MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2005

Appell Civili Numru. 840/2004/1

Daniela Debattista bhala mandarju specjali ta' l-assenti Keith u Marita Erickson

vs

JK Properties Limited (C 25967)

Il-Qorti,

Fil-15 ta' April 2005 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attrici nomine talbet li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tirrifondi s-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000) rapprezentanti ammont minnha mhallas akkont ta' prezz ta' proprjeta' mmobiljari u dan stante li l-konvenju relattiv qatt ma gie ffirmat.

Ra r-Risposta tas-socjeta' konvenuta li biha wiegbet illi preliminarjament l-attrici trid tissodisfa r-rekwiziti legali sabiex tirrapprezenta proceduri gudizzjarji l-individwi li huma assenti, fit-tieni lok l-ammont ta' elf lira Maltin (Lm1,000) imhallsa lis-socjeta' eccipjenti kien espressament *non-refundable* u fit-tielet lok il-hlas ma sarx mal-firma ta' xi konvenju izda biss biex jigi riservat id-dritt ta' Keith u Marita Erickson li jixtru proprjeta' mmobbli u din ma tinbieghx lit-terzi u kien proprju ghalhekk li gie specifikat li l-hlas kien *non-refundable* u inoltre mhux minnu li kien hemm xi raguni valida fil-ligi li kienet tintitola lil Keith u Marita Erickson ma jakkwistawx il-proprjeta' li kienet riservata ghalihom. Fil-fatt huma stess kienu avzaw lis-socjeta' konvenuta tramite l-konsulent legali taghhom li m'ghandhomx aktar interess fl-akkwist tal-fond.

Sema' x-xhieda ta' Kevin Buttigieg, Joseph Buttigieg, Daniela Debattista u Jason Lauri.

Ra l-atti kollha tal-kawza kompriz id-dikjarazzjonijiet maghmula mill-istess Marita u Keith Erickson.

Sema' t-trattazzjoni ta' Dr Stefan Camilleri ghall-atturi u Dr Paul Farrugia ghas-socjeta' konvenuta.

Ikkunsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi s-socjeta' konvenuta kienet fuq konvenju biex hi stess takkwista proprjeta' konsistenti f'appartament li kien ghad irid jigi kostruwit f'Windsor Terrace f'Ta' Sliema.

Billi kellha dan il-konvenju, s-socjeta' konvenuta kienet qed tipprova ssib il-bejgh ossija tinnegozja l-istess proprjeta' *on plan* u tramite Jason Lauri, wriet interess Daniela Debattista ghan-nom ta' l-atturi.

Milli jidher kien hemm ftehim fuq il-prezz u l-proprjeta' u Debattista qalet li l-konvenju relattiv kien irid jigi ffirmat minn Marita u Keith Erickson li dak il-hin ma kienux Malta.

Sar ftehim dakinhar stess illi l-proprjeta’ ma tibqax aktar *on the market* sakemm jilhqu jigu l-istess konjugi Erickson qabel l-20 ta’ Novembru 2003 u ta’ dan, is-socjeta’ konvenuta giet ikkumpensata s-somma ta’ elf lira Maltin (Lm1,000) u skond l-ircevuta tat-13 t’Ottubru 2003, dan id-depozitu m’huwiex *refundable*.

Illi jirrizulta wkoll illi f’Novembru 2003 il-konjugi Erickson gew Malta u flimkien ma’ l-avukat taghhom marru fl-ufficju ta’ Dr Norval Desira biex isir il-konvenju. Dakinhar Kevin Buttigieg li kien originarjament tkellem ma’ Daniela Debattista kien imsiefer u baghat lil missieru Joseph Buttigieg minfloku.

Dakinhar bdew jigu diskussi l-kundizzjonijiet dettaljati tal-konvenju, liema draft konvenju huwa pjuttost twil u jinsab esebit a fol 11 tal-process u huwa evidenti li hemm diversi kundizzjonijiet li evidentement kellhom jigu dibattuti u miftiehma bejn il-partijiet.

It-Tribunal jidhirlu illi l-kwistjoni kollha hija x’kien ezatt il-ftehim bejn il-partijiet meta thallset is-somma ta’ elf lira Maltin (Lm1,000). Huwa evidenti li meta thallset din is-somma l-ftehim bejn il-partijiet kien semplicement biex il-proprjeta’ ma tibqax *on the market* u tigi riservata biex b’hekk il-konjugi Erickson ikollhom l-opportunita’ jakkwistawha huma. Ma kienx hemm kwistjoni fuq il-prezz u fil-fatt il-konvenju ma giex iffirmat minhabba f’din ir-raguni u ghalhekk huwa evidenti wkoll illi l-kundizzjonijiet tal-konvenju kienu ghad iridu jigu diskussi, dibattuti u miftiehma u li z-zewg partijiet kienu jafu dan u stante li l-atturi kienu jafu bil-possibilta’ li ma kienux possibilment accettaw il-kundizzjonijiet kollha tal-konvenju, l-fatt li huma accettaw li jhallsu l-elf lira Maltin (Lm1,000) sabiex il-proprjeta’ ma tibqax aktar fuq is-suq, hadu r-riskju ta’ din il-konsegwenza.

Del resto jirrizulta lampanti illi dak li gie pattwit bejn Kevin Buttigieg ghan-nom ta’ JK Properties Limited u Daniela Debattista ghan-nom tal-konjugi Erickson gie attwat. Il-proprjeta’ giet imnehhija mis-suq u jirrizulta wkoll illi l-

proprjeta’ baqghet *available* ghall-atturi u jekk riedu setghu jiffirmaw il-konvenju relattiv.

Illi inoltre jigi accennat ukoll illi l-premessi ta’ l-Avviz tal-kawza ma jirriflettux il-fatti li jirrizultaw f’dawn il-proceduri stante illi fil-fatt qatt ma gie ffirmat konvenju. Ma kienx il-kaz li jigi *refunded* xi depozitu akkont ta’ xi prezz, izda fil-fatt is-somma ta’ elf lira Maltin (Lm1,000) thallset esklussivament sabiex il-proprjeta’ tigi mnehhija minn fuq is-suq u tithalla *available* ghall-atturi proprio jekk jidhrilhom li ghandhom jipprosegwu bl-akkwist taghha.

It-Tribunal finalment jirrimarka wkoll illi fil-kors tal-korrispondenza bejn il-partijiet qabel il-proceduri, s-socjeta’ konvenuta wriet ix-xewqa li kienet disponibbli li tersaq ghall-ftehim bonarju liema offerta ma gietx accettata mill-atturi.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi jichad it-talba ta’ l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.”

L-attrici *nomine* pprosegwit b’ appell fil-kontestazzjoni ta’ din is-sentenza. L-aggravju ewlieni taghha huwa li t-Tribunal ma kienx korrett fl-evalwazzjoni tieghu tal-fatti. Konsegwentement issottomettiet illi l-konkluzjoni raggunta kienet wahda zbaljata. Dik il-konkluzjoni tghid illi s-somma ta’ elf lira (Lm1000), u li l-atturi kienu qed jirreklamaw lura, thallset eskluzivament sabiex il-proprjeta` tigi mnehhija minn fuq is-suq u tithalla “*available*” ghall-atturi *proprio* jekk jidhrilhom li ghandhom jipprosegwu bl-akkwist taghha;

Il-fatti principali tal-kawza kif johorgu mill-process, bl-accent, s’ intendi, fuq l-aspett centrali involut, jistghu jigu rikapitolati kif gej:-

(1) Daniela Debattista, tramite Jason Lauri, rapprezentanti tas-socjeta` Good Value Properties, ghamlet kuntatt ma’ Kevin Buttigieg, rapprezentant tas-

socjeta` konvenuta, ghall-possibbli akkwist minghandu ta' proprjeta` fl-interess ta' l-imsiefra ohtha u zewgha;

(2) Stabbilit l-interessament, thallset is-somma ta' elf lira. Ir-ricevuta datata 13 ta' Ottubru 2003, esebita a fol. 26, tispecifika illi din is-somma giet ricevuta mis-socjeta` konvenuta "*on account pending promise of sale. This deposit is not refundable*";

(3) Fl-ispjega li joffri Kevin Buttigieg dan ighid "*I made it very clear that they would forfeit the deposit if the promise of sale was not concluded*" (fol. 28). Kien fuq suggeriment ta' Jason Lauri li sar dan id-depozitu biex iservi bhala garanzija "*that they would make such an agreement when they arrive in Malta*";

(4) Skond Joseph Buttigieg, invece, is-somma depozitata kienet thallset biex is-socjeta` konvenuta tnehhi l-proprjeta` minn fuq is-suq u tigi rizervata ghall-atturi. Ara xhieda tieghu a fol. 31;

(5) Ghal Jason Lauri, Daniela Debattista riedet torbot lil sid il-post u talbet ftit gimghat zmien biex jilhaq ikollha l-prokura f' idejha. Kien ghalhekk li hallset depozitu ta' Lm1000. Ara deposizzjoni tieghu a fol. 35;

(6) Fuq dan il-punt tal-hlas u x' wassal ghalih, Daniela Debattista (fol. 51) tirrepeti kliem Kevin Buttigieg. Dan fis-sens illi l-proprjeta` kienet ser tkun rizervata "*until they came down for the* konvenju" u illi jekk ohtha u zewgha "*don't turn up for the* konvenju" d-depozitu kellu jitqies irrifondibbli;

(7) Dwar il-kwestjoni jekk l-atturi gewx provvduti b' kopja tal-konvenju jezisti kuntrast bejn il-partijiet. Kevin Buttigieg jghid li hu pprovda lil Daniela Debattista kopja tad-*draft promise of sale* (fol. 27). Din minn naha taghha tinnega dan (fol. 52) u, similment ghal dak depost mix-xhud Dr. Stefan Camilleri (fol. 46), tghid li din il-kopja nghatat biss dakinhar tal-laqgha fl-ufficcju ta' l-Avukat Norval Desira (fol. 53). Kwantu ghax-xhieda l-ohra, Jason Lauri jistqarr li ma jiftakarx jekk tali *draft* inghatax dakinhar

ta’ l-inkontru f’ Portomaso (fol. 35), mentri x-xhud Joseph Buttigieg jghid li ma jafx x’ dokumenti nghataw minn ibnu Kevin Buttigieg lil Daniela Debattista ghalkemm jaccetta li dakinhar tal-laqgha fl-ufficcju ta’ l-Avukat Desira dan ghadda kopja lill-Avukat Camilleri (fol. 32);

(8) Il-konvenju baqa’ ma giex finalizzat ghaliex l-atturi ma qablux ma’ certi termini tieghu. Dwar dawn it-termini, kif mistqarr minn Daniela Debattista, l-unika haga li kienet taf dwarhom in anticipu ghal-laqgha fl-ufficcju ta’ l-Avukat Desira kien dak li l-prezz li kellu jintwera fih kien ser ikun inferjuri ghal dak miftiehem. Dan ghar-raguni li s-socjeta` konvenuta kienet ghadha hi stess fuq konvenju ma’ terzi u, skond Joseph Buttigieg, “eventwalment il-kuntratt finali kien ser isir bejn it-terza persuna li kellna konvenju mieghu u Ericson, u ahna, li konna fin-nofs, ma konniex ser nidhru bhala vendituri” (fol. 31). Ghall-precizazzjoni jrid jinghad illi l-imsemmija Daniela Debattista rrepetiet illi gjaladarba ma kienetx hi li ser tixtri l-post imma ohtha u zewgha allura t-termini tal-konvenju, kompriz il-punt dwar il-prezz, kellu jigi negozjat maghhom (fol. 52);

Premessi dawn il-fatti, il-kweziti li jridu jigu valutati, fil-hsieb tal-Qorti, huma dawn:

1. L-ammont imhallas kien mahsub li jkun kollegat *sic et simpliciter* mal-fatt tat-tnehhija tal-proprjeta` mis-suq u tar-rizerva tieghu favur l-atturi jew invece intenzjonat u allaccjat mar-realizzar sodisfacenti tal-konvenju;

2. L-atturi nghataw minn qabel kopja tal-konvenju, kif sostnut minn Kevin Buttigieg, jew, kif kontez minn Daniela Debattista, l-ebda kopja ta’ dan id-dokument ma giet provvduta lilha in anticipazzjoni tal-laqgha li nzammet fl-ufficcju ta’ l-Avukat Desira;

3. Dipendenti mit-twegiba ghat-tieni kwezit, l-atturi kienu gustifikati ma jikkonludux bl-appozitu konvenju t-trattattivi intervenuti bejn il-partijiet;

Jibda biex jigi osservat illi fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, illi d-depozitu li sar ta' elf lira kien intrinsikament marbut mal-konvenju ossija l-konkluzjoni tieghu. Din il-fehma hi estratta mhux biss mill-kliem redatt fir-ricevuta (fol. 26) izda hi msahha wkoll tant fix-xhieda ta' Kevin Buttigieg kemm mic-cirkostanzi generali tal-kaz. Jista' jkun ukoll ili r-rezistenza ghar-rimbors tas-somma hekk depozitata kien dovut ghaliex ir-rapprezentanti tas-socjeta` konvenuta dehrilhom li kien haqqhom xi haga ghall-"*inconvenience of taking the property off the market*" (ara fax ta' Kevin Buttigieg a fol. 42) imma dan ma jeskludix il-fatt illi sostanzjalment dak il-hlas kien skond il-kliem espress tar-ricevuta wiehed "*on account pending promise of sale*". Dawn il-kliem ma jaghtu lok ghall-ebda ekwivoku dwar l-intenzjoni tal-partijiet meta sar dak il-hlas;

Jezisti mbaghad dubju serju jekk l-atturi appellanti effettivament gewx provvduti b' kopja tal-konvenju. Il-fehma generali li tohrog minn ezami tal-provi hi dik li dan ma sarx, u, ghalkemm hu veru li Daniela Debattista kellha hjiel dwar kif kien intiz li kellu jigi raffigurat il-prezz, il-komplament tat-termini u kondizzjonijiet tal-konvenju ma kienux maghrufa sa dakinhar ta' l-inkontru fl-ufficcju ta' l-Avukat Desira;

Kif saput, hu principju maghruf illi fl-izvolgiment tat-trattattivi hu mistenni li l-partijiet igibu ruhhom bil-bwona fede. Dan f' kull fazi tal-kuntatt instawrat anterjorment ghall-possibilita` tal-konkluzjoni tal-ftehim, anke permezz ta' konvenju. Din il-bwona fede trid tigi intiza f' sens oggettiv bhala regola ta' kondotta li l-partijiet iridu josservaw, ukoll fl-ambitu tal-fazi pre-konvenju. Hekk kien doveruz illi s-socjeta` konvenuta ggib ghall-attenzjoni ta' l-atturi l-informazzjoni shiha dwar x' kellu jkun il-kontenut tal-konvenju, jew billi tipprovdi kopja tieghu jew xort' ohra tipprovdi dawk l-elementi necessarji biex il-kontroparti tifforma idea ahjar tal-kundizzjonijiet u termini tieghu;

Jekk il-konvenju ma giex konkjuz ghaliex instab mill-atturi, fil-mument li nghataw kopja, illi dawn kienu pregudizzjevoli ghalihom, dan ma ghandux igib b' konsegwenza illi d-depozitu inizjali jibqa' mhux rifondibbli. Biex dan ikun hekk il-kaz irid jirrizulta illi l-atturi interrompew it-trattattivi u naqsu li jikkonkludu b' arbitriju jew minghajr gustifikazzjoni ragonevoli, li ma jidherx li hu verament il-kaz hawnhekk. Sa dakinhar tal-laqgha fl-ufficcju ta' l-Avukat Desira, una volta qed jigi accettat li ma kellhomx il-beneficcju tal-kopja minn qabel, l-atturi appellanti ma kienux certament a konoxxenza tat-termini bazici tal-konvenju li kien qed jigi propost lilhom. Ma kien hemm ebda rabta raggunta, lanqas verbalment, dwar il-punti centrali tal-ftehim u kif dawn kellhom jigu tradotti fil-konvenju innifsu. Fuq kollox, minn dak divulgat permezz tax-xhieda ta' l-Avukat Stefan Camilleri l-punti oskuri jew inaccettabbli tal-konvenju kienu bosta u ghalhekk ma jistax jinghad li l-atteggjament ta' l-atturi li ma jikkonkludux il-konvenju kien il-prodott ta' xi ripensament da parti taghhom dwar il-konvenjenza o meno ta' l-akkwist. Konfrontati b' certi klawsoli tal-konvenju jidher li dan l-atteggjament taghhom kien invece wiehed meqjus u ben motivat;

Fermi r-riflessjonijiet suespressi, huwa l-kaz li din il-Qorti tallonta ruhha mill-motivazzjoni u konkluzjoni tat-Tribunal.

Ghal dawn il-motivi kollha, din il-Qorti qed tilqa' l-appell interpost u b' hekk tirrevoka s-sentenza appellata. Adezivament mat-talba attrici tikkundanna lis-socjeta` konvenuta tirrifondi lura lill-atturi appellanti s-somma ta' elf lira Maltija (Lm1000) minnhom hekk imhallsa in kontemplazzjoni ta' konvenju li baqa' ma giex finalizzat. L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew mis-socjeta` konvenuta appellata.

< Sentenza Finali >

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