MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-26 ta' Frar, 2009

Citazzjoni Numru. 2229/1995/2

Nicholas **FENECH** u Mariolina Fenech

vs

Francis **SPITERI** u Maria Lourdes Spiteri

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-20 ta' Diċembru, 1995, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li l-imħarrkin huma debituri tagħhom fis-somma ta' elf lira Maltin (Lm 1,000)[1] li huma kienu ħallew magħhom bħala depożitu akkont tal-prezz fl-okkażjoni ta' att ta' konvenju li kien sar dwar xiri u bejgħ ta' post fi Triq iż-Żahar, fir-Rabat, liema kuntratt ma setax isir għal raġuni li ma kinux jaħtu għaliha l-istess atturi (l-għoti ta' self minn

[1] Li jġibu € 2,329.37 fi flus tal-lum

bank għax-xiri tal-post); u (b) tikkundanna lill-imħarrkin iroddulhom lura l-imsemmija somma. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-22 ta' April, 1996, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li ma kienx minnu li l-atturi ma seħħilhomx jiksbu self minn bank, iżda kienu l-istess atturi li għamlu minn kollox biex il-bank ma jasalx biex jagħtihom il-faċilita', apposta biex ikollhom skuża ħalli jinħallu mill-konvenju;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-24 ta' April, 1996[2] li bih sabet li l-imħarrkin tawha raġuni tajba għaliex m'għandhiex tneħħi mill-atti tal-kawża l-imsemmija Nota tal-Eċċezzjonijiet li huma kienu ressqu wara ż-żmien mogħti lilhom mil-liġi;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-11 ta' Marzu, 1998[3], li bih u għar-raġuni hemm imsemmija, ħassret il-kawża minn fuq il-lista ta' kawżi għas-smigħ, iżda reġgħet appuntatha b'degriet tal-20 ta' Marzu, 1998, wara li l-atturi ressqu talba b'rikors tagħhom tas-17 ta' Marzu, 1998;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Frar, 2004, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukat tal-atturi;

---

[2] Paġ. 13 tal-proċess
[3] Paġ. 32 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta’ Ġunju, 2004[4], li bih tat żmien lill-imħarrkin biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom b’nota;

Rat li l-imħarrkin baqgħu qatt ma ressqu n-nota bis-sottomissjonijiet tagħhom;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għar-radd lura ta’ somma mgħoddija lill-imħarrkin akkont tal-prezz ta’ bejgħ ta’ post fl-okkażjoni ta’ att ta’ konvenju li sar bejn il-partijiet. Billi l-konvenju kien suġġett għal kundizzjoni li ma seħħitx, u billi l-effetti tal-konvenju waqgħu, l-atturi jridu li l-imħarrkin iroddulhom lura s-somma msemmija. Għalkemm mitlubin biex jagħtu lura dik is-somma, l-imħarrkin ma ridux u għalhekk l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi, għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qalu li kellhom jedd iżommu l-flus ladarba l-kuntratt ma sarx bi ħtija tal-atturi li għamlu minn kollox biex joħolqu skuża ħalli l-kundizzjonijiet tal-konvenju ma jseħħux;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li fl-14 ta’ Ġunju, 1995[5], sar att ta’ konvenju li bih u taħt il-kndizzjonijiet hemm miftehma, l-atturi ntrabtu li jixtru u jiksbu mingħand l-imħarrkin li, min-naħa tagħhom, intrabtu li jbiegħulhom, il-post fir-Rabat, Triq iż-Żahar, bl-isem ta’

[4] Paġ. 114 tal-proċess
[5] Dok “A”, f’paġ. 5 tal-proċess

"*Fralor*" bil-prezz ta' tmintax-il elf lira Maltija (Lm 18,000). Il-konvenju kellu jdum fis-seħħ sitt (6) xhur. Fost il-kundizzjonijiet kien hemm waħda li tgħid li l-futuri xerrejja jiksbu minn bank kummerċjali self ta' mhux anqas minn erbatax-il elf u ħames mitt lira Maltin. Fiż-żmien li sar il-konvenju, l-atturi kienu għadhom għarajjes lil xulxin;

Illi f'Awissu ta' dik is-sena[6], l-atturi ressqu applikazzjoni mal-Lohombus Bank għal self ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm 16,000). It-talba ntlaqgħet wara li l-atturi taw lill-Bank it-tagħrif li kien talabhom. Imma ftit wara, l-attriċi kellha tieqaf mix-xogħol għaliex inqabdet tqila. L-atturi żżewġu lejn l-aħħar ta' Settembru tal-1995[7]. F'Ottubru[8], il-Bank bagħat jgħarrafhom li, fid-dawl taċ-ċirkostanza l-ġdida li nħalqet, ma kienx lest li jagħtihom aktar self fl-ammont li kienu talbu fil-bidu, imma self massimu ta' disat elef lira Maltin (Lm 9,000) ladarba issa kienu jiddependu biss mis-salarju tal-attur. Il-konvenju għalaq fil-15 ta' Diċembru, 1995. Ħadd mill-partijiet ma talab lill-parti l-oħra biex tersaq għall-kuntratt;
Illi l-atturi fetħu din il-kawża fl-20 ta' Diċembru, 1995, u binthom twieldet f'Marzu tal-1996[9];

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet ta' natura legali, dan il-każ ma għandux joffri xi toqol partikolari. Hija l-fehma tal-Qorti li fatti li ħarġu hu u jistema' l-każ jissarrfu f'konklużjonijiet legali definiti u li jwasslu għal riżultati partikolari fl-effett tagħhom. Wieħed iżomm quddiem għajnejh li s-somma li l-atturi jridu lura kienet tirrappreżenta biċċa mill-prezz tal-bejgħ tal-post li huma kienu ntrabtu li jixtru. Jirriżulta wkoll li l-ftehim kien wieħed ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ u li l-effetti tiegħu ntemmu bla ma l-ebda waħda mill-partijiet segwiet il-proċedura maħsuba mil-liġi fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. L-istess konvenju kien suġġett għal kundizzjoni li, sa ma għalaq iż-żmien miftiehem tiegħu, baqgħet ma seħħitx;

---
6 Xhieda ta' Ian Sammut 4.12.1998, f'paġ. 45 tal-proċess
7 Dok "FN2", f'paġ. 54 tal-proċess
8 Dok "B", f'paġ. 6 tal-proċess
9 Dok "FN1", f'paġ. 53 tal-proċess

Illi l-ħarsien b'reqqa tal-proċess maħsub fl-imsemmi artikolu hu element ewlieni biex persuna li tkun tat jew ippretendiet xi ħaġa taħt att ta' konvenju tista' tibqa' tinsisti fuq dik l-aspettativa min-naħa tal-parti l-oħra. Dak il-ħarsien minn kull parti li jkollha interess li żżomm ħajja r-rabta magħmula favuriha mill-parti l-oħra, huwa fundamentali għaliex, fin-nuqqas, ladarba jilħaq jagħlaq iż-żmien tal-konvenju bla ma jkun segwit il-proċess preskritt mil-liġi, kollox jerġa' lura għall-qagħda li fiha kienu l-partijiet sewwasew qabel ma kienu daħlu għall-konvenju[10]. Dan jgħodd ukoll għas-somma mħallsa lill-imħarrkin dak inhar tal-konvenju akkont tal-prezz[11]. Hekk kif il-konvenju tilef l-effikaċja u r-rabta tiegħu, il-partijiet tqiegħdu fis-sitwazzjoni li kienu fiha hekk kif kienu sejrin jiffirmawh. Kif ingħad, is-somma mgħoddija lill-imħarrkin kienet tagħmel parti mill-prezz li bih kienu sejrin jixtru l-post mingħand l-atturi, u għalhekk intemmet kull raġuni għaliex dik is-somma ma tingħatax lura lilhom, ladarba l-bejgħ baqa' ma sarx[12];

Illi, fix-xhieda tagħhom[13], l-imħarrkin jgħidu li kien hemm ftehim li d-depożitu mħallas mill-atturi kellu jibqa' f'idejn il-bejjiegħa (jiġifieri l-istess imħarrkin) jekk kemm-il darba l-atturi ma jersqux għall-bejgħ. Il-Qorti ssib li dik il-fehma ma tista' qatt tnissel il-jedd fl-imħarrkin li jżommu d-depożitu għalihom. L-ewwel nett, dak li jgħidu l-imħarrkin ma jinsab rifless bl-ebda mod fl-att tal-konvenju. Ta' xejn jissemma li ngħad kliem f'dan is-sens quddiem in-nutar li fassal il-konvenju, għaliex, bħala regola, dak li jingħad bil-fomm ma jwaqqax dak li jkun maqbul bil-kitba. Fit-tieni lok, mill-kliem tal-istess konvenju, jidher ċar li s-somma mħallsa ma kenitx fis-sura ta' kapparra (*arra poenitentialis*) imma sempliċement parti mill-prezz sħiħ miftiehem għall-bejgħ tal-post. Madankollu, ukoll kieku wieħed kellu jqis li dik is-somma kienet forma ta' ammont

---

[10] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Jason Formosa et vs Carmelo Sammut***, fost bosta oħrajn

[11] App. Ċiv. **25.5.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Christine Cassar Torregiani vs Avv. Dr. Godfrey Gauċi Maistre noe***

[12] App. Ċiv. **28.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Jilt Limited vs Tigne' Estates Limited***

[13] Affidavit datati 8.10.1999, f'paġġ. 74 u 76 tal-proċess

li jintilef, xorta waħda jidher li kien meħtieġ li l-imħarrkin jieħdu l-proċeduri preskritti biex jinforzaw dak il-jedd pretiż[14]. L-imħarrkin naqsu għal kollox li jwettqu dik il-proċedura;

Illi l-Qorti tista' tieqaf hawn bil-konsiderazzjonijiet tagħha. Madankollu, ma jkunx żejjed li jingħad li l-atturi kellhom raġuni tajba għaliex ma jersqux għall-kuntratt. Is-self fis-somma miftehma ma ngħata qatt mill-bank saż-żmien kollu utli li dam fis-seħħ il-konvenju. L-atturi ħabirku u għamlu l-parti tagħhom biex is-self jingħatalhom fis-somma msemmija u, sa ċertu żmien, kien jidher li t-talba tagħhom kienet sejra tintlaqa'. Iżda biċ-ċirkostanzi li seħħew fil-każ tal-attriċi li nqabdet tqila u kellha tieqaf mix-xogħol, dak il-prospett dab fix-xejn u r-rimedju limitat li offra l-bank ma kienx ikun qiegħed iwettaq dak li kien miftiehem bejn il-partijiet fil-konvenju. F'kull każ, hu meqjus li hija raġuni tajba fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minħabba li ma tkunx tista' sseħħ xi kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet. Min ikun aċċetta fuq konvenju li l-bejgħ jew negozju jkun suġġett għall-għoti ta' faċilita' bankarja, ikun qiegħed jaċċetta r-riskju li, għal kwalunkwe raġuni li ma tkunx b'ħażen jew mala fidi, l-bank ma jilqax it-talba biex jagħti dik il-faċilita'[15];

Illi għalhekk, ma hemm l-ebda raġuni tajba għaliex l-imħarrkin jistgħu jżommu s-somma depożitata magħhom mill-atturi, u għalhekk it-talbiet attriċi jistħoqqilhom jintlaqgħu;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

---

[14] Ara, per eżempju, P.A. JSP **5.10.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Hutchinson vs Philip Cortis*** (mhix pubblikata), u App. Ċiv. **6.10.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Pauline Manche' vs Joseph Farruġia et*** (mhix pubblikata)
[15] P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***

Tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li l-imħarrkin huma debituri tal-atturi fis-somma ta' elfejn tliet mija u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u teltin ċenteżmi (€ 2,329.37) rappreżentanti s-somma mħallsa akkont tal-prezz tal-bejgħ ta' immobbli fuq att ta' konvenju magħmul bejn il-partijiet fl-14 ta' Ġunju, 1995, u li għalaq bla ma sar il-kuntratt finali;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-imħarrkin miżżewġin Spiteri bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrkin, flimkien u solidalment bejniethom, iroddu lura lill-atturi s-somma ta' € 2,329.37 fuq imsemmija flimkien mal-imgħax legali fuq dik is-somma b'seħħ mill-15 ta' Diċembru, 1995, sal-jum tal-ħlas effettiv;

Bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kollha mill-istess imħarrkin.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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