MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2014

Talba Numru. 412/2011

Domestica Limited (C2290)
Vs
Paul u Maria Carmela konjugi Giacchino u
Joseph u Imelda konjugi Giacchino

It-Tribunal,

Ra l-avviz pprezentata fis-16 ta’ Mejju, 2011 mis-socjeta’ Domestica Limited (C2290) li ppremmettiet illi l-konvenuti jigu ordnati jirrifondu lis-socjeta’ attrici bis-somma ta’ elf mitejn u sittx-il ewro (€1,216.00) kull wiehed, ossia elf mitejn u sittx-il ewro (€1,216.00) mill-konjugi Paul u Maria Carmela Giacchino, u elf mitejn u sittx-il ewro (€1,216.00) minn Joseph u Imelda Giacchino, rapprezentanti penali u imghax imhallsa mis-socjeta’ attrici, liema sommom il-konvenuti qed jidettjenu abbusivament u minghajr ebda raguni valida, minkejja li gew interpellati diversi drabi biex jirrifondu s-sommom in kwistjoni; Bl-ispejjez tal-prezenti u tal-mandat ta’ sekwestru kontestwali kontra l-konvenut, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Paul u Maria Carmela konjugi Giacchino li eccippixxew illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal mhux kompelenti, 'ratione materie' kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza; Illi fit-tieni lok, l-azzjoni attrici hija irrita u nulla, u dan stante li s-somma pretiza mis-socjeta' attrici ta' elfejn, erba' mija u tnejn u tletin ewro (€2432.00), tirrigwarda zewg kuntratti separati miftiehma wiehed mal-esponenti, u l-iehor mal-konvenuti l-ohrajn Joseph u Imelda konjugi Giacchino, u ghaldaqstant m'hemm ebda solidarjeta bejniethom; illi fit-tielet lok, u bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-ammont pretiz mis-socjeta' attrici, mhux dovut, u dan stante li l-hlasijiet saru mis-socjeta' attrici lill-esponenti in esekuzzjoni tal-kuntratt datat 10 ta' Awwissu 2008 (ezebit Dok EC1) u dan permezz ta' kuntratt iehor datat 9 ta' Marzu 2011 (ezebit bhala Dok EC2), it-tnejn in atti n-Nutar Rachel Busuttil; illi fi kwalunkwe kaz l-ammont pretiz mis-socjeta' attrici thallas lill-esponenti in esekuzzjoni ta' obbligazzjoni naturali, u ghaldaqstant m'ghandux jigi rifuz; salv eccezzjonijiet ulterjuri; bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Rat ir-risposta ta' Joseph u Imelda konjugi Giacchino li eccippixxew illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal mhux kompetenti, 'ratione materie' kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza; Illi fit-tieni lok, l-azzjoni attrici hija irrita u nulla, u dan stante li s-somma pretiza mis-socjeta' attrici ta' elfejn, erba' mija u tnejn u tletin ewro (€2432.00), tirrigwarda zewg kuntratti separate miftiehma wiehed mal-esponenti, u l-iehor mal-konvenuti l-ohrajn Joseph u Imelda konjugi Giacchino, u ghaldaqstant m'hemm ebda solidarjeta bejniethom; illi fit-tielet lok, u bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-ammont pretiz mis-socjeta' attrici, mhux dovut, u dan stante li l-hlasijiet saru mis-socjeta' attrici lill-esponenti in eskuzzjoni tal-kuntratt datat 10 ta' Awwissu 2008 (ezebit Dok EC3) u dan permezz ta' kuntratt iehor datat 9 ta' Marzu 2011 (ezebit bhala Dok EC4), it-tnejn in atti n-Nutar Rachel Busuttil; illi fi kwalunkwe kaz l-amont pretiz mis-socjeta' attrici thallas lill-esponenti in esekuzzjoni t' obbligazzjoni naturali, u ghaldaqstant m'ghandux jigi rifuz; salv eccezzjonijiet ulterjuri; bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Sema’ x-xhieda u ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-seduta ta’ nhar it-Tnejn, 10 ta’ Gunju, 2013 bih il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra

It-talba odjerna hija ghall-rifuzjoni ta’ hlas ta’ danni lill-konvenuti ai termini ta’ kuntratt ta’ bejgh ta’ proprjeta, liema talba qieghda tigi kkontestata mill-konvenuti.

Illi l-konvenuti kollha *a nome proprio* u ghan-nom tas-socjeta’ Cathedral Library Limited (C1536) kienu dahlu f’zewg kuntratti separati fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil [datati 20 ta Awwissu 2008 insinwat 13631/2008 u insinwat 13629/2008]   tal-porzjon taghhom li kien jinkludi il-bejgh tal-proprjeta’ ‘Dar il-Wied’ bil-gnien u l-arja fi Triq il-Wied, Msida u l-art sovrastanti li hi parti diviza ta’ art msejjha “Ta Bahrija” liema porzjonijiet kienu soggetti ghas-sub-cens u cens annwu u perpetwu ma’ Domestica Limited.

Illi permezz ta’ dawn iz-zewg kuntratti Cathedral Library Limited lil domestica Limited biegh is-sub dirett dominium, cens u annwu u perpetwu fuq porzjon ta’ art msejjha ‘Tal-Bahrija’ li fuqha nbniet d-dar ossia ‘Dar il-Wied’ fi Triq il-Wied, Msida. Illi permezz ta’ dawn iz-zewg kuntratti il-konjugi Giacchino bieghu rispettivament lil Domestaoca Limited (ii) d-dirett dominium cens annwu w perpetwu ta’ porzjon ta’ art li fuqha nbniet id-dar ‘Dar il-Wied’ fi Triq il-Wied, Msida - d-dar stess soggetta ghall-cens annwu u perpetwu liema dar nbniet fuq parti tal-art diviza maghrufa bhala tal-bahrija (ara dok EC1, a folio 6 u EC3).

Illi permezz ta’ dawn iz-zewg kuntratti l-konjugi Paul Giacchino u martu Carmela sive Lina Giacchino u Joseph Giacchino u Imelda Giacchino anke f’isem Cathedral Library Limited f’klawsoli identici l-partijiet qablu:

The parties are further agreeing that should the balance of price of three hundred and forty nine thousand four hundred and six Euro and one cent (€349,406.01) which is equivalent to one hundred and fifty thousand Maltese liri (Lm150,000) or part thereof not be paid by the 28th February 2011, the parties are agreeing that a penalty as liquidated damages of eighty seven Euro and thirty five cents (€87.35) which is equivalent to thirty seven Maltese liri and fifty cents (Lm37.50) per day is to be paid by the Purchaser unto the Vendors for every day in which the Purchaser remains in default without prejudice to any payment and interest that the vendors might be entitled to for such delay.

Illi susssegwentament permezz ta' zewg skritturi separati datati 9 ta' Marzu, 2011 bejn Paul Giacchino u martu Camela sive Lina Giaccchino u Leo Vassallo Cesareo, ghall-Domestica Limited, u Imelda u John Giacchino bl-istess klawsola u Leo Vassallo Cesareo, ghal Domestica Limited, ftehmu dak li gej:

In virtue of the first part of this deed, Domestica Limited is paying unto spouses Giacchino the sum of one hundred and seventy two thousand two hundred and forty six Euro and eighty four cents (€172,246.84) representing:(ossia l-istess somma thallset liz-zewg konvenuti)

- *in so far as the sum of one hundred and seventy one thousand and thirty Euro and eighty four cents (€171,030.84) being part of a balance of price due by Domestica Limited unto spouses Giacchino which debt emanates from a deed in my records of the twentieth August two thousand and eight (20/8/2008);*
- *in so far as the sum of seven hundred and eighty six Euro <u>(€786) being a penalty due for late payment of the above mentioned balance of price,</u> which penalty also emanates from a deed in my records of the twentieth August two thousand and eight (20/8/2008); and*
- *in so far as the sum of four hundred and thirty Euro (€430) being interest calculated at the rate of five per cent (5%) per annum on the amount of three hundred and forty nine thousand four hundred and six Euro and one cent (€349,406.01), which interest accrued*

from the twenty eight day of February two thousand and eleven (28/2/2011) up to the eighth day of March two thousand and eleven (8/3/2011).

U ghalhekk fit-tieni parti tal-kuntratt il-konjugi konvenuti rispettivament irriducew il-kreditu dovut lilhom individwament min-nota ta' privilegg taghhom ghas-somma kull koppja ta' mija tmienja u sebghin elf tliet mija hamsa u sebghin ewro u sbatax-il centezmu (€178,375.17):

In virtue of the third part of this deed, spouses Giacchino are hereby accepting that the penalty agreed to on the twentieth August two thousand and eight (20/8/2008) as liquidated damages is being reduced with immediate to forty three Euro and sixty seven cents (€43.67) per day and is to be paid by the Domestica Limited unto Spouses Giacchino for every day in which Domestica Limited remains in default without prejudice to any payment and interest that spouses Giacchino might be entitled to for such delay. The parties are further agreeing that interest on the balance due is to be paid at the rate of five per cent (5%) per annum.

Illi t-Tribunal sema' x-xhieda ta' Paul Giacchino fejn iddikjara illi l-attur kien talab li jinghata z-zmien biex jhallas nofs is-somma tal-prezz tal-proprjeta u ma jhallasx l-interressi fuqhom sa sentejn wara ossia d-data tat-28 ta' Frar 2011. Zied pero' li wara dan iz-zmien il-ftehim kien car illi l-attur kellu jhallas il-penali. Iddikjara illi fil-gurnata tat-28 ta' Frar 2011 in-Nutara kienet ikkuntatjatu illi l-flus kienu lesti pero' kien cekk f'isem it-tifla ta' Leo Vassallo Cesareo minn Trust Fund ta' Bank of Valletta u peress li ma kienx f'ismu ma accetahx. Ghaxar t'ijiem wara pero' iltaqghu pero' ma kienx gab mieghu s-somma kollha, kien ghad fadal mija u wiehed u sebghin elf ewro (€171,000) u dakinhar ghalhekk sar l-ftehim tad- 9 ta' marzu 2011. Kienu ftehmu fuq kollox. Nghata cekk li kien datat 14 ta' Frar bi zball ghaliex l-intenzjoni kienet ghall-14 ta' Marzu 2011. Illi l-ahhar pagament kien sar fit-18 ta' Marzu 2011 minghajr il-hlas ta' penali w interessi u ghalhekk kien accettahom b'riserva li dawn ghadhom dovuti (ara DOK

DG2 a fol 52). Ghalhekk, is-somma ta’ sitt mija u tlettax-il ewro u tmien centezmi (€613.08) li huma penali u interessi tal-perjodu ta’ bejn id-9 ta’ Marzu u t-18 ta’ Marzu ma thallsux.

Dan kollu gie kkonfermat minn huh John Giacchino.

Illi f’dan il-kaz ir-raguni ghaliex qed jintalab rifuzjoni huwa bbazzat fuq l-artikolu 1139 tal-Kodici Civili li jghid is-segwenti:

Bla ħsara ta’ kull disposizzjoni oħra tal-liġi dwar il-garanzija u s-soċjetà, Jekk l-obbligazzjoni jkollha biss bħala oġġett il-ħlas ta’ somma determinata, id-danni li jiġu mid-dewmien ta-esekuzzjoni tagħha jkunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq is-somma li jkollha tingħata meqjusin bit-tmienja fil-mija fis-sena.

Is-socjeta attrici ziedet ir-riferenza taghha ghal:

1141. *(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta’ xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak innhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.*

(2) F’ kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b’ att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għ a l l-esekuzzjoni tal -obbligazzjoni.

Id-difiza qajmet bhala eccezjoni l-inkompetenza *rationae mataerie* tat-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar ghaliex il-kwistjoni hija wahda li tidhol fin-nuqqas ta’ validita ta’ kuntratt. Skont il-konvenuti is-socjeta’ attrici messha attakkat il-validita tal-kuntratt u ghaldaqstant il-kawza kellha ssir quddiem il-Qrati Superjuri u mhux it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar li m’ghandhux is-setgha li jiddikjara kuntratt null.

It-Tribunal ma jaqbilx ma’ dan il-‘punto di vista’ ghaliex ghalkemm huwa ormai pacifiku li klawsoli f’ kuntratti jistghu bi zball jmorru kontra dak li huwa stipluat fil-ligi

pero’ ma jfissirx illi ‘l-validita’ tal-kuntratt shih ghandu jigi attakkat. Illi anke li kieku hawnhekk ir-rifuzjoni li qed tintalab konferma minn dan it-Tribunal huwa interpretazzjoni ta’ klawsola vis-a-vis l-ligi espressa. L-attur mhuwiex fic-cirkostanzi li jqajjem il-validita o meno la tal-kuntratt u lanqas tal-klawsola li pero’ qed jghid huwa li hemm applikazzjoni hazina ta’ ligi espressa. Ghaldaqstant it-Tribunal ihoss illi f’dan il-kaz ghandu jiddeciedi biss jekk ghandu jsir rifuzjoni o meno a bazi ta’ nterpretazzjoni ta’ ligi vis-a-vis klawsola fil-kuntratt. Sahansitra Il-ligi stess tikkontempla li jista’ jkun hemm kunflitt - “*ghalkemm fil-ftehim ikun stabbilit zmien ghall-eskussjoni tal-obbligazzjoni*. “ (art. 1441(2))

Id-difiza jghamlu riferenza ghall-principju ewlieni tal-istatut tal-kuntratt li huwa *‘Pacta sunt servanda’ u cioe illi l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta’ tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali w trid tigi osservata. (*Qorti tal-Appell **– “Beacom et vs Spiteri Staines” -** 5 ta’Ottubru 1998). Dan premess, kull kaz ghandu jkun ezaminat fuq il-mertu u l-fattispece partikolari tieghu. Dan jghodd ukoll fejn tidhol l-applikazzjoni tal-principji tad-dritt kif mifhuma fid-dottrina u fil-gurisprudenza.

Illi fil-kaz odjern il-partjiet ghamlu ftehim li ghaliha tapplika ligi espressa li tindika bħala oġġett il-ħlas ta’ somma determinata. Skont il-ligi d-danni li jiġu mid-dewmien ta’ esekuzzjoni tal-hlas ghandhom jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet tat- 8% fis-sena fuq is-somma li jkollha tingħata. Illi skont il-ligi f’kaz li m’huwiex kummercjali, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b’att gudizzjarju, anke jekk fil-ftehim ikun gie stabbilit zmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Illi s-socjeta’ attrici, ghalkemm negozjanta, f’dan il-kaz xtrat proprjeta’ li ma tifformax parti minn-negozju normali taghha, s-socjeta’ attrici ma tispekulax fil-bini u fil-bjegh ta’ bini u ghalhekk dan in-negozju ma jistax jitqies bhala att kummercjali per se fil-kaz tas-socjeta’ attrici. Ghaldaqstant, it-Tribunal ihoss illi ghandu jilqa’ t-talba ghar-rifuzjoni tas-sommom mitluba.

DECIDE
Ghaldaqstant, filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-inkompetenza tat-Tribunal; tilqa' t-talba ghall-hlas ta' rifuzjoni fis-somma elf mitejn u sittax-il ewro (€1,216.00) mill-konjugi Paul u Maria Carmela Giacchino, u elf mitejn u sittax-il ewro (€1,216.00) mill-konjugi Joseph u Imelda Giacchino, bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kollha, inkluz il-mandat ta' sekwestru.

< Sentenza Finali >

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