



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-22 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 1112/2002

Frank Galea

Versus

Kevin Micallef

Din hija kawża b'kontro-talba: l-attur qiegħed jitlob illi l-konvenut iħallsu tnax-il elf lira (Lm12,000) kif intrabat b'kitba privata, u l-konvenut qiegħed jitlob illi l-attur iroddu ħlas li l-konvenut għamel *sine causa*.

Fić-ċitazzjoni l-attur iġid illi b'kitba privata tal-5 ta' Frar 2001 il-konvenut kien intrabat li jħallsu tnax-il elf lira (Lm12,000) sa Diċembru tas-sena 2001. Billi l-konvenut ma ħallasx l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti tikkundanna lill-konvenut iħallsu tnax-il elf lira (Lm12,000) flimkien ma' l-imgħax mill-preżentata taċ-ċitazzjoni sal-ħlas, u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra interpellatorja tas-26 ta' Lulju 2002 u dawk ta' mandat ta' inibizzjoni.

L-attur kien talab ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smiġħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-qorti

b'dikriet tat-8 ta' Lulju 2003¹ ordnat illi l-kawża timxi bil-proċedura ordinarja u l-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. is-somma ta' ħamest elef lira (Lm5,000) ma għandhiex titħallas għax din is-somma kellha tkun depożitu fuq bejgħ ta' proprjetà li qatt ma seħħ, u l-konvenju ma għadux jorbot; u

2. il-bqija ta' sebat elef lira (Lm7,000) ukoll ma għandhiex titħallas għax l-attur għandu jagħti ammont akbar lill-konvenut.

Il-konvenut inqeda wkoll bil-proċeduri mibdija mill-attur biex ressaq il-kontro-talbiet tiegħu. Fisser illi l-partijiet kienu iffirmaw konvenju li bis-saħħa tiegħu l-konvenut kellu jixtri mingħand l-attur dar f'*Santa Maria Estate*, il-Mellieħa, u kien ħallas għaxart elef lira (Lm10,000) akkont tal-prezz. Il-kontratt ta' bejgħ-u-xiri, iżda, baqa' ma sarx, u l-konvenju ma għadux fis-seħħ. Il-konvenut għalhekk b'rikonvenzjoni qiegħed jitlob illi l-qorti, wara li tillikwida s-somma li għandha tintradd lill-konvenut, tikkundanna lill-attur iħallas is-somma hekk likwidata flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż.

Għall-kontro-talbiet, l-attur ressaq l-eċċezzjoni illi l-kwistjonijiet kollha li qamu bejn il-partijiet mill-konvenju u mill-kiri ta' l-istess fond kienu tranżatti bil-kitba tal-5 ta' Frar 2001, u għalhekk il-konvenut mhux biss ma għandu jieħu xejn iżda għandu jagħti tnax-il elf lira (Lm12,000) lill-attur.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża għaw hekk:

FI-1 ta' Lulju 1999 il-partijiet kienu għamlu konvenju li bih il-konvenut intrabat li jixtri u l-attur intrabat li jbigħlu fond fil-Mellieħa, u b'kitba oħra tat-13 t'Awissu 1999 l-attur kera l-istess fond lill-konvenut għal seba' xhur. Fil-kuntratt ta' kiri² l-konvenut intrabat illi jħallas penali *per diem* fil-każ illi ma joħroġx mill-fond wara tmiem il-kiri, sakemm, naturalment, ma jkunx laħaq xtara l-fond qabel.

Il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri³ tgħid illi l-prezz kellu jkun ta' mija u disgħin elf lira (Lm190,000) li minnhom għaxart elef lira (Lm10,000) tħallew f'idejn in-nutar li kellu jgħaddihom

¹ *Fol. 26.*

² *Foll. 40 et seqq.*

³ *Foll. 76 et seqq.*

lill-bejjgħ meta jitlestew ir-riċerki, u kellhom jiġthallsu għaxart elef lira (Lm10,000) oħra akkont fi żmien sitt xhur. Il-ftehim ikompli jgħid hekk:

Kemm-il darba l-kompratur ma jersaqx għall-att finali mingħajr raġuni valida fil-liġi, id-depożitu sa dakinhar imħallas jintilef favur il-vendituri bħala danni għa prelikwidati filwaqt li jekk il-kompratur ma jersaqx għat-tieni pagament f'dak il-każ id-depożitu ta' Lm10,000 imħallas jintilef favur il-vendituri.

Il-wegħda kienet torbot għal disa' xhur, iżda fid-29 ta' Marzu 2000⁴ il-partijiet gēddewha sat-3 t'April 2000.

It-tieni għaxart elef lira (Lm10,000) baqgħu ma tħallsux, għax għalkemm il-konvenut offra f'las b'*cheque* dak iċ-*cheque* ma setax jissarraf, u l-konvenut la xtara l-fond saż-żmien miftiehem u lanqas f'areġ minnu fi tmiem il-kiri. Il-partijiet għalhekk fil-5 ta' Frar 2001 għamlu kitba oħra⁵ li biha fost f'wejjeġ oħra l-wegħda reġgħet igēddet għal xahar ieħor, *i.e.* sal-5 ta' Marzu 2001, inħafret il-penali, u kien stipulat dan il-patt:

The balance of ten thousand Maltese Liri (Lm10,000) representing the deposit will be reduced to five thousand Maltese Liri (Lm5,000) and is to be paid till December 2001. The balance of the rent which stands at seven thousand Maltese Liri (Lm7,000) will be paid on a monthly installment basis commencing March 2001 till July 2001.

Il-konvenut baqa' ma xtarax saż-żmien miftiehem. Ebda waħda mill-partijiet ma fittxet lill-oħra biex twettaq il-wegħda, u issa l-attur fitex lill-konvenut biex iħallsu f'amest elef lira (Lm5,000) tat-tieni depożitu u sebat elef lira (Lm7,000) tal-kera, b'kollox tmax-il elf lira (Lm12,000), u l-konvenut b'rikonvenzjoni qiegħed ifittex li jieħu lura l-għaxart elef lira (Lm10,000) ta' l-ewwel depożitu li spiċċa *sine causa* ladarba l-bejjgħ ma seħħx.

Inqisu l-ewwel il-kontro-talba tal-konvenut.

Rajna illi l-konvenut kellu jitlef "id-depożitu sa dakinhar imħallas" kemm-il darba ma jixtrix "mingħajr raġuni valida fil-liġi". Il-konvenut iżda qiegħed igħid illi kellu raġuni tajba għala ma jixtrix għax fuq sit qrib il-fond li kien intrabat li jixtri mingħand l-attur deher li kien sejjer isir żvilupp illi,

⁴ Fol. 75.

⁵ Fol. 5.

jekk isir, kien iwaqqa' l-valur tal-fond. Fl-*affidavit* tiegħu maħluf fit-22 ta' Marzu 2004⁶ il-konvenut qal hekk:

Fuq l-art biswit il-proprjetà ta' Galea kienu qegħdin isiru pedamenti. Qabel ma ftehemna jiena staqsejt lil Frank Galea x'kien ser jinbena. Huwa assikurani li l-bini ma setax ikun aktar għoli mid-dar tiegħu u li kellu jkun irtirat 'il għewwa bħad-dar tiegħu. Kien assikurani li d-dar tiegħu ma kinitx ser tiflej xejn mill-privatezza li kienet tgawdi. Bl-assikurazzjoni li tani Galea jiena iffirmajt il-konvenju.

Il-konvenut kompli jgħid illi qatagħha li ma jixtrix il-post għax, minkejja l-assikurazzjoni li tah l-attur, il-bini fuq is-sit l-ieħor xorta tela' b'mod illi jtellif il-privatezza tal-post ta' l-attur.

L-attur, fl-*affidavit* minnu maħluf fit-22 ta' Marzu 2002⁷, qal illi l-bini fuq is-sit fil-qrib "qatt ma kien ta' problema għall-konvenut", iżda waqt il-kontro-eżami fis-seduta tat-22 ta' Frar 2005 giddeb lilu nnifsu għax qal illi mar jagħmel oġġezzjoni ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar dwar il-bini għax beża' li s-sitwazzjoni setgħet twassal biex il-konvenut ma jixtrix⁸. Kien jaf, mela, illi l-bini fuq is-sit qarib kien ta' problema għall-konvenut.

Madankollu, il-qorti ma temminx illi dan il-bini fuq is-sit qarib kien ir-raġuni għala l-konvenut ma xtarax. Li kieku kien hekk, il-konvenut ma kienx sejjer iġedded il-konvenju fil-5 ta' Frar 2001 bla ma jistipula ebda kondizzjoni dwar il-bini, u ma kienx sejjer iġedded bla ebda kondizzjoni l-wegħda li jixtri. Meta iffirma bla ebda riżerva l-kitba tal-5 ta' Frar 2001, meta għa kien jaf bil-bini, il-konvenut kien qiegħed effettivament jaqbel illi xejn mill-fatti magħrufa sa dak iż-żmien ma kienu ta' tfixkil jew "raġuni valida fil-liġi" biex ma jsirx il-bejgħ.

Għalhekk, ladarba l-konvenut naqas, mingħajr raġuni tajba, illi jixtri, huwa tilef id-depożitu skond il-ftehim li kien sar fl-ewwel konvenju.

Il-kontro-talbiet tal-konvenut, għalhekk, ma jistgħux jintlaqgħu.

⁶ *Foll. 59 et seq.*

⁷ *Foll. 53 et seqq.*

⁸ *Ara fol. 120, isfel.*

Ngħaddu issa biex inqisu t-talba ta' l-attur, li hija maqsuma fi tnejn: qiegħed jitlob ħamest elef lira (Lm5,000) għat-tieni depożitu u sebat elef lira (Lm7,000) arretrati ta' kera.

Kontra t-talba għall-kera l-konvenut ma ressaq ebda eċċezzjoni ħlief dik ta' tpaċija. Rajna iżda illi l-attur ma għandux jagħti lill-konvenut u għalhekk ma tista' ssejtn ebda tpaċija. It-talba għall-ħlas tal-kera għalhekk għandha tintlaqa'.

Il-kwistjoni dwar it-tieni depożitu, iżda, hija kemmxejn aktar komplikata.

Il-ftehim kien illi l-konvenut kellu jitlef "id-depożitu sa dakinhar imħallas", u mhux ukoll dak li kien għadu ma tħallasx. Il-fatt illi l-konvenut offra *cheque* biex iħallas it-tieni depożitu ma jfissirx illi sar il-ħlas, għax *cheque* ma hux ħlas iżda biss wegħda ta' ħlas. L-attur iżda qiegħed igħid illi l-ftehim tal-5 ta' Frar 2001 bidel is-sitwazzjoni u, bis-saħħa ta' dak il-ftehim, il-konvenut intrabat bla ebda kondizzjoni li jħallas it-tieni depożitu li, bil-ftehim stess, tnaqqas minn għaxart elef (Lm10,000) għal ħamest elef lira (Lm5,000).

L-argument ta' l-attur huwa illi, ladarba l-ftehim tal-5 ta' Frar 2001 kien illi l-bejgħ kellu jsir fi żmien xahar, *i.e.* sal-5 ta' Marzu 2001, u d-depożitu kellu jitħallas sa Diċembru 2001, il-konklużjoni għandha tkun illi l-ħamest elef lira (Lm5,000) kellhom jitħallsu f'kull każ u mhux biss fil-każ illi jsir il-bejgħ. Inkella l-kitba tal-5 ta' Frar 2001 ma tagħmilx sens meta tgħid illi depożitu akkont tal-prezz kellu jitħallas *wara* li jkun sar il-bejgħ.

Min-naħa l-oħra, il-konvenut jista' jgħid illi dak li huwa relevanti għall-għanijiet tal-kawża tallum hu illi l-partijiet ikklassifikaw il-ħlas bħala "depożitu": depożitu akkont tal-prezz ta' bejgħ huwa ħlas kondizzjonat, għax il-*causa* tiegħu jeħodha mill-bejgħ u jibqa' *sine causa* jekk il-bejgħ ma jsirx. Ma huwiex, kif qiegħed jippretendi l-attur, ħlas dovut inkondizzjonatament bis-saħħa tal-kitba għax, biex il-kitba titwettaq għal kollox, kellu jsir il-bejgħ li baqa' ma sarx. Li kieku l-partijiet riedu illi l-ħamest elef lira (Lm5,000) jitħallsu f'kull każ, ma kinux jikklassifikaw il-ħlas bħala "depożitu".

Għalkemm il-qorti tifhem il-qawwa ta' dan l-argument, madankollu tara illi għandu difett wieħed li, iżda, huwa

fatali: jekk noqogħdu fuq din l-interpretazzjoni li tgħid illi l-ħamest elef lira (Lm5,000) jithallsu biss fil-każ illi jsir il-bejgħ, dan ikun ifisser illi l-patt dwar id-depożitu mnaqqas għal ħamest elef lira (Lm5,000) li jithallas wara li jkun sar il-bejgħ ikun sar għal xejn, għax il-ħamest elef lira (Lm5,000) kienu jithallsu mhux bis-saħħa ta' dak il-patt iżda bħala parti mill-prezz. Din l-interpretazzjoni tmur kontra dak li jgħid l-art. 1004 tal-Kodiċi Ċivili⁹. Tassew illi l-ftehim seta' nkiteb aħjar, iżda, biex ikollu xi effett, il-patt ma jistax ifisser illi l-ħlas isir biss jekk iseħħ il-bejgħ: bilfors irid ifisser illi l-ħlas għandu jsir f'kull każ.

Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi t-talba għall-ħlas tat-tieni depożitu ta' ħamest elef lira (Lm5,000) wkoll għandha tintlaqa'.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċċhad il-kontro-talbiet u tiċċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-tieni talba ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur tnax-il elf lira (Lm12,000) flimkien ma' l-imgħaxijiet u l-ispejjeż mitluba fiċ-ċitazzjoni.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

⁹ **1004.** Meta klawwsola tista' tfisser haga u ohra, għandha tiftehem li tfisser dik il-haga li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-haga li biha ma jista' jkun hemm ebda effett.