MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 35/2001/1

Reginald Vella u martu Anne Vella Nightingale u b'digriet tal-15 ta' Ottubru 2002 il-kliem u martu Anne Vella Nightingale gew sostitwiti bil-kliem f'ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-assenti martu Anne Vella Nightingale

Vs

Angela Galea f'isimha proprju u bhala legittima rapprezentanti ta' uliedha minuri Terence u Nykkie, Pauline xebba Galea u Stephan Galea

Konvenju – Kapparra – Raguni Valida biex xerrej ma jixtrix il-fond oggett tal-konvenju – Difett mohbi fil-fond.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu rifuzjoni ta' sittax-il tlett mija u hames ewro u wiehed u sittin centezmu (€16,305.61) li hallsu fuq konvenju li ffirmaw fis-26 ta'

Awwissu 1999 ghax-xiri minghand l-atturi tal-fond 42, Triq is-Suq, Victoria Ghawdex u 21, Pjazza Indipendenza, Victoria, Ghawdex. L-atturi bbazaw il-kawza fuq il-fatt li l-konvenju skada minghajr hadd mill-partijiet ma ghamel kawza skond il-procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. B’sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta’ Mejju 2010, li irrevokat is-sentenza ta’ din il-qorti tal-1 ta’ Novembru 2005 u ordnat li l-atti jintbghatu quddiem l-ewwel qorti, filwaqt li l-qorti ikkonfermat li l-hlas kien kapparra ordnat ukoll li ssir indagni dwar jekk kienx hemm raguni valida sabiex l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fl-4 ta’ Gunju 2001 (fol. 10) il-konvenuti eccepew:-

1. In-nullita tal-azzjoni attrici ghaliex l-attrici hi assenti u c-citazzjoni ma saritx mill-mandatarju taghha.
2. Il-hlas akkont li sar mill-atturi kien kapparra li tintilef favur is-sid jekk il-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt minghajr raguni valida. Fil-fatt l-atturi ma ressqux ghall-kuntratt ta’ bejgh minghajr raguni valida, u ghalhekk il-kapparra intilfet favur il-konvenuti b’applikazzjoni tal-Artikolu 1359 tal-Kodici Civili.
3. Ghalkemm ma sarux proceduri ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, dan ifisser li spicca l-obbligu tal-bejgh u xiri izda ma jwassalx ghat-thassir ta’ dak li l-partijiet ipprevedew fil-ftehim li kellu japplika f’tali eventwalita.

Permezz ta’ konvenju li gie ffirmat fis-26 ta’ Awwissu 1999 l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru l-fond fuq imsemmi ghall-prezz ta’ €163,056 li minnhom thallset is-somma ta’ €16,305.61. Fond li jikkonsisti f’kamra wahda u li l-atturi kienu ser juzaw bhala hanut ghall-bejgh ta’ gojjelli. Fil-konvenju jinghad li *“The said deposit will be forfeitable in favour of the vendor should purchasers fail to honour this agreement without any valid reason at law.”* (fol. 6), kif ukoll li:-

i. *“purchasers reserve the right to rescind this agreement by not later than ten (10) days from this date*

should they fail to obtain an insurance policy to cover the said premises as a jewellery shop.".

ii. *"this premises will be transferred in its present state and condition, provided that by date of transfer vendor shall block permanently the access from the premises being sold to the adjoining premises to the west thereof*.".

Permezz tal-ewwel eccezzjoni l-konvenuti ddikjaraw li c-citazzjoni hi nulla ghaliex wahda mill-atturi hi assenti minn Malta. Jirrizulta li meta giet prezentata l-kawza l-attrici ma kenitx Malta. Fin-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-konvenuti (fol. 139), ma jinghad dwar din l-eccezzjoni. Presumibilment ma kkummentawx mehud in konsiderazzjoni d-digriet li nghata mill-qorti fil-15 ta' Ottubru 2002 li bih awtorizzat korrezzjoni fic-citazzjoni fis-sens li l-attur qieghed jidher f'ismu u f'isem martu, u b'hekk giet sorvolata l-kwistjoni.

It-tielet eccezzjoni hi wkoll sorvolata meta tqies dak li nghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Mejju 2010 (fol. 218), cjoe li:-

a. Is-somma ta' €16,305.61 li thallset dakinhar tal-konvenju, kienet kapparra u mhux depozitu akkont tal-prezz.

b. Jekk jirrizulta li x-xerrejja kellhom raguni valida sabiex ma jersqux ghall-kuntratt ta' xiri, il-flus kellhom jinghataw lura. Pero' jekk jirrizulta li x-xerrejja ma kellhom raguni valida, allura l-bejjiegha huma intitolati sabiex izommu ghalihom l-ammont imhallas bhala kapparra.

Nghaddu issa biex nikkunsidraw il-meritu. F'ittra legali datata 7 ta' Marzu 2000 (fol. 71) l-atturi baghatu jinformaw lill-konvenuta li ma kienux ser jixtru l-fond ghaliex kien hemm difett mohbi, li kien jirrendi l-fond mhux adegwat ghall-ghan li ghalih l-atturi riedu li jixtruh. Jinghad li *"l-klijent taghna ma seta' qatt ikun jaf li taht it-terrapien jezisti bazi ta' fortified concrete li ma jippermettix ebda zvilupp ulterjuri."*.

Mill-provi rrizulta li l-art tal-fond ma kienx livell mat-triq, izda xi zewg filati iktar baxx. Fl-art hemm sodda tal-konkos li l-konvenuta qalet li hi cirka zewg piedi gholja. Din kienet saret bhala parti mix-xogholijiet li s-sidien kellhom jaghmlu minhabba l-fond sovrapost ghalih, u li dwarha kien hemm kwistjoni li sahanistra spiccat fil-qorti[1]. L-attur qal li fil-fond ried jaghmel basement sabiex fih jaghmel *strong room*. Fil-fatt fl-10 ta' Settembru 1999 applika ghall-permess ta' zvilupp *"to refurbish a disused shop – Works consist of A)* ***Construction of a basement store*** *B) Alterations both internally and externally plus shop sign C) Shop is to be used as a jeweller's shop."*. Qal li kien biss wara li gie ffirmat il-konvenju li kien sar jaf li fil-fond ma setax isir thaffir minhabba l-platform tal-konkos li kien hemm. Min-naha l-ohra l-konvenuta kkonfermat li qabel sar il-konvenju l-attur kien qalilha li qieghed jahsibha jekk ghandux jaghmel strongroom taht l-art, u li hi infurmatu li dan ix-xoghol ma setax isir ghaliex *"....kif kien jidher fuq il-post kien hemm sodda tal-concrete."* (fol. 64).
Il-konvenju jipprovdi li l-kapparra kellha tinzamm mis-sidien jekk ix-xerrejja ma jersqux ghall-att finali ***"without any valid reason at law."***. Sahansitra x-xerrejja rrizervaw ukoll id-dritt li fi zmien ghaxart (10) ijiem ma jkomplux bin-negozju jekk ma jirnexxilhomx jakkwistaw polza ta' assigurazzjoni ghall-gojjellerija. Madankollu m'hemm l-ebda klawzola li kellhom id-dritt li jinhallu mill-konvenju fl-eventwalita li ma jkunx jista' jsir basement.

Fil-fehma tal-qorti l-fatt li ma jistax isir zvilupp taht l-art minhabba l-platform tal-konkos, li l-konvenuta qalet li hi gholja zewg filati, fih innifsu hu difett fil-fond. Difetti fl-oggett huma raguni valida ghalfejn xerrej prospettiv jirrifjuta li jersaq ghall-kuntratt ta' xiri (ara f'dan is-sens sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Giuseppe Cini et vs Antonio Cassar** deciza fit-12 ta' Gunju 1952 – Volum XXXVI.i.204).

[1] **Joseph Zammit et vs Francesco Galea** (Citaz. numru:- 29/1988) li l-atturi rrinunzjaw ghaliha fl-24 ta' April 1992 ghaliex il-kwistjoni kienet giet tranzatta.

Hu minnu li fil-konvenju ma jissemma xejn dwar il-bini ta' basement taht l-art. Filwaqt li l-attur xehed li ma kienx jaf li ma setax isir zvilupp taht l-art, il-konvenuta qalet li qabel iffirmaw il-konvenju kienet infurmatu. Ghalkemm inghataw verzjonijiet differenti mill-partijiet dwar jekk l-attur, meta ffirma l-konvenju, kienx diga' jaf li ma seta jsir l-ebda zvilupp taht l-art, il-qorti hi tal-fehma li l-verzjoni ta l-attur hi aktar kredibbli. Konkluzjoni li tasal ghaliha meta tqies:-

c. Li fis-26 ta' Awwissu 1999 sar il-konvenju filwaqt li fl-10 ta' Settembru 1999 giet prezentata, f'isem l-attur, applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp. Applikazzjoni li tinkludi l-bini ta' basement. Fil-fatt il-permess hareg fit-22 ta' Frar 2000 (fol. 26). Jekk kif qabel il-konvenju l-attur kien diga' gie infurmat li ma setax isir skavar minhabba l-konkos fl-art, ma kienx jaghmel sens li l-attur ikellem lill-perit Anna Maria Attard Montalto u jghidilha li fil-post ried jaghmel basement u sahanistra japplika ghall-permess u jinkludi l-bini ta' basement. Dan fih innifsu hu indizju li m'huwiex minnu li qabel il-konvenju l-konvenuta kienet qalet lill-attur li ma setax jaghmel *strong room* taht l-art.

d. Ix-xiehda tal-perit Anna Maria Attard Montalto li kienet giet inkarigata mill-atturi biex tiehu hsieb ix-xogholijiet li riedu jaghmlu fil-fond, u li ddeskrivitu li fih kejl superficjali ta' tmintax-il metru kwadru. Ix-xhud spjegat li minhabba c-cokon tal-fond, l-attur ried jibni basement sabiex ikollu *strong room*. Ghalhekk applikat mal-MEPA ghall-permess ta' zvilupp. Iddikjarat ukoll li meta rat il-fond ghall-ewwel darba, l-art *"Dakinhar kien mimli terrapien u mbarazz iehor."* u *"Jiena dak inhar li dhalt jiena definitely li kwazi l-imbarazz li kien fih kien kwazi livell tat-triq, il-post."* (fol. 84). F'din is-sitwazzjoni zgur li ma kienx possibbli ghall-atturi li jkunu jafu li l-art tal-fond kienet bil-konkos. Dan apparti l-fatt li l-presenza tal-konkos fl-art m'hijiex fiha nnifisha xi avviz li ma jistax isir zvilupp. Il-perti Attard Montalto ikkonfermat ukoll li kien meta tnehha l-materjal mill-art li sabu *".... struttura li kienet diga' ezistenti maghmula minn konkos rinforzat.* ***Kien hemm hekk li imbaghad ahna ccekkjajna ezatt dawn il-pedamenti x'kienu u ma kienux, u instab li dawn il-pedamenti***

kienu saru ma nafx kemm-il sena qabel biex isahhu l-bini li jigi soprapost dan il-post.” (fol. 40). F’dak l-istadju ghamlet verifiki mal-perit li kien ghamel ix-xoghol u kkonkludiet li dak li jrid jaghmel l-attur ma setax isir ghaliex il-konkos kien qieghed iservi bhala rinforz ghall-fond ta’ fuqu. Il-qorti hi ghalhekk moralment konvinta li l-atturi kienu jafu li ma jistax isir zvilupp fil-post meta nghataw il-parir minghand il-perit Attard Montalto.

Il-qorti temmen li meta tqies dawn il-fatti, kien biss wara li gie ffirmat il-konvenju li l-attur sar jaf bid-difett li hemm fil-fond. Fil-konvenju jinghad li *“the premises will be transferred in its present state and condition”*, u l-konvenuta spjegat li dik il-klawzola “*.... ma dahhalnihiex b’kappricc imma proprju ghaliex ridt naccerta ruhi li l-atturi kienu kuntenti bil-hanut kif rawh u spezzjonawh.”*. B’daqshekk ma jfissirx li l-atturi gew ippregudikati gialadarba l-qorti hi moralment konvinta li meta gie ffirmat il-konvenju ma kienux jafu bl-ezistenza tal-konkos u li dan kien jipprekludihom milli jaghmlu zvilupp. Meta sar il-kuntratt id-difett fil-fond kien mohbi u ghalhekk ix-xerrejja kellhom kull dritt li jirrifjutaw li jixtruh. Inoltre, fil-konvenju ma jinghadx li taht il-fond kellu jigi eskluz mill-bejgh, u ghalhekk bhala accessorju ghall-fond dan l-ambjent kellu jkun inkluz fl-oggett li kien ser jinbiegh. Bla dubju kull sid ghandu d-dritt li jgawdi hwejgu bl-ahjar mod ghalih. Il-fatt li taht l-art ma jista’ jsir l-ebda tip ta’ zvilupp fih innifsu jillimita d-dritt tas-sid li jgawdi l-fond bl-iktar mod ampju. Ghalkemm mill-provi rrizulta li wara li skada l-konvenju l-fond intuza bhala gojjellerija, u sal-lum ghadu hekk jintuza mill-konvenuta, ma jfissirx li l-ilment tal-atturi hu bla bazi. Hadd ma jista’ jinnega li fil-fond hemm difett ghaliex ma jistax isir zvilupp taht l-art minhabba l-*platform* tal-konkos. Dan fih innifsu jillimita d-dritt tas-sid li jgawdi l-potenzjal shih tal-fond, iktar u iktar meta tqies li l-fond jikkonsisti biss f’kamra wahda zghira u fit-22 ta’ Frar 2000 hareg il-permess ta’ zvilupp ghall-bini ta’ *basement store*.

Il-fatt li wara li skopra dan id-difett fil-fond l-attur ipprova jcedi l-interessi tieghu lil terzi, ma jfissirx li b’daqshekk l-atturi irrinunzjaw ghad-dritt li ma jersqux ghall-att finali. L-istess ragunament japplika jekk ipprova jerga’ jiftah in-

negozjati mal-konvenuta sabiex tnaqqas il-prezz li jissemma fil-konvenju. L-ittra legali tat-3 ta' Marzu 2000 hi cara hafna, fis-sens li l-atturi m'ghandhom l-ebda hsieb li jixtru l-post. Kif osservat il-Qorti tal-Appell dan il-fatt fih innifsu kien *".... juri li kemm naha kif ukoll ohra kienet taf li l-probabilita' gia bdiet tidher sa minn dakinhar, jekk mhux qabel, li l-kuntratt finali ma kienx sejjer isehh kif miftiehem."*.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Ghal kull buon fini qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni.

2. Tiddikjara li dwar it-tielet ecccezzjoni diga' hemm pronunzjament fil-korp tas-sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell.

3. Tichad it-tieni eccezzjoni u tilqa' t-talba tal-atturi u ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' sittax-il tlett mija u hames ewro u wiehed u sittin centezmu (€16,305.61), bl-imghax mid-data tan-notifika tac-citazzjoni.

Spejjez a karigu tal-konvenuti .

< Sentenza Finali >

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