Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef A. Ellul

Appell numru: 242/2016

Silvana Fanalista (appellata)

Vs

Michael Caruana Smith (appellant)

3 ta' Lulju, 2017.

1. L-attrici harrket lill-konvenut fit-Tribunal ghal Talbiet Zghar ghas-somma ta' elf hames mija u erbgha u sebghin ewro u disghin centezmu (€1,574.90) spejjez li qalet li ghamlet in konnessjoni ma' konvenju li ffirmat fl-20 ta' April, 2016 flimkien mal-konvenut. Skont l-attrici l-att finali ma setax jigi ppubblikat ghaliex wara li ffirmat il-konvenju kienet skopriet li l-appartament li kellha tixtri minghand il-konvenut ma kienx gie mqassam skont il-permess u kien fih nuqqasijiet li jmorru kontra l-ligijiet u policies tal-ippjanar, u l-konvenut ma kienx gharrafha bihom.

2. B'mod preliminari l-konvenut wiegeb li l-konvenju skada u l-attrici ma segwitx il-procedura kontemplata fl-artikolu 1357(1) u (2) tal-Kodici Civili. Ghalhekk kull pretensjoni li seta' kellha giet estinta. Din l-eccezzjoni kienet bazata fuq dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza **Ekaterina Momtcheva vs Danseller Company Limited et** tas-27 ta' Mejju, 2016.

3. B'sentenza tal-25 ta' Novembru, 2016 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar cahad din l-eccezzjoni wara li qal li l-eccezzjoni preliminari kienet tirnexxi li kieku l-attrici harrket lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

4. Il-konvenut appella mis-sentenza. L-aggravju hu li gialadarba l-konvenju skada u l-attrici ma harrkitx lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att,

> *"…. il-partijiet jmorru lura ghall-istatus quo ante bil-konsegwenza li d-depozitu irid jinghata lura lix-xerrej. Izda mhux l-istess jinghad meta wiehed qed jitlob id-danni jew meta venditur irid izomm id-depozitu.*
>
> *11. Meta bhal kaz de quo, wiehed ifittex ghal danni sofferti minnu in segwitu ghall-konvenju fejn ma jkunx sar l-att finali, allura wiehed irid izomm il-konvenju haj billi jipprezenta att gudizzjarju qabel ma jiskadi l-konvenju u jipprezenta rikors guramentat bit-talba tieghu fi zmien tletin jum….*
>
> *13. Illi l-attrici pprezentat l-ittra ufficjali l-ghada li skada l-konvenju kif jirrizulta mid-dokument MCS3. Illi inoltre l-kawza giet ipprezentata ferm wara li skadew it-termini*

stipulate fl-artikolu 1357 bil-konsegwenza li allura l-attrici ma setatx titlob rifuzjoni ghall-ispejjez f'dak l-istadju".

5. L-attrici wiegbet u tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

6. Il-fatti fil-qosor huma:

   i. Fl-20 ta' April, 2015 il-partijiet iffirmaw konvenju u dan kien jorbot sat-**30 ta' Lulju, 2015**.
   ii. Fil-konvenju jinghad: *"6. The Vendors hereby undertake to warrant in favour of the purchasers, who accept….. The property is structurally sound; is built with and according to valid building permits and according to Law; and is built according to local workmanship standards"*.
   iii. Fit-28 ta' Lulju, 2015 il-konvenut baghat ittra ufficjali fejn sejjah lill-attrici sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.
   iv. Fil-31 ta' Lulju, 2015 l-attrici pprezentat ittra ufficjali fejn talbet ghar-rilaxx tad-depozitu u danni minhabba li sostniet li l-appartament oggett tal-konvenju ma kienx mibni skont il-ligijiet u policies tal-ippjanar u ma fihx il-permessi ta' zvilupp necessarji.
   v. M'hemmx kontestazzjoni li l-attrici ma harrkitx lill-konvenut biex jigi mgieghel jersaq ghall-bejgh skont il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenjut tal-20 ta' April, 2015.
   vi. Pero' l-attrici harrket lill-konvenut sabiex ihallasha tal-ispejjez notarili li ghamlet, spejjez ta' perit li nkarigat sabiex ihejji rapport u spejjez legali b'total ta' €1,574.90.

7. L-iffirmar tal-konvenju gab mieghu l-obbligazzjoni li jsir il-bejgh u xiri, u jekk ma jistax isir l-obbligazzjoni fuq min jonqos ihallas id-danni lill-parti l-ohra (artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili).

8. Skont l-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, **l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca**:

   "….. kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien".

9. Il-konvenut ibbaza l-ewwel eccezzjoni fuq is-setenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Mejju, 2016, **Ekaterina Momtcheva vs Danseller Company Limited et** li rrevokat sentenza tal-ewwel qorti li kkonkludiet li fejn il-bejgh ma jkunx jista' jsir, mhemmx ghalfejn li sabiex l-accettant iharrek

ghad-danni lil dak li weighed li jaghmel il-bejgh, kellu xorta jharrku sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

10. F'dik is-sentenza l-qorti qalet li subinciz (1) ma jistax jinqara b'mod izolat minn subinciz (2), fis-sens li:

> *"... if the sale can no longer be carried out, a request to make good the damages to the promisee* ***can only be sustained if the effect of such promise of sale is kept in force****.....*
>
> *It thus follows that the defendants' grievance is well-founded I terms of that Article 1357(2) of the Civil Code, in that the plaintiff failed to abide by the relevant dispositions of the law.* ***Failure to act in accordance with the provisions of Article 1357 of the Civil Code, will lead to the end of the promise of sale, in that no party can then insist on either its execution by having the contract published, nor can a party request consequential damages arising from the fact that the contract could not be published****".*

11. Id-danni li l-attrici ssostni li sofriet jirreferu ghal spejjez li l-qorti tifhem li jekk saru, saru wara li ffirmat il-konvenju. Fil-fatt l-attrici qeghda tippretendi spejjez notarili, spejjez tar-rapport tal-perit u spejjez legali li ssostni li hallset. Spejjez li taghti x'tifhem li saru inutilment ghaliex ma kinitx tiffirma l-konvenju kieku l-konvenut gharrafha minn qabel bil-problemi li hemm fil-fond fir-rigward ta' materja ta' ippjanar.

12. Il-qorti fehmet li r-ragunament tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) hu fis-sens li:

    a. L-effett ta' weghda ta' bejgh hi obbligu fuq dak li wieghed, **li jaghmel il-bejgh** u f'kaz fejn il-bejgh ma jistax isir, l-obbligu **li jhallas id-danni** lill-accettant (artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili).
    b. Jekk l-accettant ma jiehux passi fit-terminu kontemplat fl-artikolu 1357(2) u bil-procedura kontemplata f'dik l-istess disposizzjoni, l-effett tal-weghda jispicca u l-partijiet jitpoggew fl-istess posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. Ghaldaqstant, f'dak l-istadju l-accettant ma jkunx jista' jharrek lil min wieghed, ghad-danni li jkun garrab minhabba li l-bejgh ma jkun jistax iktar isir.

13. L-attrici argumentat:

> *"Illi allura jekk wiehed jiehu in konsiderazzjoni ezempju parallel ghal dan u cioe' f'kaz ta' skrittura privata li tirregola kirja bhal ma huwa regolat konvenju, zgur ma hemmx il-htiega li l-kirja tibqa' valida u veljanti sabiex wiehed mill-partijiet jaghmel talba ghar-rizarciment tad-danni".*

Dan l-ezempju hu ghal kollox irrilevanti mal-kaz in ezami, gialadarba fil-kaz ta' weghda ta' bejgh hemm disposizzjoni ta' ligi *ad hoc*.

L-attrici qalet ukoll li l-partijiet kienu waslu ghal ftehim fejn:

> *"…. inhallu mill-istess konvenju b'dan illi d-depozitu ta' tmintax-il elf (€18,000) gie rimborzat lura lill-attrici u l-uniku pendenza li ghad hemm bejn il-partijiet huwa r-rizarciment ghad-danni….".*

Fatti li ma jirrizultax mill-provi ghaliex s'issa ghadu ma xehed hadd.

14. F'dan il-kaz irrizulta li l-attrici ma pprezentatx att gudizzjarju biex tinterpella lill-konvenut sabiex jaghmel il-bejgh, skont kif jezigi l-artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili. Pero' mill-ittra ufficjali li pprezentat, il-qorti fehmet li dan m'ghamlitux minhabba l-fatt li tallega li l-fond ma kienx mibni b'mod konformi mal-ligi u policies tal-ippjanar u l-mod kif gie mqassam ma kienx konformi mal-permess ta' zvilupp. Materji li ghad iridu jigu trattati meta jkun qieghed jigi kkunsidrat il-meritu.

15. L-effett tal-weghda ta' bejgh hu **l-obbligu f'dak li wieghed sabiex jaghmel il-bejgh. Effett li jispicca kif jiskadi l-konvenju**.

16. Hu fatt li fejn il-weghda tal-bejgh tkun skadiet u l-accettant ma jkunx ipproceda skont subinciz (2), min wieghed ma jistax jigi mgieghel jaghmel il-bejgh ghaliex *"l-effett ta' din il-weghda jkun spicca"*. Pero' b'daqshekk m'ghandux ifisser li l-accettant m'ghandux rimedju jekk il-bejgh ma setax iktar isir minhabba li min wieghed ma jistax ibiegh taht il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju.

17. Fejn jirrizulta li l-bejgh ma jkunx jista' isir fit-termini pattwiti fil-konvenju, il-logika ukoll tghidlek li m'hemmx skop li x-xerrej iharrek lill-bejjiegh sabiex jigi kkundanant jersaq biex iwettaq dak li jkun wieghed. Il-bejgh irid ikun jista' jsir sad-data li jaghlaq il-konvenju u mhux sal-gurnata li tinqata' l-kawza sabiex min wieghed jigi mgieghel iwettaq il-weghda. Ovvjament xorta hi l-qorti li ser tiddeciedi jekk il-bejgh setax isir jew le, irrispettivament hemmx talba jew le sabiex il-bejjiegh jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

18. Il-qorti tirreferi ghal sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fil-kaz **Chain Services Limited vs Leo Micallef et**, deciz fis-27 ta' Jannar, 2017. F'dak il-kaz l-attrici harrket lill-konvenuti sabiex tinghata lura l-flus li kienet hallset fuq konvenju, u li l-qorti kkonkludiet li kienet kapparra. F'dik is-sentenza l-qorti ma qablitx mal-posizzjoni li hadet l-istess qorti fis-sentenza **Gloria Pont vs J.L.J. Construction Limited** tal-1 ta' Frar, 2008 fejn kien intqal:

> *"Biex parti fuq konvenju jżomm id-depożitu li tħallas fuq l-istess konvenju, irid iżomm fis-seħħ l-istess konvenju, għax jekk il-konvenju jiskadi jiġi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex iżomm għalih il-ħlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju"*

Din id-darba l-Qorti tal-Appell qalet:

> *"Rajna iżda illi l-"effett" tal-konvenju huwa l-wegħda ta' xiri, u (f'każ bħal dak tallum) dak l-"effett" jista' jitħassar bir-rieda unilaterali tal-parti li tkun tat il-kapparra. Huwa konsegwenza tal-fatt illi l-wegħda ta' xiri "tispiċċa" – għax il-parti li tkun ħallset il-kapparra hekk tkun għażlet – li tintilef il-kapparra. Għalhekk la hemm ħtieġa li l-parti l-oħra "iżżomm fis-seħħ l-istess konvenju" u wisq anqas li tagħmel kawża biex iġġiegħel lill-parti l-oħra "twettaq il-wegħda" meta dik il-wegħdet tkun għażlet li tinħall minnha".*

19. Fil-kaz tal-lum l-attrici mhijiex titlob ghad-danni ghaliex il-konvenut m'ghamilx il-bejgh, izda ghaliex fl-istadju ta' qabel il-kuntratt ta' bejgh il-konvenut qatt ma qalilha li l-fond ma kienx konformi mal-ligijiet tal-ippjanar, u dan ghalkemm tallega li kien ilu zmien jaghmel sforzi sabiex jirrimedja ghan-nuqqas mal-awtorita kkoncernata. Ovvjament dawn ghadhom biss allegazzjonijiet. Fl-avviz tat-talba l-attrici kompliet:

> *"6. Illi proprju minhabba l-agir abbuziv da parti tal-intimat, Silvana Fanalista inkorriet diversi spejjez inutilment fil-preparamenti ghall-akkwist tal-imsemmi appartmanet meta l-intimat kien ben konsapevoli li l-appartament ma kienx "'built with and according to valid building permit and according to law'".*

Mela hu evidenti li l-attrici qeghda ssostni li l-konvenut ma kienx in *bona fede* ghaliex zamm mistur minnha taghrif dwar nuqqasijiet li qalet li hemm fil-fond oggett tal-konvenju. Fil-fatt issostni li kienet hi li kellha tiskopri bin-nuqqasijiet u mhux ghaliex qalilha l-konvenut, li tallega li kien jaf bin-nuqqasijiet. Hu fatt maghruf li kull min jikkuntratta ghandu jkun in *bona fede*. Dan japplika wkoll fl-istadju ta' qabel il-kuntratt ta' bejgh, cjoe' meta jkunu qeghdin isiru n-negozjati (ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) **Avukat Peter Fenech nomine vs Dipartiment tal-Kuntratti** tad-29 ta' April, 2016, u wkoll wara. Kull parti ghandha tagixxi b'lealta u onesta fil-konfront tal-parti l-ohra. F'dan ir-rigward min iwieghed li jbiegh ghandu obbligu li jaghti informazzjoni li jkun jaf dwar hwejgu u li jolqot il-bejgh li ghad irid isir fil-futur. Taghrif li ghandu jinghata fl-istadju tan-negozjati u wkoll meta jsir il-konvenju. L-obbligu tal-*bona fede* ma jispiccax mal-eghluq tat-trattattivi, izda takkompanja l-attivita' li jkollha ssir sabiex isir il-kuntratt finali. Min ma jkunx agixxa in *bona fede*, ikun naqas f'obbligazzjoni u ghandu jaghmel tajjeb ghal dak in-nuqqas billi jhallas id-danni li seta' sofra l-accettant minhabba tali agir; *bona fides quae in contractibus exigitur aequitatem summam desiderat* (il-*bona fide* mehtiega f'relazzjoni kuntrattwali hi l-htiega ghall-oghla ekwita). Ghaldaqstant, il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-attrici ma setatx tipproponi l-kawza tal-lum fejn qeghda tallega nuqqas ta' *bona fede* min-naha tal-konvenut fl-istadju pre-kontrattwali.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

Tordna li l-atti jintbaghtu lura quddiem it-Tribunal ghal Talbiet iz-Zghar sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza.

Anthony Ellul.