MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2009

Appell Civili Numru. 114/2007/1

Tabib Dottor Charles u Sandra konjugi Mallia maghrufa wkoll bhala Mallia Azzopardi

vs

Carmelo u Dorianne konjugi Sammut

Il-Qorti,

Fit-8 ta' Lulju, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti,
>
> Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fit-30 ta' April, 2007 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li prevja dikjarazzjoni li skond konvenju tal-15 ta' Marzu, 2005 (Dok A) l-atturi kellhom raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-att finali tal-akkwist u bejgh minghand il-konvenuti ta'

garage fi stat ta' gebel u saqaf internament markat bin-numru wiehed go *"garage complex"* sitwat fil-livell tal-*basement* accessibbli minn rampa komuni u drive-in li taghti ghal Giovanni Barbara Street, Lija, u prevja dikjarazzjoni li l-atturi kellhom konsegwentement dritt fil-ligi sabiex ma jkomplux bil-kuntratt ta' appalt dwar l-istess fond li sar mal-konvenuti datat 15 ta' Marzu 2005 (Dok B) u li kien jirreferi ghall-konvenju Dok A, il-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jroddu lill-atturi s-somma ta' elfejn lira (Lm2000) in kwantu ghal disa' mija u hamsin lira (Lm950) li hallsu lill-konvenuti skond kif stipulat fl-anness Dok A u in kwantu ghal elf u hamsin lira (Lm1050) li hallsu lill-konvenuti kif stipulat fl-anness Dok B.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta' Marzu, 2006 u bl-imghax legali b'effett mill-1 ta' Marzu, 2006 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1. Illi d-domandi attrici tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenju tal-15 ta' Marzu 2005 ghal komprovendita' tal-garaxx numru 1 f'kumpless ta' garaxxijiet f'basement level fi Triq Giovanni Barbara Lija, u ghal kuntratt t'appalt rigwardanti tlestija u tkomplija ta' xogholijiet fl-istess *garage* gew esegwiti sal-15 ta' Marzu 2006 u r-rikorrenti ghar-raguni mhux valida skond il-ligi ma ressqux ghall-att finali relattiv u a tenur tal-istess konvenju u tal-iskrittura t'appalt huma kellhom jitilfu, kif fil-fatt tilfu, d-depozitu ta' Lm2,000 minnhom imhallas u ghalhekk huma m'ghandhomx dritt jitolbu r-rifuzzjoni ta' din is-somma u ghaldaqstant l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi bla pregudizzju ghal premess, ir-ricerki ghat-trasferiment tal-fond inkwistjoni kienu ghall-ordni u l-fond ma kien affettat minn difetti mohbija

u lanqas minn perkolazzjoni ta’ ilma kif lamentat minnhom u dan skond certifikat tal-Perit Samuel Formosa li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument CS 1.

3. Illi b’ittra ufficjali tas-6 ta’ Marzu, 2006 ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati biex jersqu ghall-att finali relattiv u fin-nuqqas ta’ dan dawn il-flus mhallsa bhala depozitu fuq il-konvenju u fuq il-kuntratt t’appalt esebit mal-avviz kellhom jigu mitlufa favur l-intimati kif effettivament gew hekk mitlufa.

4. Illi r-rikorrenti m’ghandhomx dritt ghar-rifuzzjoni tas-somma ta’ Lm2,000 u ghalhekk it-talbiet taghhom ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghar-rifuzzjoni ta’ elfejn lira (Lm2,000) li l-atturi hallsu lill-konvenuti fuq konvenju datat 15 ta’ Marzu 2005 rigwardanti *garage* Hal Lija, liema konvenju ma giex segwit b’att definittiv. Irrizulta mill-provi illi l-*garage* inkwistjoni huwa sitwat *f’basement level* fi Triq Giovanni Barbara Hal Lija. Fi Frar 2005 l-attur ra dan il-*garage* u thajjar jixtrieh. Iltaqa’ ma’ sid il-*garage* l-konvenut Carmelo Sammut, sar appuntament u l-attur ha mieghu lill-Perit Ray Sammut. Waqt l-ispezzjoni l-Perit gibed l-attenzjoni tal-partijiet ghal roqgha umdita’ li kien hemm fis-saqaf. Ghall-ewwel jidher illi dina ma tantx inghatat importanza ghaliex il-konvenut Carmelo Sammut qal illi kien sejjer jirrangaha u li kienet xi haga zghira. Ghalhekk il-partijiet ftiehmu

fuq il-modalita’ tat-trasferiment u fil-15 ta’ Marzu 2005 in atti Nutar John Gambin gie redatt konvenju u skrittura ta’ appalt. F’din l-iskrittura ma ssemma xejn dwar il-kwistjoni ta’ l-umdita’ li kien hemm fuq is-saqaf tal-*garage*, ghad illi l-attur baqa’ jinsisti mal-konvenut illi jiehu hsieb din il-kwistjoni. Il-konvenut qatt ma qallu le, anzi acceda fil-fond sovrastanti flimkien ma’ haddiem sabiex jispezzjonaw il-bitha li tigi ezatt fuq il-*garage* u hadu hsieb il-*‘grouting’* bejn it-*tiles*, halli zgur ma jkunx hemm xi perkolazzjoni ta’ ilma jew umdita’ fil-*garage* ta’ taht. Madankollu l-attur ikompli jghid illi roqgha umdita’ xorta baqghet hemm, anzi dina donnha kibret.

Il-konvenju kellu validita’ ta’ sena u f’dan il-perijodu jidher illi din il-kwistjoni ta’ l-umdita’ hadet aktar importanza bejn il-partijiet, bl-attur ikompli jinsisti li din tigi rimedjata mal-ewwel, waqt li l-konvenut ighid illi kienet biss buona grazzja tieghu illi kien ser jaghmel xi haga peress illi la ssemmiet fil-konvenju u lanqas fl-iskrittura ta’ appalt.

Il-partijiet gabu periti rispettivi sabiex jaghmlu rapporti dwar din il-kundizzjoni u filwaqt illi l-Perit ta’ l-attur Ray Sammut wera certa allarm ghal din il-kundizzjoni, l-Perit tal-konvenut Stephen Farrugia ccertifika (fol 15) illi ma sab l-ebda sinjali visibbli ta’ perkolazzjoni ta’ ilma u dan anke wara illi vverifika ma’ sid il-fond sovrastanti sabiex jikkonferma li ma kien hemm l-ebda problema ta’ ilma jingabar fil-bitha ezatt fuq il-*garage*. Il-konvenut filwaqt li jirrikonoxxi li kien hemm roqgha ta’ umdita’ fis-saqaf ighid illi dan kien sforz l-eghluq ta’ l-istess *garage*. In fatti darba minnhom halla l-bieb tal-*garage* miftuh ghal xi tlett gimghat u din ir-roqgha nixfet, izda meta rega’ ghalaq il-*garage* din ir-roqgha regghet tfaccat.

L-attur min nahha l-ohra kien ferm preokkupat dwar din is-sitwazzjoni, aktar u aktar meta kien sejjer ipoggi karozza go dan il-*garage*, fejn allura

s-sitwazzjoni umduza fl-istess *garage* setghet taghmel hsara lill-vettura u ghalhekk iddecieda li ma jkomplix bin-negozju u ma jersaqx ghall-kuntratt. Fis-6 ta' Marzu 2006 il-konvenut baghat ittra ufficjali lill-atturi (fol 8) sabiex huma jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv. L-atturi ma ghamlux dan izda l-konvenut ma segwiex l-ittra ufficjali b'kawza kif trid il-ligi u lanqas ma talab sabiex jibqa' fil-pussess tad-depozitu mhallas mill-atturi fuq il-konvenju u fuq il-kuntratt ta' appalt li flimkien ammontaw ghas-somma ta' elfejn lira(Lm2,000). Meta l-atturi talbu li jiehdu lura dawn il-flus il-konvenut irrifjuta li jhallas u saret din il-kawza.

Ikkunsidrat:

Fit-trattazzjoni tieghu l-avukat tal-konvenut argumenta li ma kien hemm l-ebda difett latenti fil-fond inkwistjoni peress illi l-attur kien jaf b'din l-ezistenza tar-roqgha qabel ma sar il-konvenju u m'ghamlu l-ebda referenza ghaliha la fil-konvenju u lanqas fl-iskrittura ta' l-appalt. Ghalhekk kien hemm rabta kuntrattwali bejn il-partijiet li ghandha tigi osservata u la t-termini tal-ftehim huma cari m'ghandha tinghata l-ebda nterpretazzjoni u lanqas m'ghandha tigi accettata xhieda li tmur kontra dak illi nghad. Ghamel referenza ghal gurisprudenza specifikament ghall-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Frar 2008 fl-ismijiet <u>"Tal-Franciz Construction</u> <u>Limited vs Charlie Vella et"</u> fejn il-Qorti kienet issanzjonat iz-zamma ta' depozitu wara li rrizulta illi parti ma resqitx ghall-kuntratt minghajr raguni valida. Min nahha l-ohra, l-avukat ta' l-attur argumenta li kien hemm raguni valida l-ghala l-attur ma kellux jirredigi ghall-kuntratt u filwaqt illi kien minnu illi ghall-ewwel jidher illi din ir-roqgha umdita' ma kienetx ser tkun ta' importanza kbira, aktar ma ghadda z-zmien aktar bdiet timmanifesta ruhha u ghalhekk bdiet tippreokkupa lill-attur li deherlu li ma kellux jersaq ghall-kuntratt u jakkwista proprjeta' li kienet affetta

minn difett. L-avukat ukoll ikkwota diversi sentenzi principalment kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell wkoll fl-1 ta' Frar 2008 fl-ismijiet "Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited" fejn din id-darba l-Qorti ta' l-Appell qalet illi *"biex parti tkun intitolata zzomm depozitu meta ma jsirx kuntratt trid taghmel kawza appozita sabiex tigi kanonizzata kreditrici f'dak l-ammont depozitat".*

Ikkunsidrat:

Illi filwaqt li huwa minnu li fil-konvenju u fl-appalt ma ssemmiex il-kwistjoni ta' l-umdita' fis-saqaf tal-*garage* b'daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax tisma xhieda dwar dak illi ghadda bejn il-partijiet f'din il-kwistjoni illi dakinhar kienet incidentali ghal ftehim illi ntlahaq bejniethom dwar il-promessa tal-bejgh. Fil-kawza fl-ismijiet "Dr C Gauci Borda vs Carmelina Azzopardi" deciza mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri fid-29 ta' Ottubru 2004 il-Qorti qalet *"gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos provi testimonjali li mhumiex ammessibbli biex jigi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju."*

F'din il-kawza mhuwiex qed jigi allegat li hemm xi element nieqes mill-konvenju u dak li gie redatt bejn il-partijiet huwa validu ghal kull fini u effetti kollha tal-ligi pero', kien hemm din il-kwistjoni incidentali dwar ir-roqgha umdita' fis-saqaf tal-*garage*, liema kwistjoni timmerita' li tigi kkunsidrata aktar u aktar meta fl-ahhar assumiet importanza massima u kienet il-kwistjoni decizorja jekk il-kuntratt finali kellux isir jew le. Ghalhekk il-Qorti hija sodisfatta illi tajjeb jew hazin il-*garage* kien effett minn difett ta' umdita'. Issa jekk dana kienx dovut ghal metodu ta' kostruzzjoni jew inkella ghall-kunsiderazzjonijiet ambjentali ta' l-istess *garage*, hija mmaterjali. Il-fatt hu illi fil-mument storiku meta gie redatt il-ftehim bejn il-

partijiet din ir-roqgha kienet hemmhekk u tkellmu dwarha u ghad illi ma tnizzlitx bil-miktub, kien hemm ftehim bejniethom illi l-konvenut kellu jiehu hsiebha. Issa kellhux jaghmel dan buona grazzja tieghu jew inkella ghal xi raguni ohra, huwa wkoll immaterjali. Il-fatt jibqa' li l-konvenut kien responsabbli li jsib soluzzjoni rimedjali ghal din il-problema u l-konvenut ma sabhiex. L-attur ghalhekk hass illi ma kellux jidhol ghal dan in-negozju u wera l-intenzjoni illi ma kienx ser jersaq ghall-kuntratt definittiv, kif fil-fatt ghamel. Il-Qorti jidhrilha illi dina kienet raguni gustifikanti bizzejjed sabiex l-attur ma jersaqx ghall-att definittiv u li kien jintitolah jitlob lura d-depozitu mhallas.

Fil-kawza "Nazzareno Vella vs Joseph Abela" (Vol LXXXVI pt ii pg 165) il-Qorti qalet: *"il-Qorti tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depozitata mill-kompratur f'kaz illi jonqos li jersaq ghall-kuntratt definittiv bla raguni valida fil-ligi, kienet klawsola illi timporta penali illi kellha allura tkun interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti taghha. F'kaz ta' dubbju dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri fil-hlas tal-penali."* Dan l-insenjament jaghti konfort lit-tezi ta' l-attur peress illi b'interpretazzjoni restrittiva u limitattiva l-Qorti tasal biex taghti ragun lill-attur illi jkollu d-dritt illi jitlob ir-refuzzjoni tad-depozitu mhallas. Id-decizzjoni ta' l-attur ma kienetx kapriccuza izda kienet ibbazata fuq pariri teknici maghmula wara konstatazzjonijiet viswali ta' sitwazzjoni li ma kienetx normali fl-ambjenti ta' l-istess fond, liema sitwazzjoni setghet tiggrava ruhha kif fil-fatt iggravat ruhha dik is-sena fil-mori tal-konvenju u kienet ser tkun ta' danni ghall-attur u l-proprjeta' tieghu.

Din il-Qorti hija propensa li tigbed lejn id-decizzjoni f'"Gloria Pont vs L.J.L. Construction Company Limited" peress li hija wkoll konformi mat-taghlim precedenti ta' l-interpretazzjoni restrittiva u limitattiva tat-telfien tad- depozitu mhallas fuq

konvenju. Din l-interpretazzjoni taghmel hafna sens peress li tajjeb jew hazin il-fond jibqa' f'idejn il-bejjiegh bil-pontenzjal li jerga' jbieghu lill-terzi, f'liema kaz allura jiehu l-prezz intier tieghu u ma jbaghti l-ebda pregudizzju bin-nuqqas ta' bejgh originali. Mhux sew li jzomm id-depozitu minghand parti u wkoll jakkwista l-prezz intier tal-bejgh minghand iehor! Dan ifisser illi l-konvenut ikun sejjer jaghmel arrikkament ingust a skapitu ta' l-attur. Dana l-Qorti qieghda tghidu bhala *"obiter"* peress illi l-argument principali jibqa' dejjem dak kif stabbilit fis-sentenza fuq imsemmija <u>Vella vs Abela</u> illi l-interpretazzjoni tal-klawsola tat-telf ta' depozitu hija penali li ghandha tinghata nterpretazzjoni restrittiva.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi. Tiddikjara illi kellhom raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-att finali ta' akkwist u bejgh minghand il-konvenuti ta' *garage* fi stat ta' gebel u saqaf internament markat bin-numru wiehed go *"garage complex"* sitwat fil-livell tal-*basement* accessibbli minn rampa komuni u drive-in li taghti ghal Giovanni Barbara Street, Lija.

Tiddikjara li l-atturi kellhom dritt fil-ligi biex ma jkomplux bil-kuntratt ta' appalt dwar l-istess fond li sar mal-konvenju fuq imsemmi u tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu lill-atturi s-somma ta' €4658.75 (Lm2000) kwantu ghal €2212.90 (Lm950) li hallsu lill-konvenuti skond kif stipulat fil-konvenju u kwantu ghal €2445.84 (Lm1050) li hallsu lill-konvenuti kif stipulat fl-iskrittura ta' l-appalt Dok B anness ma' l-avviz. Bl-ispejjez u l-interessi legali mid-data tan-notifika ta' l-avviz kontra l-konvenuti. ”

Minn din is-sentenza appellaw il-konvenuti bl-aggravji li qeghdin jigu hawn taht sintetikament riprodotti:-

(1) Ma kien hemm ebda stipulazzjoni fil-konvenju illi huma kellhom jirrimedjaw ghar-roqgha umdita, pre-ezistenti fil-garaxx minn qabel l-iffirmar tal-konvenju;

(2) La ebda obbligu bhal dan ma kien mill-konvenju impost fuqhom u ebda difetti latenti ma rrizultaw, l-atturi ma kellhom ebda raguni biex jirrecedu mill-konvenju u ma jersqux ghall-att finali meta saritilhom intima ufficjali ghal daqshekk;

(3) La l-iskritturi huma cari ma kellha tinghata ebda interpretazzjoni ohra u lanqas tigi accettata xhieda kontra l-miktub;

(4) La *pacta sunt servanda*, una volta l-atturi ma ressqux ghal kuntratt definittiv wara s-sejha li sartilhom, huma ghandhom ibatu l-konsegwenzi tat-telfien tad-depozitu mhallas minnhom;

Fil-qosor, il-fatti principali li taw lok ghall-kawza huma dawn:-

(1) Fil-15 ta' Marzu, 2005 gew redatti u ffirmati zewg skritturi ta' ftehim. Il-wahda ta' promessa ta' kompravendita ta' garaxx "*in shell form*". L-ohra ta' appalt ghall-ezekuzzjoni ta' xoghlijiet mill-konvenut ghat-tkomplija ta' l-istess garaxx;

(2) Fuq iz-zewg skritturi l-atturi, *qua* kompraturi-appaltanti, hallsu pagamenti akkont f'forma ta' depozitu. Fihom jinghad illi l-istess pagamenti "*will be forfeited by purchasers in favour of vendor if purchasers fail to complete final contract by due date <u>without any valid reason</u>"* jew "*<u>for a reason imputable to purchasers</u>*";

(3) B'ittra ufficcjali tas-6 ta' Marzu, 2006 l-konvenuti appellanti interpellaw lill-atturi bis-sejha specifika biex dawn jersqu ghal kuntratt definittiv. Huma fakkruhom ukoll illi jekk jonqsu li jaghmlu dan, jitilfu l-pagamenti depozitati fl-ammont komplessiv ta' elfejn lira

(Lm2000). Din l-ittra ufficcjali ma gietx konsegwita minn kawza;

(4) L-attur iddepona illi hu kellu raguni tajba u sifficjenti li ma jersaqx ghall-att finali in vista tal-fatt illi l-konvenut naqas milli jelimina d-difett kostitwit minn roqgha umdita fis-saqaf tal-garaxx, kif hekk kien impenja ruhu li jaghmel fil-kors tat-trattattivi pre-konvenzjonali u, ukoll, fid-durata tat-terminu tal-konvenju u ta' l-iskrittura ta' appalt. Kien ghal din ir-raguni li hu sejjah lill-konvenuti b'ittra ufficcjali ta' l-1 ta' Marzu, 2006 biex dawn iroddulu d-depoziti li sarulhom. Dan l-att gudizzjarju gie segwit mill-azzjoni odjerna;

Fermi dawn il-fatti, il-Qorti jidhrilha opportun li taghmel qabel kull konsiderazzjoni tal-mertu dawn l-osservazzjonijiet preliminari bl-assistenza tal-gurisprudenza maghrufa:-

(1) Il-"*forfeitable deposit*" li jsemmu l-konvenzjonijiet bejn il-partijiet ghandu minn natura ta' penali u din, *per regola* tirraprezenta d-danni preventivament likwidati. Ara "**Goffredo Chritien *nomine et* -vs- John Ciancio**", Appell Kummercjali, 13 ta' April, 1921 u "**Negte. Ant. Tabone -vs- Neg. Jos. Caruana**", Appell Kummercjali, 29 ta' Novembru, 1950;

(2) Fil-kaz ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni l-htija hija insita fl-istess inadempjenza, ammenokke l-parti inadempjenti ma tipprovax il-kaz fortunwitu jew il-forza magguri jew raguni ohra ta' ezenzjoni mir-responsabilita`. Jissokta jigi ritenut, ghalhekk, illi min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti hu obbligat ihallas dik il-penali jekk ma jippovax illi kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali. Ara "**Geraldo Vella -vs- Avv. Dr. Joseph Fenech Adami *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 5 ta' Ottubru, 1957 u "**Nicola Callus *et* -vs- Nicolina Farrugia**", Appell Cvili, 2 ta' Gunju, 1959;

(3) Hu principju regolatur illi fl-interpretazzjoni ta' kuntratti ta' ftehim il-gudikant ghandu joqghod fuq il-

pattijiet inkorporati fihom ghax huma dawn li jivvinkolaw lill-partijiet, u mhux ukoll dawk li jistghu jkunu gew miftehma verbalment bejniethom. Tabilhaqq, kif rintenut, “kuntratt miktub m’ghandux jigi cirkuwit jew maghmul ineffikaci b’allegazzjoni ta’ ftehim verbali differenti hlief f’kazijiet rarissimi”. Ara “**Carmelo Mangion *et* -vs- Anthony Tonna**”, Appell Civili, 17 ta’ Dicembru, 1965 u “**P.L. Joseph Diacono *et* -vs- Joseph Cost Chretien**”, Appell Kummercjali, 23 ta’ Novembru, 1970, it-tnejn inediti;

(4) Komplimentari ghal dan hi wkoll regola generali ta’ interpretazzjoni illi l-gudikant ghandu f’dak l-istess ezercizzju jillimita ruhu fl-ewwel lok ghall-ezami tas-sens letterali tal-pattijiet in kwantu l-elementi letterali jossorbi u jezawrixxi kull kriterju iehor ta’ interpretazzjoni meta l-volonta` komuni tal-kontraenti temergi b’mod cert u immedjat mill-espressjonijiet adoperati. Ara, fost ohrajn, “**Vincenzo Bugeja *nomine* -vs- Wisq Rev. Kanonku Dun Giuseppe Sammut**”, Appell Civili, 23 ta’ Gunju, 1952 u “**John Bartolo *et* -vs- Alfred Petroni *et nomine***”, appell, 7 ta’ Ottubru, 1997;

Premessi dawn l-osservazzjonijiet, jidher mill-korp tas-sentenza illi l-ewwel Qorti arginat il-motivazzjoni taghha fuq dawn il-binarji, u, cjoe, (i) li l-atturi kellhom raguni valida ma jaddevenux ghal kuntratt finali; (ii) fuq l-istregwa tad-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell ta’ l-1 ta’ Frar, 2008 in re: “**Gloria Pont -vs- J.L.J. Construction Company Limited**”, il-konvenuti naqsu milli jipprezentaw il-proceduri okkorrenti kollha fit-termini ta’ l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili biex jitolbu t-twettieq tal-weghda; u (iii) fuq l-istregwa tas-sentenza “**Nazzareno Vella -vs- Joseph Abela**”, Appell, 14 ta’ Jannar, 2002, it-telfien ta’ parti mill-prezz depozitat, gjaladarba timporta penali, kellha tigi interpretata b’mod ristrettiv u limitativ fl-effetti taghha;

Indubitament, l-esigenza li parti kontraenti tindetreggja minn konvenju jew skrittura ohra ta’ ftehim trid tkun wahda gustifikata, konnessa ma’ xi motiv li tkun inducietu

jikkontratta, basta s'intendi li dak l-istess motiv ikun sew not lill-kontroparti fil-kors tat-trattattivi. Fil-kaz taht konsiderazzjoni l-atturi appellati jsostnu li fil-kors tan-negozjati pre-konvenzjonali kien gie appattwit in bwona fede illi l-konvenut appellanti kellu jiehu hsieb jelimina d-difett kostitwit minn roqgha ta' umdita` fil-garaxx. Ma' dan, il-konvenut ma jaqbelx ghax dik l-obbligazzjoni attribwibbli lilu mill-atturi appellati ma sabetx postha fl-att tal-konvenju. Dan anke jekk fl-istess waqt jikkoncedi illi fil-mori tal-konvenju l-attur cempillu bosta drabi biex jassikura jekk kienx hemm ottemperament minnu ta' l-eliminazzjoni ta' dak id-difett. Jikkoncedi wkoll illi saru tentattivi minnu biex isolvi l-problema imma dawn saru "bil-bwona volonta` tieghu". Ara deposizzjoni tieghu in kontro-ezami a fol. 49;

L-ewwel Qorti rragunat illi ghalkemm hu veru illi dik l-obbligazzjoni ma gietx assunta bil-miktub, l-accettazzjoni minnha tal-prova testimonjali dwarha kienet isservi biex tispjega l-iskritturi ta' ftehim in kwantu patt incidentali u accessorju ghalih. Fuq din it-tematika jinsab ritenut illi l-massima *contra scriptum testimonium non fertur testimonium non scriptum*, ghalkemm ghandha l-fondament razzjonali taghha fil-konsiderazzjoni ta' dak li xtaqu u riedu bil-kitba l-kontraenti biex jovvjaw ghall-kontestazzjonijiet bejniethom, din ghandha l-limitazzjonijiet taghha. Fil-kuntest insibu bi precedent fuq l-istregwa ta' certa dottrina Ingliza illi, "*quella regola non trova applicazione tra altri casi quando la prova testimoniale sia diretta a far fede di un patto verbalmente intervenuto precedentemente o contemporaneamente alla scrittura, quando il patto sia incidentale ed accessorio e non inconciliabile colla sostanza dell'atto scritto*". Ara "**Giuseppe Muscat *nomine* -vs- Perito Architetto Carmelo Fiteni *et nomine***", Appell Kummercjali, 17 ta' Jannar, 1917. Fil-hsieb tal-Qorti dan il-precedent ighodd ukoll ghal kaz prezenti u ghamlet sewwa l-ewwel Qorti li segwiet l-iskopi principali tieghu skond is-sentenza succitata, anke jekk ma accennatx *expressis* ghaliha. Xerrej promittenti ma ghandux ikun assoggettat ghal perikolu li jista' jigri 'l quddiem fil-beni komprat jew fil-

hwejjeg li jkunu sitwati fih. Lanqas ma ghandu jitqies inadempjenti, u allura koercibbli li jersaq ghall-kuntratt, ghax inkella jsofri t-telf tad-depozitu, jekk kif inhu l-kaz hawnhekk, jezisti dak il-motiv gust li jillegittimah jirretrocedi mill-ftehim;

Dan apparti, imbaghad, il-konsiderazzjoni tal-principji illi ammont imhallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bhala regola jithallas lura lix-xerrej jekk il-bejgh ma jigix konkluz. Ara "**Victor Cini -vs- Andrew Agius**", Appell Civili, 9 ta' Marzu, 1988) u, apparti wkoll, taqbel jew ma taqbelx maghha, il-konsiderazzjoni agguntiva sottolinejata mill-Qorti Suprema illi x-xerrej ma setax jigi penalizzat meta l-obbligu tieghu principali jkun safa estint ghax il-venditur ikun naqas li, proceduralment, jikkjamah bl-appozita azzjoni ("**Pont -vs- J.L.J. Construction Ltd**", *ibid.*).

Ghal motivi kollha predetti u dawk ta' l-ewwel Qorti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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