MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 1165/1999/1

Anthony *sive* Tonio u Nathalie konju[i Vella Bonello
versus
Dr Leslie Grech b]ala prokuratur ta' Linda Rosemary Stone

F'din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu li jie]du lura]las li g]amlu meta da]lu f'weg]da ta' xiri billi l-kuntratt ta' bejg]-u-xiri baqa' ma sarx.

I`-`itazzjoni tg]id illi fis-27 t'Ottubru 1998 il-partijiet da]lu f'konvenju g]all-bejg] tal-fond mag]ruf b]ala *Villa Romana* fil-Madliena, limiti ta' }al G]arg]ur. Il-konvenju kien im[edded b'kitba tal-25 ta' Jannar 1999, u b'kitba o]ra (bla data) il-konvenju re[a [[edded sal-31 ta' Marzu 1999. Fil-patt 5(b) tal-konvenju l-bejjig] (il-konvenut) jag]ti garanzija "*that the property being transferred is in full accordance with an approved development or building permit and that it conforms fully with all the approved plans and drawings and with the conditions of the permit*"; i\da waqt li kien g]adu jorbot il-konvenju l-atturi saru jafu illi l-fond li kellu jinbig] ma kienx mibni skond il-permessi.

Meta iffirmaw il-konvenju l-atturi kienu g]addew is-somma ta' sbatax-il elf u]ames mitt lira lin-Nutar Clyde La Rosa b]ala depo\itarju, u aktar tard din is-somma ng]atat lill-konvenut *nomine*. Dan id-depo\itu ttie]ed mill-konvenut *nomine* ming]ajr ra[uni tajba fil-li[i, ladarba l-konvenju waqa' min]abba ra[uni li tiswa, billi l-fond, g]alkemm kellu l-permessi tal-bini, ma kienx mibni skond dawk il-permessi.

Barra minn hekk, il-konvenut fid-9 t'April 1999 da]al f'konvenju ie]or ma' terzi ming]ajr ma sejja] lill-atturi — kif irid l-art. 1357 tal-Kodi`i ~ivili — biex jersqu g]all-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, u g]alhekk tilef il-jedd li j\omm id-depo\itu li g]andu g]alhekk jintradd lill-atturi.

L-atturi g]alhekk qeg]din jitolbu illi l-qorti tikkundanna lill-konvenut *nomine* jroddilhom id-depo\itu ta' sbatax-il elf u]ames mitt lira (Lm17,500) flimkien ma' l-ispejje\ u l-img]ax.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. li kieku kien hemm xi irregolarità l-atturi kien imisshom av\aw lill-konvenut waqt li kien g]adu jorbot il-konvenju, ukoll sabiex ikun jista' jirregolarizza kull nuqqas; ilment li jsir wara li jkun g]alaq il-konvenju ma jiswiex;
2. f'kull ka\, l-atturi g]amlu biss allegazzjoni vaga li l-fond ma hux mibni skond il-permessi, u ma taw ebda indikazzjoni ta' x'tista' tkun l-irregolarità;
3. il-konvenju g]alaq fis-27 ta' Frar 1999 billi l-]las li kellu jsir skond il-ftehim ta' ti[did ma sarx;
4. l-atturi ma resqux fuq l-att ta' bejg]-u-xiri ming]ajr ra[uni li tiswa fil-li[i, u g]alhekk kellhom jitilfu u j]allsu d-depo\itu lill-konvenut; il-flus li kellhom jit]allsu b]ala depo\itu t]allsu biss fit-13 ta' Mejju 1999; u
5. l-atturi kienu msej]a biex jidhru fuq l-att ta' bejg]-u-xiri; f'kull ka\, id-depo\itu li]allsu kien "ta' natura punitiva g]alihom" u g]alhekk ma kienx me]tie[li ssirilhom sej]a b'att [udizzjarju.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

B'kitba privata tas-27 t'Ottubru 1998[1] il-konvenut *nomine* wieg]ed li jbig] lill-atturi, li ntrabtu li jixtru, proprjetà immobbli f'}al G]arg]ur bil-prezz ta' mija u]amsa u sebg]in elf lira (Lm175,000) li minnhom l-atturi]allsu f'idejn in-

1 *Foll.* 6 *et seqq.*

nutar sbatax-il elf u]ames mitt lira (Lm17,500) "*as a deposit on account of the price*", u bil-patt illi "*the said deposit shall be forfeitable in favour of the vendor nomine should the purchasers fail to conclude the final contract for no valid reason at law*".

Il-partijiet stipulaw ukoll "*that the property being transferred is in full accordance with an approved development or building permit and that it conforms fully with all the approved plans and drawings and with the conditions on the permit*".

Il-weg]da kellha torbot g]al tliet xhur, i\da b'kitba o]ra tal-25 ta' Jannar 1999[2] il-partijiet [eddew il-ftehim sas-27 ta' Frar 1999.

B'kitba o]ra li ma fihiex data[3] i\da li x'aktarx saret qabel is-27 ta' Frar 1999, il-partijiet re[g]u [eddew il-ftehim sal-31 ta' Marzu 1999, u stipulaw ukoll dan il-patt [did:

This agreement is further subject to the deposit now held by Dr Clyde La Rosa being paid to vendor to be held by him on account of the purchase price and it is further agreed that if the deed of sale is not published by 31st March 1999 the said deposit shall be forthwith forfeited to vendor without the necessity of any demand by vendor for purchasers to complete the purchase.

Fis-26 ta' Frar 1999 l-attur]are[*cheque* jit]allas lill-konvenut *nomine* g]al sbatax-il elf u]ames mitt lira (Lm17,500), i\da dan i`-*cheque* ma ssarrafx mill-bank u ntbag]at lura "*referred to drawer*"[4]. Eventwalment, i\da, il-]las sar fit-12 ta' Mejju 1999[5], u l-flus illum qeg]din f'idejn il-konvenut, u l-atturi kellhom jift]u din il-kaw\a biex je]duhom lura.

Il-konvenut qieg]ed ig]id illi l-fatt illi l-]las sar wara li g]alaq i\-\mien sa meta kellu jse]] il-konvenju skond l-a]]ar ti[did ifisser illi l-kondizzjoni g]al dak it-ti[did ma se]]itx, u l-konvenju g]alhekk g]andu jitqies li g]alaq fis-27 ta' Frar 1999.

Fil-fehma tal-qorti dan l-argument tal-konvenut huwa tajjeb. Meta, fit-12 ta' Mejju 1999, sar il-]las tas-sbatax-il

---

2 *Fol.* 9.

3 *Fol.* 10.

4 *Fol.* 20.

5 Ara l-kitba tat-12 ta' Mejju 1999, *fol.* 27.

elf u]ames mitt lira (Lm17,500), saret ukoll kitba bejn il-partijiet[6] u din il-kitba tg]id illi l-]las kien qieg]ed isir "*in full settlement of the claim by* [il-konvenut *nomine*] *to the substitution of a dishonoured cheque, representing payment of a deposit on a promise of sale agreement* ***formerly existing*** *between both parties*". Il-fatt illi l-weg]da ta' bejg] hija indikata b]ala "*formerly existing*" juri illi meta l-konvenut a``etta l-]las li sar tard ma g]amilx hekk bil-]sieb illi jissana n-nuqqas ta' l-atturi u jirratifika l-ftehim i\da l-]sieb tieg]u kien li jie]u l-kaparra penitenzjali stipulata fil-weg]da.

Dan ifisser biss illi l-weg]da ta' bejg]-u-xiri baqg]et fis-se]] sas-27 ta' Frar 1999; ma jfissirx illi l-atturi ma g]andhomx jie]du flushom lura. Biex naraw g]andhomx jie]du l-flus lura rridu naraw: (i) jekk kienx hemm ra[uni tajba li tiswa fil-li[i g]ala ma resqux biex jixtru; (ii) jekk kienx me]tie[li ssirilhom sej]a b'att [udizzjarju biex jersqu g]ax-xiri; u (iii), fil-ka\ li sej]a b'att [udizzjarju kienet me]tie[a, jekk saritx dik is-sej]a.

L-atturi qeg]din ig]idu illi l-fond illi ntrabtu li jixtru ma kienx mibni skond il-permessi. Fil-fatt, i\da, aktar milli prova illi l-fond ma kienx mibni skond il-permessi, fil-pro`ess hemm nuqqas ta' prova illi l-bini kien skond il-permessi. L-attur xehed illi xtaq illi jikseb kopja tal-pjanta u tal-permessi ming]and l-Awtorità ta' l-Ippjanar biex ikun jista' jqabbel il-bini mag]hom, i\da l-*file* relativ ma setax jinstab. G]alhekk mar g]and il-perit li kien responsabbli g]all-bini u fil-*file* tal-perit sab il-pjanta li kien tela' l-bini fuqha u pjanta o]ra li kien fiha xi differenzi mill-o]ra, u kienet din it-tieni pjanta li fuqha kien hemm it-timbru ta' l-approvazzjoni ta' l-awtorità kompetenti.

Din, i\da, fil-fehma tal-qorti ma hix prova bi\\ejjed li l-bini ma telax skond il-permessi, g]ax ma jistax ji[i esklu\ li kien hemm permessi o]rajn barra dawk li sabu l-atturi. L-a]jar prova kienet tkun illi l-atturi jressqu rappre\entanti ta' l-awtorità biex ikunu dawn li jikkonfermaw jekk il-bini telax regolarment jew le; din il-prova, i\da, ma saritx.

Barra minn hekk, li kien imisshom g]amlu l-atturi meta sabu diffikoltà biex jiksbu kopja tal-permessi hu li, waqt li kien g]adu jorbot il-konvenju, ig]arrfu minnufih lill-konvenut

---

6 *Fol.* 27.

biex hekk jitfg]u fuqu l-oneru li juri illi, min-na]a tieg]u, kien sejjer i]ares il-patt illi l-bini sar skond il-permessi. Flok ma g]amlu hekk, i\da, kien biss f'Mejju ta' l-1999, sew wara li g]alaq il-konvenju fis-27 ta' Frar 1999, illi l-atturi g]arrfu lis-sid b'dan il-problema[7]. F'dak il-waqt kien tard wisq biex is-sid ikun jista' j[ibilhom il-provi me]tie[a.

G]al dawn ir-ra[unijiet, fil-fehma tal-qorti, lill-atturi ma se]]ilhomx li juru illi kellhom ra[uni tajba u li tiswa fil-li[i biex ma jersqux g]ax-xiri li weg]du.

Fadal il-kwistjoni dwar il-sej]a b'att [udizzjarju.

Il-qorti ma hix sejra tid]ol fil-kwistjoni jekk, ladarba kienet stipulata kaparra penitenzjali, sej]a b'att [udizzjarju kinitx me]tie[a, g]ax fil-fatt dik is-sej]a, me]tie[a jew le, saret b'ittra uffi`jali tal-20 ta' Jannar 1999[8], meta l-weg]da kienet g]adha torbot.

Fl-ipote\i illi hija me]tie[a sej]a b'att [udizzjarju wkoll meta tkun stipulata kaparra penitenzjali, huwa me]tie[ukoll li dan l-att ikun notifikat?

Il-li[i tg]id hekk fl-art. 1357 tal-Kodi`i ~ivili:

1357. L-effett ta' din il-weg]da [ta' bejg]] jispi``a meta jag]laq i\-\mien miftiehem bejn il-partijiet g]al hekk ... ... ... kemm-il darba l-a``ettant ma jsejja]x lil dak li wieg]ed, b'att [udizzjarju ppre\entat qabel ma jg]addi \-\mien applikabbli ... ..., sabiex jag]mel il-bejg] ... ...

Li trid il-li[i, mela, hu li l-att ikun "ippre\entat qabel ma jg]addi \-\mien"; ma tg]id xejn dwar in-notifika. Issa, meta l-li[i riedet li ssir ukoll notifika biex jit]arsu drittijiet, qalet hekk espressament, b]al fl-art. 2130(1) tal-Kodi`i ~ivili[9] dwar il-ksur ta' preskrizzjoni bin-notifika ta' att [udizzjarju. Ladarba fl-art. 1357 — li jag]ti terminu ta' dekadenza, mhux preskrizzjoni — il-li[i ma tg]id xejn dwar notifika, ikolna ng]idu li ma ridithiex *ad validitatem*.

Naturalment, in-nuqqas ta' notifika ma jkunx g]al kollox irrelevanti, g]ax jista' jkollu effett fuq l-ispejje\ jekk dak li wieg]ed juri li, li kieku kien notifikat bl-att, kien jersaq g]all-

---

7 Ara x-xiehda ta' l-attur Anthony Vella Bonello fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2001, *fol.* 41.

8 *Fol.* 47.

9 **2130.** (1) Il-preskrizzjoni ma tinkisirx jekk in-notifika ta' l-att ma ssirx qabel ma jag]laq xahar li g]andu jibda jg]odd mill-a]]ar jum ta\-\mien li hemm g]all-preskrizzjoni.

bejg] jew xiri. Fil-ka\ tallum i\da l-atturi wrew li f'kull ka\ ma ridux jersqu biex jixtru, min]abba ra[unijiet o]ra, u g]alhekk in-nuqqas ta' notifika ma hux daqstant relevanti.

G]al dawn ir-ra[unijiet, fil-fehma tal-qorti, se]]et il-kondizzjoni — in-nuqqas ta' l-atturi li jersqu g]all-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejg]-u-xiri — biex l-atturi jitilfu l-kaparra penitenzjali; g]alhekk it-talba ta' l-atturi g]ar-radd tal-kaparra ma tistax tintlaqa', u l-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talba ta' l-atturi u tikkundannahom i]allsu l-ispejje\ [udizzjarji.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.