratt ta' xiri tad-dar ta' l-atturi fil-Munxar. Il-konvenuta tinsisti wkoll li x-xiri ta' din id-dar kien jiddependi mill-bejgħ tad-dar tagħha fl-Ingilterra, u dan kienu jafuħ u aċċettawh l-atturi. Tgħid li kien appuntu għal din ir-raġuni li talbet l-estensjoni tal-konvenju. Għalhekk issostni li ġialadarba ma kellhiex il-finanzi meħtieġa għax-xiri tad-dar ta' l-atturi, kienet intitolata tinħall mill-obbligi tagħha naxxenti mill-konvenju in kwistjoni, mingħajr ebda riperkussjonijiet.¹¹

L-atturi da parti tagħhom jičħdu kategorikament li qatt aċċettaw li l-bejgħ tad-dar tagħhom lill-konvenuta kien jiddependi mill-bejgħ tad-dar tagħha fl-Ingilterra, u fil-fatt ma kien hemm l-ebda klawsola f'dan is-sens fil-konvenju relattiv. Kif ġie anke ribadit mill-qrati tagħna: "...*fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijjex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa, imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti, li għandu joqgħod. Jekk għall-ġudikant id-diċitura użata ma tistax ma twassalx oġġettivament għal sens ċar u univoku, hu dan is-sens li għandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jridu jiġu kkunsidrati dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.*"¹² Ma kienet għalhekk xejn ġustifikata l-konvenuta li ma tonorax il-ftehim li kellha ma' l-atturi sempliċement għax ma laħqitx bieqgħet id-dar

¹⁰ Ara affidavit tagħha para. 5 a fol. 140

¹¹ Ara affidavit tal-konvenuta esebit permezz tan-Nota tal-25 ta' Marzu 2011, a fol.138 - 145 tal-process

¹² Prim'Awla: Nazzareno Vella noe. et. vs Joseph Abela: 14.01.2002

tagħha. Lanqas kienet raġuni valida li konsegwenza ta' hekk ma kellhiex il-flus meħtieġa biex tiffinanzja dan ix-xiri. Irriżulta ammess mill-konvenuta stess li fit-terminu oriġinali tal-konvenju laħqet kellha offerta ta' £240,000 u għalkemm forsi ma kienitx is-somma li xtaqet, fiċ-ċirkostanzi, jekk ġenwinament riedet tassew takkwista d-dar ta' l-atturi, u kellha bżonn il-flus, messha aċċettat din l-offerta. Dawn il-flus, flimkien mad-depożitu ġia mħallas fuq il-konvenju kienu biżżejjed biex isir ix-xiri kontemplat. Jekk imbagħad ma kienux iservuha biex tħallas l-ispejjeż relatati mal-kuntratt, kif tajjeb qalu l-atturi fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, ma kienx ser ikun daqstant diffiċli għaliha li tissellef din id-differenza mill-banek lokali, b'ipoteka fuq id-dar mixtrija minnha. Konsegwentement huma ġustifikati l-atturi jippretendu d-danni minħabba dan in-nuqqas tal-konvenuta.

Niġu issa għalhekk għall-kalkolu tad-danni dovuti lill-atturi. Dawn isostnu li minħabba l-aġir tal-konvenuta u ż-żmien li qagħdu jistennew inutilment li din tersaq għall-kuntratt ta' xiri tad-dar tagħhom, garrbu danni konsistenti f'telf fil-valur ta' din id-dar. Infatti wara li reġgħu poġġew id-dar għall-bejgħ, hekk kif kienu aċċertati mill-konvenuta li hija ma kellhiex biex tixtriha,¹³ u peress li anke f'pajjiżna s-suq tal-bejgħ tal-proprjeta' sadanittant laħaq ġie effettwat ħażin, kellhom jirriduċu l-prezz mitlub minn €361,052.88ċ kif stipulat fuq il-konvenju in kwistjoni, għal €299,000,¹⁴ differenza ta' €62,052. In-nuqqas ta' bejgħ presenti minħabba r-riċessjoni anke f'din il-gżira, ġie konfermat mhux biss minn Marie Grech, rappresentanta ta' *estate agency* ewlenija, li anke esebit dettalji dwar il-prezz ta' proprjetajiet oħra f'Għawdex li bejn wieħed u ieħor għandhom l-istess speċifikazzjonijiet tad-dar ta' l-atturi,¹⁵ imma wkoll mill-A.I.C. Teddie Busutil prodott mill-atturi, u li kien ġie inkatrigat minnhom biex jikkonverti l-*farmhouse* tagħhom, li spjega kif il-valur tal-proprjetajiet f'Għawdex, mis-sena 2008 'l hawn niżel b'madwar għoxrin u ħamsa u għoxin fil-mija (20 – 25%) .¹⁶ Anke l-perit Carmelo Borg,

¹³ Ara Nota tagħha f'dan is-sens a fol.102

¹⁴ Dok.MG 1 a fol.206

¹⁵ Ara xhieda tagħha a fol.199 – 205 u Dokti.MG 2 – MG 6 a fol.207 - 211

¹⁶ Ara affidavit tiegħu a fol 120 - 121

xhud tal-konvenuta, ammetta li bħal issa mhux żmien tajjeb għall-bejgħ tal-proprjeta', u li biex wieħed jikseb dak li jkun jixtieq, irid jistenna li s-sitwazzjoni presenti tinbidel għall-aħjar.¹⁷ Għaldaqstant f'tali ċirkostanzi jirriżulta illi t-talba ta' l-atturi li jieħdu s-somma ta' €36,105.29ċ imħallsa mill-konvenuta bħala depożitu in kontemplazzjoni tax-xiri minnha tad-dar tagħhom fil-Munxar, biex tagħmel tajjeb għad-danni minnhom sofferti, konsistenti f'telf ta' valur ta' din id-dar fis-suq tal-bejgħ, hija ġustifikata u timmerita konferma.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-kawża billi, filwaqt illi tiċċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, u tastjeni milli tiddeċiedi dwar l-ewwel żewġ talbiet ta' l-atturi billi dawn ġew irtirati, tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuta għall-ħlas tad-danni ai termini ta' l-artikolu 1357(1) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, billi tordna t-telfa tas-somma ta' sitta u tletin elf mija u ħames euro u disa' u għoxrin ċenteżmu (€36,105.29ċ) ġia mħallsa mill-konvenuta a favur ta' l-atturi, liema somma ġiet depożitata min-Nutar Enzo Refalo fir-Registru ta' din il-Qorti permezz taċ-ċedola numru 375/2008, u dan bħala kumpens għat-telf ta' qliegħ li ġarrbu l-atturi minħabba n-nuqqas ta' esekuzzjoni ta' l-obbligu prinċipali tal-konvenuta li tixrti d-dar tagħhom kif intrabtet li tagħmel bil-konvenju tad-29 ta' Diċembu 2007.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċċjali tad-19 ta' Settembru 2008, ikunu a karigu ta' l-istess konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

¹⁷ Ara xhieda tieghu a fol. 238- 246