FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Zammit

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 31 t'Ottubru 2018

Talba Nru: 322/17 CZ

Sebastian Davies

vs

Noyleen Zammit

It-Tribunal,

Ra t-talba ta' l-attrici mressqa fil-21 ta' Lulju 2017 u li permezz taghha ppremetta:

> Illi fid-19 ta' April 2016, l-attur u l-intimata iffirmaw konvenju ghall-bejgh tal-proprjeta' bl-isem "Casa Noella", numru 3, Triq Gianni Bencini, Sliema favur l-attur, (Dokument "A"), f'liema konvenju, fost kondizzjonijiet ohra, l-intimata ggarantiet favur l-attur li l-fond huwa mibni skond is-sengha u l-arti u skond ir-regolamenti kollha tal-ippjanar u tas-sanita'.

Illi fil-31 ta' Mejju 2016, il-kontendenti ffirmaw skrittura ohra li permezz taghha estendew il-validita' tal-konvenju originali sal-ahhar ta' Awissu 2016 u ftehmu billi filwaqt li qablu li ghandhom jibqghu japplikaw il-kondizzjonijiet kollha tal-konvenju originali, f'kaz li l-ittra sanzjonarja favur l-attur ma tigix approvata mill-bank ta' fiducja tieghu, huwa jitlef favur l-intimata ghaxra fil-mija tad-depozitu, fis-somma ta' €2,950, mizmum ghand in-Nutar Sam Abela (hawn anness u markat Dokument "B").

Illi fil-kors tal-validita' tal-konvenju kif estiz, l-attur ivverifika l-prezenza ta' xi illegalitajiet fl-ippjanar tal-fond li kien qed jixtri u ghal dan il-ghan huwa inkariga periti arkitetti li rrelataw li l-fond kien fih diversi illegalitajiet u infrazzjonijiet tal-ippjanar u ma kienx mibni skond il-pjanti u l-permessi approvati.

Illi meta l-Bank of Valletta plc sar jaf bl-illegalitajiet li jolqtu l-fond in vendita, huwa irtira l-applikazzjoni tal-attur in kwantu ma accettax l-immobbli mertu tal-konvenju bhala garanzija idonea stante li milqut b'diversi infrazzjonijiet, uhud minnhomx mhux sanabbli. Sa dakinhar, l-attur kien kostrett ihallas ukoll €705 rapprezentanti *processing fees* tal-Bank of Valletta plc.

Illi minkejja li l-kuntratt finali ma setghax isir bi htija tal-intimata, u minkejja li giet interpellata sabiex tirrifondi lill-esponent is-somma ta' €2,950, hija baqghet ma hallset xejn.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha hawn fuq spjegati, l-esponent jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu jikkundanna lill-intimata thallsu €3,655, kif hawn fuq inghad, jew somma ohra verjuri sal-kompetenza massima ta' dan it-Tribunal, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data ta' dan l-avviz sad-data tal-hlas effettiv.

Ra r-risposta prezentata mill-konvenuta fit-23 t'Ottubru 2017, fejn eccepiet:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija infondata sija fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandha tiġi miċħuda stante li l-ebda ammont m'hu dovut in vista tal-fatt li l-partijiet ftehemu espliċitament, fil-klawsola 4 tal-estensjoni ffirmata fil-31 ta' Mejju 2016 illi tali somma qed tiġi rilaxxata a favur tal-intimata u m'għandhiex tiġi ritornata fl-eventwalita' li s-sanction letter ma tinħariġx u l-att finali ma jsirx;

2. Illi huwa prinċipju sagrostant illi *pacta sunt servanda* u dak miftiehem bejn il-partijiet ma jistax jiġi sindikat mill-Qrati, sakemm dan ma jmurx kontra l-liġi u huwa pależi li tali ftehim ma jmur kontra ebda liġi u/jew policy;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kull allegazzjonijiet [sic] tar-rikorrenti għandha tiġi ppruvata sal-grad rikjest mil-liġi;

4. Salv eċċezzjonijiet oħra.

It-Tribunal:

Ra l-atti;

Sema' x-xiehda tal-partijiet;

Sema' t-trattazzjoni ta' l-abbli avukati difensuri tal-partijiet;

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-attur qed jitlob lill-konvenuta thallsu tlett'elef, sitt mija u hamsa w hamsin Euro (€3,655) rapprezentanti in kwantu ghal elfejn, disa' mija u hamsin Euro (€2,950)

bhala depozitu li kien hallas ghal xiri ta' post, u kwantu ghal seba' mija u hames Euro (€705) bhala spejjez mitluba mill-bank ghall-ipprocessar ta' l-applikazzjoni tieghu ghal self.

It-Tribunal qies l-affidavit ta' l-attur[1], ix-xiehda ulterjuri ta' l-istess attur[2], ix-xiehda ta' Trudy Causon[3], Perit Anthony Robinson[4], Oliver Magro[5], ix-xiehda ulterjuri ta' Oliver Magro[6], Josette Zammit[7], Joseph Spiteri[8], Grace Borg[9], u n-Nutar Tony Abela[10].

Illi jirrizulta illi l-partijiet dahlu ghal konvenju datat 19 t'April 2016 dwar il-bejgh tal-fond in kwestjoni. Dan il-konvenju, fi klawsola hdax (11) tieghu, kien suggett ghall-kundizzjoni li x-xerrejja jikkonfermaw illi l-post kien gie mibni bil-permessi validi kollha necessarji fil-hin li nbena, u li l-post kien jikkonforma mar-regoli kollha tal-bini u sanitarji.

Illi fil-31 ta' Mejju 2016 il-partijiet geddew dan il-konvenju, u permezz ta' dan il-ftehim gie maqbul illi:

> The deposit of 29,500 as to 10% of sale is being released today and if the sanction letter is refused and deed does not take place, this will not be refunded.

[1] Fol. 46
[2] Fol. 41
[3] Fol. 43
[4] Fol. 44
[5] Fol. 74
[6] Fol. 76
[7] Fol. 96
[8] Fol. 110
[9] Fol. 116
[10] Seduta tat-18 ta' Gunju 2018

Illi l-attur isostni li l-partijiet qablu bejniethom illi jzommu riserva ta' elfejn, disa' mija u hamsin Euro (€2,950), li baqghu f'idejn il-konvenuta, u li jirraprezentaw 10% tad-depozitu, li dwarhom ftehmu li jinzammu mill-konvenuta f'kaz li l-ittra sanzjonarja ma tohrogx. L-attur qed isostni li dawn kellhom jittiehdu mill-konvenuta biss jekk l-ittra sanzjonarja ma tohrogx bi htija tieghu[11], izda l-konvenuta ssostni illi ma kienx hemm din il-kwalifika partikolari, u li hija kienet gharrfet lill-attur bin-nuqqasijiet kollha li kien fih il-post, tant li kien gab diversi periti, u anke tatu n-numru tal-perit taghha sabiex minghandu jikseb il-pjanti u dokumenti li kien jehtieg.

Illi permezz ta' ittra tat-30 ta' Gunju 2016 (fol. 57), li kienet tahbat l-ahhar gurnata sa meta kien permess li tinhareg is-*sanction letter* skond il-konvenju, il-bank ta' l-attur kien iddikjara illi ma kienx ha jaghti dan is-self.

Illi l-attur esebixxa wkoll certifikat tal-perit tieghu, li kien mar fuq il-post fis-27 ta' Gunju 2016, u sab diversi nuqqasijiet li jmorru kontra r-regolamenti tal-bini.

Illi l-estensjoni tal-konvenju skadiet fit-30 t'Awwissu 2016, u l-kuntratt finali baqa' ma sarx.

Illi omm il-konvenuta, Josette Zammit, tistqarr illi wara li sar il-konvenju, l-attur kien gharrafha li mhux ha tohrog is-sanction letter, tant li kien mar ikellimha f'dan l-istess post, flimkien ma' missieru, biex jipprova jikkonvinciha sabiex jiftehmu xorta ghall-bejgh, minhabba li Zammit kienet iddecidiet li ma tbieghx, ladarba s-sanction letter ma kinitx harget.

[11] Sottolinear tat-Tribunal

Illi eventwalment l-attur u missieru kkonvincew lil Zammit sabiex tbiegh, bil-kundizzjoni izda li hija zzomm is-somma ta' elfejn, disa' mija u hamsin Euro (€2,950), li ma kinux jinghataw lura jekk il-bejgh ma jsehhx.

Illi ghalkemm dan ma jirrizultax mill-iskrittura tat-tigdid tal-konvenju, jirrizulta li kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-konvenuta ghandha zzomm din is-somma ta' elfejn, disa' mija u hamsin Euro (€2,950). Li ma hemmx qbil dwaru issa huwa dwar ic-cirkostanza li fiha kellha tigi ritornata lura din is-somma mill-konvenuta lill-attur. Kif inghad, din hija cirkostanza li trid tirrizulta mill-provi, ghaliex ma kien hemm l-ebda kitba esplicita dwarha. Il-konvenju nnifsu kien jiskadi fil-31 ta' Lulju 2016. L-attur kellu sitt gimghat mid-data tal-konvenju, u cioe' sal-31 ta' Mejju 2016 sabiex jindika jekk kinitx ha tinhareg is-sanction letter. L-attur naqas li jindika, sa dakinhar, jekk inhargitlux is-sanction letter. Minflok, dakinhar stess, il-partijiet iltaqghu sabiex igeddu l-konvenju bl-iskrittura gia' msemmija aktar 'il fuq. Illi l-jum u z-zmien li fih saret din l-iskrittura ta' tigdid juri fih innifsu illi dak li qed tallega l-konvenuta, u cioe' li l-attur kien gia' jaf li s-sanction letter mhux ha tohrog, huwa minnu. Altrimenti l-attur ma kellu l-ebda raguni ghalfejn jibza' u jiehu d-depozitu lura f'dan l-istadju, ghajr ghas-somma ta' elfejn, disa' mija u hamsin Euro (€2,950). Dakinhar tal-31 ta' Mejju 2016 kien propju l-ahhar jum li fih kien gie koncess li tohrog is-sanction letter skond il-kundizzjonijiet tal-konvenju. Fuq kollox, fi kliem il-konvenuta, l-attur kien indikalha illi seta' johrog il-permessi necessarji ghax kellu perit li seta' jahdem f'dan ir-rigward. Il-fatt illi l-attur kien jaf bin-nuqqasijiet in kwestjoni fi zmien l-estensjoni tal-konvenju huwa kkonfermat ukoll mix-xhud Grace Borg, li kienet prezenti ghal dak il-ftehim. Ta' rilevanza wkoll f'dan il-punt hija x-xiehda ta' Joseph Spiteri li xehed dwar l-incident meta l-attur u missieru marru fil-post in kwestjoni u talbu lil omm il-konvenuta sabiex jirrangaw, u dan riferibbilment ghaz-zmien ta' wara li sar il-konvenju u qabel ma saret l-estensjoni.

Illi t-Tribunal jara stramb ghall-ahhar il-fatt illi fuq l-estensjoni tal-konvenju, apparti l-estensjoni nfisha, intalab lura d-depozitu li kien hallas l-attur. Kieku ma kien hemm l-ebda dubju f'mohh l-attur dwar il-possibilita' li jixtri l-post, ma kien ikollu l-ebda

raguni ghalfejn jitlob id-depozitu lura. Kien semplicement jestendi l-konvenju bl-istess kundizzjonijiet, bhal ma jigri f'kazijiet ohra, u daqshekk. Huwa ghal din ir-raguni li huwa aktar verosimili dak li xehdet il-konvenuta, fis-sens li d-depozitu inghata lura izda nzammet is-somma ta' elfejn, disa' mija u hamsin Euro (€2,950) biex tinzamm minnha f'kaz li l-bejgh ma jsehhx.

Illi lanqas ma huwa kaz dan fejn il-konvenuta kellha tadempixxi ruhha u tirrettifika n-nuqqasijiet hi, kif qed jippretendi l-attur. Il-konvenju kien verament suggett ghall-kundizzjoni li l-fond ikun kopert mill-permessi u regoli kollha tal-bini, izda dan ma kienx ifisser fih innifsu li l-konvenuta hadet fuqha nfisha l-obbligu li tapplika ghall-issanzjonar hi u a spejjez taghha, bhala kundizzjoni tal-konvenju. Li kieku ma sarx ftehim oltre dak tal-konvenju, kien semplicement jinstab li kien hemm in-nuqqasijiet, u kollox jitregga' lura ghas-sitwazzjoni ta' qabel. Izda din ma kinitx wahda minn dawn l-okkazjonijiet. Il-partijiet riedu issa josservaw il-ftehim milhuq bejniethom wara li saret l-iskrittura tal-31 ta' Mejju 2016.

Illi anke jekk stess l-attur ma kienx jaf bin-nuqqasijiet li skopra permezz tal-Perit Robinson, kif jallega, hadd ma kien sfurzah sabiex jidhol fi ftehim mal-konvenuta fejn filwaqt li jiehu d-depozitu lura jhalli f'idejha s-somma ta' elfejn, disa' mija u hamsin Euro (€2,950). Seta' kieku ried semplicement jiddikjara li s-sanction letter ma hargitx, u jiehu d-depozitu kollu lura, minghajr ma jhalli xejn f'idejn il-konvenuta jew ommha. Huwa aktar verosimili ghalhekk dak li qalet il-konvenuta illi din is-somma nzammet minnha fuq insistenza taghha, izda bir-rieda ta' l-attur, peress li l-attur werieha li jrid jixtri xorta.

Illi ghalhekk it-Tribunal jirrizultalu illi dwar din is-somma ta' elfejn, disa' mija u hamsin Euro (€2,950), hija l-verzjoni tal-konvenuta li hija l-akter verosimili, ikkunsidrati l-fatturi kollha u l-imgieba u azzjonijiet tal-partijiet fiz-zmien ta' bejn il-konvenju u l-estensjoni, u wara l-estensjoni. It-Tribunal irid japplika dak li ftehmu l-partijiet u mhux dak li qed jinterpreta li ftehmu l-attur. Fuq kollox, l-interpretazzjoni

ta' l-attur tal-ftehim de quo, mhix riflessa fil-ftehim bil-kitba li ghamlu fil-31 ta' Mejju 2016.

Illi dwar il-principju invokat fit-tieni eccezzjoni tal-konvenuta, u cioe' *pacta sunt servanda*, fis-sentenza *Mario Vella et vs. Malta Industrial Parks*[12] intqal:

> Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza "Beacom et vs Spiteri Staines", il-Qorti tal-Appell qalet hekk – "Il-principju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. *Pacta sunt servanda*".
>
> Fin-noti tieghu dwar id-Dritt Civili (1978 – Pg 287), il-Prof V. Caruana Galizia jghid – "Contracts entered into according to law have the force of law with respect to the parties. They bind the parties reciprocally in the same way as the law binds all citizens. This principle is based on the theory of the autonomy of the will, which on its own creates rights and obligations … (omissis). Contract is therefore law for the parties, and just as a law may derogate another law, so may a contract, which may be considered as private law, derogate ordinary law : `dispositio hominis tollit dispositionem legis`. The contracting parties may by their agreement, i.e. by the contractual rule established by them, derogate the legal rule, both by substituting another rule or by not substituting anything ; and they may do so as long as the prohitibition of the law, or public policy or morality is not an obstacle."

Illi l-attur ma jikkontestax illi huwa ried b'hegga jixtri dan il-post, tant li anke missieru (li ma xehedx f'dawn il-proceduri) kien javvicina lil omm il-konvenuta u jghidilha li dan il-post kien ghal qalbu u li ma xtaqx jitilfu. Illi dan minnu nnifsu jikkonferma illi l-attur halla lill-konvenuta din is-somma ta' elfejn, disa' mija u hamsin Euro (€2,950)

[12] Deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Settembru 2014, per Onor. Imhallef Joseph Zammit McKeon

bhala parti minn din ir-rieda assoluta li kellu li jixtri l-post u b'intiza li kien lest jitlifhom jekk il-bejgh ma jsehhx.

Illi dwar ir-rimanenti seba' mija u hames Euro (€705) koncernanti l-ispejjez mitluba mill-bank ghall-ipprocessar ta' l-applikazzjoni, imhallsa hekk kif muri f'Dok. SB 5 a fol. 58 tal-process, it-Tribunal jirrizultalu illi ma kinitx il-htija tal-konvenuta li l-attur dahal ghal dawn l-ispejjez sabiex jixtri dan il-post. Il-bank gie inkarigat mill-attur u mhux mill-konvenuta. Fuq kollox, l-attur ma dahhalx din is-somma fil-ftehim li ghamel mal-konvenuta dakinhar tal-31 ta' Mejju 2016. Ghal din ir-raguni, it-Tribunal lanqas ma jaqbel li din is-somma ghandha tithallas mill-konvenuta.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, jichad it-talbiet ta' l-attur. L-ispejjez ikunu kollha a kariku tal-attur.

Dr. Claudio Zammit

Gudikatur

Mary Josette Musu'

Deputat Registratur