QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 12 ta' Ottubru 2001

Numru 7

~itazzjoni 1277/1996

Anthony Vella g]an-nom ta' ***Brovel Company Limited***

versus

Alfred Buhagiar u Gemma Buhagiar

F'din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob li tie]u lura flus li kienet]allset lill-konvenuti akkont ta' rigal li kellu jit]allas g]all-kiri ta' negozju billi l-kiri baqa' ma se]]x.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'kitba tas-16 ta' Marzu 1995 il-konvenuti kienu ntrabtu li jikru lill-attri`i l-]anut numru 29 Triq it-Te\or, il-Belt Valletta, bi ]las ta' ]amsin elf lira (Lm50,000). Dak in-nhar l-attri`i]allset lill-konvenuti]amest elef lira (Lm5,000) akkont. Il-partijiet kienu ftiehmu, fost pattijiet o]ra, illi jaslu g]al qbil ie]or dwar pattijiet ulterjuri, u ftiehmu wkoll illi l-ftehim jaqa' jekk l-attri`i ma

ti]ux self mill-*Bank of Valletta*. {ara illi l-partijiet ma waslux g]all-ftehim finali, u [ara wkoll illi l-attri`i ma kisbitx is-self mill-bank.

B'ittra tal-5 ta' Jannar 1996 il-konvenuti g]arrfu lill-attri`i illi kienu qeg]din iqisu l-ftehim b]ala ma]lul. L-attri`i taqbel li l-ftehim ma g]adux ise]] i\da, g]alkemm sej]et lill-konvenuti biex iroddu l-]amest elef lira (Lm5,000) im]allsa akkont, il-konvenuti ma ridux i]allsu. L-attri`i g]alhekk fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-ftehim tas-16 ta' Marzu 1995 ma g]adux aktar ise]];
2. tg]id illi l-konvenuti qeg]din i\ommu indebitament is-somma ta']amest elef lira (Lm5,000) m]allsa lilhom akkont; u
3. tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* iroddu lill-attri`i s-somma ta' ]amest elef lira (Lm5,000), bl-img]ax mill-10 ta' Jannar 1996, data ta' ittra uffi`jali notifikata lilhom, u bl-ispejje\, fosthom dawk ta' l-istess ittra uffi`jali.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni illi d-depo\itu m]allas fuq il-kitba tas-16 ta' Marzu 1996 ma kellux jit]allas lura fil-ka\ li s-so`jetà attri`i ma tersaqx biex tiffirma l-ftehim finali.

Il-fatti ta' dan il-ka\ [raw hekk:

B'kitba tas-16 ta' Marzu 1995 il-konvenuti kienu ntrabtu li "jittrasferixxu b'titolu ta' kera" lill-attri`i l-]anut numru 29 Triq it-Te\or, Valletta, "bil-pagament ta' ]amsin elf lira maltin li jit]allsu mat-trasferiment finali tal-kirja u ji[u rifonduti (*sic*) f'ka\ ta' ntopp". Dak in-nhar l-attri`i]allset]amest elef lira (Lm5,000) "b]ala depo\itu akkont". Il-partijiet stipulaw ukoll illi:

> (4) Il-partijiet jirrimettu ru]hom g]all-qbil bejniethom g]al kondizzjonijiet ulterjuri f'abbozz legali.
>
> Dan il-ftehim jaqa' jekk il-komparenti Vella *nomine* ma ji]ux is-self relattiv mill-*Bank of Valletta*.

Billi l-]anut kien f'idejn il-konvenuti b'kiri ming]and il-gvern, u ma setg]ux i`edu l-kiri jew jag]mlu sub-lokazzjoni, il-partijiet kellhom il-]sieb illi `-`essjoni tal-kiri jew sub-lokazzjoni jag]tuha l-forma ta' dak li huma sej]ulu *operating agreement* — il-"kondizzjonijiet ulterjuri" msemmija fil-kitba tas-16 ta' Marzu 1995 — i\da ma setg]ux jaslu g]al ftehim dwar kif kellu jkun dan il-ftehim ta' bejniethom.

Fil-fehma tal-qorti jidher `ar illi l-e``ezzjoni tal-konvenuti ma hix tajba.

Il-ftehim tas-16 ta' Marzu 1995 ma hux wie]ed s]i], kif jidher mill-fatt li l-partijiet stess qalu li kellhom jil]qu ftehim ie]or. G]alkemm il-partijiet kellhom id-dmir li jimxu *in bona fide* biex jil]qu l-ftehim dwar il-"kondizzjonijiet ulterjuri", jekk xi parti naqset mid-dmir tal-*bona fides* ir-rimedju tal-parti l-o]ra kien ikun li tfittixha g]ad-danni [ejjin minn *culpa in contrahendo* u mhux li tidde`iedi unilaterlalment li tbiddel in-natura tal-]las minn depo\itu akkont g]al penali. Li l-]las ma kienx jintilef fil-ka\ li l-ftehim ma jse]]x jidher `ar mill-kliem tal-kitba stess, li tg]id li l-flus im]allsa jintraddu lura "f'ka\ ta' ntopp". Il-konvenuti stess, fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni tag]hom, ig]idu li l-]las kien b]ala *arra confirmatoria* u mhux *arra pœnitentialis*.

Il-flus t]allsu akkont tal-prezz ta' ftehim li ma se]]x; g]alhekk illum qeg]din jin\ammu *sine causa* u g]andhom jintraddu lura.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet tas-so`jetà attri`i u tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* iroddu lill-atturi s-somma ta']amest elef lira (Lm5,000), flimkien ma' l-img]ax u l-ispejje\ mitluba fi`-`itazzjoni.

Giannino Caruana Demajo Im]allef	Connie Micallef Dep. Re[.