MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2006

Appell Civili Numru. 453/2003/1

Emanuel u Therese konjugi Bezzina

vs

Edward Psaila

Il-Qorti,

Fid-29 ta' Marzu, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat il-11 ta' Settembru tas-sena 2003 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux :

1. Irodd lura lill-atturi l-ammont ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), gja imhallas lilu mill-istess

atturi skond konvenju datat it-13 ta’ Lulju tas-sena 2001 liema konvenju spiccawlu l-effetti tieghu skond il-ligi;
2. Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ zewg ittri legali u ta’ l-ittra ufficcjali datata l-5 ta’ Dicembru tas-sena 2002 u bl-imghax legali b’effett mid-data ta’ l-imsemmija ittra ufficcjali kontra tieghu li jibqa’ ngunt in subizzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata t-22 ta’ Ottubru tas-sena 2003 li permezz taghha eccepixxa s-segwenti;

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u dana stante li l-atturi effettivament ma resqux ghall-kuntratt u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi u konsegwentement il-hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), li hallsu lill-konvenut intilef a favur l-istess konvenut;

2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress li l-konvenut interpella lill-atturi sabiex jersqu ghal kuntratt ta’ xiri ta’ l-imsemmi fond, imma dawn naqsu milli jaghmlu dan, minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress li l-ftehim bejn il-partijiet skond l-artikolu 1003 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta kien wiehed ta’ kapparra u mhux ta’ depozitu u dan kif ser jigi muri tul is-smiegh tal-kawza. Illi kien ghalhekk li l-konvenut taha lill-atturi koncessjoni ta’ sena biex jersqu ghall-imsemmi kuntratt;

4. Salvi eccezzjonijiet ultrjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti;

1. Illi l-vertenza odjerna hi naxxenti minn konvenju pattwit bejn il-partijiet indikati fl-okkju ta’ din il-kawza, datat it-13 ta’ Lulju tas-sena 2004;

2. Illi permezz ta’ l-imsemmi konvenju l-konvenut intrabat li jbiegh lill-atturi, li min naha taghhom obbligaw ruhhom li jixtru l-fond “ … bla numru bl-isem ta’ Maria Zell, Ghaxaq Road, Gudja, bil-garage anness u kongunt …”;

3. Illi wara li l-istess partijiet qabblu fuq il-prezz dovut, jirrizulta li l-atturi halsu l-ammont ta’ hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0) bil-bilanc jithallas fuq l-att finali;

4. Illi inoltre, l-partijiet jirrizulta li ssoggettaw il-kuntratt finali ghall-fatt li kellhom precedentement jottjenu self mill-bank;

5. Illi bil-ghan li jagixxu fuq dan il-pjan hekk prestabbilit l-atturi kienu anke avvicinaw bank lokali bil-ghan li jottjenu facilita’ bankarja li kienet tippermettilhom jersqu ghall-kuntratt finali wara l-konvenju de quo;

6. Illi jirrizulta li l-atturi anke ingaggaw perit arkitett li assigurahom li l-fond de quo hu strutturalment tajjeb;

7. Illi a bazi tar-rapport rilaxxat mill-arkitett de quo irrizultaw xi diskrepanzi serji mal-permessi rilaxxati fuq l-istess fond;

8. Ili konsegwenza diretta u rimedjata ta’ dawn id-diskrepanzi jirrizulta li l-finanzjament bankarju jigi ppregudikat stante li l-ebda bank ma jista’ javalla jew jissussidja l-illegalita’;

9. Illi d-diskrepanzi riskontrati jirrizultaw li huma s-segwenti:

i. Kamra b'saqaf rinforzat tal-konkrit mibnija bla permess fil-bitha ta' l-istess fond;

ii. Gallarija bil-qiegh tal-konkos fl-ewwel sular li kienet ukoll minghajr permess;

10. Illi hu pacifiku li sakemm dawn iz-zewg illegalitajiet jibqghu imwaqqfin, l-ebda finanzjament ma seta' jinghata;

11. Illi ghalhekk l-atturi kienu kostretti jintroducu din il-procedura biex jirriprendu pussess tad-depozitu minnhom rilaxxat mal-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-atturi ikkonkludew il-konvenju meritu ta' din il-procedura in buona fede bil-ghan li jkunu jistghu jibnu familja;

Illi bhal maggoranza l-kbira kienu kostretti jirrikorru ghall-ghajnuna finanzjarja u effettivament issoggettaw il-kuntratt finali ghall-oghti ta' tali ghajnuna, u dan anke bi qbil mal-konvenut;

Illi minhabba li jirrizulta li l-konvenut ma pprezentax il-fond skond kif minnu rikjest minghajr intoppi legali billi l-istruttura innifisha ma taqbilx mal-permessi relattivi;

Illi dan il-fatt jippregudika ghal kollox il-possibilita' li l-atturi jottjenu l-finanzjament bankarju rikjest;

Illi dan ma jista' bl-ebda mod jigi imputat lill-atturi stante li hu l-venditur li hu responsabbli fir-rigward;

Illi hu inutili li jigi pprezentat dokument li jipperora kemm hu facli li l-irregolaritajiet riskontrati jistghu facilment jigu sanati stante li dan mhux biss hu irrilevanti izda addirittura jista' jigi facilment intiz abbuziv;

Ikkunsidrat;

Illi tenut kont ta’ l-eccezzjonijiet sollevati jinghad is-segwenti:

1. Illi mhux ghalhekk sostenibbli dak indikat fl-ewwel eccezzjoni li l-atturi ma resqux ghall-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi;

2. Illi kemm-il darba l-atturi kienu jaghmlu hekk kienu jigu rinfaccati bil-possibilita’ reali ta’ proceduri legali fil-konfront taghhom – haga li zgur hi finanzjarjament u psikologikament dispendjuza u zgur m’ghandhiex tkun fil-prijoritajiet ta’ koppja li tixtieq tibni familja fis-sliem;

3. Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenut ukoll tippekka legalment stante li l-problematika li tat bidu ghad-dizgwid in dizamina kienet l-illegalita’ strutturali li l-konvenut ried jakkolla lill-atturi;

4. Illi ghalhekk, anke hawn hekk, l-atturi huma legalment u legittimament sewwa meta irrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt finali;

5. Illi rigward l-eccezzjoni a bazi ta’ l-artikolu 1003 tal-Kapitolu 16 ghandu jinghad li r-relazjoni legali naxxenti mill-fatti kif analizzti jikkostitwixxu depozitu fuq weghda ta’ bejgh li l-effett tieghu jispicca meta jaghlaq iz-zmien, (ara artikolu 1357 tal-Kapitolu 16);

Ghalhekk, in vista tal-premess din il-qorti, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut, takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tordna lill-konvenut Edward Psaila jrodd lura lill-atturi Emanuel u Theresa konjugi Bezzina l-ammont ta’ hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), minnhom gia’ imhallsa lilu skond il-konvenju datat it-13 ta’ Lulju tas-sena 2001;

2. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali skond il-ligi li jibdew jiddekorru mill-15 ta’ Dicembru tas-sena 2002.”

Il-konvenut ipproceda bis-segwenti aggravju fil-kontestazzjoni ta' din is-sentenza. Huwa jsostni illi l-atturi appellati ma setghux igibu 'l quddiem l-iskuzanti tal-motiv gust biex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt in kwantu huma kienu konsapevoli ta' l-irregolarita` tal-*kitchenette*. Barra minn dan jikkontendi li l-irregolaritajiet kienu *de minimis* u setghu jigu sanati b' applikazzjoni appozita lill-Awtorita` kompetenti;

Il-Qorti jidhrilha li qabel xejn ghandha taghmel dawn il-precizazzjonijiet:-

(1) Bhala fatt irrizulta, mhux kontradett, illi l-irregolaritajiet riskontrati fil-fond mertu tal-konvenju kienu ta' zewg speci: (i) tisqifa ta' parti mill-bitha biex tinholoq kamra adebita bhala *kitchenette* u (ii) gallarija fil-livell ta' l-ewwel sular. Dawn tqisu bhala irregolaritajiet ghax ma kienux koperti bil-permess tal-bini meta mqabbla mal-pjanta approvata;

(2) Hi zbaljata l-affermazjoni ta' l-ewwel Qorti f' dik il-parti tas-sentenza fejn tirrileva illi b' dawn il-fatti u irregolaritajiet giet ippregudikata l-possibilita` mill-attur li jottjeni l-finanzjament bankarju rikjest. Dan ghaliex hu koncess mill-attur Emanuel Bezzina fid-deposizzjoni tieghu (fol. 10) illi "fil-fatt din il-facilita` finanzjarja ahna gibniha wkoll";

Dan premess, ma jidherx li jista' jkun disputat bhala punt ta' principju illi konvenju, validament konkjuz, jiddetermina l-obbligu reciproku tal-kontraenti li jigi stipulat il-kuntratt definittiv. Minn dan jitnissel illi meta l-parti wahda tigi msejha gudizzjarjament mill-parti l-ohra biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u b' hekk tonora l-weghda li tkun ghamlet, din ma tistax tirrifjuta li tersaq jekk mhux ghal motiv verament gust. F' dan il-kaz nonostante li gew interpellati ufficcjalment (ara kopja ta' l-ittra ufficcjali tal-10 ta' Lulju 2002 a fol. 51) l-atturi ma resqux ghall-kuntratt.

Minflok huma azzjonaw lill-konvenut ghar-radd lura tad-depozitu li sar minnhom fuq il-konvenju. L-appellanti qed jirrezisti dan ghax jidhirlu li l-atturi appellati ma kellhomx raguni valida fil-ligi biex jonqsu li jidhru ghall-att finali li ghall-pubblikazzjoni tieghu kienu gew interpellati. F’ din ir-rezistenza tieghu huwa jistrieh fuq il-klawsola tal-konvenju (ara kopja tieghu a fol. 16) li tghid li “l-hlas akkont jintilef a favur tal-venditur f’ kaz li x-xerrejja jonqsu li jidhru fuq l-att finali minghajr raguni valida skond il-ligi u dan il-ftehim”;

Inghad fid-decizjoni fl-ismijiet “**Nazzareno Vella *nomine* -vs- Joseph Abela *nomine***”, Appell, 14 ta’ Jannar 2002 illi, “t-telfien tad-depozitu necessarjament timplika sanzjoni u allura penali”. Dan ragonevolment jinduci lill-gudikant li jipprocedi ghall-valutazzjoni unitarja komparattiva tal-kondotta taz-zewg kontraenti ghall-fini li jaccerta l-inadempiment reciprokament addebitat mill-partijiet, u japprezza l-gravita` effettiva u dik l-efficjenza kawzali in relazzjoni ghall-iskop tal-ftehim u ghall-influwenza konsegwenti fuq il-konvenju. Fi kliem iehor, il-gudikant jehtieglu jara jekk kienx hemm il-biza` reali tal-molestja allegata f’ min hu msejjah biex jonora promessa ta’ xiri ta’ l-immobbli, b’ dan illi, fl-istess waqt, jghasses li ma tkunx xi pretest trivjali biex japprofitta ruhu minnha u b’ hekk jehles mir-responsabilita` assunta bil-konvenju;

Hu presuppost ta’ kull konvenju illi l-kontraent li jipprometti li jixtri jkollu f’ mohhu l-akkwist ta’ immobbli skond il-ligi. Fil-mertu taghha l-posizzjoni ta’ l-atturi appellati hi dik li l-fond li riedu jixtru ma kienx ghal certi ambjenti tieghu konformi mal-pjanta originarjament approvata mill-Awtorita` kompetenti. Pjanta li giet f’ idejhom wara r-redazzjoni u l-iffirmar tal-konvenju. Ghalihom il-fond, oggett tal-konvenju, kien difformi minn dik il-pjanta fiz-zewg aspetti superjorment esposti. Dan kif lilhom ikkonfermat mill-Arkitett taghhom Paul Farrugia (ara xhieda ta’ dan a fol. 20);

Minn naha tieghu l-konvenut appellant iddefenda ruhu billi, in kwantu jirrigwarda l-irregolarita` tal-*kitchenette*, issottometta li din kienet a konjizzjoni ta' l-atturi minn qabel ir-redazzjoni tal-konvenju. F' dan hu korroborat mix-xhieda Thomas Debono (fol. 28) u Doreen Bezzina (fol. 29), it-tnejn involuti f' din il-vicenda bhala sensala. Anke kieku kellha din il-Qorti tammetti bhala korrispondenti ghas-sewwa din id-difiza, xorta wahda jibqa' l-fatt ta' l-irregolarita` l-ohra riferibilment ghall-gallerija fil-livell ta' l-ewwel sular. Issa huwa veru li rigward din il-materja l-appellant jistqarr li hu ma kienx jaf biha u kellu gharfien taghha meta gab il-perit tieghu fis-sajf ta' l-2002 (ara Affidavit tieghu, fol. 48). Dan pero`, fil-hsieb tal-Qorti, ma jistax iservi ta' ebda soljev ghall-appellati jew ghat-tezi ta' l-appellanti in kwantu din mhix kwestjoni ta' bwona jew mala fede imma si tratta ta' irregolarita` nsita fl-immobbli. Irregolarita` din li, fil-fehma tal-Qorti, ma jistax jinghad dwarha li si tratta ta' trivjalita` li maghha appiljaw l-atturi biex jehilsu mill-impenn legali li assumew bil-konvenju;

Sostenut mill-perit tieghu AIC Jacques Borg Barthet (fol. 32), l-appellanti jissottometti illi l-irregolaritajiet specifikati jistghu f' kull kaz jigu sanzjonati mill-Awtorita` kompetenti. Dan jista' jkun li hu hekk il-kaz u, anzi, hu probabbli hafna, li applikazzjoni f' dan is-sens tintlaqa'. Ghandu jitfakkar pero` illi tezisti gurisprudenza prevalenti li ssostni illi, "meta wiehed ghandu motiv gust biex jirrisilixxi minn dik il-promessa ma tistax il-parti l-ohra, bir-rimozzjoni ta' dak il-motiv wara li jkun ghadda z-zmien tal-promessa, tobbligah jezegwiha". Ara "**George Xuereb -vs- Carmelo Pace**", Appell Civili, 8 ta' Gunju 1964 u "**Adam Galea *et* -vs- Tarcisio Calleja *proprio et nomine***", Appell, 25 ta' Mejju 2001. Jibqa' l-fatt illi, kif tenniet din l-ahhar citata sentenza, f' cirkostanzi konsimili hu ghal kollox gustifikat ir-rifjut ta' l-atturi li jersqu biex jakkwistaw fond dikjaratament in kontravvenzjoni tal-ligijiet li jirregolaw l-izvilupp. Xejn allura ma jista' jiggjova lill-appellanti illi l-irregolaritajiet kienu *de minimis* u setghu jigu sanati. Anzi l-Qorti ma jidhrilhiex li tista' taccetta din il-proposizzjoni bhala raguni idoneja biex tillegittima r-rifjut tieghu li jrodd lura l-hlas akkont li sarlu fuq il-konvenju.

Ghal dawn il-motivi, u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet maghmula, din il-Qorti qed tichad l-appell lilha sottomess u, anke jekk ghal ragunijiet ohra, tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta’ din l-istanza jitbatew mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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