MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2006

Avviz Numru. 55/2003

Simon Caruana u Claudine Sawyer

vs

Elia Cassar u Maria Concetta Cassar

Il-Qorti,

Rat l-avvizipprezentata mill-atturi fit-22 ta' Jannar, 2003 fejn huma wara li ppremettew illi:

1. Peress illi fi skrittura privata tat-2 ta' Settembru, 2002 (Dok. A), l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru u l-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu bil-prezz ta' tnejn u tletin elf lira Maltin (Lm32,000) il-maisonette bla numru fit-tielet sular, gebel u saqaf bl-arja u bejt relattiv in parti sovrapost ghal maisonette fit-tieni sular u garage fil-livell tat-Triq Fortunato Dalli, iz-Zurrieq;

2. Peress illi l-atturi bhala akkont tal-prezz iddepozitaw is-somma ta’ tlett elef u mitejn lira Maltin (Lm3,200) f’idejn in-Nutar Gerard Spiteri Maempel;
3. Peress illi fil-konvenju li kellu validita’ sa’ l-10 ta’ Dicembru, 2002, fil-klawsola (h) kien miftiehem illi l-atturi jixtru l-fond imsemmi jekk jinghataw self minn Bank kummercjali;
4. Peress illi f’rapport tal-perit Philip Azzopardi datat 14 ta’ Novembru, 202 (Dok. B) irrizulta illi fil-fond hemm danni gravi u strutturali;
5. Peress illi b’ittra datata d-9 ta’ Dicembru, 2002 (Dok. C), il-bank APS Ltd. irrifjuta li jeffettwa dan is-self minhabba d-danni gravi u strutturali li jinsabu fil-fond imsemmi u li jirrizultaw mir-rapport tal-Perit Philip Azzopardi;
6. Peress illi l-atturi minhabba dawn id-danni gravi u strutturali ddecidew illi ma jonorawx il-konvenju;
7. Peress illi l-atturi staqsew biex ikun irritornat lilhom id-depozitu ta’ tlett elef u mitejn lira Maltin (Lm3,200) li kienu f’idejn in-Nutar Gerard Spiteri Maempel u dan ma nghatax lura, ghaliex l-istess konvenuti talbu lin-Nutar biex jikkonsenjalhom l-imsemmi somma;
8. Peress illi l-atturi nkorrew fi spejejz in preparazzjoni biex jakkwistaw self minghand il-Bank li jammontaw ghal tliet mija u sebgha u tmenin lira Maltin (Lm387) (Dok. D).

Talbu lil din il-Qorti:

Tiddikjara illi l-atturi kienu ggustifikati li ma jonorawx il-konvenju u jghaddu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minhabba d-difetti gravi u strutturali fil-fond li kellhom jakkwistaw u konsegwentement li huma ghandhom id-dritt ghar-refuzjoni tas-somma minnhom depozitata u ta’ l-ispejjez li nkorrew u li l-oppozizzjoni ghall-istess da parti tal-konvenuti Elia Cassar, Maria Concetta Cassar u n-Nutar Gerard Spiteri Maempel hija llecita u inattendibbli;

Minkejja l-oppozizzjoni llegali ghall-kundanna tal-konvenuti li jhallsu lill-atturi s-somma ta’ tlett elef u mitejn lira Maltin (Lm3,200), bl-interess u s-somma tad-danni ta’ tliet mija u sebgha u tmenin lira Maltin (Lm387).

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijietipprezentati mill-konvenuti fejn eccepew:

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom ghaliex:
a. L-ammont ta’ tlett elef u mitejn lira Maltin (Lm3,200) ma nzammewx minnhom abbuzivament ghaliex dawn thallsu lilhom minn Nutar Gerard Spiteri Maempel wara l-15 ta’ Ottubru, 2002 a tenur ta’ l-Artikolu ‘H’ tal-konvenju Dok. A mac-citazzjoni u l-istess ammont intilef a favur il-konvenuti in via ta’ danni prilikwidati u dana skond l-Artikolu ‘I’ ta’ l-istess imsemmi konvenju;
b. L-atturi ma jistghux jallegaw favur taghhom il-fatt illi ma ottjenewx self ghax-xiri tal-proprjeta in kwistjoni ghalliex skond l-istess Artikolu ‘H’ fuq citat tal-konvenju tat-2 ta’ Settembru, 2002, la ghadda l-15 ta’ Ottubru 2002 minghajr ma sar l-avviz hemmhekk imsemmi “Ghandu jigi kunsidrat bhala li l-imsemmi self gie approvat …”;
c. Fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegati ‘danni gravi u strutturali’ fil-fond in kwistjoni ma jezistux u dana kif jirrizulta ahjar mic-certifikat peritali anness bhala Dok.”X”;
d. L-atturi kellhom kull opportunita’ illi jispezzjonaw il-fond in vendita kemm il-darba u fil-fatt huma gabru c-cavetta ta’ l-istess fond minghand il-konvenuti diversi drabi ghal dan il-ghan. Li verament gara kien illi f’xi zmien l-atturi biddlu l-ideja li jixtru l-fond ‘de quo’ u ghalhekk ippruvaw isibu xi skuza sabiex johorgu mill-konvenju in kwistjoni;
e. L-ispejjez allegatament inkorsi mill-atturi in konnessjoni mas-self m’huma b’ebda mod dovuti mill-konvenuti.

Salv Eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda r-refuzjoni tas-somma ta’ tlett elef u mitejn lira Maltin (Lm3,200) imhallsa mill-atturi fuq konvenju, l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jhallsu lura peress illi jallegaw li d-depozitu ntilef ai termini ta’ l-istess konvenju.

Irrizulta mill-provi illi permezz ta’ konvenju tat-2 ta’ Settembru, 2002 in atti Nutar Gerard Spiteri Maempel l-atturi ntrabtu li jixtru fond gebel u saqaf fi Triq Fortunato Dalli, Zurrieq bil-prezz ta’ tnejn u tletin lef lira Maltin (Lm32,000) li minnhom l-atturi hallsu fuq l-att tlett elef u mitejn lira Maltin (Lm3,200). Fost il-kondizzjonijiet tal-konvenju kien hemm miktub illi:

a. L-ammont depozitat kellu jigi mizmum minn Nutar sa’ r-rilaxx ta’ *sanction letter* minn Bank;

h. Il-bejgh kellu jkun soggett ghal self mill-bank; u

i. Jekk l-atturi ma jersqux ghall-att finali minghajr raguni valida jitilfu d-depozitu.

Barra minn dan, fl-istess gurnata saret skrittura ohra li hija esebita [fol. 39] fejn il-konvenuti nghataw appalt mill-atturi fis-somma ta’ hamest elef lira Maltin (Lm5,000). L-atturi qeghdin jallegaw li dan l-appalt kien wiehed fint, peress illi x-xogholijiet kienu diga saru u l-iskop ewlieni ta’ din l-iskrittura kien proprju l-evazjoni tal-boll.

Ikkunsidrat:

Wara l-iffirmar ta’ l-iskrittura, l-atturi applikaw ma’ l-APS bank ghal self sabiex ikunu jistghu jiffinanzjaw il-fond u fil-25 ta’ Settembru, 2002 [fol. 62] il-bank informa lill-atturi illi t-talba taghhom kienet approvata. Din l-approvazzjoni, pero’ kienet soggetta ghall-spezzjoni mill-perit tal-Bank, il-perit Nicholas Sammut Tagliaferro li, spezzjona l-fond fil-prezenza ta’ l-attur Simon Caruana. Il-perit Sammut Tagliaferro [fol. 78] ikkonstata li l-fond kien fih hsarat strutturali illi ma ghogbuhx. Veru li qal illi ma kienx hemm perilku ghall-istruttura, pero’ xorta dehrlu illi l-konsenturi u l-ixpakkaturi li kien hemm fil-fond, kienu ta’ certa serjeta’ li jirrikjedu mizuri li jiswew il-flus u ghalhekk issugerixxa li l-atturi jkellmu lill-perit taghhom.

Dawn ghamlu hekk u l-perit Philip Azzopardi spezzjona l-fond fis-7 ta' Novembru, 2002 u rrilaxxa certifikat fl-14 ta' Novembru, 2002 fejn dana wkoll wera' l-preokkupazzjoni tieghu ghall-kondizzjoni tal-fond u l-affarijiet irregolari illi kien fih. Wahda minn dawn kienet tikkoncerna l-katusa ta' l-ilma fejn ir-*run off* ta' l-ilma mill-bejt jibqa' sejjer fid-drenagg. L-attur Simon Caruana qal illi nefaq mija u erbghin lira Maltin (Lm140) biex solva din il-problema.

Sa' dan it-tant il-bank ircieva kopja tar-rapport tal-perit Philip Azzopardi u abbazi ta' dan ic-certifikat nforma lill-atturi illi s-*sanction letter* fuq imsemmija giet irtirata [fol. 67].

L-atturi nfurmaw lill-konvenuti illi s-self ma kienx gie approvat u ghalhekk talbu illi jiehdu lura l-flus imhallsa, izda l-konvenuti rrifjutaw illi jaghmlu dan u qalu illi ma kienx minnu li l-fond kien fih problemi serji. Minn naha taghhom huma qabbdu lil perit Anton Zammit illi qal illi ma kienx hemm hsarat serji u rrilaxxa certifikat li pero' ma giex komunikat lill-atturi.

Il-perit Philip Azzopardi qal illi ra c-certifikat tal-perit Anton Zammit, izda ma jaqbilx ma' l-opinjoni tieghu u baqa' jinsisti illi l-fehma tieghu li l-fond fih hsarat strutturali ta' certa serjeta', hija wahda korretta.

Sa' dan it-tant il-konvenuti bieghu il-fond lill-terzi li qalu li l-fond kien fih struttura soda u jekk kien hemm xi difetti, dawn setghu jitrangaw. Fi kwalunkwe kaz, dana sar wara illi bdiet il-kawza u ghalhekk l-atturi qatt ma kellhom access ghal dan ic-certifikat tat-terzi.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad li l-Qorti thares lejn l-iskrittura ta' l-appalt ta' hamest elef lira Maltin (Lm5,000) b'mod suspett hafna u ma jaghmilx gieh ghall-professjoni notarili jekk l-allegazzjoni ta' l-atturi dwar dan is-self huwa minnu. L-atturi ghandhom il-konfort fix-xhieda taghhom ta' Mary Formosa, z-zija ta' l-attur Simon Caruana, fejn xehdet illi kienet ser issellef hamest elef lira Maltin (Lm5,000) lill-

atturi li ma kienux koperti mis-self mill-bank. Peress illi l-bank ma kienx sejjer isellef aktar mis-somma ndikata fil-konvenju, allura hija dahlet biex taghmel tajjeb ghad-differenza. Hawn ukoll qalet illi x-xogholijiet kienu diga saru meta giet redatta dik l-iskrittura.

Hawnhekk il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza Perit Ray Vassallo vs Anthony Cuschieri et, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Novembru, 1996 fejn ghamlitha cara li konvenju li ma jsemmix il-prezz shih huwa wiehed kontra l-ligi.

Il-Qorti mhijiex sejra tiehu xi provedimenti dwar din l-iskrittura kontra n-Nutar peress illi ma rrultax li n-Nutar kien konsapevoli ta' din il-montatura sabiex jigi defrodat l-erarju. Pero' jidhrilha li n-nutara ghandhom joqghodu ferm attenti meta jkunu nfaccati b'cirkostanzi bhal dawn u jassiguraw illi huma ma jkunux qeghdin jipprestaw is-servizzi taghhom biex jigi evitat xi boll jew inkella xi flejjes ohra dovuti lill-amministrazzjoni u b'hekk ikunu partecipi f'xi att frawdulenti.

Ikkunsidrat:

Illi ghal dak illi jirrigwarda l-meritu l-Qorti jidhrilha li l-atturi ghandhom raguni valida ghal x'hiex ma jersqux ghall-att finali. Fil-kawza fl-ismijiet Nazzareno Vella vs Joseph Abela deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Jannar, 2002 intqal, "Il-Qorti tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depozitata mill-kompratur f'kaz li jonqos li jersaq ghall-kuntratt definittiv bla raguni valida fil-ligi kienet klawzola li timporta penali li kellha allura tkun interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti taghha. F'kaz ta' dubju dan kellu jmur favur il-parti illi kienet altrimenti tkun ser tinkorri fil-hlas tal-penali."

Il-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi resqu ghal dan il-bejgh in *buona fede*, iffirmaw il-konvenju fit-2 ta' Settembru, 2002 bil-hsieb illi jiehdu l-fond *de quo* u applikaw ghas-self koncernat. Kien biss wara li harget is-*sanction letter* illi l-atturi kienu jafu li l-fond seta' kien affett minn problemi strutturali, liema problemi kienu ta' certa serjeta' kif setghu

allura jikkonstataw kemm il-perit Nicholas Sammut Tagliaferro u l-perit Philip Azzopardi.

Naturalment, il-Bank infaccat minn certifikat bhal dak li rrilaxxa l-perit Azzopardi, kien gustifikat li jirtira s-*sanction letter* peress illi, “The property being offered as security is not considered to constitue good colateral” [fol. 67].

Ghalhekk kif dehru l-affarijiet dakinhar sad-9 ta’ Dicembru, 2002 l-atturi kienu awtorizzati li ma jersqux ghall-att finali. Il-Qorti tinnota li l-konvenju ghalaq fl-10 ta’ Dicembru, 2002 u hadd mill-partijiet ma ghamel proceduri sabiex l-att finali jigi ppubblikat u ghallhekk skada ghal kull fini u effetti tal-ligi.

Fil-kawza Ray Douglas Parker vs Dr Godfrey Gauci Maistre noe deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-27 ta’ Gunju, 1997, intqal li xerrej kien awtorizzat ma jersaqx ghall-att finali fuq ir-raguni illi ma setax jottjeni self mill-bank, liema self kien diga accettat. [Ara wkoll Etienne Borg Cardona vs Davina Leasing Company Limited Appell 7 ta’ Mejju, 1998 u Adam Galea et vs Tarcisio Calleja et Appell 25 ta’ Mejju, 2001].

Dan huwa proprju dak illi gara f’dan il-kaz. Originarjament il-bank kien accetta illi jiffinanzja self ghax-xiri tal-fond, pero’ sussegwentement wara illi gie moghti certifikat mill-perit Azzopardi, ddecieda mod iehor u irtira l-finanzjament. Dan jintitola lill-atturi sabiex ma jersqux ghall-att finali ghal raguni valida. Li sussegwentement l-fond inbiegh lil terzi u min xtrah gab periti illi qalu mod iehor, ma jfissirx illi dina kienet ser dbiddel is-sitwazzjoni fl-gheluq tal-konvenju fl-10 ta’ Dicembru, 2002. F’dik id-data, s-sitwazzjoni kienet tali li tiggustifika lill-atturi li ma jersqux ghall-att finali.

Ghal dawk illi jirrigwarda d-danni, l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta’ tlett mija u sebgha u tmenin lira Maltin (Lm387), pero’ minn dawn ippruvaw biss l-ammont ta’ mija u erbghin lira Maltin (Lm140), li l-attur Simon Caruana qal illi nefaq biex sewwa s-sitwazzjoni llegali tal-katusi. Dawn l-atturi ghandhom dritt jiehdu lura.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi, tiddikjara illi huma kienu gustifikati li ma jersqux ghall-att finali wara l-iffirmar ta' konvenju datat 2 ta' Settembru, 2002 in atti Nutar Gerard Spiteri Maempel u konsegwentement ghandhom dritt ghar-refuzjoni tas-somma minnhom imhallsa bhala depozitu u ghall-ispejjez fil-fond li kien ser ikun in-vendita'. Tikkundanna lill-konvenuti li jirrifondu lill-atturi s-somma ta' tlett elef u tliet mija u erbghin lira Maltin (Lm3,340) kif fuq inghad.

Bl-ispejjez u bl-interessi legali mid-data tan-notifika ta' l-avviz ghas-smiegh kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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