Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 322/2017/1

Sebastian Davies
(appellant)

Vs

Noyleen Zammit
(appellata)

17 ta' Gunju, 2019.

1. **Dan huwa appell tal-attur minn sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar li ċaħad it-talba għall-ħlas ta' €3,655 rappreżentanti €2,950 depożitu li ħallas fuq konvenju għall-bejgħ ta' dar u €705 *processing fees* tal-Bank.**

2. Mill-atti jirriżulta li:-

2.1. Permezz ta' Avviż ta' Talba ppreżentat fil-21 ta' Lulju 2017, l-attur ippremetta li fid-19 ta' April 2016, hu u l-konvenuta ffirmaw konvenju għall-bejgħ ta' proprjetà bl-isem "Casa Noella", numru 3, Triq Gianni Bencini, Sliema favur l-attur liema konvenju ġie estiż sal-aħħar t'Awissu 2016 permezz ta' skrittura oħra datata 31 ta' Mejju 2016. F'din ta' l-aħħar ġie pattwit li filwaqt li jibqgħu japplikaw l-kundizzjonijiet preċedenti kollha tal-konvenju oriġinali, f' każ li l-ittra sanzjonarja favur l-attur ma tiġix approvata mill-bank ta' fiduċja ta' l-attur, huwa jitlef favur l-intimata 10% tad-depożitu, ossija €2,950, miżmum għand in-Nutar Sam Abela. Fil-kors tal-konvenju kif estiż, irriżulta li kien hemm xi illegalitajiet fl-ippjanar tal-fond, liema llegalitajiet kienu jmorru kontra l-garanzija mogħtija mill-konvenuta fil-konvenju oriġinali li l-fond huwa mibni skont is-sengħa u l-arti u skont ir-regolamenti kollha tal-ippjanar u tas-sanità. Meta l-bank ġie a konoxxenza ta' dan, irtira l-applikazzjoni tal-attur għaliex il-fond in vendita ma setgħax iservi bħala garanzija iżda kien xorta waħda kostrett iħallas €705 *processing*

fees. Jgħid li minkejja li l-kuntratt finali ma sarx ħtija tal-konvenuta, hija rrifjutat tirrifondih l-€2,950 minkejja li ġiet interpellata. Talab għalhekk lit-Tribunal jikkundanna lill-intimata tħallsu s-somma ta' €3,655 jew somma oħra verjuri, bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-avviż ta' talba sal-ħlas effettiv.

2.2. Il-konvenuta wieġbet illi: (i) it-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda stante li l-ebda ammont m'hu dovut in vista tal-fatt li l-partijiet ftehmu espliċitament, fil-klawsola 4 tal-estensjoni ffirmata 31 ta' Mejju 2016 illi tali somma qed tiġi rilaxxata a favur tal-intimata u m'għandiex tiġi ritornata fl-eventwalità li s-*sanction letter* ma tinħariġx u l-att finali ma jsirx; (ii) huwa prinċipju sagrosant li *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;* (iii) l-allegazzjonijiet attriċi jridu jiġu ppruvati sal-grad rikjest mil-liġi;

2.3. B'sentenza mogħtija fil-31 ta' Ottubru 2018 it-Tribunal għal Talbiet Żgħar iddeċieda billi filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, ċaħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kollha kontrieh.

3. Minn din id-deċiżjoni appella l-attur. L-aggravju tiegħu huwa li fil-kunsiderazzjonijiet tiegħu, it-Tribunal għamel diversi osservazzjonijiet li jirriżultaw fattwalment żbaljati. Jikkontendi ukoll li dwar is-somma ta' €705 *spejjeż bankarji*, il-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal huma legalment infondati. Talab għalhekk lil din il-Qorti:

> '*tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata tal-31 t' Ottubru 2018 u filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata appellata, tilqa' t-talbiet tal-esponent appellant, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata appellata.*'

4. Da parti tagħha l-konvenuta appellata wieġbet illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

5. In linea ġenerali u qabel kull kunsiderazzjoni oħra, irid jingħad illi safejn l-aggravji tal-appellanti jirrigwardaw l-apprezzament tal-provi żvolt mit-Tribunal, hu magħruf li din il-Qorti ma tiddisturbax leġġerment l-evalwazzjoni tal-provi fil-prim' istanza ħlief għal raġunijiet gravi u f'każ li din il-Qorti tkun konvinta li tkun ser tiġi

kaġonata inġustizzja manifesta.[1] Inoltré, l-proċediment quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar jinvolvi proċedura verament sommarja bi kriterji differenti minn dawk previsti mil-liġi proċedurali a tenur tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta adoperati fil-qrati ordinarji, għalhekk:

> *'wieħed għandu dejjem iżomm in mira illi d-deċiżjoni tat-Tribunal tiġi konfezzjonata prinċipalment skond l-ekwità (Artikolu 7 tal-Kapitolu 380). Dan ifisser li fl-eżami li jrid jiġi kondott ta' l-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal din il-Qorti trid tara jekk kienx hemm fil-ġudizzju magħmul leżjoni tad-dritt ekwitattiv'*[2]

6. In materja, jinsab deċiż ukoll illi:

> *'l-ġustizzja u l-ekwità jirrikjedu illi d-deċiżjoni tat-Tribunal tkun bażata fuq il-**fatti provati**. Filwaqt li din il-Qorti ta' reviżjoni ma għandhiex il-kompetenza biex tissindika deċiżjoni ta' fatt li jkun wasal għaliha t-Tribunal in kwantu din hi materja ta' kompetenza esklussiva tiegħu, din il-Qorti ma hix eskluża mill-funzjoni li tiddeċiedi jekk tali deċiżjoni ta' fatt kienetx tirrifletti **l-ġustizzja sostantiva u l-ekwità. Ġustizzja sostantiva li fil-verità trid tkun bilfors konfortata b'modiku ossia minimu ta' fatt provat.** Huwa wkoll prinċipju ta' ġustizzja naturali illi l-ġudikant għandu jiddeċiedi iuxta allegata et probata u ma jistax jiddeċiedi manifestament u ovvjament kontra dak li ġie quddiemu provat" – "**Carmel Gerada -vs- Charles Borg Barthet (Beta Centre)**", Appell, 29 ta' Jannar 1999'.* [3]

7. In tema ta' dritt ekwitattiv, fil-kuntest tal-aggravju tal-konvenut appellat, jiġi ċċarat mill-bidu lli:

> *'Din il-Qorti digà kellha okkazjoni bosta drabi tesprimi l-hsieb taghha fuq il-kuncett ta' l-ekwità. B'mod generali, illi l-uzu ta' l-ekwità bhala strument ta' gudizzju ghar-raggungiment tal-gustizzja fil-kaz singolari u in bazi ghall-fattispeci partikolari tieghu, kien hekk konsentit in mertu ghal valutazzjoni tal-fatti jew biex jikkolma certu vojt fil-provi u, fejn okkorrenti, u hekk permissibbli, biex il-Gudikatur jiddevja mir-rigur tal-legalizmu zejjed u l-formalizmu ezagerat. **<u>Mhux</u> ukoll peró biex tigi injorata l-ligi jew l-esigenza tad-dritt applikabbli ghal kaz konkret**.'*[4]

8. Fl-ewwel parti tal-aggravju tiegħu, l-appellant jilmenta li t-Tribunal kien fattwalment żbaljat dwar is-segwenti:

- jikkontendi li mhux minnu li f'Mejju tal-2016 hu kien wera xi rifjut tal-bank lill-intimata jew lill-ommha jew li kien jaf li s-*sanction letter* mhux se toħroġ;

[1] ***Pirotta Rita vs Carbonaro Simon***, Qorti tal-Appell Inferjuri, 17.11.2004.
[2] ***Schanzlin Gaby Vs Vella Joe Et***, Qorti tal-Appell Inferjuri, 08.06.2005.
[3] ***Jennifer Hubbers v Rite Mix (Gatt Bros) Ltd.***, Qorti tal-Appell, 26.01.2005.
[4] ***Conris Pace Rivans vs Joseph Rivans u Francis Rivans***, Qorti tal-Appell, 11.12.2009.

- jgħid li minn imkien ma jirriżulta li fuq l-estensjoni tal-konvenju huwa ħa lura l-kumplament tad-depożitu, ossija s-somma ta' €26,550. Bħala stat ta' fatt din is-somma tħalliet kollha għand in-Nutar Abela filwaqt li €2,950 ġew rilaxxati favur il-konvenuta fuq insistenza tagħha;

- huwa qatt ma ppretenda li l-konvenuta tirrettifika xi nuqqasijiet. Jgħid li filwaqt li kien hemm xi nuqqasijiet li kien jaf dwarhom għaliex kienu qalulu bihom il-konvenuta u l-familjari tagħha, dawk indikati mill-Perit Anthony Robinson ma kienx jaf dwarhom. Jgħid ukoll li kellu jkun hu stess li jottjeni l-pjanti tal-fond għaliex il-konvenuta u ommha qatt ma tawhomlu. Kien biss wara li wera' r-rapport tal-Perit Robinson lill-bank li l-applikazzjoni għal self ġiet irtirata u dan unikament minħabba l-infrazzjonijiet tal-ippjanar li ġew skoperti, uħud minnhom mhux rettifikabbli.

9. Il-fatti li jirriżultaw mill-atti huma:

- fis-16 ta' Diċembru 2014 omm l-appellanti, Josette Zammit, issottomettiet *Development Notification* numru 2034/14 mal-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar relattiv għall-fond in kwistjoni li kien jipproponi kmamar fit-tieni sular. Dan ġie approvat fis-27 ta' Jannar 2015;[5]

- permezz ta' konvenju datat 19 ta' April 2016,[6] l-attur *qua* xerrej u l-konvenuta *qua* bejjiegħa u proprjetarja tal-fond 3, '*Casa Noella*', Gianni Bencini Street, Sliema, ftehmu *inter alia* kif ġej:

> *'3. This promise of sale is being made and accepted by the Parties in consideration of the global price of two hundred and ninety five thousand Euro (Euro 295,000); out of which global price the Purchaser is hereby paying a deposit of ten percent (10%) amounting to twenty nine thousand five hundred Euro (Euro 29,500) as a deposit on account of the purchase price,*
>
> *The balance will be paid on final deed; this deposit is to be kept by Notary Doctor Sam Abela till issuance of bank loan and at this stage to be released to the Vendor ...*
>
> *4. The vendors hereby undertake to warrant in favour of the Purchasers, who accept:*
>
> *...*

[5] **Dok OM1** a fol 79 – 85 u xhieda ta' Oliver Magro a fol. 76 – 77.
[6] Fol. 4 – 7.

The Property is structurally sound; is built with and according to valid building permits and according to Law; and is built according to local workmanship standards

...

13. Subject to the approval of a bank loan facility which is to be approved by not later than six weeks as from today, and if not approved till such date, then the Purchasers may withdraw and demand that deposit is returned. This condition shall lapse after six weeks as from today and should the loan not be approved till the said six weeks, then the Purchaser is obliged to show the Vendor a letter issued by the Bank showing that loand has not been approved till such date.

If the Purchaser does not confirm that the loan has been issued within the said six weeks, then any party may withdraw from this agreement and the deposit is returned to the Purchaser.

...

16. This promise of sale is valid till the first day of July of the year two thousand and sixteen (31/7/2016) ...

18. the works under document A are to be finished by the Vendor till deed at her expense'

- Flimkien mal-konvenju ġie anness *condition report* tal-Perit Andrea Sammut datat 18 ta' April 2016 relattiv għall-fond 3, '*Casa Noella*', Gianni Bencini Street, Sliema, fejn ġie ddikjarat li l-fond jinsab *'in good structural condition'* iżda kien hemm ċertu difetti li riedu jitranġaw, ossija, *'stone in opra morta ..., sand/ cement covering mains water pipe ..., wires on facade ..., blue paint on masonry facade ..., handrail of main staircase ..., facade works ..., rain water drain pipe...'*.[7] Għalkemm dan id-dokument mhux immarkat '*document A*' il-Qorti qed tifhem li dawn huma x-xogħlijiet li l-attriċi ntrabtet teżegwixxi a spejjeż tagħha sal-iskadenza tal-konvenju.

- permezz ta' skittura datata 31 ta' Mejju 2016,[8] il-partijiet ftehmu:

'The promise of sale regarding Noyleen Zammit as vendor and Sebastian Davies as purchaser is being extended to the 30th August 2016 under the following terms and conditions

1. *Agency fees ...*
2. *...*
3. *This is subject that sanction letter is issued by end of June 2016*
4. *The deposit of 29,500 as to 10% of same is being released today and if the sanction letter is refused and deed does not take place this will not be refunded*
5. *...*

---

[7] Fol. 8.
[8] Fol. 11.

6. all other conditions to remain valid.'

- b'ittra datata 30 ta' Ġunju 2016,[9] il-Bank bagħat jinforma lill-attur li

> *'following our assessment of your loan application, we regret to inform you that the Bank is not in a position to grant you this loan.'*

- permezz ta' rapport redatt mill-Perit Anthony Robertson fl-4 ta' Lulju 2016, ġew identifikati d-differenzi bejn il-permess ta' bini tal-fond in kwisjtoni, fosthom id-DNO a fol. 66, u dak effettivament mibni;[10]

- fit-12 ta' Lulju 2016, in-Nutar Abela irrilaxxja lura lill-attur is-somma ta' €26,550, ossija id-90% rimanenti tad-depożitu;[11]

- fit-13 ta' Settembru 2016 l-attur ħallas €705 *mortgage processing fees;*[12]

- fil-15 ta' Mejju 2017 il-konvenuta applikat għal *sanctioning of internal alterations including rooms in back yard and roof level* fil-fond in kwistjoni. L-Awtorità ta' Malta għall-Ippjanar ħarġet il-*full development permission* relattiv fit-18 ta' Lulju 2017.[13]

10. Minn dan isegwi li l-appellant għandu raġun jilmenta li t-Tribunal żbalja meta qal li fil-jum li saret l-iskrittura tat-tiġdid tal-konvenju l-attur kien diġa jaf li s-*sanction letter* mhux se toħroġ għaliex huwa beża' u f'dak l-istadju ħa lura d-depożitu għajr għas-somma ta' elfejn, disa' mija u ħamsin Euro (€2,950). Kuntrarjament għal dan, mill-atti jirriżutla li meta sar it-tiġdid tal-konvenju l-unika somma li kienet rilaxxata lill-konvenuta kient €2,950. Il-kumplament tad-depożitu, ossija s-somma ta' €26,550, inżammu min-Nutar Abela u ġew biss rilaxxati favur l-attur fit-12 ta' Lulju 2016, ossija, wara l-ittra tal-Bank li nfurmat lill-attur appellant li t-talba tiegħu għal self ma setgħatx ġiet rifjutata.

11. L-appellant jinsisti ukoll li mhux minnu li meta saret it-tieni skrittura kien jaf li s-*sanction letter* ma kinitx ser toħroġ, kuntrarjament għal dak li ddeċieda t-Tribunal. Fl-affidavit xehed:

> *'Aħna qbilna fuq estensjoni tal-konvenju iżda fl-istess estensjoni Zammit kienet insistiet li f'każ li ma toħroġx l-ittra sanzjonarja bi ħtija tiegħi, jiena nitlef is-*

[9] Fol. 57.
[10] Fol. 61 – 63; li dwaru xehed il-Perit Robinson a fol. 44.
[11] Fol. 59.
[12] Fol. 58.
[13] **Dok OM2** a fol. 86 – 94 u xhieda ta' Oliver Magro a fol. 76 – 77.

somma ta' €2,950, li tirrapreżenta 10% tad-depożitu li kont ħallejt għand in-Nutar Sam Abela. Zammit kienet insistiet għal din il-kundizzjoni peress li skond hi kienet ser titlef il-flus f'telf ta' kirjiet waqt il-perjodu tal-estensjoni. Jiena aċċettajt peress li tal-bank kienu ġja qaluli li mhux ser ikun hemm diffikultajiet biex toħroġ is-sanction letter, u li kien għad fadal biss ftit żmien biex din toħroġ b'mod uffiċjali.

...

Ftit wara kont ġejt informat mill-BoV li s-sanction letter kienet lesta biex tinġabar bil-kundizzjoni li kelli neħdilhom il-permess u l-pjanti approvati mal-MEPA relattivi għall-proprjetà. Dawn jiena kont diġa tlabthom speċifikament lil Josette Zammit iżda sa dakinhar jien kont ġejt mogħti biss il-layout plan tal-proprjetà. Għalhekk, biex ma naħlix żmien, iddeċidejt li niġbor jien stess dawn id-dokumenti direttament mill-Awtorità tal-Ippjanar. Wara li ġibt kopja tagħhom, irriżulta li kien hemm nuqqasijiet u infrazzjonijiet tal-ippjanar fil-proprjetà li jien ma kontx konxju tagħhom u li kemm Noyleen Zammit kif ukoll ommha Josette kienu ħbewli.'

12. Huwa paċifiku li sad-data tal-*extension* l-attur ma kienx għadu ottjena *sanction letter* da parti tal-bank dwar is-self li kien talab biex jixtri l-fond in kwistjoni u li minħabba l-klawsola numru 13 tal-konvenju kellha ssir skrittura oħra fil-31 ta' Mejju 2016 sabiex il-konvenju jiġġedded sat-30 t'Awissu 2016 b' dan illi ngħata sa l-aħħar ta' Ġunju 2016 sabiex jottjeni s-*sanction letter* da parti tal-bank. **Fl-affidavit tiegħu l-attur ma jgħidx iżda għalfejn is-*sanction letter* kienet għadha ma ħarġitx sa dak l-istadju**.

13. Mix-xhieda ta' **Trudy Causon** in rappreżentanza tal-Bank of Valletta, ma jirriżultax li kien hemm xi impedimenti partikolari għall-ħruġ tas-*sanction letter* għajr li wara li ġew sottomessi l-pjanti rriżulta li kien hemm diverġenzi bejn il-pjanti approvati mill-Awtorità għall-Ippjanar u l-binja kif effettivament mibnija:

*'Jiena Manager tal-fergħa tal-Bank of Valletta ta' San Pawl il-Baħar. Qed nirreferi għad-dokument SB4 mal-affidavit tal-attur li hija ittra fejn aħna qed ninfurmaw lill-klijent li l-applikazzjoni tiegħu ġiet rifjutata. Ngħid li **din l-applikazzjoni partikolari kienet waslet biex tiġi sanctioned** pero kien jonqos xi dokumenti relatati mal-planning u fil-fatt **meta l-klijent pproduċa d-dokumenti kien jidher li kien hemm xi diverġenzi minn dak li kien fattwalment mibni u l-pjanti relattivi**. Konsegwenza t'hekk, il-Bank irrifjuta l-applikazzjoni tal-klijent. **Jidher li l-affarijiet l-oħra mill-bqija kienu kif suppost**.'*[14]

14. Mistoqsija in kontro-eżami meta l-attur intalab jipproduċi d-dokumenti relatati mal-*planning,* Trudy Causon qalet li ma tiftakarx iżda tista' tfittex id-dokumenti relattivi biex tara tistax tasal għal tali data. Madanakollu, hija qatt ma reġgħat tħarrket biex tipproduċi tali nformazzjoni.

[14] Fol.43.

15. Min-naħa l-oħra hemm ix-xhieda ta' Josette Zammit, omm il-konvenuta, Joseph Spiteri u Grace Borg, is-sieħeb ta' u oħt Josette Zammit rispettivament.

16. **Josette Zammit** tgħid li meta sar il-konvenju kulħadd kien jaf li kien hemm '*xi affarijiet żgħar li ma kinux skont il-permess. Hemmhekk kulħadd kien jaf bihom.*'[15] Tgħid iżda li s-*sanction letter* baqgħet ma ħarġitx u l-attur mar għandha bil-karti tal-bank f'dan is-sens. Iżżid li konsegwentement l-attur talabha *extension* u qalilha li kellu perit li kien jaf minn fejn għandu jgħaddi. Peress li hija riedet tirranġa l-fond biex tikrieh talbitu 10% tad-depożitu fuq l-estensjoni tal-konvenju bl-intendiment li '*jekk jerġa' jdur lura ma jieħux id-deposit lura*' hekk kif imniżżel fl-*extension* iffirmata fil-31 ta' Mejju 2016.[16]

17. **Joseph Spiteri** xehed ukoll li kien preżenti meta l-partijiet ftehmu li jsir *extension* tal-kuntratt minkejja li '*waqa' kollox mill-bank ma ħariġlux is-sanction letter qallha ha ntik dawn il-flus qalilha avolja għax xorta jrid jiffirma, alright li dawn mhux se ha jieħodhom lura ara kemm riedha d-dar ... kien jaf li ħa jitlifhom il-flus imma he agreed to it.*'[17]

18. **Grace Borg**, oħt Josette Zammit u ż-żija tal-konvenuta, xehdet li:[18]

> *'Għand in-Nutar dak inhar li morna biex nagħmlu l-konvenju. Mort insomma u kien hemm il-papà u l-ġuvnott li kien ħa jixtri. U jiena I made it a point, jien personali li huma kienu aware għax jiena kont naf li kien hemm parti mill-bitha jew l-kċina għidilha li trid, għaliex il-bitħa toħroġ minnha mill-kċina li kienet imsaqqfa, ma kienx permess. Jien dak il-ħin I made it a point li huma they are aware li hemm din is-sitwazzjoni u ridt nagħmilha ċara għaliex minn esperjenzi meta jkun hemm l-aġent, normalment, l-aġent jipprova jgħaddi kollox, u jiena mort m'oħti biex żgur inkun żgura li din is-sitwazzjoni tkun ċara għal min qed jixtri. Li kważi kważi dak il-ħin kont qed nitkellem kontra oħra biex huma jkunu aware hemm xi ħaġa li ma kinitx bil-permess ...*
>
> *... kien hemm in-Nutar, kien hemm dawn li riedu jixtru u taf li inti meta tkun qed tagħmel il-konvenju jibdew jiddiskutu ċertu putni u jiena at one point għedtilhom 'isma intom are you aware?', kienu huma aware ta', imma jiena għamiltha bqajt insostni li hemm dik il-parti u iktar ried ngħidilha biex l-aġent jaqbel miegħi u jiġbdilhom l-attenzjoni għaliex jiena jidhirli li l-aġent dejjem obbligat li jgħid l-affarijiet kif inhuma.*
>
> *...*
>
> *Din ċerta minnha. Din għedtha kważi kważi kontra oħti, qisni dak il-ħin stajt waqqaft id-deal.*'[19]

[15] Fol. 97.
[16] Fol. 98.
[17] Fol. 111 – 112.
[18] Fol. 117 – 118.
[19] Fol.122 – 123.

19. Kompliet tgħid li ġimgħat wara oħta qaltilha li l-Bank ma ħariġlux *sanction letter* u peress li l-attur ried *extension* tatha parir titolbu jtiha xi ħaġa tal-flus u kien għalhekk li kienu marru t-tieni darba għand in-nutar sabiex jagħmlu skrittura oħra f'dak is-sens.

20. Fl-aħħar udjenza tat-18 ta' Ġunju 2018 *inter alia* xehed l-appellant in kontro-eżami (il-qorti semgħet ir-recording għaliex it-traskrizzjoni m'hijiex fl-atti). Huwa ikkonferma li:-

- l-ewwel darba li ra l-fond kien ġimgħa jew ġimgħatejn qabel il-konvenju flimkien ma' aġent;
- l-irregolaritajiet li kien jaf dwarhom mill-bidu nett kienu: (i) *store* fil-*ground floor* fil-bitha li kellha tkun aqsar iżda huwa ma kellux problema b'dan għaliex ried ineħħiha u jkabbar il-bitha; u (ii) struttura temporanja fil-bitha iżda l-appellata qaltu li ladarba ma kinitx struttura fissa ma kienx hemm problemi da parti tal-MEPA dwarha;
- ikkonferma li meta applika għas-*self,* il-Bank of Valletta talbu l-permessi tal-fond in kwistjoni iżda huwa kien ssottometta l-*layout plan* ittimbrata li kienet tagħtu omm il-konvenuta għaliex bħala *first time buyer* mingħajr esperjenza ma rrealizzax li ma kienx *full permit and plan* tal-MEPA;
- igħid li ma kellu l-ebda indikazzjoni mill-*Bank of Valletta* li ma kienx ser joħroġ is-*sanction letter*, anzi xehed li huwa speċifikament ikkonferma mal-bank li ma kien hemm ebda raġuni da parti tiegħu personali għaliex ma tinħariġx is-*sanction letter.* Id-dewmien kien dovut għall-fatt li l-imsemmi bank kien għadu qed jirrevedi d-dokumenti dwar l-*affordibility* tiegħu għaliex il-bank prinċipali tal-appellant kien l-*HSBC.* Għalhekk talab għal estensjoni tal-konvenju;
- mistoqsi għalfejn ma darrsitux ir-raba' klawsola fl-iskrittura tal-31 ta' Mejju 2016, xehed li ma kienx hemm għalfejn għaliex kien ikkonferma mal-bank li *da parti* tiegħu kollox kien sew biex toħroġ is-*sanction letter*;
- kien wara l-estensjoni tal-konvenju li Trudy Causon in rappreżentanza tal-bank kienet infurmatu li s-*sanction letter* kienet lesta biex tinġabar <u>salv li kien hemm bżonn il-*full* MEPA *permit and plans* sad-data tal-kuntratt</u>*.* Qabel dakinhar il-bank qatt ma ġibidlu l-attenzjoni li l-*plan* minnu sottomessa ma kinitx il-*full MEPA permit.* Kien sorpiż li huwa ma kienx issottometta d-dokumenti kollha u għalhekk kien mar personalment il-MEPA biex jiġbor dawn id-dokumenti u minn hemmhekk induna li kien hemm diskrepanzi bejn l-istess u dak effettivament kien

mibni. Għalhekk ingaġġa lill-Perit Anthony Robinson biex jagħmel spezzjoni fuq il-fond.

21. Għalkemm missier l-attur, li kien dejjem jakkumpanjah, ma tressaqx jixhed biex jikkorrabora din il-verżjoni, l-appellant kien koerenti f'dak li xehed. Il-qorti tqiesu bħala xhud kredibbli.

22. Għalkemm kien hemm xi nuqqasijiet li l-appellant kien jaf dwarhom għaliex kienu qalulu bihom il-konvenuta u l-familjari tagħha, huwa ma kienx jaf dwar in-nuqqasijiet kollha tal-fond oġġett tal-konvenju. Fil-fatt kien hu stess ġab il-pjanti tal-fond għaliex il-konvenuta u ommha qatt ma tawhomlu, kif effettivment ikkonfermat minn Josette Zammit. Spjega wkoll:-

    i. għalfejn is-*sanction letter* ma ħarġitx *entro* l-perjodu oriġinali stabbilit fil-konvenju u kien hemm bżonn ta' estensjoni ta' żmien, ossija, sabiex jiġu verifikati d-dokumenti personali tal-appellant;

    ii. li għalkemm l-appellant kien konsapevoli tal-fatt li kien hemm xi rregolaritajiet fil-bini fil-bitha, ma kienx konsapevoli dwar d-diskrepanzi li eventwalment instabu meta ġabar il-pjanti mill-MEPA. Pjanta li ma ġabx qabel għaliex kien biss fl-aħħar stadju li l-bank infurmah li l-pjanta li ppreżenta, ċjoe' dik li tatu l-konvenuta, ma kinitx il-*full MEPA plan;*

23. Isegwi għalhekk li ħafna mill-kunsiderazzjonijiet li għamel it-Tribunal huma fattwalment inkorretti jew ineżatti b'dan illi, f'dan il-kuntest irid jiġi eżaminat jekk l-appellant għandux id-dritt minnu pretiż.

24. **Hu minnu li fl-iksrittura tal-31 ta' Mejju, 2016 jingħad ċar u tond li s-somma ta' €2,950 ma titħallasx lura lill-bejjiegħ jekk *'the sanction letter is refused'*. F'dan ir-rigward ma saret l-ebda riżerva favur l-appellant fis-sens li jkun jista' jieħu lura dik is-somma f'każ li l-bank ma jagħtix is-*sanction letter* għal raġuni mhux imputabbli lilu.**

25. Madankollu l-iskrittura ta' estensjoni tal-konvenju datata 31 ta' Mejju 2016 tirreferi għall-konvenju oriġinali u tipprovdi wkoll, *'all other conditions to remain valid'* (ara klawżola 6).

26. Irrispettivament minn jekk l-appellata kellhiex il-permess ta' żvilupp f'idejha, jibqa' l-fatt li kien hemm irregolaritajiet oħra fil-fond li l-appellant ma kienx jaf

bihom. Hekk per eżempju ma jirriżultax li meta l-appellant iffirma t-tieni skrittura kien jaf li waħda mill-kmamar fit-tieni sular inbniet f'ogħli mhux konformi mal-permess, u li ma kienx sar *shaft* li jidher fil-pjanta approvata tad-Development Notification Application Form ta' Diċembru, 2014.[20]

27. Klawżola 11 tal-konvenju hi ċara fis-sens li l-konvenju kien suġġett li x-xerrej jikkonferma li, *"a) the Property is built with and according to valid permits necessary at its time of construction; b) the Property is built in accordance with all building and sanitary laws and regulations; c) the Property is structurally sound; If one of these conditions is not fulfilled, the Purchasers reserve the right to dissolve the promise of sale and demand that deposit is returned"*. Kundizzjoni li baqgħet tgħodd bi qbil bejn il-kontendenti.

28. Għaldaqstant, irrispettivament x'ingħad fl-iskrittura tal-31 ta' Mejju 2016, l-appellant xorta kellu l-jedd li ma jersaqx għall-kuntratt finali in vista ta' dak li jingħad fi klawżola 11 tal-konvenju. Fiċ-ċirkostanzi in vista ta' dawk l-irregolaritajiet li jidher li l-appellant ma kienx jaf bihom, kellu dritt ma jixtrix u jinsisti li jingħata lura s-somma ta' €2,950.

29. Għal dak li jirrigwarda spejjeż li l-appellant għamel għall-ħruġ ta' *sanction letter* fl-ammont ta' €705, il-qorti hi tal-fehma li m'għandux jedd għalihom. Mill-bidunett l-appellant kien jaf li hemm irregolaritajiet oħra fil-fond. Irregolaritajiet li kienu r-raġuni għalfejn il-bank ċaħad it-talba tal-appellant sabiex jagħtih self (ara deposizzjoni ta' Trudy Causon). Għalhekk fir-rigward tal-ispejjeż li l-appellant għamel sabiex applika għas-self, l-appellant volontarjament ħa riskju u applika għal self minkejja li kien jaf mill-bidunett bl-eżistenza ta' ċerti irregolaritajiet li probabbilment kienu ser iwasslu lill-bank sabiex jiċħad it-talba biex jingħata self għax-xiri tal-fond. Għaldaqstant, il-qorti hi tal-fehma li m'għandux jedd jirkuprahom mingħand l-appellata.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell safejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u filwaqt li tħassar is-sentenza tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar tal-31 ta' Ottubru, 2018 tilqa' t-talba tal-appellant limitatament għas-somma ta' elfejn disa' mija u ħamsin ewro (€2,950) u tiċħad it-talba fir-rigward tal-bilanċ. Għaldaqstant, tikkundanna lill-appellata tħallas lill-appellant is-somma ta' elfejn disa' mija u ħamsin ewro (€2,950), bl-imgħax jiddekorri mid-data tan-notifika tal-avviż tat-talba.

---

[20] Ara fol. 80.

Spejjeż taż-żewġ istanzi jinqasmu in kwantu għal 75% a karigu tal-appellata u 25% a karigu tal-appellant.

Anthony Ellul.