Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef A. Ellul

Appell numru: 350/2010AE

Kristian Calleja

Vs

David Galea u martu Antoinette Galea

It-Tnejn, 7 ta' Dicembru 2015.

Rat l-avvizipprezentat fit-30 ta' Settembru 2010 li bih l-attur talab lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsuh is-somma ta' hdax-il elf Euro (€11,000), rifuzjoni ta' depozitu akkont li hallas fuq konvenju tat-22 t'April 2009, l-effetti ta' liema konvenju skadew fil-21 t'April 2010 u l-kuntratt finali ma giex ezegwit peress illi l-facilita' bankarja kontemplata bhala kondizzjoni fl-istess konvenju ma gietx approvata minhabba f'ragunijiet mhux imputabbli lill-istess attur.

Il-konvenuti wiegbu li t-talba ghandha tigi michuda peress li l-konvenju ma sehhx minhabba imputazzjonijiet dovuti lill-istess attur meta dana dderiga lill-banek li kienu ser jaghtu l-facilita' bankarja biex ma jaghtix self, kif ser jirrizulta waqt il-kawza. Ziedu jghidu illi, la darba l-att finali ma sehhx minhabba fl-attur, isegwi konsegwentement li huwa ma huwiex intitolat ghal flus lura kif qed jippretendi.

B'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2012, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) cahdet l-eccezzjoni tal-konvenuti u laqghet it-talba tal-attur.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenzi u lmentaw li

i. Kien il-perit inkarigat mill-attur li gharraf lill-bank li l-fond ma kienx mibni skond il-permess;
ii. Fil-hrug tal-permess ta' zvilupp ma kienx hemm irregolaritajiet. Fil-fatt inhareg ukoll *compliance certificate*, u l-appartamenti kollha l-ohra nbieghu u f'kull bejgh kien hemm banek involuti li taw facilita' ta' self. Fid-data li nharget id-dikjarazzjoni mill-bank, kollox kien regolari.

Il-qorti semghet it-trattazzjoni u rat l-atti.

1. Fil-qosor 'il fatti huma li:-

(i) Fit-22 ta' April 2009 il-partijiet iffirmaw konvenju li bih l-attur obbliga ruhu li jixtri minghand il-konvenuti l-appartament numru 1, fi stat ta' gebel u saqaf, Jeskers Court, Triq il-Gallina, Kappara. Fi klawzola

numru 2 tal-konvenju jinghad li: *"Dan il-konvenju huwa subject to bank loan"*. Il-konvenju kien validu sat-22 ta' Ottubru 2009.

(ii) F'certifikat datat 17 ta' April 2010 (fol. 38), il-perit Psaila ddikjara: *".... I have inspected the above-reference property on the 17th April 2010. The inspection revealed that the internal yard measures 13'8" by 6'. Since this yard is providing natural light and ventilation to four overlying bedrooms, the required measurements by the Sanitary Laws would be equivalent to 14' by 6', thus the property is not deemed as being compliant with Sanitary Laws"*.

(iii) Permezz ta' ittra datata 19 ta' April 2010 (fol. 22) Bank of Valletta plc infurmaw lill-attur li ma kienx ser jinghata self, *".... In view that its internal yard does not comply with Sanitary Laws as outlined by Arch. Stephen Psaila"*.

2. Il-qorti tosserva:-

i. Il-kejl li jissemma fic-certifikat tal-perit Stepehen Psaila ma giex kontestat. F'kull kaz lanqas m'hemm prova li dak dikjarat fic-certifikat hu zbaljat.

ii. M'huwiex kontestat li l-attur ma nghatax is-self mill-Bank of Valletta plc.

iii. Id-difiza tal-konvenuti kienet li s-self ma nghatax ghaliex kien l-attur stess li: *".... dderiga lill-banek li kienu ser jaghtu l-facilita bankarja biex ma jaghtux self kif ser jirrizulta waqt il-kawza"*. Tezi li ma gietx pruvata. Ghalhekk l-ewwel qorti kienet gustifikata li tghid: *"Illi a differenza ta' dak allegat mill-intimati,* ***ghal dak li huma sahqu dwaru ma ngiebet ebda prova*** *............"*. 'Il fatt li l-perit Psaila kien perit inkarigat mill-attur mhu tal-ebda konsegwenza ghall-ezitu tal-kawza. Dak li sostnew il-konvenuti fl-eccezzjonijiet ma giex pruvat, u ghalhekk l-ewwel qorti ma kellhiex triq ohra ghajr li tilqa' t-talba tal-attur.

iv. Gialadarba l-attur ma nghatax is-self u m'hemmx prova li kien hemm xi manuvri min-naha tieghu jew kolluzjoni mal-bank sabiex ma jinghatax is-self, l-attur ghandu kull dritt li jitlob lura d-depozitu peress li fil-konvenju jinghad: *"Dan il-konvenju huwa subject to bank loan"* u s-self ma nghatax. Hu evidenti li n-nuqqas tal-ghoti ta' self mill-bank kienet espressament kontemplata bhala raguni valida ghalfejn l-attur ma jersaqx ghall-att finali. Kundizzjoni li bla dubju kienet stipulata favur l-

attur. Peress li l-attur ma nghatax is-self kellu kull dritt li ma jersaqx ghall-att finali u jitlob il-hlas lura tas-somma ta' €11,000.

Ghaldaqstant, tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Anthony Ellul.