MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 193/2012

Michael u Jane konjugi Debono

I.D. no. 371953 (M) u I.D. no. 820553 (M) rispettivament

vs

Aaron u Marilyn konjugi Casha

I.D. no. 213166 (M) u I.D. no. 343172 (M) rispettivament

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-23 ta Frar, 2012, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti:

1.1 Illi permezz ta' skrittura privata datata l-11 t'Ottubru, 2011, il-kontendenti fuq indikati ikkonkludew is-segwenti ftehim: (ara foll 6 *et sequitur*);

1.1.1. Illi l-intimati jidhlu f'konvenju biex jixtru dar *tale quale* bin-numru 105 u 107, Triq il-Belt Valletta, H'Attard, soggetta ghall-piz piju, annwu, u perpetwu, ta' erbgha Ewro u sitta u sittin centezmu, (€4.66), mill-bqija libera u franka kif identifikata fl-istess rikors promotur;

1.1.2. Illi l-istess wegheda ta' konvenju kienet soggetta ghal self bankarju, (ara foll 7),

1.1.3. Illi t-terminu impost fir-rigward tas-self *de quo* kien ta' xahar mid-data tal-konvenju, (ara foll 7 u 8);

1.2 Illi in vista tal-premess l-intimati allura obbligaw ruhhom li jinfurmaw lir-rikorrenti bl-ezitu rigwardanti s-self *de quo* sal-11 ta' Novembru, 2011;

1.3 Illi kien biss fit-22 ta' Novembru, 2011, li l-intimati infurmaw lir-rikorrenti permezz ta' telefonata li m'ottjenewx is-self *de quo* u li allura ma setghux jidhlu fl-imsemmi konvenju, (ara foll 1);

1.4 Illi l-intimati infurmaw lir-rikorrenti li ma setghux jottjenu s-self mixtieq ghaliex l-intimat Aaron Casha ghandu problemi ta' sahha u konsegwentement ma setghax jigi assikurat ghas-self involut;

1.5 Illi l-informazzjoni fuq riferita ma inghatatx fit-terminu patwit;

1.6 Illi kieku riedu, l-intimati setghu talbu estensjoni tal-perjodu involut;

1.7 Illi t-tardivita` riskontrata irrekat danni lir-rikorrenti billi kellhom jirrilokaw il-proprjeta` involuta li kienet ir-residenza ordinarja taghhom;

1.8 Illi *di piu`* tilfu wkoll il-bejgh tal-proprjeta` *de quo* lill-kompraturi potenzjali ohra;

1.9 Illi r-rikorrenti jridu jbieghu l-istess proprjeta` stante li ghandhom kreditu kospikwu ma bank lokali fir-rigward kif indikat fl-istess rikors promotur;

1.10 Illi kieku l-intimati qaghdu fit-termini tal-iskrittura privata in dizamina, kieku r-rikorrenti ma kienux isofru danni;

1.11 Illi ghalhekk aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din m'ghandiex:

1.11.1. Tiddikjara li l-intimati kissru l-obbligi taghhom *ai termini* tal-iskrittura privata tal-11 t'Ottubru, 2011, meta m'avzawx lir-rikorrenti entro it- terminu patwit li m'ottjenewx is-self biex jidhlu f'konvenju mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru, 2011;

1.11.2. Tillikwida d-danni minnhom subiti;

1.11.3. Tordna lill-intimati jhallsu d-danni hekk likwidati;

1.11.4. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

2.0. Rat ir-risposta guramentata datata s-26 ta' Marzu, 2012, li permezz taghha l-intimati sintetikament irrispondew bil-mod segwenti:

2.1. Illi hu minnhu li l-kontendenti irredigew l-iskrittura privata datata l-11 t'Ottubru, 2011, fuq riferita, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed in foll 6 *et sequitur)*;

2.2. Illi l-iskrittura privata riferita fil-paragrafu precedenti hi konvenju veru u proprju;

2.3. Illi l-konvenju in dizamina ma giex registrat skont il-ligi u allura m'ghandu l-ebda validita` legali;

2.4. Illi meta l-intimati saru jafu li ma setghux jottjenu s-self in dizamina, huma mill-ewwel infurmaw lir-rikorrenti bl-ezitu involut;

2.5. Illi l-istess rikorrenti gew rifjutati s-self *de quo* stante li fl-ezami mediku li gew sottomessi ghalih irrizulta li l-intimat kien qed isofri minn kondizzjoni medika serja li ma kienx precedentement jaf biha;

2.6. Illi r-rikorrenti ma sofrew l-ebda danni rizultat tal-fatti kif zvolgew u kif fuq elenkati;

2.7. Illi ghalhekk jeccepixxu s-segwenti:

2.7.1. Illi l-iskrittura in dizamina hi nulla u bla effett;

2.7.2. Illi r-rikorrenti ma interpellawx lill-intimati biex jaddivjenu ghall-att ta' vendita` fit-terminu utili;

2.7.3. Illi r-rikorrenti ma pprocedewx skont il-ligi fit-terminu preskritt, u ghalhekk, iddekadew minn kull dritt li seta` kellhom;

2.7.4. Illi stante li m'ottjenewx is-self involut, l-intimati kellhom id-dritt li ma jersqux ghall-akkwist tal-proprjeta` in dizamina;

2.7.5. Illi l-intimati agixxew bil-ghaqal u dak li gara kien fatt fortuwitu li ma kellhom l-ebda kontroll fuqhu;

2.7.6. Illi r-rikorrenti ma sofrew l-ebda danni;

2.7.7. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u ghandhom jigu respinti;

3. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet datat il-21 ta' Jannar, 2014, li permezz tieghu infurmaw lill-qorti li l-iskrittura in dizamina datata l-11 t'Ottubru, 2011, qatt ma giet registrata bhala konvenju skont il-ligi, (ara foll 87);

4. Semghet ix-xhieda prodotta;

5. Ezaminat id-dokumenti u d-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti;

6. Rat id-digriet taghha datat il-21 ta' Jannar, 2014, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet awtorizzathom jittrattaw il-kawza bil-modalita` hemm indikata, (ara foll 87);

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datat l-4 ta' Marzu, 2014, (ara foll 92);

8. Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-intimat Aaron Casha annessa mar-rikors tal-intimati datat is-7 t'April, 2014, (ara foll 100);

9. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali prezenti;

Ikkunsidrat:

10.0 Illi l-fatti li taw lok ghall-vertenza in dizamina jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

10.1. Illi fil-11 t'Ottubru, 2011, il-kontendenti wasslu fi ftehim li kkonsolidaw fi skrittura privata datata l-11 t'Ottubru, 2011, (ara foll 6, 29, 49 u 60), fejn ghandu jigi rilevat li kopja wahda tal-istess kienet sufficjenti;

10.2. Illi fl-istess ftehim hekk patwit, il-kontendenti qabblu fuq is-segwenti:

10.2.1. Illi il-ftehim in dizamina kien "weghda ta' konvenju",(ara preambolu a foll 6)

10.2.2. Illi l-oggett in meritu kienet dar bin-numru 105 u 107, *"Albatross"* , Triq il-Belta Valletta, H'Attard;

10.2.3. Illi din kienet suggetta ghall-piz indikat fl-istess skrittura, (ara foll 6);

10.2.4. Illi l-kontendenti qabblu wkoll fuq il-prezz ghall-istess, (ara foll 6);

10.2.5. Illi l-weghda ta' konvenju kienet soggetta ghal self bankarju minn bank lokali;

10.2.6. Illi r-risposta fir-rigward tas-self indikat fil-paragrafu precedenti ma kelliex tinghata aktar tard minn xahar mid-data tal-istess skrittura, senjatement, mill-11 ta' Novembru, 2011;

Ikkunsidrat:

11. Illi tenut kont tal-kondizzjonijiet patwiti fuq elenkati l-intimati bdew jezegwixxu l-obbligu taghhom biex jottjenu s-self patwit;

12.0. Illi fir-rigward tal-eccezzjoni preliminari hekk sollevata jinghad sintetikament is-segwenti:

12.1. Illi l-intimati daru l-banek lokali;

12.2. Illi l-*Bank of Valletta* ipprocessa t-talba tal-intimati u fil-15 ta' Novembru, 2011, l-istess bank kellu ittra li kienet taghti s-self involut lill-intimati soggetta ghall-ezamijiet rezi necessarji ghall-finijiet tal-assikurazzjoni, (ara foll 72 u 83);

12.3. Illi r-rizultat tal-ezamijiet medici kondotti fuq l-intimat irrizultaw devastanti stante li ikkonstataw li kien qed isofri minn mard serju u avvanzat hafna, (ara foll 83);

12.4. Illi qabel dan l-ezami mediku, l-intimat, li hu wkoll tabib, ma kellu l-ebda idea fir-rigward;

12.5. Illi l-istess intimat isostni fl-affidavit tieghu, (ara foll 83), li:

> “Bhala tabib fhimt x’serjeta` ta’ mard kelli u ghalhekk avvzajt minnufih ...” lir-rikorrenti;

12.6. Illi meta l-intimat beda l-procedura biex jinghata s-self in dizamina mal-bank involut, ghamilha cara lill-interlokutur bankarju tieghu biex jipprocessawlu l-applikazzjoni tieghu b’celerita`, (ara foll 83);

12.7. Illi jirrizulta li fil-perjodu in kwistjoni fil-“*Head Office”* tal-bank involut kien hemm xi *“vacation leave”* u li l-applikazzjoni *de quo* kienet qed tistenna biss xi firma, (ara foll 83);

12.8. Illi ovvjament kollox sfuma rizultat tal-ezami mediku fuq relatat;

12.9. Illi l-istess intimat isostni bil-gurament tieghu li ghalhekk ma setghax jinghata s-self minnu awspikat u fil-fatt fit-23 ta’ Novembru, 2011, ircieva l-informazzjoni ufficcjali li l-assikurazzjoni dovuta u necessarja ma’ setghetx tinghatalu;

12.10. Illi ghalkemm il-kontendenti jidher li ippruvaw jissorvollaw il-problema tal-assikurazzjoni billi din tinhareg biss fuq l-intimata, jirrizulta li l-bank involut ma setghax jilqa` tali talba;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi rigward in-natura tal-iskrittura privata in dizamina ghandu jigi rilevat is-segwenti:

13.1. Illi ghandu jkun pacifiku li l-iskrittura in meritu ma tikkwalifikax bhala konvenju validu fil-ligi u dan ghaliex:

13.1.1. Fl-istess skrittura l-kontendenti jikkwalifikawha espressament bhala "weghda ta' konvenju";

13.1.2. Kif jirrizulta mill-verbal kongunt tal-abbli rapprezentanti legali tal-kontendenti datat il-21 ta' Jannar, 2014, l-iskrittura in dizamina qatt ma' giet registrata skont il-ligi, (ara foll 87);

Ikkunsidrat:

14. Illi tenut kont tas-suespost, ghandu ghalhekk ikun pacifiku li l-att in dizamina ma jikkwalifikax bhala konvenju skont il-ligi;

15. Illi ghalhekk l-istrument in dizamina hu wiehed anomalu stante li allura jammonta effettivament ghall-“weghda” ta’ “weghda” li jigi konkluz konvenju;

16. Illi tali strument ma jirrizultax li jattira t-tutela tal-ligi kif jidher li qed isostnu ir-rikorrenti stante li kwalunkwe skrittura kontendenti “weghda” li ma tigix registrata skont il-ligi ma tattira l-ebda rikonoxximent legali;

Ikkunsidrat:

17.0. Illi rigward l-obbligu tas-self bankarju patwit bejn il-kontendenti jirrizulta sintetikament is-segwenti:

17.1. Illi bhal f’kull kaz simili iehor il-bank kreditur jirrikjedi ezami mediku biex ikun jista` jipprotegi l-interessi legittimi tieghu;

17.2. Illi ghalkemm l-intimati huma membri tal-professjoni medika ir-rizulatat mediku li ircevew meta l-intimat issottometta ruhhu ghall-ezamijiet mehtiega irrizultaw bhal sajjetta fil-bnazzi;

17.3. Illi kif isostni l-intimat fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu, meta sar jaf bl-istess rizultat devastanti ghalih, mill-ewwel informa lir-rikorrenti, (ara foll 83);

17.4. Illi *di piu`*, jirrizulta assodat ukoll li l-kontendenti ippruvaw jissuperaw l-*impasse* li sabu ruhhom fih billi jakkwistaw assikurazzjoni fuq l-intimata biss - liema soluzzjoni ma gietx accettata mill-bank involut;

Ikkunsidrat:

18.0. Illi tenut kont tas-suespost jirrizulta sintetikament is-segwenti:

18.1. Illi l-kondizzjoni patwita ma avveratx ruhha rizultat ta' forza magguri u mhux rizultat ta' xi nuqqasijiet tal-intimati;

18.2. Illi *di piu`*, kif l-intimati gew rinfaccati bil-krizi medico-ezistenzjali serja in dizamina, jirrizulta li mill-ewwel infurmaw lir-rikorrenti bl-istess;

18.3. Illi jirrizulta li anke bis-sitwazzjoni negattiva riskontrata l-intimati urew il-*buona fede* taghhom fir-rigward billi:

18.3.1. Mhux biss infurmaw b'dawn l-izviluppi negattivi lir-rikorrenti;

18.3.2. Izda ippruvaw ukoll isibu soluzzjoni attwabbli ghall-*impasse* riskontrat billi anke issuggerew li l-assikurazzjoni *de quo* tinhareg biss fuq l-intimata biex b'hekk, in-negozju awspikat xorta jkun jista` jigi konkluz;

Ikkunsidrat:

19. Illi ghalkemm ir-rikorrenti jallegaw li soffrew xi danni, dawn l-allegazzjonijiet ma jirrizultawx ipprovati skont il-ligi, stante li l-intimati infurmaw bl-izviluppi involuti b'mod tempestiv u kwalunkwe dilungar mhux inputabbli lilhom, izda *se mai*, lill-bank *de quo* li fil-perjodu in dizamina jirrizulta li ma kellux impjegati sufficjenti fl-ufficcju involut stante li hafna minnhom kienu bil-vaganzi, u ghalhekk id-decizjoni taghhom ma setghetx tkun tempestiva;

DECIDE:

20.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti ma tqisx li r-rikorrenti ippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement, filwaqt li:

20.1. Takkolji r-risposti intavolati mill-intimati Aaron u Marilyn konjugi Casha;

20.2. Tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti Michael u Jane konjugi Debono;

20.3. Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti fuq riferiti;

< Sentenza Finali >

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