DANNI W IMGHAX

FUQ DEPOZITU

META KUNTRATT MA JSIRX

Robert Musumeci

Bijografija

Dr Robert Musumeci kiseb PhD fil-liġi mill-Universita ta' Malta wara li, fl-2016, huwa rebaħ il-'*Best Doctor of Laws Thesis Award 2016'* għall- publikazzjoni *'The Development Planning Act 2016 - A critical Appraisal'*. Dr Musumeci kiseb ukoll *Master of Science in Conservation Technology for Masonry Buildings* lura fl-2004 mill- istess Universita' ta' Malta wara li ggradwa bħala perit fis-sena 1997. Dr Musumeci serva bħala ċermen tal-Kunsill Konsultattiv dwar l-Industrija tal- Bini (*BICC*) bejn is-snin 1998 u 2008. Eventwalment huwa serva bħala konsulent tal-gvern Malti fejn kien strumentali fir-riformi wara d-*demerger* tal- Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar, it-twaqqif ta' l- Awtorita' ta' l- Artijiet, l-emendi kostituzzjonali li jippermettu siġġijiet addizzjonali għas-sess sotto-rappreżentat l-introduzzjoni ta' liġi ġdida li tirregola l-aġenti tal-proprjeta' immobli kif ukoll il-liġi li waqqfet l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni. Dr Musumeci huwa l-awtur tal-ktieb '*Selected Principles of Maltese Planning Law.*' (Kite 2021) Dr Musumeci huwa *senior lecturer* fi ħdan il-Fakulta' tal-Liġi fl-Universita' ta' Malta u jgħallem il-liġi tal-ippjanar u l-liġi amministrattiva. Dr Musumeci huwa l-ewwel detentur ta' *warrant* biex jipparattika bħala avukat u *warrant* biex jipprattika bħala perit.

Numru ta' drabi jigri li konvenju ma jsirx ghal xi raguni li parti ma jkollha ebda tort. F'dawn ic-cirkostanzi, dik il-parti li ma jkollha ebda tort, tista' thoss li tkun intitolata ghad-danni mill-parti l-ohra li ma resqitx ghall-konvenju biex b'hekk il-kuntratt ma sarx.

Nghid bla esitazzjoni li l-parti li ma tahti xejn ghaliex il-kuntratt ma sarx tista' tabilhaqq titlob ghall-danni. *Detto cio'*, din mhix xi haga awtomatika hekk kif il-kuntratt ma jsehhx.

Ser naghmel, l-ewwel, referenza ghall-**Artikolu 1357** tal-**Kap. 16** li jghid hekk**:**

> ***'1357.*** *(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jewbi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn daKinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien*
> *applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tgigix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi*
> *żmien.*
> *(3) Konvenju għall-bejgħ jew xiri ta' bastimenti u inġenji tal-ajru, inkluża magna ta' inġenju tal-ajru, jissejjaħ b'liema isem jissejjaħ, għandu jkun regolat bid-dispożizzjonijiet ta' kwalunkwe ftehim bejn il-bejjiegħ u x-xerrej skont it-termini tiegħu kif ukoll skont l-użanzi tal-kummerċ internazzjonali applikabbli fil-kuntest. Is-subartikolu (2) m'għandux japplika f'dawk il-każijiet u:*
> *(a) l-effett ta' tali konvenju jispiċċa meta l-istess konvenju jiskadi jew fl-eventwalità li jseħħu dawk iċ-ċirkostanzi maqbula bejn il-partijiet; u*
> *(b) kwalunkwe notifika li jkollha tingħata mill-partijiet tista' tingħata bil-miktub b'kull mod li jkun, inkluż permezz ta' mezzi elettroniċi'.*

Minn hawn isegwi li biex wegħda ta' xiri jew bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq tal-konvenju u biex għalhekk parti tkun tista' titlob jew l-esekuzzjoni tal-kuntratt (jew,

kif ser nispjega, il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir), hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet:

(i) li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; u

(ii) li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju.

Ergo, is-sens korollarju ta' dan id-dispost huwa li meta konvenju jitħalla jiskadi mingħajr ma tiġi segwita l-proċedura kontemplata fl-**Artikolu 1357,** il-partijiet jirrevertu għall-istatus *quo ante* l-konvenju.

Naghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju 2001, fejn inghad hekk:

> *'[…] jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghal konsegwenzjali danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir.'*

Kwindi, skont is-sentenza ta' **Jenkins**, jekk il-formalitijiet rikjesti f'dan l-**Artikolu 1357** ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. Qed tghid ukoll li l-parti li tkun ser titlob ghad-danni trid turi li interpellat lill-parti l-ohra bl-att gudizzjarju kif ukoll li wara l-interpellazzjoni uffiċjali, il-parti l-ohra tabilhaqq irrifjutat li tersaq għall-kuntratt ta' xiri u bejgħ u fi zmien tletin jum mid-data tal-iskadenza tal-konvenju u intavolat kawża titlob kundanna tal-parti l-ohra biex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u fin-nuqqas li tiddivjeni, kundanna għad-danni konsegwenzjali.

Infatti, f'sentenza ricenti moghtija mill-Prim Awla fl-ismijiet **Eighty Two Co. Ltd vs Carmelo Stivala Group Ltd** fit-13 ta' Lulju 2020, gie deciz dan:

'Gie diversi drabi deciz li talba ghad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u cioe li ssir interpellazzjoni b`att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (Vide Qorti tal-Appell - 22 ta` Frar 1990 - "M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta` Novembru 1998 - "Carmelo Silvio vs Loreta Casha"). Ghalhekk jekk il-konvenuti bhala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jghamlu c-citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi ma jistghux jghamlu talba bhal dik li ghamlu fil-kontrotalba;

Skont il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, cioe` l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed. Hu ovvju li l-konvenuti ma jistghux jilmentaw li l-bejgh ma setax isir meta huma naqsu li juzaw il-mezzi kollha li tghatihom il-ligi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgh.' [1]

Isegwi minn dan kollu li jekk iż-żewġ ħtiġijiet (l-att gudizzjarju u l-kawza) ma jiġux imħarsa, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b'hekk parti la tkun tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u lanqas tkun tista' titlob li tiġi mħallsa għad-danni. Iż-żewġ kundizzjonijiet huma kumulativi. Mankanti wieħed minnhom, l-azzjoni għad-danni minħabba allegata inadempjenza ma tistax tirnexxi.

Hawnhekk, inzid nghid li dan kollu japplika sija ghall-vendituri u x-xerreja ghaliex l-**Artikolu 1360** tal-**Kapitolu 16** jipprovdi li *'Id-dispożizzjonijiet dwar il-wegħda ta' bejgħ, igħoddu għall- wegħda ta' xiri'*.

Precizat dan kollu, nixtieq ghall-kompletezza, nzid li hawn minix nitkellem dwar imghax li jista' jintalab meta l-venditur jitlob ir-rifuzjoni tad-depozitu lura ghaliex il-kuntratt ma jkunx sehh.

Fir-rigward tal-imgħax mitlub, tenut kont li hawn *non si tratta* ta' obbligazzjoni kummerċjali, l-imgħax għandu jibda minn dakinhar li l-venditur sejjah lix-xerrej

[1] Terga' w tghid, aktar riċenti, inghatat sentenza ohra, din id-darba mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Salvatore Schembri noe vs Alfred Cachia noe** deciza fis-26 t'Ottubru 2022 fejn kien irrijaffermat dan kollu

għall-ħlas b'att ġudizzjarju (b'ittra uffiċjali jew protest qabel kawża u jew kawza, min minn dawn jigi l-ewwel) u dan b'applikazzjoni tal-**Artikolu 1141(2)** tal-**Kap. 16** li jghid hekk:

> '*(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 għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni*'.

Infatti, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fis-sentenza **Iris Dalmas vs Ronnie German et**, deċiża fis-16 ta' Marzu, 2005, qalet hekk:

> *'Għall-iskop tad-dekorriment ta' l-imgħax hu meħtieġ interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqiegħed in mora. Jiġifieri, «una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione» (**Kollez. Vol. XVI P I p 84**)'*

Jizdied jinghad li l-imgħax pagabbli huwa b'rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena b'applikazzjoni tal-**Artikolu 1139** tal-**Kap. 16** li jghid hekk:

> '***1139***. *Bla ħsara ta' kull dispożizzjoni 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 tal-esekuzzjoni tagħha jkunu jikkonsistu biss fl-imgħaxijiet fuq is-somma li jkollha tingħata meqjusin bit-tmienja fil-mija fis-sena*'

www.robertmusumeci.com

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit