7 ta' Mejju, 1998

Imħallef:-

Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D. - A/President

Etienne Borg Cardona *et*

versus

Davinia Leasing Company Limited

Konvenju - Flus Imħallsa fuq - Depożitu - Li Jintilef Jekk - Raġuni Valida fil-Liġi - *Forfeitable Deposit* - Permess Għall-Iżvilupp

L-atturi ħallsu somma fuq konvenju li kienet tintilef jekk ma jersqux għall-konvenju f'terminu mingħajr raġuni valida fil-liġi. Irriżulta li kien hemm xi diffikultà ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar dwar il-permess.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti u ordnat ir-rifużjoni.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) ta' l-4 ta' Lulju, 1997, fil-kawża fl-ismijiet premessi, liema sentenza taqra kif ġej:

"Il-Qorti:-

'Rat it-talba għall-kundanna tal-konvenut tas-soċjetà

konvenuta biex:

Tirrifondi lill-atturi s-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000) *rappreżentanti somma mogħtija lilhom a bażi ta' ftehim iddatat* 14 ta' Marzu, 1996, liema ftehim ma setax jiġi konkluż minħabba raġunijiet validi fil-liġi min-naħa ta' l-atturi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet mill-14 ta' Marzu, 1996;

Il-konvenut, inġunt għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta fejn *qalet:*

Illi l-pretensjonijiet ta' l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi d-depożitu rilevanti kien sar sabiex l-atturi jżommu d-dritt illi jagħmlu konvenju mal-konvenuti, liema konvenju kien ser ikun *subject to permit*, liema permess huwa imminenti li joħroġ mill-Awtorità ta' l-Ippjanar fl-istadju meta saret il-kawża, kif ukoll meta l-partijiet setgħu resqu għall-konvenju, ma kien hemm l-ebda xkiel materjali biex il-permess joħroġ. Kien u għadu sempliċement stat ta' fatt illi n-neċessitajiet burokratiċi ta' l-Awtorità jwasslu biex permessi jdumu ma joħorġu;

Illi l-atturi ma kellhom l-ebda dritt jippretendu illi jħassru l-*ftehim li daħlu għalih* u għalhekk il-konvenuti ħassew illi ma kellhomx jirritornaw l-ammont pretiż sakemm l-atturi jottemperaw ruħhom mal-ftehim, u jekk eventwalment il-konvenju riżultanti jitħassar għal raġunijiet tajba skond il-liġi jirritornaw id-depożitu f'dak l-istadju;

Illi għal kull buon fini l-konvenuti jiddikjaraw illi lesti

jkompli bil-bejgħ skond il-ftehim;

Salv kull eċċezzjoni ulterjuri;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Semgħet il-provi;

Ikkunsidrat illi:

Il-każ jirrigwarda skrittura li saret bejn il-partijiet fl-14 ta' Marzu, 1996, biex isir konvenju għall-bejgħ ta' plot f'Baħar iċ-Ċagħaq mis-soċjetà konvenuta lill-atturi sat-28 ta' Marzu, 1996. Fuq dik l-iskrittura tħallas depożitu ta' elf lira Maltija (Lm1,000) li ġie deskritt bħala *a forfeitable deposit* u li jkun "*forfeit to the vendor should the purchaser not sign a preliminary agreement before the 28th March, 1996 for no reason valid at law*";

Fis-27 ta' Marzu, 1996, l-attur kiteb lis-soċjetà konvenuta fejn infurmaha li ma kienx lest li jagħmel il-konvenju minħabba problemi li kien hemm min-naħa tal-*Planning Authority* għall-ħruġ tal-permess għall-bini fuq il-plot in kwistjoni. L-attur kien saħansitra rċieva *fax* ta' ittra ta' l-avukat tas-soċjetà konvenuta li nkitbet lill-*Planning Authority* fis-26 ta' Marzu, 1996, mnejn jirriżulta ampjament li kien qed ikun hemm problemi għall-ħruġ tal-permess relattiv - dan ċertament jikkontradiċi l-istampa li kien qiegħed ipinġi Chris Pace. Inoltre, proposta li l-attur jidher li għamel lil Pace biex isir konvenju soġġett għall-ħruġ tal-permess entro ċertu żmien ġiet respinta;

Għalhekk m'hemmx dubbju li l-atturi kienu ġustifikati li ma jersqux għall-konvenju relattiv. Il-fatt li jidher li nħareġ

permess fit-18 ta' Ġunju, 1997 (dok. A, esebit mis-soċjetà konvenuta b'nota tal-25 ta' Ġunju, 1997) ma jbiddel xejn mill-konklużjoni tal-Qorti, anzi jirrafforzaha peress li l-applikazzjoni li saret għall-permess fid-19 ta' April, 1995, damet aktar minn sentejn biex tiġi approvata u ħmistax-il xahar minn mindu saret l-iskrittura bejn il-partijiet;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tiċħad l-eċċezjonijiet tas-soċjetà konvenuta, tilqa' t-talba attriċi u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tirrifondi lill-atturi s-somma ta' elf lira Maltija (Lm1,000). Bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra s-soċjetà konvenuta";

Minn din is-sentenza appellat is-soċjetà konvenuta li qiegħda titlob ir-revoka tagħha u l-akkoljiment ta' l-eċċezzjonijiet tagħha, bl-ispejjeż kontra l-atturi;

L-aggravju tas-soċjetà appellanti huwa kif ġej. Skond huma l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament żbaljat ta' l-obbligi tal-partijiet fl-iskrittura *de quo* fejn kien hemm stipulat ċar li jekk ix-xerrejja ma jersqux għall-konvenju jitilfu d-depożitu. Il-fatt li kien hemm dewmien li joħroġ il-permess ma jikkostitwix ġustifikazzjoni biex il-massima li *pacta sunt servanda* ma tiġix applikata kontra l-atturi, peress li huwa manifest li l-iskop tal-konvenju kkontemplat kien preċiżament biex jirregola l-azzjonijiet bejn il-partijiet u allura l-obbligu tax-xerrejja prospettivi kien illi jidħlu f'konvenju mar-rikorrenti, jekk hemm bżonn fuq bażi *subject to permit*, u anke, se mai, jirrestrinġu din il-kondizzjoni għall-perijodu stipulat. Il-fatt li kien hemm biża' da parti tax-xerrejja prospettivi li l-permess kien ser idum, jew saħansitra ma joħroġx, ma jikkostitwix ġustifikazzjoni li ma jidħlux għall-konvenju, għax kellu jkun il-konvenju li jirregola bid-dettal l-kondizzjoni relattiva dwar il-permess. Fil-fatt il-

permess relattiv ħareġ, kif dejjem ġew infurmati l-atturi li kien ser joħroġ;

Ikkunsidrat:

Illi mingħarj eżitazzjoni ta' xejn, din il-Qorti ma tarax li għandha triq oħra ħlief li tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Ir-relazzjonijiet kontrattwali li kienu jorbtu *lill-partijiet kienu dawk ikkontenuti* fl-iskrittura ta' l-14 ta' Marzu, 1996, illi fiha kien hemm stipulat il-ħlas ta' elf lira Maltija (Lm1,000) bħala *part payment* u bħala *forfeitable deposit* jekk il-kompratur prospettiv ma kienx jersaq biex jiffirma konvenju qabel it-28 ta' Marzu, 1996 "*for no reason valid at law*";

Dan kien il-ftehim fis-sempliċità tiegħu u affarijiet oħra illi ssemmew fil-kors tad-deposizzjonijiet u tat-trattazzjoni u ċjoè illi mbagħad il-modalitajiet tal-konvenju kienu se jiġu diskussi wara, huma kompletament irrelevanti, għaliex effettivament dak li hu mportanti għall-fini, kemm ta' l-iskrittura, kif ukoll konsegwentement ta' din il-kawża, huwa illi kwalunkwe raġuni valida fil-liġi kienet tintitola l-kompratur prospettiv li ma jersaqx biex jiffirma konvenju u b'riżultat li mbagħad li jkollu d-dritt għar-rifużjoni ta' l-elf lira li kienet tħallset, kif ingħad. Dan hu, kif ingħad, il-ftehim fis-sempliċità tiegħu;

Issa jirriżulta bl-aktar mod ċar illi bejn l-14 ta' Marzu, 1996 u t-28 ta' Marzu, 1996, żmien li evidentement ġie stipulat biex il-kompratur prospettiv jagħmel il-verifiki tiegħu neċessarji biex jara kienx *vale la pena* li jidħol għar-riskju li jiffirma konvenju, irriżultalu li mhux biss ma kienx hemm permess ta' żvilupp, imma li għalkemm min-naħa tal-konvenuti kien hemm indikazzjoni li dan il-permess kien imminenti, l-

attur ma kienx konvint minn dan, anzi kellu indikazzjonijiet kuntrarji. Din kienet raġuni validissima fil-liġi li tintitolah jagħżel biex ma jersaqx biex jiffirma konvenju u konsegwentement id-deċiżjoni ta' l-Ewwel Qorti hija ineċċepibbli;

Għal dawn il-motivi l-appell qed jiġi respint u s-sentenza appellata qed tiġi kkonfermata bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu ta' l-appellanti.