MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 689/2014

Select Properties Limited

Vs

Pickless Limited

Permezz ta’ rikors prezentat fl-1 ta’ Awwissu 2014, is-socjeta’ attrici ppremettiet u talbet:-

*Peress li permezz ta' kuntratt pubbliku datat il-21 ta' Marzu 2002 fl-Atti tan-Nutar Dottor Josep Tabone (ara **Dok. A** hawn anness) is-socjeta' rikorrenti bieghet u trasferiet favur is-socjeta' intimata l-ghalqa 'tal-Maghsri' fix-Xghajra, Zabbar bil-prezz ta' €58,234.33 ekwivalenti ghal Lm25,000 u li minnu thallset is-somma ta' €46,587.46 ekwivalenti ghal Lm20,000 b'dan li l-bilanc ta' prezz kien dak ta' €11,646.86 ekwivalenti ghal Lm5000;*

Peress li l-bilanc ta' prezz ta' €11,646.86 ekwivalenti ghal Lm5000 kellu jithallas sa zmien sena mid-data tal-kuntratt imsemmi u cioe' sal-21 ta' Marzu 2003 u dan bir-rata applikabbli ta' 8 fil-mija interessi fuq l-istess bilanc kif jirrizulta mill-istess kuntratt;

Peress li sa zmien sena wara l-kuntratt imsemmi l-interessi fuq il-bilanc ta' prezz kien jammonta ghal €12,578.60;

Peress li fis-sena 2003 sar biss pagament parzjali ta' €2,329.37 ekwivalenti ghal Lm1,000;

Peress li allura l-bilanc dovut fis-sena 2003 kien dak ta' €10,249.23;

*Peress li s-socjeta' intimata giet interpellata sabiex thallas il-bilanc tal-prezz flimkien mal-interessi legali bir-rata ta' 8% fosthom permezz ta' ittra legali tad-19 ta' Ottubru 2006 (ara **Dok. B** hawn anness), ittra ufficcjali ai termini tal-Artikolu 166A ta' Awwissu 2011 (ara **Dok. C** hawn anness) u ittra ufficcjali ohra datata f'Gunju 2012 (ara **Dok. D** hawn anness) izda baqghet inadempjenti;*

Peress li l-interessi fuq l-ammont dovut baqghu jakkumulaw b'dan li sal-gurnata odjerna u cioe' hdax (11)-il sena wara l-imsemmi pagament parzjali, l-ammont dovut jammonta ghal €9,019.23;

Peress li ghalhekk l-ammont dovut lis-socjeta' rikorrenti mis-socjeta' intimata jammonta ghal €19,268.46;

Peress li r-raguni li s-socjeta' intimata qed tibbaza l-inadempjenza taghha fuq allegazzjoni li l-art hija okkupata minn terzi;

U peress li tali allegazzjoni ma tistax tregi fil-konfront tal-istess socjeta' rikorrenti stante li l-istess socjeta' rikorrenti trasferiet l-art in kwistjoni libera u franka (kif wara kollox huwa evidenzjat minn ***Dok. E*** *hawn anness u li permezz tieghu l-persuna li kienet tokkupa l-art in kwistjoni dak iz-zmien iddikjara li kien qed jirrilaxxa kwalunkwe dritt li seta' kellu fuq l-art in kwistjoni). Tant hu hekk li fil-fatt is-socjeta' intimata intavolaw kawza kontra terz (Pickless Limited vs Savour Farrugia et –Citazzjoni Numru: 445/2007 JPG) u mhux kontra l-istess socjeta' rikorrenti. Dan proprju sar ghaliex is-socjeta' intimata taf li fil-mument tal-istess trasferiment l-ghalqa in kwistjoni kienet libera u franka u konsegwentement il-bilanc ta' prezz jibqa' dovut lejn is-socjeta' rikorrenti;*

U peress li proprju minhabba l-inadempjenza tas-socjeta' intimata, is-socjeta' rikorrenti sofriet danni, liema danni huma unikament imputabbli lis-socjeta' intimata u dan kif ser jirrizulta ahjar fil-mori tal-kawza.

Għaldaqstant, is-socjeta' attrici titlob għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li s-socjeta' intimata hija debitrici tas-socjeta' rikorrenti Select Properties Limited;

2. Tordna lis-socjeta' intimata sabiex thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' €19,268.46 jew somma verjuri ohra hekk kif likwidata minn din l-Onorabbli Qorti u dan ai termini tal-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Marzu 2002 okkorrendo, jekk ikun hemm bzonn, in-nomina ta' Periti nominandi;

3. Tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas is-somma ta' €19,268.46 jew somma verjuri ohra hekk kif likwidata minn din l-Onorabbli Qorti fi zmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Tiddikjara li s-socjeta' rikorrenti sofriet danni ghal ragunijiet unikament imputabbli lis-socjeta' intimata;

5. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti, jekk ikun hemm bzonn okkorrendo bin-nomina ta' Periti nominandi;

6. Tordna u tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas dak l-ammont ta' danni hekk likwidati flimkien ma' l-imghax legali sad-data effettiva tal-pagament.

Bl-imghax legali u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali tad-19 ta' Ottubru 2006, ittra ufficcjali ai termini tal-Artikolu 166A ta' Awwissu 2011 u ittra ufficjali ohra datata f'Gunju 2012 u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-ligi kontra l-istess socjeta' intimata li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Permezz ta’ risposta prezentata fis-17 ta’ Ottubru 2014, is-socjeta’ konvenuta wiegbet:-

1. Illi l-ammont mitlub mhux dovut ghaliex mid-data tal-kuntratt ta’ bejgh bejn il-partijiet, l-eccipjenti ghadha ma ottjenietx it-tgawdija effettiva tal-art lilha mibjugha;

2. Illi kemm hu hekk, wara li Pickless Limited xtrat l-art in kwestjoni irrizulta illi kien hemm terzi persuni [certu Saviour Farrugia u ibnu Joseph] li ghandhom pretensjonijiet fuq l-art mixtrija. L-eccipjenti kellha tiftah proceduri [prezentement pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta] sabiex titlob l-izgumbrament ta’ dawn it-terzi;

3. Illi dan kollu Select Properties Limited tafu sew, stante li giet formalment mgharrfa dwar il-proceduri pendenti u rapprezentant taghha sahansitra tela’ jixhed fil-kawza fuq talba ta’ Pickless Limited;

4. Dan il-fatt ikkawza danni lill-konvenuta Pickless Limited li qed tigi mcahhda mit-tgawdija tal-art lilha mibjugha u mill-possibilita’ li tizviluppaha. Ta’ dan ghandha titqies responsabbli Select Properties Limited bhala l-venditrici tal-istess art. Ghalhekk, fl-aghar ipotezi, jekk jitqies illi xi bilanc huwa dovut lill-attrici, dawn ghandhom jigu pacuti ma’ danni sofferti mill-konvenuta;

5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attrici jehtigilha fi kwalunkwe kaz ggib prova li l-konteggi taghha huma korretti;

6. Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli mil-ligi, u b’riserva ghal kwalunkwe’ drittijiet, garanziji u rimedji li l-eccipjenti jista’ jkollha, bhala kumpratrici, fil-konfront ta’ Select Properties Limited.

Bl-ispejjez.

Il-qorti semghet il-provi u trattazzjoni u rat l-atti.

Permezz ta’ din il-kawza l-attrici qeghda titlob il-hlas ta’ €19,268.46, bilanc ta’ prezz ghall-bejgh ta’ ghalqa tal-Maghsri f’Haz-Zabbar. Fil-kuntratt ta’ bejgh tal-21 ta’ Marzu 2002 (fol. 6)

jinghad li l-bilanc tal-prezz (Lm5,000) ghandhom jithallsu *"... fi zmien sena mil-lum bl-imghax ta' tmienja fil-mija fis-sena dekorribbli mil-lum"*. Fil-kuntratt jinghad ukoll:-

"Il-vendituri jiggarantixxu favur il-kompraturi li jaccettaw li l-imsemmija proprjeta hi hielsa minn kull ipoteka jew privilegg jew drittijiet ta' terzi ta' kull forma jew natura".

Jirrizulta li fl-20 ta' April 2007 il-konvenuta pprezentat kawza kontra Saviour Farrugia u Joseph Farrugia (numru 445/2007) sabiex jigi ddikjarat li m'ghandhomx titolu fuq l-art oggett tal-kuntratt tal-21 ta' Marzu 2002. Fit-twegiba guramentata l-konvenuti Farrugia qalu l-art hi proprjeta tal-konvenut Saviour Farrugia ghaliex ilu fil-pussess tieghu animo domini ghal iktar minn tletin sena.

Fil-prospett li pprezentat l-attrici b'nota prezentata fl-20 ta' Frar 2015, gie ddikjarat li sal-21 ta' Mejju 2014 il-hlas dovut kien ta' **€19,268.46**. Fis-seduta tal-20 ta' Frar 2015, id-difensur tal-konvenuta ddikjara li ma kenitx qeghda tikkontesta l-kalkoli li saru mill-attrici (fol. 47).

Jidher li l-kumpannija attrici m'hijiex parti fil-kawza **Pickless Limited vs Saviour Farrugia et**. Sal-lum hemm biss allegazzjoni ta' terz li l-art in kwistjoni hi proprjeta tieghu. Sahansitra fir-rikors numru 445/2007, Pickless Limited tat x'tifhem li meta sar l-akkwist, l-art kienet vakanti. Tant hu hekk li fit-tieni paragrafu qalet:

"(2) illi l-intimat Joseph Farrugia dahal fl-art tal-kumpannija rikorrenti, dahhal ingenji tieghu u okkupa l-art minghajr permess".

Ghalhekk il-qorti mat-taqbilx mat-tezi tal-konvenuta li mid-data tal-kuntratt ma ottjenitx it-tgawdija effettiva tal-art li xtrat. M'hemmx prova li fid-data tal-bejgh il-pussess fiziku tal-art kien ghand terzi. Hemm biss allegazzjoni minn terzi. Pero s'issa l-kwistjoni ghadha *sub judice*. Id-dejn suppost thallas fi zmien sena mill-21 ta' Marzu 2002. 'Il fatt li hemm pretensjoni minn terza persuna ma jfissirx li ghandha tigi sospiza l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni. Dan apparti li l-attrici diga' tgawdi minn titolu ezekuttiv, li hu l-kuntratt tal-21 ta' Marzu 2012 (Artikolu 253(b) tal-Kap. 12).

Ghal dak li jirrigwarda r-raba' eccezzjoni, ma saret l-ebda rikonvenzjoni. F'kull kaz l-argument tal-konvenuta hu prematur ghaliex sal-lum m'huwiex maghruf x'ser ikun l-ezitu tal-kawza numru 445/2007.

Fir-rigward tar-raba', hames u sitt talbiet, ma tressqux provi li l-attrici sofriet xi danni. F'kull kaz f'cirkostanzi simili l-ligi taghti biss jedd ghall-imghax (Artikolu 1139 tal-Kodici Civili), li ntalbu wkoll. Il-qorti tosserva wkoll li ma kien hemm x'izomm lill-attrici milli tiehu l-passi ghall-esekuzzjoni tat-titolu ezekuttiv meta d-dejn sar dovut. Fil-fehma tal-qorti ma kienx hemm bzonn li l-attrici tipproponi kawza. Il-kuntratt tal-21 ta' Marzu 2002 hu titolu ezekuttiv. Wara li d-dejn sar dovut, kull ma kellha taghmel l-attrici hi li tipprezenta ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 256(2) tal-Kap. 12. Imbaghad wara li ghaddew 10 snin kellha tirrikorri ghall-procedura kontemplata fl-Artikolu 258 tal-Kap. 12.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' l-ewwel, tieni u tielet talbiet. Ghaldaqstant tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' dsatax-il elf mitejn u tmienja u sittin ewro u sitta u erbghin centezmu (€19,268.46). Tichad ir-raba', hames u sitt talbiet. L-imghax jibqa' jiddekorri sakemm isir il-hlas.

In vista ta' dak li nghad hawn fuq, l-ipejjez jinqasmu in kwantu ghal 80% a karigu tal-attrici u 20% a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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