MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1455/1996/1

Raymond **BORĠ**

vs

Victor u Mary konjuġi **PAĊE** għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' Kewta Limited

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-7 ta' Mejju, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-attur talab li din il-Qorti (a) issib li hemm raġunijiet tajbin biżżejjed biex jitħassar l-att ta' konvenju magħmul bejnu u l-imħarrkin *nomine* fl-20 ta' Ġunju, 1995, dwar it-trasferiment lilu tal-arja żviluppata ta' fuq blokka ta' appartamenti magħrufa bħala "*Heath Mansions*", fi Triq Raddet ir-Roti tal-Karettuni, f'Xemxija Heights, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u dan minħabba l-ingann imwettaq mill-istess imħarrkin *nomine*; (b) tikkundanna lill-imħarrkin *nomine* jroddulu lura s-somma ta' elfejn u ħames mitt lira Maltin (Lm 2,500)[1] li huwa ħallashom bħala depożitu parzjali fl-okkażjoni tal-imsemmi konvenju; (ċ) issib li l-imħarrkin imisshom iħallsuh lura l-ispejjeż kollha li huwa nefaq fil-post lilu mwiegħed bl-imsemmi konvenju biex tejjeb l-istess post; (d) tillikwida din in-nefqa tiegħu; u (e) tikkundanna lill-imħarrkin *nomine* jħallsuh dawk l-ispejjeż hekk likwidati. Talab ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tas-7 ta' Ottubru, 1997[2], li bih il-kawża ntbagħtet *sine die*;

Rat id-degriet tal-14 ta' Ottubru, 1997, li bih il-kawża reġgħet tqiegħdet għas-smigħ;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek *nomine* fil-5 ta' Diċembru, 1997, li biha laqa' għat-talbiet attriċi billi qal li dawk it-talbiet ma kinux mistħoqqa għaliex meta sar il-konvenju l-attur kien jaf li l-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permessi tal-bini kienet għadha pendenti quddiem l-awtoritajiet kompetenti. Minbarra dan, skond il-konvenju, kien miftiehem li f'każ li ma jinħariġx il-permess tal-iżvilupp, l-attur ried iħallas kumpens ta' mitejn lira Maltin kull xahar għaż-żamma tiegħu tal-post u billi dam iżomm il-post għal aktar minn sena, kull somma li huwa ħallas bħala depożitu akkont jitlifha minħabba dak il-kumpens, u dan minbarra li, kemm dam iżomm il-post, l-attur ħalla kontijiet ta' dawl u ilma mhux imħallsin li kellhom jagħmlu tajjeb għalihom huma;

[1] € 5,823.43 fi flus tal-lum
[2] Paġ. 19 tal-proċess

Rat il-Kontro-Talba mressqa mill-imħarrkin *nomine* flimkien mal-imsemmija Nota tal-Eċċezzjonijiet li biha u għar-raġunijiet hemm imfissrin, talbu li l-Qorti (i) ssib li l-attur rikonvenzjonat għandu jħallas lill-kumpannija rikonvenzjonanti kumpens ta' mitejn lira Maltin (Lm 200) għal kull xahar, għaż-żmien kollu li dam iżomm f'idejh il-post imwiegħed mill-20 ta' Ġunju, 1995, sas-27 ta' Ġunju, 1996, jew żmien ieħor verjuri; (ii) tillikwida l-kumpens dovut kif fuq imsemmi, magħduda wkoll l-ispejjeż li l-istess kumpannija kellha tidħol għalihom minħabba l-okkupazzjoni min-naħa tal-attur rikonvenzjonat; (iii) tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat iħallas dik is-somma likwidata; u (iv) issib li Kewta Limited għandha l-jedd iżżomm bi tpaċija s-somma ta' elfejn u ħames mitt lira Maltin (Lm 2,500) li l-attur rikonvenzjonat kien ħallas mal-konvenju. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet għall-Kontro-Talba mressqa mill-attur rikonvenut fis-17 ta' Novembru, 1998, li biha laqa' għall-azzjoni rikonvenzjonali billi qal li t-talbiet m'humiex mistħoqqa għaliex huwa qatt ma kien mgħarraf li fiż-żmien tal-konvenju diġa' kien hemm rifjut għall-iżvilupp mill-awtorita' kompetenti u li dwar dak ir-rifjut kien hemm appell pendenti. Kieku kien mgħarraf, ma kienx jiffirma l-konvenju. Żied jgħid li, f'kull każ, huwa żamm il-post biss sa April tal-1996 u mhux kemm qegħdin jgħidu l-imħarrkin *nomine*;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-28 ta' Ġunju, 1999[3], li bih ħatret lill-Avukat Dottor Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tiġbor ix-xhieda tal-partijiet;

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju, id-depożizzjonijiet mogħtija u l-provi dokumentali mressqa mill-partijiet;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-imħarrkin *nomine*;

[3] Paġ. 45 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Jannar, 2008[4], li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta' Noti miktuba;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fis-6 ta' Mejju, 2008[5];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin *nomine* fis-6 ta' Ġunju, 2008[6], bi tweġiba għal dik tal-attur;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Diċembru, 2008, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għat-tħassir ta' konvenju minħabba raġuni tajba u għar-radd lura tad-depożitu mħallas u tal-ispejjeż li saru fil-post biex itejbuh sakemm dam jinżamm mix-xerrej. L-attur jgħid li wara li sar il-konvenju mal-imħarrkin *nomine* (minn issa 'l quddiem imsejħa "Kewta"), sar jaf li l-post li kien wiegħed li jixtri ma kienx kopert b'permessi tal-bini u l-awtoritajiet kienu irrifjutaw il-permess. Billi laħaq għamel spejjeż fil-post, irid li Kewta tħallsu dawn l-ispejjeż;

Illi għal din l-azzjoni, Kewta laqgħet billi qalet li t-talbiet ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex minbarra li l-attur kien jaf, dak inhar li sar il-konvenju, li kien għad hemm applikazzjoni pendenti għall-ħruġ tal-permessi, kien miftiehem ukoll li ladarba huwa kien sejjer jinqeda bil-post matul iż-żmien tal-konvenju, kellu jħallas is-somma miftehma fl-istess konvenju għal dik l-okkupazzjoni. Billi dam iżomm il-post għal madwar sena, l-ammont li kellu

---

[4] Paġ. 309 tal-proċess
[5] Paġġ. 311 – 6 tal-proċess
[6] Paġġ. 318 – 325 tal-proċess

jħallas għall-kumpens ipaċi l-ammont ta' depożitu li ħallas mal-konvenju. Għal dan, u minħabba li Kewta daħlet fi spejjeż minħabba li l-attur żamm il-post, ressqet Kontro-Talba;

Illi fil-kontro-talba tagħha, Kewta talbet li l-attur iħallasha l-kumpens miftiehem għaż-żmien kollu li baqa' jżomm il-post taħt idejh, u li, mil-likwidazzjoni li ssir dwar tali jedd ta' kumpens, hija titħalla żżomm id-depożitu li l-attur kien ħallasha dak inhar tal-konvenju;

Illi, l-attur rikonvenut, jiċħad li huwa dam iżomm il-post għaż-żmien kollu li qiegħda tgħid Kewta, u, fuq kollox, jiċħad li hu kien jaf li dwar il-post li kien wiegħed li jixtri kien hemm rifjut ta' permess mill-awtorita' kompetenti;

Illi mill-fatti li jirrigwardaw il-każ joħroġ li fl-20 ta' Ġunju, 1995[7] l-attur resaq għal att ta' konvenju ma' Kewta li bih intrabat li jixtri mingħandha *penthouse* bin-numru tnax (12) li tagħmel minn blokka ta' appartamenti li ġġib l-isem ta' "*Heath Mansions*", fi Triq Raddet ir-Roti, fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmijin. Il-prezz kien ta' tmienja u erbgħin elf lira Maltin (Lm 48,000), li minnhom erbat elef u tmien mitt lira issemma li kienu tħallsu akkont mill-attur dak inhar tal-konvenju. Il-bilanċ tal-prezz kellu jitħallas mal-att, iżda d-depożitu kien jintilef jekk kemm-il darba x-xerrej ma jersaqx għall-kuntratt għal raġuni tajba fil-liġi. Ġara, imma, li l-ħlas li l-attur offra kien b'*cheques* li ma kinux onorati meta Kewta ippreżentathom għat-tisrif[8]. Ftit taż-żmien wara, l-attur ħallas somma akkont fi flus kontanti[9];

Illi fl-imsemmi konvenju, l-attur seta' jressaq xerrej ieħor minfloku. Issemma li l-permess għall-iżvilupp tal-*penthouse* kien għadu ma nħariġx u li l-attur kellu jersaq għall-kuntratt fi żmien sitt (6) ġimgħat minn meta jinħareġ il-permess, u li Kewta kienet qiegħda tingħata tnax-il (12) xahar biex tikseb l-istess permess. Kien maqbul li, f'każ li

[7] Dok "A", f'paġġ. 6 – 8 tal-proċess
[8] Xhieda ta' Mary Paċe 18.9.2002, f'paġ. 130 tal-proċess
[9] Xhieda tal-attur fil-kontro-eżami 5.12.2006, f'paġ. 241 tal-proċess

l-permess ma jinħariġx saż-żmien mogħti, l-konvenju kien jaqa' u d-depożitu mħallas mill-attur jintraddlu lura. Billi l-attur ingħata ċ-ċwievet tal-post mal-konvenju, inqabel ukoll hu kellu jħallas kumpens ta' mitejn lira Maltin (Lm 200) għal kull xahar li jibqa' jżomm il-post f'idejh. Il-partijiet ftiehmu wkoll li f'każ li l-attur jagħmel benefikati fil-post, ma kien ikollu l-ebda jedd għall-kumpens tan-nefqiet li jkun għamel jekk jonqos li jersaq għall-kuntratt bla raġuni li tiswa;

Illi fiż-żmien li sar il-konvenju, l-binja tal-*penthouse* ma kinitx koperta b'permess tal-bini. Victor Paċe kien resssaq talba għall-ħruġ tal-permessi f'April tal-1994[10]. Fi Frar tal-1995, it-talba ma ntlaqgħetx, għaliex fil-proposta ma tteħidx kont ta' parkeġġ[11]. F'Marzu tressaq appell minn dik id-deċiżjoni[12]. F'April tal-1995, ħareġ Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq[13] dwar l-iżvilupp li kien ittella' mingħajr permess;

Illi meta qorob iż-żmien li kellu jagħlaq il-konvenju, għall-ħabta ta' April tal-1996[14], l-attur ħareġ mill-post u mar joqgħod f'ieħor f'Buġibba. Sadattant, kien daħal f'konvenju biex jixtri post ieħor qrib il-post mertu tal-każ, ingħata ċ-ċwievet tal-post[15] u f'Ġunju tal-1996, xtrah[16]. Ma' Kewta ma tkellimx. Meta l-attur ħareġ mill-post u beda jġorr l-għamara, Mary Paċe u żewġha daħlu fil-post, u sabu ħsara fih. Tellgħu żewġ residenti tal-blokka b'xiehda tagħhom ħalli juruhom f'liema stat kien tħalla l-post[17]. Huma biddlu s-serratura u ċ-ċwievet tal-post[18];

Illi l-kawża nfetħet f'Mejju tal-1996. Il-permessi tal-bini dwar il-*penthouse* inħarġu f'Marzu tal-2000[19] u l-post inbiegħ lil terzi xi żmien wara;

---

[10] Paġ. 63 tal-proċess
[11] Paġ. 64 tal-proċess
[12] Dok "SF", f'paġ. 201 tal-proċess
[13] Dok "JA", f'paġ. 79 tal-proċess
[14] Xhieda tal-attur fil-kontro-eżami 22.2.2007, f'paġġ. 258 – 9 tal-proċess
[15] Xhieda ta' Alfred Gatt 8.11.2007, f'paġ. 293 tal-proċess
[16] Dok f'paġġ. 305 – 8 tal-proċess
[17] Xhieda ta' Ian Robertson u Mary Robertson 26.4.2004, f'paġġ. 155 – 6 u 160 – 1 tal-proċess
[18] Xhieda ta' Victor Paċe 15.5.2007, f'paġ. 265 tal-proċess
[19] Dok "BB1", u xhieda ta' Joseph Aġius 29.11.2000, f'paġġ. 177 – 9 u 82 tal-proċess

Illi mill-ħafna konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin ma' dan il-każ, l-ewwel li jkollha titqies hija dik dwar in-natura tal-azzjoni attriċi. Fl-ewwel talba tiegħu, l-attur jitlob ir-rexissjoni tal-att tal-konvenju li kien sar bejnu u Kewta. Ir-raġuni li fuqha jsejjes din it-talba hi l-allegat qerq tal-miżżewġin Paċe li kienu qegħdin jidhru fuq dak il-konvenju f'isem Kewta. Huwa aċċettat li, minkejja li att ta' konvenju huwa biss ftehim preliminari li m'għandux is-saħħa ta' trasferiment tal-ġid li jkun l-oġġett tal-wegħda (x'aktarx bilaterali) li jagħtu l-komperenti lil xulxin, u ċertament m'huwiex kuntratt definittiv, xorta waħda tista' titressaq talba għat-tħassir tiegħu għal kull raġuni li l-liġi taħseb għaliha fejn tidħol rabta kuntrattwali. Wara kollox, il-wegħda ta' xiri u bejgħ f'att ta' konvenju tnissel f'kull waħda mill-partijiet rabta lejn il-parti l-oħra li l-wegħda mogħtija tinżamm. Sakemm ma jkunx għadu sar il-kuntratt tax-xiri-u-bejgħ, dik ir-rabta tkun biss wegħda, iżda hija wegħda li l-parti l-oħra tista' tisħaq li titwettaq ladarba jkunu jeżistu l-kundizzjonijiet xierqa u ladarba t-talba ssir bil-mod u fiż-żmien maħsub fil-liġi. Il-konvenju jnissel ukoll effetti ta' obbligazzjoni ċivili. Bħal kull rabta oħra, in-nuqqas ta' twettiq ta' dik l-obbligazzjoni tissarraf f'inadempiment li jagħti jedd għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra. Iżda jekk tinħoloq raġuni li minħabba fiha l-persuna li wegħdet lil persuna oħra ma tkunx tista' żżomm dik il-wegħda għal raġuni tajba, allura ma jingħatax lill-parti l-oħra d-dritt li titlob id-danni, lanqas li ġġegħelha twettaq ir-rabta tagħha[20];

Illi, madankollu, jidher li huwa ċar u loġiku wkoll li azzjoni ta' rexissjoni bħal dik li ressaq l-attur f'din il-kawża trid issir fiż-żmien li l-konvenju jkun għadu fis-seħħ u sakemm idum hekk fis-seħħ. Jekk il-konvenju jiskadi jew jitħalla jaqa' ma jkunx jagħmel aktar sens li wieħed jitlob it-tħassir tiegħu. F'dan il-każ tal-lum, ġara sewwasew hekk: l-azzjoni attriċi nbdiet fiż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ, imma joħroġ ċar mill-atti li l-ebda waħda mill-partijiet ma ippruvat teżegwih qabel skada u kif mistenni fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Naturalment, l-attur ma kellu l-ebda interess li jitlob lil Kewta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-

[20] P.A. RCP **30.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Perit Joseph Grech vs Avv. Joseph Schembri noe*** (appellata)

kuntratt, filwaqt li Kewta kienet għarfet li l-attur ma kienx interessat aktar li jixtri l-*penthouse* u saħansitra kienet biegħetu lil terzi, fil-mori ta' din il-kawża;

Illi l-effett legali magħruf fejn l-ebda waħda mill-partijiet marbuta f'att ta' konvenju ma tkun segwiet il-proċedura maħsuba fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili hu dak li l-effetti kollha tal-istess konvenju jintemmu u l-partijiet jitqegħdu fil-pożizzjoni li kienu fiha minnufih qabel ma kien iffirmat il-konvenju[21]. Dan iġib miegħu wkoll l-obbligu li min ikun laqa' għandu xi ħlas ta' depożitu jew parti mill-prezz akkont, ikun irid iroddu lura lil min kien wiegħed li jixtri;

Illi fid-dawl ta' din l-ewwel kunsiderazzjoni l-Qorti tqis li l-mertu tal-ewwel talba attriċi ntilef minħabba l-ġrajja li seħħew hi u miexja l-kawża (saħansitra jidher li dan kien il-każ sa ma Kewta kienet laqgħet in-notifika tal-atti tal-kawża). Bl-eżawriment tal-bażi legali fl-ewwel talba jibqa' biss interess x'aktarx akkademiku li l-Qorti tistħarreġ jekk huwiex il-każ li l-attur kien vittma ta' qerq li wasslu biex jidħol fuq il-konvenju, għaliex tkun xi tkun il-fehma li tasal għaliha l-Qorti, l-attur xorta waħda jistħoqqlu li jippretendi l-ħlas lura tad-depożitu akkont tal-prezz li jirriżulta li huwa tassew ħallas lil Kewta. L-effett prattiku ta' din il-qagħda legali huwa li l-attur xorta waħda jistħoqqlu jitlob il-ħlas lura tad-depożitu li ħallas akkont lil Kewta matul iż-żmien li l-konvenju kien għadu fis-seħħ;

Illi f'kull każ, il-Qorti m'hijiex tal-fehma li Kewta qarrqet bl-attur. L-attur jgħid li l-qerq kien jikkonsisti fil-fatt li, fiż-żmien li sar il-konvenju, l-awtoritajiet kompetenti kienu diġa' ċaħdu t-talba għall-ħruġ tal-permess għall-bini tal-*penthouse*, u kienu ħarġu wkoll Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq, u li huwa nżamm sajjem minn dawn il-fatti. Il-fatti juru li, minn kliem l-att tal-konvenju nnifsu, kien imsemmi mod ċar li dak inhar li sar il-ftehim ma kienx għad hemm permessi fuq il-post imwiegħed. Jirriżulta wkoll li, sa minn xi tliet xhur qabel id-data tal-konvenju, Kewta kienet ressqet appell mid-deċiżjoni tal-Kummissjoni dwar il-Kontroll tal-Iżvilupp (DCC). Jirriżulta wkoll li r-rifjut tal-

---

[21] Ara, per eżempju, App. Inf. **13.2.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Fabian Cardona et vs Noel Debono et***

permess ma kienx marbut ma' xi parti mill-binja li ma kinitx konformi mal-permessi mitluba, iżda biss ma' nuqqas ta' parkeġġ maħsub;

Illi huwa magħruf li l-qerq ma huwiex preżunt u jrid ikun ippruvat kif imiss[22]. Il-prova trid issir minn min jallega tali qerq u tali prova trid turi li l-parti mixlija bil-qerq kienet nisġet skema bi ħsieb partikolari li tilgħab lill-parti l-oħra biex tersaq għall-ftehim. Biex il-qerq jagħti lok għat-tħassir ta' rabta kuntrattwali, irid jintwera li r-raġġiri u skemi mħaddma mill-parti li tkun qarrqet iwasslu lill-parti l-oħra li tersaq għall-ftehim bil-fehma li l-elementi essenzjali tal-kuntratt huma kif maħsuba meta, fil-fatt, tali elementi jew uħud minnhom ma jikkorrispondux mas-sewwa[23]. Fuq kollox, tali qerq irid ikun ta' gravita' u serjeta' tali li, kieku ma kienx għalih, il-parti l-oħra ma kinitx tersaq għall-ftehim[24]. Jekk, imbagħad, il-qerq ikun tali li jwassal lill-parti mqarrqa għal żball dwar l-oġġett tal-ftehim, tali żball irid ikun wieħed skużabbli, jiġifieri wieħed li l-parti mqarrqa ma setgħetx tintebah bih bid-dehen ordinarju tagħha[25];

Illi fil-każ li għandna quddiemna, żgur ma jistax jingħad li l-attur ma kienx jaf li l-*penthouse* ma kellhiex permessi dak inhar li daħal għal-konvenju. Kien maħsub ukoll li dan il-permess seta' ħa ż-żmien biex jinħareġ. Il-partijiet taw sena biex dan isir. Minkejja li kien jaf dan il-fatt, l-attur għażel (hemm xhieda li turi li insista b'qawwa) li jieħu l-pussess tal-post minnufih. Minkejja li kellu x-xamma ta' xi affarijiet li ma kinux f'posthom – saħansitra kienu ġew xi uffiċjali tal-Awtorita' tal-Ippjanar li għarrfuh bl-Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq – xorta waħda baqa' jonfoq biex jagħmel titjib fil-post u jordna għamara u benefikati oħra. Għall-Qorti, din m'hijiex imġiba li tixhed persuna ngannata. Lanqas jista' jingħad li l-miżżewġin Paċe qalu xi ħaġa li ma kinitx minnha. Għall-kuntrarju, bla ma l-Qorti ttawwal iżżejjed fuq dan l-aspett, aktar jista' jingħad li kien l-attur li pprova jqarraq meta, fil-każ ta' Kewta, ħarġilha

[22] Art. 981(2) tal-Kap 16
[23] P.A. TM **4.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***P.L. Joseph Żammit noe vs Joseph Fenech et***
[24] P.A. **13.2.1946** fil-kawża fl-ismijiet ***Sciberras vs Zimmermann Barbaro*** (Kollez. Vol: **XXXII.ii.223**)
[25] P.A. TM **27.4.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Tanti pro et noe et vs Sammy Mifsud et noe*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-**23.9.2009**)

ħlas akkont b'*cheque* li baqa' ma ġiex onorat, u mbagħad sa ma ħareġ mill-post ma ħallas qatt l-ammont miftiehem fil-konvenju bħala depożitu tal-prezz. L-istess sura ta' mġiba wriha ma' bosta minn dawk li mingħandhom ordna xogħol u għamara fiż-żmien li kien qiegħed iżomm il-post taħt idejh[26]. F'dan ir-rigward, il-Qorti tilqa' s-sottomissjonijiet imressqa minn Kewta fil-paragrafi A.13, A.15 u A.16 tan-Nota ta' Sottomssjonijiet tagħha[27];

Illi l-Qorti, madankollu, temmen li l-attur kellu raġuni tajba biex jagħżel li ma jersaqx għall-kuntratt li kieku qatt Kewta talbitu jagħmel dan. Huwa aċċettat li l-fatt li bini ma jkunx għal kollox kopert bil-permessi meħtieġa tal-bini jikkostitwixxi raġuni serja li tolqot l-effett tal-wegħda li tkun saret minn min iwiegħed il-bejgħ ta' tali bini[28]. Din ir-raġuni toħroġ mill-garanziji li l-bejjiegħ hu marbut li jagħti bis-saħħa tal-kuntratt innifsu tax-xiri-u-bejgħ[29]. Toħroġ ukoll, bħal f'dan il-każ, mis-siwi tad-dikjarazzjoni jew kundizzjoni espressa li tkun saret fuq il-konvenju, għaliex in-nuqqas ta' permessi jew ta' konformita' magħhom tissarraf f'nuqqas ta' twettiq ta' waħda mill-kundizzjonijiet espressi pattwiti bejn il-partijiet[30]. Fit-tielet lok, l-eżistenza ta' benefikati mtellgħin mingħajr il-permessi meħtieġa hija wkoll xkiel sinjifikanti fit-tgawdija paċifika min-naħa tax-xerrej ta' dak li jkun kiseb[31]. Fuq kollox, jidher li ladarba Kewta kienet taf sewwa x'kienet il-qagħda attwali dwar il-problema tal-ħruġ tal-permessi, lanqas kellu għalfejn l-attur jintimaha formalment biex tieħu ħsieb taġixxi fir-rigward u li żżomm kelmtha dwar il-ħruġ tal-imsemmija permessi[32];

Illi l-partijiet kienu għamluha ħaġa ċara daqs il-kristall li, jekk kemm-il darba sa sena wara d-data tal-konvenju l-permessi tal-bini ma jkunux ħarġu, il-konvenju ma jibqax

[26] Xhieda ta' Mario Vella u Alfred Gatt 8.11.2007, f'paġġ. 283 – 6 u 291 tal-proċess
[27] Paġġ. 322 – 3 tal-proċess
[28] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella noe vs Abela noe*** (Kollez. Vol: **LXXXVI.ii.165**)
[29] App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd vs Francis Said et***
[30] App. Ċiv. **25.5.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Briffa*** (Kollez. Vol: **XL.i.187**)
[31] App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.324**); u P.A. RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Bezzina et***
[32] P.A. GCD **12.11.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Vella Bonello et vs Dr. Leslie Grech noe***

iseħħ[33]. Sa żmien sena l-permessi mhux biss ma kinux ħarġu, iżda l-partijiet kienu marru għal rashom. F’dawk iċ-ċirkostanzi partikolari, l-attur kellu kull raġuni jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt li kieku qatt intalab li jagħmel dan. Il-fatt li l-permessi nħarġu żmien wara li kien għalaq il-konvenju (u żmien wara li Kewta biegħet il-*penthouse* lil terzi) jew il-fatt li, sakemm dam pendenti l-appell, kien hemm dejjem it-tama li l-permessi jinħarġu, ma jiswa xejn biex jgħin lil Kewta f’dan ir-rigward, għaliex huwa magħruf li ż-żmien rilevanti li jrid jitqies huwa dak sa meta l-konvenju kien għadu fis-seħħ u mhux x’seta’ ġara wara li ntemm dak iż-żmien[34];

Illi dan iġib miegħu, kif ingħad, il-jedd tal-attur li jitlob lura kull somma li ħallas akkont mill-prezz, u kif ukoll li jippretendi l-kumpens għal kull titjib li huwa laħaq għamel fil-post sa ma ħareġ minnu;

Illi dwar l-ewwel aspett, il-Qorti tara li l-partijiet m’humiex jaqblu dwar kemm kien l-ammont li l-attur ħallas akkont tal-prezz lil Kewta. Minkejja li fil-konvenju jissemma li dak inhar l-attur kien ħallas erbat elef u tmien mitt lira Maltin (Lm 4,800), ħareġ ċar li dan kulma kien għamel kien li ippreżenta *cheque* li baqa’ ma ssarrafx għaliex ma kienx hemm fondi fil-kont. Fl-Att taċ-Ċitazzjoni, huwa jitlob rifużjoni ta’ elfejn u ħames mitt lira Maltin (Lm 2,500), iżda Kewta tgħid li qatt ma tħallset dak l-ammont, iżda biss elfejn u erba’ mitt lira Maltin (Lm 2,400)[35]. F’kontro-eżami li sarlu, l-attur jistqarr li ħallas elfejn u erba’ mitt lira Maltin (Lm 2,400) biss fi flus kontanti[36], iżda mbagħad ressaq kopja ta’ *cheque* ieħor bid-data tad-19 ta’ Settembru, 1995[37], b’import ta’ elfejn u ħames mitt lira Maltin (Lm 2,500), filwaqt li Kewta nnifisha tistqarr li tħallset mingħand l-attur rikonvenut is-somma ta’ elfejn u ħames mitt lira Maltin (Lm 2,500)[38];

---

[33] Klawsola 3 (par 2) tal-konvenju, f’paġ. 6 tal-proċess

[34] Ara Maġ. (Għ) AE **26.7.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Grech et vs Karkanja Ltd et*** (mhix appellata) u App. Inf. **5.3.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Galea et vs A.I.Ċ. Anton Żammit et***

[35] Xhieda ta’ Victor Paċe 7.5.2003, f’paġ. 142 tal-proċess

[36] Xhieda tiegħu 5.12.2006 f’paġ. 241 tal-proċess

[37] Dok “XA”, f’paġ. 249 tal-proċess

[38] Ara t-tieni u s-sitt premessi u r-raba’ talba tal-Kontro-Talba tagħha, f’paġ. 27 tal-proċess u t-tieni u l-ħames paragrafi tad-Dikjarazzjoni **maħlufa** tagħha f’’paġ. 29 tal-proċess

Illi l-Qorti sejra tqis li l-attur kien laħaq ħallas elfejn u ħames mitt lira Maltin (Lm 2,500) akkont;

Illi dwar it-tieni aspett, il-konvenju kien jaħseb li l-attur jagħmel titjib fil-post. Ladarba dan kien il-każ, ma kienx hemm bżonn li huwa jitlob il-permess ta' xi ħadd biex jagħmel dak li kien jidhilru li huwa titjib. Il-konvenju, madankollu, kien jaħseb ukoll li fejn jirriżulta li jkun hemm raġuni tajba biex l-attur ma jersaqx għall-kuntratt (bħalma ġara fil-fatt), kien ikollu l-jedd li jitlob ħlas ta' kumpens għall-benefikati (kemm mobbli u kif ukoll immobbli) li jkun għamel fil-post. Dan kollu kien jiddependi mill-fatt li tali benefikati jitħallew fil-post;

Illi f'dan ir-rigward, hemm xi ċirkostanzi rilevanti. L-ewwel waħda hija li l-attur jagħti lista ta' x'inhuma l-benefikati li jippretendi l-ħlas tagħhom[39], iżda joħroġ li wħud minnhom ġarrhom miegħu meta ħareġ mill-post tant li meta qalagħhom minn mal-ħitan, ħalla hsara fl-istess ħitan. F'uħud oħrajn, ma ressaq l-ebda prova tal-ħlas. Filwaqt li f'oħrajn intwera li jew ma ħallasx jew reġa' radd lura dak li kien xtara. Il-Qorti m'hijiex sejra tqis bħala "riċevuta ta' ħlas" xi fattura li ma turix li sar il-ħlas tagħha, u lanqas ma sejra taċċetta bħala ħlas magħmul mill-attur xi "*cheque referred to drawer*". Lanqas ma hija sejra tqis dawk l-affarijiet li l-attur reġa' biegħhom, ukoll jekk bi prezz anqas u dan għaliex, kif ingħad, Kewta ma tistax tintalab tikkumpensa għal titjib li ma tħalliex fil-post u lanqas għal "spejjeż" li l-attur ma jurix li tassew nefaq;

Illi meta l-Qorti għamlet eżerċizzju ta' tqabbil ta' provi dokumentali ma' xhieda li nstemgħet, issib li l-attur seħħlu juri kif imiss li huwa jistħoqqlu li jingħata l-kumpens fir-rigward biss tan-nefqa dwar is-somma ta' elfejn sitt mija u sitt euro u sitta u disgħin ċenteżmi (€ 2,606.96), rappreżentanti xogħol ta' *plumbing* u l-prezz ta' *vanity unit*[40]. Din il-likwidazzjoni qiegħda ssir għall-finijiet tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tal-attur;

---

[39] Ara § 8 tal-affidavit tiegħu f'paġġ. 71 u 251 tal-proċess
[40] Lm 745 + Lm 374.17 = Lm 1119.17 (li jġibu € 2,606.96 fi flus tal-lum)

Illi l-Qorti sejra tqis issa t-**talbiet rikonvenzjonali** ta' Kewta. L-erba' talbiet rikonvenzjonali tal-kumpannija mħarrka jintrabtu kollha mal-pretensjoni tagħha li titħallas kumpens għaż-żmien li l-attur rikonvenut dam iżomm il-post taħt idejh. Għalhekk, il-Qorti sejra twarrab kull allegazzjoni ta' danni jew ħsarat jew ta' ħlas ta' kontijiet li Kewta allegatament daħlet għalihom minħabba l-użu ħażin li l-attur għamel mill-post jew ta' xi kontijiet li huwa naqas li jħallas, u dan għaliex jekk kemm-il darba kellha tgħaddi biex tqishom (apparti l-fatt jekk tressqux provi tajbin biex jissostanzjaw l-allegazzjonijiet) tkun qiegħda ssib *extra petita*;

Illi jidher li l-jedd ta' Kewta joħroġ mill-konvenju nnifsu. Il-klawsola rilevanti f'dan ir-rigward kienet tgħid hekk "*And it is being expressly agreed that should no permit be issued within the twelve months, or should the Planning Authority refuse to issue a permit, this agreement will lapse and vendor will refund to the purchaser the sum of Lm4,800; however, vendors* (sic) *shall have the right to compensation at the rate of Lm 200 per month for the period during during* (sic) *which Purchaser would have occupied the property*";

Illi minn qari ta' din il-klawsola, l-Qorti tasal għall-fehma li l-jedd ta' kumpens għall-okkupazzjoni kien joħroġ mill-fatt innifsu ta' dik l-okkupazzjoni u n-nuqqas tal-ħruġ tal-permessi saż-żmien li l-konvenju kien maħsub li jdum fis-seħħ. Għalhekk, ma jidhrilhiex li l-jedd ta' Kewta li titlob il-ħlas tal-imsemmi kumpens kien jiddependi mill-bona fidi jew mala fidi tagħha. Ladarba din il-Qorti waslet għall-fehma li ma kien hemm lebda qerq, din il-konsiderazzjoni lanqas biss tqum. L-attur innifsu naqas għal kollox li jressaq sottomissjonijiet dwar din il-pretensjoni rikonvenzjonali ta' Kewta. Min-naħa l-oħra, Kewta ssejjes l-azzjoni rikonvenzjonali tagħha kollha fuq il-jedd li tingħata l-kumpens u li żżomm is-somma li l-attur kien laħaq ħallasha akkont tal-prezz bi tpaċija għal dak l-istess kumpens;

Illi l-Qorti ssib li din il-pretensjoni ta’ Kewta hija mistħoqqa u għalhekk sejra tilqa’ l-ewwel talba rikonvenzjonali tagħha;

Illi d-diffikulta’ li nħalqet hija biex wieħed jara kemm tassew l-attur dam iżomm il-post. Hawn ukoll, il-Qorti ssib provi kuntrarji għal kollox bejn xulxin. Dan ġara għaliex il-mod ki fl-attur ħareġ mill-post kien tassew insolitu: jidher li hu kien diġa’ beda jaħseb li jitlaq sa minn Frar tal-1996, iżda żamm kollox mistur b’mod li l-ewwel mar jikri post fil-Mellieħa, imbagħad daħal f’konvenju biex jixtri ġid ieħor qrib fejn kien il-post mertu tal-kawża. L-ewwel darba li ta ħjiel ta’ dak li ried jagħmel kien meta beda jniżżel l-għamara bi krejn mill-post u ntebhu b’dak li kien għaddej xi ġirien li kienu joqogħdu fl-istess blokka ta’ bini. Dan kien għall-ħabta ta’ April tal-1996. Jidher ukoll li, għal raġunijiet tiegħu, l-attur lanqas radd lura ċ-ċwievet (ġab l-iskuża li dan kien għal xejn għaliex qal li s-sidien tal-*penthouse* kienu qafluh barra billi bidlu ċ-ċwievet tal-post) u wisq anqas kien għarraf lil Kewta li kien fi ħsiebu joħroġ mill-post;

Illi l-Qorti tqis li l-fatt li l-attur kien daħal f’xi negozju biex jixtri jew jikri xi post ieħor ma jfissirx li huwa kien telaq il-pussess tal-post. Jidher li d-determinazzjoni ta’ meta fattwalment l-attur ħareġ jew inħareġ mill-post hija kwestjoni li trid tinstilet mill-provi. Il-Qorti sejra tqis li l-attur inħareġ mill-post f’April tal-1996[41], u dan għaliex dak iż-żmien jiġi jagħti sens għax-xhieda mogħtija minn terzi u mill-miżżewġin Paċe nfushom, u għal ċirkostanzi oħra li joħorġu mill-atti;

Illi ladarba l-Qorti qiegħda tasal għal din il-fehma, jiġi li l-attur dam iżomm pussess tal-post għal għaxar (10) xhur u għalhekk, skond dak miftiehem fil-konvenju, huwa għal dak iż-żmien li Kewta jistħoqqilha tirċievi kumpens. Dan ifisser li l-attur irid jikkumpensa lil Kewta għas-somma ta’ erbat elef sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi (€ 4,658.75). Għalhekk, it-tieni u t-tielet talbiet rikonvenzjonali sejrin jintlaqgħu;

[41] Xhieda tiegħu fil-kontro-eżami 22.2.2007, f’paġ. 259 tal-proċess

Illi dwar ir-raba’ talba rikonvenzjonali, fid-dawl tal-likwidazzjoni li l-Qorti għadha kemm waslet għaliha, irid jingħad li dik it-talba tista’ tintlaqa’ biss f’biċċa minnha. Ladarba Kewta tħallset akkont iżjed minn dak li jmissha titħallas, hija trid trodd lura ż-żejjed wara li tpaċi s-somma li jisthoqqilha titħallas ma’ dak li kienet irċeviet;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis aktar l-ewwel talba attriċi ladarba l-effetti tal-konvenju waqgħu billi għalaq iż-żmien tieghu bla ma ħadd mill-partijiet ma eżegwih;

Tilqa’ t-tieni talba attriċi billi, minbarra li l-konvenju għalaq bla ma l-kumpannija mħarrka talbet l-eżekuzzjoni tiegħu, l-attur kellu raġuni tajba li żżommu milli jersaq għall-kuntratt definittiv li kieku l-istess kumpannija mħarrka għażlet li tinterpellah jersaq u għalhekk trid trodd lura lill-attur is-somma li huwa effettivament ħallasha akkont tal-prezz fiż-żmien li kien fis-seħħ l-istess konvenju, liema somma hija b’dan likwidata fl-ammont ta’ ħamest elef tmien mija u tlieta u għoxrin euro u tlieta u erbgħin ċenteżmi (€ 5,823.43), flimkien mal-imgħaxijiet legali b’seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tilqa’ t-tielet talba attriċi u ssib li l-kumpannija mħarrka trid tagħmel tajjeb għal spejjeż minfuqa mill-attur f’titjib lill-post tul iż-żmien li dam iżomm l-istess post taħt idejh;

Tilqa’ r-raba’ talba attriċi u tillikwida l-istess somma fl-ammont ta’ elfejn sitt mija u sitt euro u sitta u disgħin ċenteżmi (€ 2,606.96);

Tilqa’ l-ħames talba attriċi u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas lill-attur is-somma msemmija ta’ elfejn sitt mija u sitt euro u sitta u disgħin ċenteżmi (€ 2,606.96) bl-imgħaxijiet legali b’seħħ mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tilqa’ l-ewwel talba rikonvenzjonali u ssib li l-attur rikonvenut irid iħallas kumpens lill-kumpannija

rikonvenjenti għaż-żmien li huwa dam jokkupa l-post tagħha;

Tilqa' t-tieni talba rikonvenzjonali u tillikwida l-ammont ta' kumpens mistħoqq fis-somma ta' erbat elef sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi (€ 4,658.75);

Tilqa' t-tielet talba rikonvenzjonali u tikkundanna lill-attur rikonvenut iħallas lill-kumpannija rikonvenjenti s-somma msemmija ta' erbat elef sitt mija u tmienja u ħamsin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmi (€ 4,658.75);

Tilqa' r-raba' talba rikonvenzjonali billi tawtorizza lill-kumpannija rikonvenjenti tpaċi l-ammont ta' kumpens li jistħoqqilha titħallas mingħand l-attur rikonvenut bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-post ma' dak li hija trid troddlu lura mill-ħlas akkont tal-prezz li huwa kien għamlilha fl-okkażjoni tal-konvenju; u

Tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attur għal dak li jirrigwarda **l-kontro-talba** u mill-kumpannija mħarrka għal dak li jirrigwarda **l-azzjoni ewlenija**.

< Sentenza Finali >

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