MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 504/2013

Roberto **Azzopardi**

Vs

Nicholas Cachia et

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-28 ta' Mejju 2013 l-attur harrek lill-konvenuti sabiex jithallas lura d-depozitu ta' Ewro24,400 li hallas ghax-xiri tal-fond mibni fuq plot 28, Triq Loreto Cutajar, Zebbug, Malta. L-attur talab lill-qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenju tas-17 ta' Frar 2012, estiz fit-13 ta' Marzu 2012 u wara fis-17 ta' Frar 2013, skada.
2. Tiddikjara li l-garaxx Cachia Woodworks, Triq Loreto, Zebbug ma jistax jintuza ghall-*spray painting* ta' vetturi, u ghalhekk l-attur kellu dritt ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.
3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lura s-somma ta' Ewro 24,400 li thallset bhala depozitu.

Il-kawzali huma li:

i. Il-konvenju skada u l-konvenuti ma hadux passi gudizzjarji sabiex igieghlu lill-attur biex jixtri l-fond;
ii. Ma nharigx permess ta' zvilupp mill-MEPA sabiex il-fond ikun jista' jintuza bhala post fejn jista' jsir *spray painting* ta' vetturi.

Il-konvenuti wiegbu li (fol. 8):-

1. M'huwiex minnu li l-konvenju skada minghajr mal-konvenuti hadu passi sabiex jenforzawh.
2. Kien l-attur li naqas li jidher ghall-att finali minghajr ebda raguni valida. Ghalhekk il-konvenuti kellhom dritt li jzommu d-depozitu.

Il-fatti huma s-segwenti:-

1. Fis-17 ta' Frar 2012 il-kontendenti ffirmaw konvenju li kellu jwassal sabiex l-attur jixtri l-fond Cachia Woodworks, Triq Loreto Cutajar, Zebbug, Malta (fol. 25). Il-konvenju kien validu sal-31 ta' Jannar 2013.
2. Fi klawzola 4B jinghad li: *"F'kaz li l-kuntratt ta' bejgh ma jigi finalizzat minhabba raguni imputabbli lix-xerrej, li ma jersaqx ghall-kuntratt finali ta' bejgh minghajr ebda raguni valida fil-ligi, il-vendituri jkollhom id-dritt li jitlob li l-kuntratt finali ta' bejgh jigi ezegwit skond il-ligi jew li l-istess depozitu jintilef mix-xerrej favur il-vendituri, u dan bhala danni pre-likwidati li qeghdin jigu stabbiliti mill-partijiet."*.
3. Fi klawzola 16 tal-konvenju jinghad: *"Dan il-konvenju huwa suggett illi l-fond hawn in vendita jigi spezjonat minn perit kompetenti u li jigi stabbilit illi l-garage hawn in vendita jkun jista' jintuza bhala spray painting tal-karozzi. Dan ghandu jsir fi zmien hames xhur mil-lum."*.
4. L-attur ried jixtri l-fond sabiex fih jezercita s-sengha ta' spraying ta' vetturi. Ried ukoll jibni dar li eventwalment kellha sservi bhala residenza ghalih u l-gharusa tieghu.
5. Fit-28 ta' Gunju 2012 saret applikazzjoni mat-Trade License Unit sabiex il-licenzja li kellu f'ismu Nichola Cachia, tinqaleb fuq isem l-attur. Id-Dipartiment hareg licenzja f'isem l-attur sabiex f'dan il-fond jaghmel *spray painting*.
6. Fit-13 ta' Awissu 2012 l-attur applika mal-MEPA ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp: *"Alterations and extension to approved permit pa 274/12, including the addition of a basement level for private parking* ***and the change of use of part of the groundfloor carpenter to spraying workshop.****"* (enfazi tal-qorti).
7. Fis-17 ta' Jannar 2013 il-konvenju gie mgedded sal-15 ta' April 2013 (fol. 28). Fl-iskrittura jinghad li l-konvenju tas-17 ta' Frar 2012: *"[....] qieghed jigi konfermat in toto, il-komparenti partjiet qed igedduh sal-hmistax ta' April tas-sena elfejn u tlettax (15.4.2013) taht l-istess pattijiet u kundizzjonjiet."*.
8. Fis-6 ta' Frar 2013 il-MEPA baghatet avviz lill-attur fejn gharrfitu li l-applikazzjoni giet michuda peress li: *"The proposed change of use runs counter to polciy SMZG 01 of the South Malta Local Plan, as amended by PC 62/07 which specifically prohibits new sprayers in Hal Mula Mixed Use Area A."* (fol. 71).
9. Fit-12 ta' April 2013 l-atturipprezenta ittra ufficjali li biha talab lill-konvenuti sabiex ihallsuh lura d-depozitu (fol. 18).
10. Fil-15 ta' April 2013 il-konvenuti pprezentaw ittra ufficjali li biha nterpellaw lill-attur sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt (fol. 15).

Il-qorti ser tghaddi biex tikkunsidra l-kawzali tal-azzjoni:

1. **<u>Il-konvenju skada u l-bejjiegha ma ghamlux proceduri gudizzjarji biex jenforzaw il-konvenju</u>**.

Il-qorti tibda biex tosserva li hu minnu li l-konvenju skada u li l-vendituri ma ppoponewx proceduri biex igieghlu lill-attur jersaq sabiex jixtri l-fond. Fil-konvenju il-vendituri nghataw ghazla (klawzola 4B), fl-eventwalita' li l-attur ma jersaqx sabiex jixtri l-fond. L-ghazla kien jew li jitolbu li:-

i. Il-kuntratt finali ta' bejgh jigi ppubblikat; jew
ii. Izommu d-depozitu.

Mill-ittra ufficjali li pprezentaw fil-15 ta' April 2013 (fol. 15) jidher li f'dak l-istadju l-konvenuti riedu li l-attur jixtri l-fond. L-effett tal-ittra ufficjali kienet li l-vendituri rebhu tletin (30) gurnata ohra. Fl-ahhar gurnata (15 ta' Mejju 2013) illimitaw ruhhom sabiex jipprezentaw ittra ufficjali ohra fejn iddikjaraw li kienu ser izommu d-depozitu, izda ma ntavolaw l-ebda proceduri. L-attur isostni li l-effett tal-weghda spiccat u ghalhekk ghandu d-dritt li jiehu lura d-depozitu. Fil-konvenju jinghad li l-hlas kien "akkont tal-prezz" u li *"[....] il-partijiet qeghdin jaqblu specifikament li l-hlas li qieghed isir fuq dan il-konvenju m'ghandu bl-ebda mod jigi regolat mid-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili dwar kapparra."*. Dan apparti li 'l fatt li l-vendituri zammew id-dritt li jgieghlu lill-attur jixtri l-fond, hi fiha nnifisha konferma li l-hlas ma kienx ta' kapparra gialadarba f'dak il-kaz l-ghazla tkun tax-xerrej biss jekk ghandu jixtri jew le. Hi l-fehma tal-qorti li 'l fatt li l-konvenuti ma ppoponewx kawza biex igieghlu lix-xerrej biex jaddivjeni ghall-kuntratt ma jfissirx li awtomatikament iridu jroddu lura d-depozitu. Minn qari tal-konvenju hu ovvju li l-vendituri zammew id-dritt tal-ghazla, cjoe' jew li jgieghlu lix-xerrej sabiex jersaq ghall-kuntratt jew izommu d-depozitu. Kien certament ikun kontradittorju li l-konvenuti jkunu kostretti jipproponu kawza sabiex l-attur jigi mgieghel jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh u fin-nuqqas izommu d-depozitu, meta skond il-konvenju l-vendituri nghataw id-dritt ta' ghazla bejn li jaghmlu kawza ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili jew li jzommu d-depozitu. Meta ghalaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet il-konvenuti tilfu l-jedd li jgieghlu lill-attur jixtri l-fond pero' ma tilfux il-jedd li jzommu id-depozitu fit-termini tal-istess ftehim.

2. **<u>Hemm raguni valida ghalfejn ix-xerrej ma ressaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri</u>**.

F'kull kaz hu evidenti li l-attur ried jixtri l-garaxx sabiex fih ikun jista' jezercita s-sengha ta' *spray painter*. Tant hu hekk li fi skrittura ffirmata fit-13 ta' Marzu 2012, il-partijiet iddikjaraw:

"Il-komparenti partijiet qed jaqblu illi il-vendituri ghandhom jaghmlu dak kollu necessarju sabiex il-permessi sabiex il-fond suggett ta' dan il-ftehim jigi utilizzat ghal spray painting, jigu trasferiti minn fuqhom ghal fuq l-akkwirenti. Fil-fatt il-

komparenti jiddikjaraw illi jekk ma jsirx tali transfer dan il-konvenju jaqa' ipso jure.".

L-attur isostni li kien hemm raguni valida ghalfejn ma xtarax il-fond. L-oneru tal-prova qieghed fuq l-attur (Artikolu 562 tal-Kap. 12).

Jidher li kien wara li harget il-licenzja tat-Trade Licensing Unit li l-attur sar jaf li kellu japplika mal-MEPA biex jinghata permess ghal *change of use* minn workshop ta' mastrudaxxa ghal *spray painter*. Fil-fatt l-attur xehed li kien il-perit Roderick Camilleri li spjegalu li *"[….] mhux bizzejjed li dar il-permess tat-TLU izda ried ikun hemm ukoll l-approvazzjoni tal-MEPA."* (fol. 38). Tant hu hekk li f'dikjarazzjoni datata 26 ta' Marzu 2012 il-perit Robert Sarsero, li kien il-perit li originarjament kien qieghed jassisti lill-attur, informa lit-Trade Licensing Unit li ma kienx hemm bzonn permess ta' zvilupp sabiex isir change of use minn mastrudaxx ghal *sprayer*. Li l-fond ikun jista' jintuza sabiex fih isir xoghol ta' sprayer tant kienet essenzjali sabiex isir in-negozju li fis-7 ta' Jannar 2013 il-konvenju gie estiz sal-15 ta' April 2013, cjoe' fi zmien meta l-applikazzjoni kienet ghadha pendenti. It-tigdid tal-konvenju sar ***"taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet"*** tal-konvenju tas-17 ta' Frar 2012. Ghall-qorti dan ifisser li tinkludi l-klawzola numru 16 li tipprovdi li l-konvenju hu suggett li l-fond in vendita *"jigi spezjonat minn perit kompetenti u li jigi stabbilit illi l-garage hawn in vendita jkun jista' jintuza bhala spray painting tal-karozzi."*. Hu minnu li l-konvenju kien jaghlaq fil-15 ta' April 2013 filwaqt li fi klawzola 16 jissemma perjodu ta' hames xhur, pero' b'daqshekk ma jfissirx li l-kundizzjoni fi klawzola 16 ma kenitx tapplika gialadarba l-konvenju kien gie mgedded taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet. F'kull kaz, il-qorti tikkonkludi li l-hames xhur li jissemmew fi klawzola 16 huma marbuta mal-hames xhur li jissemmew fl-ewwel klawzola, li kien it-terminu stabbilit sabiex il-konvenuti jinghataw id-depozitu ta' Ewro24,400 li n-nutar kien inghata meta ffirmaw il-konvenju. Ghalhekk ma jfissirx li bit-trapass ta' hames xhur mid-data tal-konvenju, ma kenitx ghadha kundizzjoni tal-bejgh li l-fond ikun jista' jintuza sabiex fih isir *spray painting* ta' vetturi. Meta l-partijiet iffirmaw l-iskrittura tas-7 ta' Jannar 2013 li biha gie mgedded il-konvenju, il-konvenuti kienu jafu li kien hemm applikazzjoni mal-MEPA u li kien hemm min oggezzjona ghall-applikazzjoni (ara paragrafi 15-20 tal-affidavit tal-konvenut). Hu evidenti li l-uniku raguni ghalfejn il-kuntratt ma giex pubblikat sal-ahhar ta' Dicembru 2013 (klawzola 3 tal-konvenju) kienet minhabba li kien ghad hemm applikazzjoni pendenti mal-MEPA, li kienet tinkludi tibdil ta' uzu minn fond uzat minn mastrudaxxa ghal *spray painter*. Il-bejjiegh kienu jafu u l-qorti m'ghandix dubju li meta fis-7 ta' Jannar 2013 gie ffirmat il-konvenju, il-kundizzjoni li l-garaxx ikun jista' jintuza bhala *"sparay painting tal-karozzi"*, kienet ghadha torbot.

Tant il-permessi sabiex il-fond jintuza ghal *spray painting* kienet essenzjali, li fl-iskrittura tat-13 ta' Marzu 2012 (fol. 27) il-partijiet ftehemu li jsir transfer ta' permessi minn fuq il-vendituri ghal fuq l-attur; *"Fil-fatt il-komparenti jiddikjaraw illi jekk ma jsirx tali transfer dan il-konvenju jaqa' ipso jure."*. Ghalkemm dan ma kienx kaz ta' trasferiment ta' permessi peress li l-vendituri qatt ma kellhom permess sabiex mill-fond jaghmlu *spray painting* ta' vetturi, dan il-ftehim iservi

bhala konferma li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li minn gewwa l-fond ikun jista' jsir *spray painting*. Mill-provi li tressqu hu evidenti li sa mill-bidunett kien fatt maghruf li n-negozju jiddependi mill-fatt li fil-fond l-attur ikun jista' jaghmel xoghol ta' *spray painting*. Gialadarba jidher li din l-attivita' kienet tehtieg permess ta' zvilupp li ma nghatax, allura dak li ftehemu dwaru l-partijiet ma setax isehh. Dan m'huwiex xi kaz fejn ix-xerrej ipprova jivvinta skuza biex jahrab mill-obbligi. Fil-fatt irrizulta kif wara l-ittra tas-6 ta' Frar 2013 li biha l-Awtorita infurmat lill-attur li l-applikazzjoni giet michuda, bl-ghajnuna tal-konsulent legali tieghu kien iltaqa' mal-kap ezekuttiv tal-MEPA sabiex jaraw x'jista' jsir. Pero' jidher li f'dan il-kaz ma kienux jezistu prospetti li jinghata permess, meta tqies li kien hemm policy li tipprojbixxi li jkun hemm proprjeta ohra fejn isir dak it-tip ta' xoghol fl-area fejn jinsab il-fond oggett tal-konvenju. Il-laqgha li saret mal-kap ezekuttiv tal-MEPA hi fiha innifsha indizju li l-attur ried jixtri l-fond, fis-sens li hu baqa' jara x'seta' jaghmel. Hu veru li l-attur seta' jappella mid-decizjoni tal-Awtorita', pero:-

i. Il-probabilita' hi li sal-15 ta' April 2013, data sa meta kellu jigi ppubblikat il-kuntratt, kien ikun ghad m'hemmx decizjoni tal-appell;
ii. Ma kienx jidher li hemm prospetti tajbin li jintlaqa' l-appell;
iii. Mill-affidavit tal-konvenut u deposizzjoni ta' Graziella Tabone (seduta tal-24 ta' Jannar 2014) jidher li l-konvenuti ma kienux interessati li jgeddu l-konvenju.

Il-qorti ma temminx il-verzjoni li ta l-konvenut li l-kuntratt finali ma sarx ghaliex l-attur kien qallu li ma kellux bizzejjed flus biex ihallas it-taxxa relatata mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt (fol. 56). Verzjoni li ma ssemmitx fl-affidavit li pprezenta. M'hemmx provi li f'xi zmien l-attur kellu diffikulta' biex jiffinanzja l-bejgh. Anzi l-provi juru li l-uniku problema kienet dik relatata mal-permess sabiex fil-fond l-attur ikun jista' jezercita s-sengha tieghu.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tilqa' l-ewwel eccezzjoni fis-sens li 'l fatt biss li l-konvenuti ma ghamlux kawza ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili ma jfissirx li l-konvenuti awtomatikament tilfu l-jedd li jzommu d-depozitu ghalihom.**

2. **Tichad it-tieni eccezzjoni u tilqa' tilqa' t-talbiet tal-attur. Ghalhekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attur is-somma ta' erba' u ghoxrin elf u erba' mitt ewro (Ewro24,400), bl-imghax mill-21 ta' Gunju 2013, cjoe' d-data tan-notifika tar-rikors guramentat.**

Spejjez jinqasmu in kwantu ghal 90% a karigu tal-konvenuti u 10% a karigu tal-attur.

< Sentenza Finali >

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