MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 116/2006/1

Fabian Cardona u Jeanette Cardona

vs

Noel Debono u Maria Debono

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Ottubru, 2008, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "It-Tribunal,
>
> Ra l-Avviz tal-atturi li ddikjaraw illi bil-konvenju datat 26 ta' Jannar, 2005, l-atturi kienu ppromettew illi jixtru u jakkwistaw fond, ossia *garage,* bin-numru sbatax (17), fi Triq Patri Wistin Born, Marsascala, sabiex jintuza ghall-*parking* ta' karozza jew *store* privat u fuq l-imsemmi konvenju l-atturi hallsu lill-konvenuti bhala depozitu akkont

tal-prezz is-somma ta’ seba mitt lira Maltin (Lm700), u llum ekwivalenti ghal elf, sitt mija u tletin Euro u sitta u hamsin centezmu (€1,630.56).

Illi wara rrizulta illi l-fond ma kienx tajjeb ghal uzu illi ghalih kien intiz, stante illi kif iccertifika l-Perit Arkitett J. Zerafa, meta taghmel ix-xita kien jidhol kwantita’ ta’ ilma fil-fond u b’dana gew informati l-konvenuti b’ittra datata tnax (12) ta’ Jannar, 2006.

Illi dan l-imsemmi konvenju skada fil-wiehed u tletin (31) ta’ Jannar, 2006.

Illi ghalkemm interpellati b’ittra datata 6 ta’ Frar, 2006, il-konvenuti naqsu milli jirrifondu d-depozitu akkont tal-prezz lilhom imhallas fuq l-imsemmi konvenju.

Ghaldaqstant, l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati ihallsuhom s-somma ta’ seba’ mitt lira Maltin (Lm700), u llum ekwivalenti ghal elf, sitt mija u tletin Euro u sitta u hamsin centezmu (€1,630.56), rapprezentanti d-depozitu akkont tal-prezz imhallas fuq l-imsemmi konvenju, bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittri interpellatorji datati 12 ta’ Jannar, 2006 u 6 ta’ Frar, 2006 u bl-imghax legali mid-data ta’ l-iskadenza tal-konvenju ossija, il-31 ta’ Jannar, 2006.

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi primarjament il-hlas ta’ seba’ mitt lira Maltin (Lm700), u llum ekwivalenti ghal elf, sitt mija u tletin Euro u sitta u hamsin centezmu (€1,630.56), akkont tal-prezz jintilef peress li l-kumpratur ma resaqx ghall-att finali stante illi r-raguni li nghatat ma kienitx wahda valida fil-ligi.

Illi, fil-mertu, it-talba attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjes kontra l-atturi stante illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-atturi, il-bejgh finali ma sarx kawza tal-atturi u dan minghajr raguni valida fil-ligi.

Ra l-kontro-talba tal-konvenuti li ppremettew illi l-atturi ghamlu uzu mill-garaxx, 17, Triq Patri Wistin Born, Marsaskala, ghal ragunijiet personali jew kummercjali ghal liema raguni, stante l-uzu hija dovuta kera fl-ammont ta' lira kuljum (Lm1), u cioe' llum ekwivalenti ghal zewg Euro u tlieta u tletin centezmi (€2.33), u cioe' tlett mija u hamsa u disghin lira Maltin (Lm395), u cioe' ekwivalenti ghal disa' mija u ghoxrin Euro u ghaxar centezmi (€920.10), dovuti ghal ta' sena u xahar uzu.

Illi, minhabba li ma sarx il-bejgh minhabba nuqqas da parti ta' l-atturi, il-konvenuti soffrew telf ta' qliegh u ghalhekk l-atturi ghandhom ikunu ikkundannati sabiex ihallsu mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250), u cioe' ekwivalenti ghal hames mija u tnejn u tmenin Euro u erbgha u tletin centezmu (€582.34), rapprezentanti telf ta' qliegh.

Illi, a kawza ta' negligenza da parti ta' l-atturi , il-garaxx mertu ta' dina l-kawza proprjeta' tal-konvenuti, soffra diversi hsarat u dan fl-ammont ta' disa' mitt lira Maltin (Lm900), u cioe' llum ekwivalenti ghal elfejn u sitta u disghin Euro u erbgha u erbghin centezmu (€2,096.44).

Ra r-risposta tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenuti fejn eccepew illi fl-ewwel lok m'huwiex car kemm hija t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.

Illi l-atturi ma uzawx il-garaxx mertu tal-kawza ghaz-zmien imsemmi.

Illi l-konvenuti jridu jippruvaw it-telf ta' qliegh.

Illi d-danni reklamati huma esagerati.

Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Ra x-xhieda tal-attur Fabian Cardona li jispjega li hu kien ghamel konvenju mal-konvenuti ghall-akkwist ta' garaxx u dan kien ghall-habta ta' Jannar, 2005. Il-kovenut kellu *dinghy* f'dan il-garaxx u kien qallu li malli jnehhih kien ighaddilu c-cwievet.

Kien biss wara li gie ffirmat il-konvenju li kien ghaddielu c-cwievet, minkejja li l-attur ma kellux daqshekk ghaggla.

Kien beda idahhal il-karozza tieghu go dan il-garaxx u f'xi zmien kien sab li t-twieqi kienu imxarrbin bl-ilma. Xi hmistax wara kien sab tbajja bojod fuq is-saqaf tal-karozza u l-ilma kien qieghed iqattar fuq il-*windscreen* ukoll. Kien informa lill-konvenut b'dan u dan kien qallu li kien mar ikellem lis-sid li kellu l-bini tieghu fuq il-garaxx u kien serrahlu mohhu li kienu irrangaw il-hsarat li kien hemm.

Tul is-sajf kollu ma kienx hemm problemi u kien beda jipparkja gol-garaxx regolarment. Ghal habta ta' Novembru kien ghamel maltemp mhux hazin. Kien rega' mar jivverfika l-vettura u hemm sab li kienet regghet ixxarbet u din id-darba l-ilma kien diehel mis-saqaf. Kien hawn li rega' kkomunika mas-sid li kien gie ghac-cavetta u wara li rega' mar jiltaqa' mas-sid ta' fuq, kien qallu li kien hemm xi xquq fil-madum, izda kienu mlewhom.

Rega' kien hemm problema ta' ilma ghall-habta ta' Dicembru u kien ghalhekk li kkomunika mal-venditur u kien qabbad lil Perit Zerafa Boffa li kien infurmah li kellu problema minhabba li l-ilma kien niezel mis-saqaf u kien tal-opinjoni li l-attur ma kellux ghalfejn jiffirma l-kuntratt ghaliex minhabba l-kwantita' tal-ilma kienet xi darba ser tixxarrab ix-xibka u kien ser jaqa' kollox.

Kienu sussegwentement ftehmu mal-venditur, mal-Perit u mas-sid tal-proprjeta' ta' fuq il-garaxx

sabiex tigi ezaminata l-proprjeta' ta' dan ta' l-ahhar. Minn ezami li ghamel il-Perit ma setax jivverifika minn fejn kien niezel l-ilma, pero' kien konvint li ma kienx qed jinzel mix-xquq li kien qed jindika s-sid.

Il-Perit kien baqa' tal-parir li ma jiffirmax dan il-kuntratt jew alternattivament jinsisti li jiggedded il-konvenju sabiex is-sid jikkonkludi x-xogholijiet. Dan ukoll billi kien ikollhon jistennew ix-xita u dan kien jimplika li kien ser ighaddi z–zmien sabiex l-attur seta' jikkonkludi li dawn it-tiswijiet kienu irenexxew.

Jikkonferma li kienu ftehmu verbalment li jgeddu dan il-konvenju u dak in-nhar li kellhom jitlaqghu man-Nutar kienu geddew dan il-konvenju ghal xahar, kontra dak li xtaq l-attur. Il-venditur kien qabad ighiru u kien ghalhekk li kien mar u ha parir u kien avza lill-Avukat li ma xtaqx jixtri l-garaxx aktar.

Jikkonferma li ma kienx ha d-depozitu lura.

Ra x-xhieda ta' Janet Cardona li kkonfermat ix-xhieda ta' zewgha Fabian Cardona.

Ra x-xhieda tal-Perit Joseph Zerafa Boffa li jikkonferma r-rapport li hejja. Ighid li kien fis-17 ta' Dicembru li kien mar fil-garaxx u kien jidher li kien niezel l-ilma mal-hitan u mis-saqaf.

Jikkonferma li kienet saret laqgha mas-sid tal-proprjeta' ta' fuq il-garaxx, u dan kien fid- 9 ta' Jannar, u dakinnhar kienet niezla hafna xita. Mill-garaxx irrizulta li kien hemm il-qtar mis-saqaf u l-art kienet imxarrba ukoll. Mill-mod kif kien diehel l-ilma kien hemm ir-riskju li tinfaqa' ix-xibka, u oltre minn hekk, peress li l-attur xtaq juza' l-garaxx bhala *store*, kif kien ma setax jaghmel dan.

Ra x-xhieda tal-konvenut li jikkonferma li kien ftiehem li jbiegh il-garaxx f'Marsaxlokk lill-attur u kienu ghamlu konvenju ghal zmien sena u kien ghaddielu c-cavetta xi jumejn wara li sar l-istess konvenju.

Jispjega kif hu kien zamm ic-cavetta originali sadanittant, u kien gieli jmur sabiex igib xi affarijiet tieghu. Kien induna li l-garaxx kien qed jigi uzat bhala *store* u kien mimli kaxex u *household goods*.

F'April, l-attur kien ilmenta mieghu li kien qed iqattar l-ilma minn naha tal-lemin ta' gewwa tal-garaxx. Jikkonferma li kien ra diversi tikek f'din il-parti tal-garaxx. Kien fuq talba tal-attur, li kien mar ikellem lis-sid tal-*penthouse* ta' fuq il-garaxx u indunaw li kien hemm ic-*ceiling* tal-katusa *cracked* u l-istess sid kien ghamel ix-xogholijiet u peress li kien mar jivverifika, ikkonferma li x-xoghol kien sar sew.

Kien ghal habta ta' nofs Dicembru meta kien rega' kkuntatjah l-attur u meta mar fil-garaxx sab li kien hemm il-hajt ta' wara fejn kien hemm il-katusa li qabel kienet qed tikkaguna l-hsarat u l-hajt sat-tarf kien mimli moffa. Kien hemm qisu gharaq hiereg minn gol-hajt. Jassumi li minkejja li kienu saru x-xogholijiet xorta kien baqa' diehel l-ilma.

Kien jidher li fuq dan il-hajt kien jinstab il-*washroom* tal-*penthouse* u peress li l-bini kienu pjuttost gdid kien strah u kien hemm ix-xquq. Kien hemm ir-*robolts* kollha sadid, pero' kien hemm wiehed minnhom li kien qasam il-koxxa. Dan kollu kien per konsegwenza tal-umdita'.

Huwa minnu li dak iz-zmien kien hemm il-maltemp, pero' il-hsara kienet minhabba *outgoing water* li kien ilu ghaddej ghal perjodu ta' zmien u dan minhabba li kien imiss mal-*washroom*.

Kienu marru fil-*penthouse*, fil-presenza tas-sid, u l-attur kien gab Perit mieghu. Gie miftiehem li titnehha strixxa madum mit-terazzin u jigi ssiljat il-parti tal-madum mal-hajt tal-*washroom*. Minhabba f'hekk kien dispost li jgedded il-kuntratt b'xahar u kienu ftehmu gurnata sabiex jiffirmaw l-estensjoni tal-konvenju, izda l-attur baqa' ma marx, izda mbaghad kien ikkomunika mieghu u talbu sitt (6) xhur ohra, pero' kien irrifjuta ghaliex hass li sabiex isir ix-xoghol rimedjali ma kienx hemm bzonn ta' dan iz-zmien kollu. Wara kien infurmah li ma kienx ghadu interessat li jixtri dan il-garaxx ghaliex ma kienx tajjeb ghal uzu li xtaq.

Il-konvenut jispjega ukoll illi l-attur kien ukoll jipparkja Station Wagon antika fil-garaxx u kien hemm incident meta kien ilmenta li kien sab xi ilma fuq il-karozza, izda hu ma kienx ra xi tbajja fuq il-karozza.

Ra x-xhieda ta' Anthony Grech li huwa s-sid tal-*penthouse* li kien jinstab fuq il-garaxx.

Jikkonferma li kien hemm zmien meta kien ikkomunika mieghu minhabba xi problemi tal-ilma li kien fil-garaxx.

Irrizulta li kien hemm xi problema bil-katusa u sewwiha. Imbaghad kien hemm xi problema darb'ohra u x-xhud ma setax jikkonferma jekk dan kienx f'Marzu jew Dicembru, izda darbtejn kien hemm problemi. L-incident l-iehor kien li kien hemm ilma diehel fis-saqaf u ma' zewg (2) filati mal-genb tal-hajt. Irrizulta li kien qed jigi kkagunat minn xquq fil-madum u dawn kellhom jissewwew. Ighid li jew l-attur jew il-konvenut kien gab Perit mieghu u dan kien issuggerixxa kif kellhom isiru x-xogholijiet.

Ix-xhud jispjega li wara li ghamel ix-xogholijiet, hadd ma kien infurmah kif kienu baqghu.

Ra x-xhieda tal-Perit Claude Mallia li jispjega li kien gie inkarigat mill-konvenut sabiex jaghmel spezzjoni fil-garaxx, li hu kien akkorda fuqu mal-atturi. Kien induna li kien hemm nuqqas ta' manutenzjoni tal-istess garaxx. Fil-hitan kien hemm xi tbajja peress li kien diehel l-ilma. Kien hemm xi zebgha ukoll li kienet qed tifflakja u kien hemm ukoll hsara fil-blata tal-garaxx.

Jikkonferma c-certifikat mahrug minnu u jikkonferma lil-ammont sabiex isiru l-manutenzjonijiet fil-hsarat kien jehtieg *circa* disa' mitt lira Maltin (Lm900), u cioe' ekwivalenti ghal elfejn u sitta u disghin Euro u erbgha u erbghin centezmu (€2,096.44).

Il-konvenut ma setax jikkonferma ezattament meta kien dahal l-ilma, pero' peress li kien is-sajf kien qed jippresumi li kien dahal fl-istagun tax-xitwa, kif ukoll peress li kien hemm fuq it-terrazzin ta' terzi u seta' dahal l-ilma minn hemm ukoll anke sahansitra fl-istagun tas-sajf.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

L-atturi qed jitolbu lura l-hlas ta' seba' mitt lira Maltin (Lm700), u cioe' llum ekwivalenti ghal elf, sitt mija u tletin Euro u sitta u hamsin centezmi (€1,630.56), u dan rapprezentanti rifuzjoni ta' depositu akkont fuq konvenju li sar bejn l-atturi u l-konventi ghall-akkwist tal-garaxx imsemmi.

L-atturi ma kienux qablu li jgeddu l-konvenju ghal xahar biss u dan minhabba li l-garaxx ma kienx ghadu tajjeb ghall-uzu li kellu bzonnu, cioe' ghall-ipparkeggjar tal-vetturi tieghu, kif ukoll bhala *store room* u dan minhabba l-ilma li kien qed jidhol mis-saqaf kawza ta' problemi fil-proprjeta' li kienet tinstab ezatt fuq il-garaxx.

Fl-ewwel lok, il-konvenuti eccepew li l-atturi ma kienux resqu ghall-att finali u dan minghajr raguni valida fil-ligi u ghalhekk ma kellhomx dritt sabiex jiehdu lura d-depositu li kien thallas.

Il-konvenuti qed jinsistu li d-depositu li thallas mill-atturi kien thallas bhala kappara u ghalhekk minhabba li l-atturi naqsu li jidhru fuq l-att finali, minghajr raguni valida, dan jintilef.

Ikkunsidra

Gie enunciat li depozitu fuq konvenju ma jistax jitqies bhala kappara jew “*forfeitable deposit*,” jekk mill-kitba nnifisha dan ma jirrizultax - ‘CARMELO CASSAR LIMITED VS JOSEPH BEZZINA’ (30.05.02).

L-intenzjoni meta sar il-konvenju kienet cara – id-depositu thallas akkont u mhux bhala xi forma ta’ kappara jew f’xi forma ta’ dekadenza ta’ depositu.

Meta d-depositu jithallas akkont, bhala regola ghandu “***jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx. Id-dekadenza mid-dritt li jiehu lura dak li ghalih hu intitolat javvera ruhu jekk hu minghajr gustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali.”*** - ‘JASON FORMOSA VS CARMELO SAMMUT’ (28.04.03).

Mill-fatti jirrizulta li l-atturi bdew isibu problemi tal-ilma fil-garaxx. L-ewwel darba, kien ghal-habta tas-Sajf kienu sabu xi ilma fuq il-vettura u mal-hajt u dan meta ma kienx hemm maltemp u darb’ohra kien hemm qisu gharaq hiereg minn gol-hajt u kien hemm moffa. Irrizulta li kien hemm xi problemi fil-proprjeta’ ta’ fuq il-garaxx u s-sid kellu jaghmel tajjeb ghalihom billi jsewwi fejn gie nnutat li kien hemm xi hsara.

Il-konvenuti jinsistu li peress li d-depozitu kien thallas bhala kappara, l-atturi kienu tilfu kull dritt li

jithallas lura, partikolarment peress li kienu temmu l-konvenju meta fi zmien li kellu jiggeded, l-atturi riedu sitt (6) xhur sabiex jissewwew il-hsarat, filwaqt li l-konvenuti ma kienux disposti li jaghmlu dawn u kien ghalhekk li waqa' kollox.

Il-pretensjoni tal-konvenuti tirrikjedi li la darba jkun se jiskadi il-konvenju u l-parti l-ohra ma tixtieqx tersaq ghall-att finali, ghandha tinterpella l-parti l-ohra uffficjalment u tiftah l-kawza.

Il-konvenuti jikkontradixxu l-eccezzjoni taghhom, ghaliex fl-istess hin jinsistu fuq kappara, izda minn naha l-ohra ma rrizultax li fethu xi proceduri jew interpellaw lill-atturi. Effettivament, kienu l-istess atturi li fethu l-kawza odjerna.

"Dan ifisser li l-ammont li thallas mill-atturi lill-konvenuti bhala depozitu u "akkont tal-prezz" ghandu jigi mhallas lura mill-konvenuti lill-atturi, u dan anke peress li la darba dan thallas bhala akkont tal-prezz, u l-bejgh bejn il-partijiet ma sarx, allura huwa ovvju li ma hemm ebda prezz x'jithallas." – 'CARMELO SCIBBERRAS et. Vs NAZZARENO MUSCAT' (20.10.1999).

Ghalhekk, lanqas treggi t-tieni eccezzjoni taghhom li l-kuntratt ma sarx minhabba li l-atturi ma resqux ghalih u ma kellhomx raguni valida. Jekk kien hemm problema li minhabba l-kwantita' ta' ilma li kien dahal, kien hemm riskju li tinqasam ix-xibka u hekk kien iccertifika l-Perit Zerafa Boffa l-atturi kellhom kul gustifikazzjoni li ma jersqux ghal-kuntratt specjalment meta l-problema ma gietx solvuta. Dana jassumi iktar forza minhabba li l-atturi xtaqu juzaw il-garaxx bhala *store* ukoll, kif jirrizulta mill-konvenju stess. Kieku xtraw il-garaxx dan kien ikun a riskju taghhom. L-atturi ghazlu li jsegwi l-parir tal-Perit u ghamlu sew. Ghalhekk, issa ghandhom kull dritt li jinghataw lura l-hlas tad-depozitu li hallsu akkont.

Ikkunsidra

Il-konvenuti pprezentaw kontro-talba, fejn qed jitolbu kumpens talli soffrew telf ta' qliegh u ghalhekk l-atturi ghandhom ikunu ikkundannati sabiex ihallsu mitejn u hamsin lira Maltin (Lm250), u cioe' ekwivalenti ghal hames mija u tnejn u tmenin Euro u erbgha u tletin centezmu (€582.34), rapprezentanti telf ta' qliegh.

Tul il-konvenju, il-konvenut kien ghaddielhom kopja tac-cwievet tal-post u kien xorta qed jidhol xi kultant peress li kellu xi oggetti. L-atturi kienu bdew idahhlu l-karozza, u anke sahanistra kien hemm indikazzjonjiet li l-garaxx kien qieghed jintuza bhala *store room*.

Il-konvenuti kellhom l-ghazla li jghaddu c-cwievet lill-atturi mal-iffirmar tal-kuntratt. Izda minflok il-konvenuti ghazlu li jghaddulhom kopja tac-cwievet u l-atturi ghamlu uzu minnu ftit wara.

Madanakollu, t-Tribunal josserva li l-konvenuti ma gabu l-ebda provi in sostenn tal-kontro-talba taghhom, hlief li meta kien hemm diversi hsarat rikonoxxuti, l-atturi riedu sitt (6) xhur ghall-iffirmar tal-kuntratt, waqt li l-konvenuti riedu xahar zmien. Kien ghalhekk li ddecidew li ma jgeddux il-konvenju.

Il-konvenuti setghu gabu provi ta' kif iddeterminaw il-kera li qed jitolbu u kif wasal ghal kalkulazzjoni taghhom, izda naqsu li jaghmlu dan. Li gara kien li kien hemm intendiment, promessa ta' akkwist tal-istess garaxx u fil-fatt thallas depozitu fuq l-istess. Ma kien hemm l-ebda ftehim li kellu inoltre ikun hemm kumpens talli l-atturi kienu qed jokkupaw il-garaxx fil-frattemp. Dan l-uzu gara ghax l-konvenuti taw din il-posibilita' lill-atturi, pero' ma jidher minn imkien li dan kien kondizzjonat ghal xi kumpens. Cioe' ma hemmx provi illi li kieku gie iffirmat il-kuntratt ta' akkwist l-konvenuti kien ser

ikollhom id-dritt jithallas aktar mill-prezz akkordat minhabba dan l-uzu.

"Il-konsenja tac-cwievet fil-pendenza tal-konvenju ma tikostitwixxix titolu ta' kommodat. Il-kawza ta' tali kuntratt, intiza bhala funzjoni ekonomika tan-negozju, tikkwalifika l-kommodat bhala kuntratt ta' tgawdija bbazat fuq il-gratuwita' ta' l-uzu tal-haga. Dan johrog bil-wisq car mid-dispost ta'l-Artikolu 1824 tal-Kapitolu 16." **– 'JOSEPH PACE ET. VS JOHN ZARB ET' (16.03.05).**

Inoltre il-konvenuti naqsu li jgibu xi provi ohra in sostenn tal-kontra-talba taghhom.

In vista ta' dawn ic-cirkostanzi, it-Tribunal ihoss li ghandu jichad il-kontro-talba, fl-intier taghha.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' it-talbiet attrici, bl-ispejjes u bl-imghax kif mitluba kariku tal-konvenut, hlief tal-ittri interpellatorji msemmija, u dan peress li ma gewx esebiti u ghalhekk ma jistax jigi kkonfermat li gew ipprezentati u sahansitra notifikati lill-kontro-parti filwaqt li jichad il-kontro-talba tal-konvenuti, bl-ispejjes.**"**

Bl-appell taghhom minn din is-sentenza l-konvenuti sintetikament jobbjettaw bl-aggravji f'din l-ordni:-

(1) Fil-konkluzjonijiet tieghu t-Tribunal ma kienx car u konsistenti fl-analisi tieghu tal-fatti u ta' l-implikazzjonijiet legali naxxenti mill-istess fatti;

(2) L-atturi ma ghandhom ebda dritt ghar-rimbors tas-somma depozitata fuq il-konvenju stante li l-hlas relattiv kien minn natura ta' kapparra u, inoltre, ir-raguni moghtija minnhom ghar-resiliment ta' l-istess konvenju ma kienetx wahda valida skond il-ligi;

(3) Il-kontro-talba taghhom kellha tigi akkolta ghax la l-atturi ghamlu uzu mill-garaxx, oggett tal-konvenju, dak l-uzu kellu jigi kkompensat. F’dan il-kuntest l-appellanti jsostnu illi l-ammont ta’ kumpens pretiz minnhom kien ibbazat fuq ir-rata ta’ kera fis-suq. F’kull kaz, kien jispetta lit-Tribunal li jiffissa l-ammont ta’ kumpens li deherlu li kellu jkun gust u ekwu;

Bl-azzjoni taghhom l-atturi appellati talbu l-hlas lura tas-somma minnhom imhallsa fuq il-konvenju li skada billi ppremettew illi huma kellhom motiv idoneju biex ma jikkonkludux il-weghda ta’ l-akkwist minnhom tal-*garage* minhabba perkolazzjoni ta’ ilma mill-proprjeta` sovrastanti. In bazi ghal din l-impostazzjoni l-kwestjoni kienet tirriverti fuq ir-ragjonevolezza, o meno, tal-motiv sottomess mill-atturi appellati biex jindetreggjaw mill-konvenju;

Kif qalet il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili per Imhallef Maurice Caruana Curran fil-kawza “**Rebecca Aquilina *et* -vs- Emmanuele Baldacchino**”, 28 ta’ Gunju, 1968, “meta l-konvenzjoni *de inuendo contractu*, bhal ma indubbjament hi l-promessa ta’ vendita (ghalkemm il-Kodici, a differenza minn promessi ohra, jitrattaha f’disposizzjoni *ad hoc*), tiffissa terminu ghall-ezekuzzjoni taghha u fl-iskadenza ta’ dak it-terminu, originali jew prorogat, il-fond li wahda mill-partijiet tkun ippromettiet li titraferixxi jinsab soggett ghal perikolu (anke in parte) ta’ rivendika jew ta’ molestja, ix-xerrej ghandu motiv gust biex jirtira mill-impenn minnu assunt ...”. Certament, meta l-Qorti esprimiet ruhha fis-sens espost fis-silta, hi kellha quddiemha il-precedenti gurisprudenzjali bhal dik fl-ismijiet “**Marchese Henri Testaferrata Oliveri -vs- Antonio Bartolo**”, Appell Civili, 20 ta’ April, 1923, li affermat illi “*secondo la legge la promessa di comprare una cosa per un prezzo determinato quando è accettata produce per parte del promittente l’obbligazione di affettuare la compra ed il promittente medisimo è tenuto di eseguire in buona fede la promessa da lui fatta e l’obbligazione da lui assunta, senza che egli se ne possa esimere <u>finche non provi di avere un giusto motivo di temere di poter essere</u>*

<u>*attualmente o in futuro molestato nel pacifico possesso della cosa stessa*</u>". Fuq dan il-punt ta' min josserva illi l-biza ragonevoli ta' molestja giet mill-gurisprudenza recenti allargata biex tinkludi anke t-theddida ghal pussess materjali u liberu godiment ta' l-immobbli. Ara "**Adam Galea *et* -vs- Tarcisio Calleja *proprio et nomine***", Appell, 25 ta' Mejju, 2001;

Premessa din il-preliminari, il-Qorti ma tistax tonqos li tosserva illi meta t-Tribunal akkolja t-talba attrici huwa sejjes il-parti motivazzjonali tas-sentenza tieghu fuq zewg premessi, u cjoe li:-

(1) Ma kienx jirrizulta li l-konvenuti interpellaw jew fethu xi proceduri di fronte ghall-atturi biex dawn jaddivjenu ghall-kuntratt finali;

(2) F'kull kaz, l-atturi kellhom raguni valida biex jirrisilixxu mill-konvenju minhabba l-problema tal-perkolazzjoni ta' l-ilma u t-tbajja ta' soqfa fil-garaxx, oggett tal-konvenju;

Ma jistax jisfuggi li jigi notat ukoll illi t-Tribunal ippresta wisq attenzjoni lit-tieni premessa meta kien aktar facli ghalih, u doveruz ukoll, li jiffoka fuq l-ewwel premessa in kwantu hi kienet toffrilu soluzzjoni aktar spiccjattiva tal-punt kollu in kontestazzjoni. Dan qed jigi rilevat ghaliex jekk wiehed joqghod ghat-termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili z-zmien tal-validita` ta' konvenju hu fattur ta' importanza fundamentali u min allura, bhall-konvenuti, jippretendi li hu jista' jzomm bi dritt is-somma depozitata ghandu fuq il-konvenju ried jiddemostra illi attiva ruhu bil-prezentata ta' att gudizzjarju konsistenti f'sejha lill-promittenti l-iehor biex jersaq fuq il-kuntratt. Jekk hu ma jaghmelx dan u l-konvenju jiskadi, il-qaghda tirritorna ghall-istat *quo ante* u l-venditur ma jistax jippretendi li jzomm l-ammont li jkun irceva fuq il-konvenju. Ara sa recentement hafna s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat-28 ta' Novembru, 2008 fl-ismijiet "**Jilt Limited -vs- Tigne Estates Limited**";

Fil-kaz in ezami huwa pacifiku illi l-effetti tal-konvenju bejn il-kontendenti skadew fil-31 ta' Jannar, 2006. Huwa accettat ukoll mill-konvenuti appellanti illi dawn ma pprezentaw ebda att gudizzjarju. Skond in-Nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom (fol. 38) intavolata quddiem it-Tribunal huma jissottomettu illi dan ma ghamluhx ghaliex l-ammont imhallas fuq il-konvenju ma kienx minn natura ta' depozitu izda ta' kapparra penitenzjali, u dan, skond huma igib il-konsegwenza illi "allura x-xerrej li jkun ta kapparra fuq att ta' konvenju ma jistax jezigi r-restituzzjoni tal-kapparra minnu moghtija, jekk hu jirrifjuta li jersaq ghall-att tal-bejgh definittiv, u dan ir-rifjut ma jkunx gustifikat" ("**Paolina Portelli -vs- Grazia Scicluna**", Prim' Awla, Qorti Civili, 21 ta' April, 1959);

Anke jekk wiehed jassumi ghall-grazzja ta' l-argument illi dak ritenut mill-appellanti hu korrett u d-depozitu hekk maghmul mill-atturi appellati fuq il-konvenju ghandu minn natura ta' kapparra, xorta wahda l-pretensjoni taghhom li jirrifjutaw li jghaddu lura dik il-kappara ma hijiex guridikament tenibbli;

Fuq l-insenjament tal-**Baudry-Lacantinerie** ("**Della Vendita e della Permuta**" (pp. 60 *et sequitur*) jinghad mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru, 1992 fl-ismijiet "**Josephine Hutchinson -vs- Philip Cortis**", ben familjari ghall-Imhallef sedenti li f'dik il-kawza kien jippatrocina lill-attrici, illi l-ghoti ta' kapparra "necessarjament jimplika li l-parti li qed tesigi t-telfien taghha trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfien tal-kapparra, u cjoe l-inadempjenza tal-parti l-ohra. Tali inadempjenza qabel xejn tippresupponi d-disponibilita` tal-parti li qed tirrivendika l-kappara li tersaq ghall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista' jigi biss pruvat definittivament bin-nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz, biex taghmel dan. Dan hu l-uniku mod kif l-attrici setghet titqieghed *in mora* u

hekk il-venditur seta’ jiggustifika l-allegazzjoni tieghu li hi naqset milli tersaq ghall-kuntratt”;

Jinzel minn dan illi l-provokazzjoni ta’ l-inadempjenza fl-atturi u allura d-dritt tar-ritenzjoni mill-konvenuti tal-kappara kien jaghmlu l-att gudizzjarju. Dan apparti u indipendentement minn raguni valida fil-ligi, liema raguni tigi skrutinata, jekk u biss, jinstab li l-vendituri promittenti jkunu kkonformaw ruhhom ghar-rekwizit ta’ l-interpellazzjoni gudizzjarja. Ara fl-istess sens tad-decizjoni appena citata s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fl-ismijiet “**Pauline Manche` -vs- Joseph Farrugia *et***”, 6 ta’ Ottubru, 1999;

In vista tal-premess il-Qorti ma tarax l-utilita` li taddentra ruhha fl-ezercizzju investigattiv ta’ l-ilmenti ta’ l-appellanti kostitwiti bl-ewwel u t-tieni aggravji kontestanti l-apprezzament mit-Tribunal tal-motiv additat mill-appellanti ghar-resiliment tal-konvenju;

Kwantu ghat-tielet aggravju ta’ l-appellanti sottomess b’suffragju tal-kontro-talba taghhom, jibda biex jigi osservat illi kif mistqarr mill-konvenut Noel Debono (ara xhieda tieghu a fol. 20) skond kliemu stess, “jien kont accettajt li lill-attur naghtih ic-cwievet ta’ dan il-garaxx peress li jiena ghandi proprjetajiet ohra allura ma kellix bzonn l-uzu tieghu ...”. Korrettement interpretat dan id-diskors ma jistax hlief ifisser illi l-konvenut ghadda lill-atturi l-uzu tal-garaxx fil-pendenza tal-konvenju *bona gratia* tieghu. B’daqshekk ma gie krejat ebda ftehim, la espress u lanqas tacitu, ghal liema l-appellanti jistghu jippretendu l-hlas ghall-uzu u ghall-okkupazzjoni tal-garaxx fid-durata tal-konvenju. L-atturi appellati ma kienux qed jaghmlu uzu minnu in forza ta’ xi titolu specjali u dan lanqas ma kien hekk pretiz minnhom, kif ghal kuntrarju kien hekk pretiz mill-konvenuta fil-kawza “**Loreto Abela -vs- Teresa Spiteri**”, Appell Civili, 30 ta’ Ottubru, 1989. Kull titolu li seta’ kellhom kien wiehed b’mera kompjacenza u tolleranza u, forsi, ukoll, indott minn dik il-kortesija li l-

appellanti jaghmlu disponibbli l-garaxx in vista tal-konvenzjoni negozjata ma’ l-atturi. La din it-tolleranza ma kienet tikkonferixxi ebda dritt lill-atturi li jiddetjenu l-garaxx, similment ma kienet tikkreja ebda obbligu konsegwenti fuqhom bil-hlas ta’ xi korrispettiv lill-appellanti. Inghad sewwa illi “dik it-tolleranza ma kienet tattribwixxi ebda dritt lill-appellanti, u konsegwentement ebda obbligu korrelativ da parti ta’ l-atturi appellati”. (“**Luigi Ellul *et* -vs- Roger Casha**”, Appell Civili, 13 ta’ Marzu, 1950). L-aggravju in mertu qieghed allura jigi dikjarat insostenibbli u l-kontro-talba infondata.

Ghall-motivi kollha premessi l-appell qed jigi michud fl-aggravji kollha tieghu u s-sentenza appellata, anke jekk issa ghall-konsiderazzjonijiet aktar ampji u diversi, ikkonfermata. Il-konvenuti appellanti ghandhom ibatu l-ispejjez ta’ din l-istanza.

< Sentenza Finali >

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