



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-13 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 335/1994/1

Dietgar Rademaker u martu Mary Rose nee Caruana
vs
Adrian Busietta, bhala direttur, ghan-nom u in
rapprezentanza tas-socjeta 'Busietta Gardens Madliena
Ltd.'

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi, wara li **ppremettew**: illi huma kienu dahhlu f' konvenju mal-konvenut nomine, datat 4 ta' Jannar 1994; illi l-konvenut nomine kien obbliga ruhu li jbiegh u jtrasferixxi lill-atturi il-fond numru 601 [parti mill-Blokk maghruf bhala Villa Esmeralda] Busietta Gardens, Tal-Gbejjel, Madliena, liema bejgh u trasferiment kellu jsir bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftehma fl-istess konvenju; illi l-atturi kienu kkonsenjaw lill-konvenut none s-somma ta' hames t'elef u dis' mitt lira maltin [Lm5,900] bhala parti mill-eventwali prezz tal-bejgh msemmi; illi jirrizulta minn

rapport magħmul minn perit indipendenti illi hemm xi inkonvenjenzi strutturali fil-fond imsemmi [Dok.B]; illi ma jidhirx li hemm data fissa ta' meta ser jitlestax x-xogħol kollu tal-projeġt ta' Busietta Gardens u illi l-konvenut noe ma rregolarizzax ruhu ai termini tal-kundizzjonijiet kollha li kien hemm fi klawnsola sittax tal-konvenju u li kien għalhekk ukoll illi l-atturi kellhom d-dritt illi ma jersqux għall-att finali notarili ta' trasferiment; illi l-atturi kienu ilhom jinformat lill-konvenut noe illi ma kienux għadhom aktar interessati jersqu għall-kuntratt finali, saħansitra anke b' ittra datata 28 ta' Gunju 1992 [Dok.C]; illi dan il-kuntratt finali ta' trasferiment baqa' ma sarx u kwindi hemm lok għal-rifuzjoni ta' l-imsemmij a hames t'elef u disgha mitt lira maltin [Lm5,900]; illi l-atturi interpellaw lill-konvenut noe permezz ta' ittra ufficjali datata 28 ta' Jannar 1994 biex jirrifondu dawn il-flus [Dok.D] izda xorta wahda baqghu inadempjenti; illi jirrikorru l-lementikollha rikjesti mill-artikoli 167 et seq tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, kif jirrizultat amill-anness afidavit [Dok.E]; **Talbu** li l-konvenut noe jgħid għaliex din il-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. tiddeciedi skond it-talba bid-dispensa tas-smigh a tenur ta' l-artikoli 167 et seq tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili;

2. tikkundanna lill-konvenut noe jirriforni [recte: jirrifondi] lill-atturi s-somma ta' hames t'elef u disa mitt lira maltin [Lm5,900] li huma kienu kkonsenjaw lill-konvenut noe bhala parti mill-prezz tal-bejgħ tal-fond in kwistjoni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat kawtelatorju ta' sekwestru prezentat kontestwalment ma' dan l-att u bl-imghax ta' tmienja fil-mija [8%] mid-data tal-konsenja tal-flus sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut noe li hu minn issa ngunt għas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine li biha eccepixxa: 1. Illi l-konvenju bejn il-kontendenti kien jistipula illi jekk l-atturi jonqsu milli jersqu għall-kuntratt mingħajr raguni valida fil-ligi, huma jiddekadu mid-depozitu; 2. Illi l-atturi gew interpellati sabiex jersqu għall-konvenju u mwissija li jekk jonqsu jiddekadu. Ma kien hemm beda risposta minn naha tagħhom; u konsegwentement il-konvenut kellu raguni valida għaliex

Kopja Informali ta' Sentenza

ma jaghmilx rifuzjoni – Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.
[Fol.52];

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-lista tax-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluzi l-affidavits u n-nota tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat r-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC David Pace minnu prezentata u mahlufa fl-udjenza tas-7 ta' Mejju 2003;

Semghet il-provi bil-gurament;

Ikkunsidrat

Kwadru tal-fatti

Illi fl-4 ta' Jannar 1992 l-atturi ffirmaw konvenju mas-socjeta' konvenuta, li permezz tieghu ppromettew u obligaw ruhhom li jixtru, minghand l-istess, il-fond numru 601 Villa Apartment f' Busietta Gardens Tal Gbejjel Madliena, u dana versu l-prezz ta' Lm53,000 u that il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess ftehim.

Illi ai termini tal-klawsola numru 8 tal-konvenju, l-atturi hallsu lill-konvenut nomine is-somma ta' Lm5,300 *“by way of deposit which will be forfeited in favour of vendor [il-konvenut noe.] if purchasers [l-atturi] fail to appear on final deed without a valid reason at law.”*¹

Illi, ghalkemm qabel l-iffirmar tal-konvenju l-atturi kienu spezzjonaw il-fond diversi drabi flimkien mal-Avukat taghhom Dr.Patrick Spiteri u il-Perit taghhom Godwin Vella,² wara li ffirmaw il-ftehim huma inkarigaw fi Frar tal-istess sena Perit iehor biex jaghmel condition report tal-fond.

Illi fir-rapport tieghu dan il-Perit ghamel osservazzjonijiet negattivi fis-sens li l-gebel usat [9” hollow concrete brickwork] ma kienx desiderabbli ghax jaghti lok ghal *“bridging”*; u inoltre *“the alcove in the sitting room already*

¹ Fol.8 tergo

² Fol.161

*shows signs of penetration dampness, due to its being constructed of single-leaf masonry.*³

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 24 ta' Gunju 1992 l-atturi gew interpellati mill-konvenut noe biex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, liema ittra giet servuta lilhom fit-28 ta' Gunju 1992.⁴

Illi f' ittra datata 28 ta' Gunju 1992 l-atturi, tramite d-difensur taghhom, informa lid-difensur tal-konvenut noe li ma kienux aktar interessati fix-xiri tal-imsemmi fond, u taw is-segwenti ragunijiet: *"certain architectural inconveniences discovered on the premises"* u inoltre, *"there is no definite date as to when the Busietta Gardens project may be finished.."* kif ukoll li l-facilitajiet indikati fil-klawsola 16 ma kienux ghadhom saru *"nor is it envisaged that such facilities be in place within a reasonable period of time."*⁵

Illi fl-istess ittra l-atturi talbu r-restituzzjoni tas-somma fuq indikata ta' Lm5,300 mhallsa minnhom lill-konvenut nomine, li minn naha tieghu qed isostni li dawn ma kellhom ebda raguni valida fil-ligi biex ma jonerawx l-ftehim u fit-termini tal-istess ghandu dritt jzomm din is-somma. Rizultat ta' dan saret il-kawza odjerna. Illi jigi rilevat a skans ta' ekwivoku li, ghalkemm il-kawzali tal-azzjoni odjerna hija limitata ghall-konvenju li sehh fl-4 ta' Jannar 1992 rigwardanti l-Villa Apartment numru 601, l-ammont mitlub jidher li jinkludi fih depositu ulterjuri ta' Lm600 mhallas mill-atturi fuq konvenju separat⁶ maghmul bejn l-istess kontendenti, relattiv ghal kompravendita prospettiva tal-garage, ghal-liema konvenju ma saret ebda riferenza la fl-att tac-citazzjoni u l-anqas fid-dikjarazzjoni tal-atturi.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Osservazzjonijiet guridici

Illi kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minn nies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata jew mahlula

³ Fol.31

⁴ Fol.99

⁵ Fol.32

⁶ Fol.27 et seq.

obbligazzjoni [Art.960]. Kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom [Art.992] u jorbtu lill-istess fit-termini taghhom. Il-kuntratti ghandhom jigu esegiwiti bil-bona fede.[Art.993]. “*Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettati u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li [ghandha] tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda.*” [App.Civ. **Gloria Beacom et vs L-Arkitett Anthony Spiteri Staines** deciza 5 ta' Ottubru 1998]. Meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni [Art.1002] u l-interpreti ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi. Fejn is-sinifikat tal-konvenzjoni jkun car u fejn il-fatti li jkunu wasslu ghal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoggux fid-dubbu l-volonta' tal-kontraenti, mhux lecit u ghall-gudikant illi jaghti lil dik l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberalment espress mill-kontraenti.[App. **John Zammit et vs Michael Zammit Tabona noe**. Deciza 28 ta' Frar 1997; App.Civ. **Vincent Aquilina vs Caterina Micallef** [1997]- Vol.LXXXI.II.517; App.Civ. **Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabone et noe** [1998] – Vol.LXXXII.II.1383]

Osservazzjonijiet fil-mertu

Illi l-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq is-segwentijiet ragunijiet:

1. Illi skond rapport maghmul minn Perit “indipendenti” , fil-fond de quo hemm “xi inkonvenjenzi strutturali”.
2. “Illi ma jidhirx li hemm data fissa ta' meta ser jitlesta x-xoghol kollu tal-progett ta' Busietta Gardens”;
3. “Illi l-konvenut nomine ma rregolaizzax ruhu ai termini tal-kondizzjonijiet kollha li kien hemm fil-klawsola sittax [16] tal-konvenju.”

Illi rigward l-ewwel raguni u cioe' dawk li l-atturi sejhu bhala “xi inkonvenjenzi strutturali”, il-Qorti tosserva li fir-relazzjoni tieghu l-Perit David Pace ghamel is-segwentijiet

kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet. *“..dawn il-ilmenti setghu gew kkonstatati permezz ta' ispezzjoni minn Perit tal-fiducja ta' l-atturi fiz-zmien anke meta kienu qeghdin jaraw l-appartament u qabel ma ffirmaw il-konvenju.”* Rigward l-inkonvenjenzi *ut sic*, il-Perit osserva li waqt l-access ma rrizultax li l-alkova kienet fi stat umduz kif indikat fil-condition report. Il-Perit Pace ikkonstata li meta huwa spezzjona l-appartament l-alkova ma kienitx f' dik il-kondizzjoni, u dana nonostante li l-access *“sar fis-6 ta' Frar u ghalhekk wara illi kienet ghaddiet parti sew tax-xitwa u b'mod li kieku kien hemm xi difett dana kien johrog.”* Illi rigward l-ilment l-iehor, il-Periti kollha qabblu li l-bini kien sar skond il-permessi tal-bini u skond l-ispecifications senjatament il-klawsola numru 1 tal-iskeda numru 5.⁷

Ghaldaqstant l-ewwel raguni ghat-talba attrici mhijex sostnuta mill-provi, u ghalhekk ma tikkostitwix bazi valida fil-ligi sabiex l-atturi jirtiraw mill-konvenju.

Illi t-tieni u t-tielet raguni tat-talba attrici, huma bazati fuq il-kontenut tal-klawsoli numri 16 u 17 tal-konvenju. Il-klawsola sittax [16] taqra hekk: *“The Deed of grant and transfer shall be executed within the 15th July 1992. Fees and expenses of the final Deed of transfer inclusive of any sales tax or Government Levy are to be borne by the Purchaser. Provided that telephone and television communal areal services are available by date of deed”*.⁸

Il-klawsola sussegwenti numru sbatax [17] taqra hekk: *“The Company will construct internal roads in the Estate, a swimming pool and an open air jacuzzi; The Purchaser shall have in common with the owners of the other dwellings in the estate, the right to enjoy such facilities ..”*⁹

Illi fil-fehma tal-Qorti minn dawn iz-zewg klawsoli johrog car li l-hajja tal-konvenju mifthemma bejn il-partijiet testendi sal-15 ta' Lulju 1992 f'liema data z-zewg partijiet ghandhom jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-Att finali; u l-

⁷ Fol.17 -

⁸ Fol.10 – sottolinar mizjud

⁹ Fol.11

unika kondizzjoni ghal dan il-parti tal-ftehim hija li s-servizzi tat-telefon u tat-televizjoni ikunu disponibbli fil-fond de quo sa din id-data. Il-klawsola sussegwenti li tobbliga lis-socjeta' venditrici ghall-kostruzzjoni ta' toroq interni, swimming pool u open air jacuzzi, mhix marbuta ma' terminu; u ghalhekk mhux lecitu li dak li gie espressament miftiehem u imnizzel *in iscriptum* mill-partijiet dwar is-servizzi tat-telefon u tat-televizjoni jigi estiz, per via ta' kongettura, ghal din l-obbligazzjoni wkoll.

Il-ftehim hu dak li hu, u jikkontejni dak li gie miftiehem bejn il-partijiet; u jorbort lill-kontraenti fit-termini esrpressi tieghu, gia la darba l-kliem huwa car u ma tesisti ebda ambigwita' jew inkonsistenza. Inoltre, l-logika tal-kondizzjoni li, qabel ma jinxtara l-fond, dan ikun fih servizzi tat-telefon u tat-televizjoni, li fil hajja tal-lum ghandhom jitqies bhala servizzi essenzjali, hija ferm komprensibbli. L-istess konsiderazzjoni pero' ma' tapplikax ghall-usu ta' swimming pool u open air jacuzzi, u ghalhekk huwa komprensibbli li din l-obbligazzjoni ma kienitx marbuta ma xi data specifika.

Illi l-atturi sostnew li dan is-servizz ma kien jesisti; izda fix-xhieda tieghu l-konvenut rribatta li fid-data indikata fil-kuntratt il-fond kellu servizz tat-telefon u ta' televizjoni. Huwa spjega li l-fond kien qed jintuza bhala *show flat* u fejn il-kumpanija kellha l-ufficju taghha u ghalhekk zgur li kien attrezzat b' servizz telefoniku.. In propositu l-Qorti hija tal-fehma li f' dan ir-rigward ghandha taghti affidament lil versjoni tal-konvenut. Inoltre, huwa principju gurisprudenzjali ben affermat illi f' kaz ta' zewg versjonijiet dijametrikalment konfliggenti dan jiffavorixxi lill-konvenut in kwantu huwa dejjem l-obbligu tal-attur li jipprova l-allegazzjonijiet tieghu, u dan fuq l-istregwa tal-massima *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*. [App.Inf. **Gemma Cassar Saetta vs Imco Distributors Limited** deciza 13 Jannar 1999; u App.Inf.[PS] **Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi et** deciza 22 Novembru 2002].

Illi fil-parti konklusiva tar-rapport tieghu [para.21] il-Perit Tekniku kkonkluda li "billi jirrizulta illi l-kumpless kollu ma

kienx komplut allura l-atturi ghandhom ragun jirrexxindu l-kuntratt fuq dan il-punt..” u osserva li la darba meta jaghmlu l-att finali u jidhlu fil-fond huma ma setghux igawdu “il-kumpless bl-attrezzaturi u bil-kumditajiet kollha li kienu gew offruti fiz-zmien tal-ftehim..” allura din, fil-fehma tieghu, ghandha tikkostitwixxi raguni valida biex l-atturi ma jersqux ghal-kuntratt. Illi in propositu, din il-Qorti, filwaqt li taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet premessi, tosserva li din il-konkluzjoni tal-Perit Tekniku ma ssib ebda konfort la fil-fatt u lanqas fid-dritt: fil-fatt, ghax ma rrizultax li s-socjeta' venditrici kienet marbuta b' xi terminu biex tesegwixxi l-obbligazzjoni taghha naxxenti mill-klawsola numru 7; u fid-dritt, ghax il-konvenju, qua konvenzjoni, torbot fit-termini taghha, u mhumiex permessi kongetturi. Ghaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li taddotta r-relazzjoni peritali fil-parti teknika taghha, tiskarta l-ahhar paragrafu taghha u cioe' il-paragrafu numru 21.

Illi fl-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut nomine oppona ghat-talbiet attrici in bazi ghall-fatt li l-atturi naqqsu minghajr raguni valida fil-ligi li jersqu ghall-kuntratt bir-rizultat li tilfu d-dritt ghar-rifuzjoni tad-depositu fit-termini tal-istess kuntratt u senjatament il-klawsola tmienja [8] fuq citata.

Il-Qorti tosserva li huwa palesi li jinghad li mhux kull raguni, anke jekk apparentament valida, tikwalifika ghal raguni valida fil-ligi li tfisser li jehtieg li jesistu cirkostanzi li fil-ligi huma sufficjenti sabiex jintitolaw lil wiehed mill-kontraenti jirtira mill-obbligi konvenzjonali tieghu.; bhal per ezempju, vjolazzjoni cara ta' kondizzjoni espressa fil-kuntratt. Fil-kaz in disamina, ghalkemm l-atturi forsi xtaqu li sad-data tal-Att finali huma jkollhom l-uzu tal-facilitajiet indikati fil-klawsola numru 17, l-assenza ta' dawn il-facilitajiet fiz-zmien tal-kuntratt prospettiv, ma jikkwalifikax bhala raguni valida fil-ligi, stante li fil-konvenju huma ma hassewx li kellhom jimponi kondizzjoni f' dan is-sens kif liberalment kellhom dritt jaghmlu kieku riedu hekk, u kif fil-fatt ghamlu rigward is-servizz tat-telefon u tat-televizjoni.

Illi inoltre jigi osservat li, ghalkemm dawn il-facilitajiet ma kienux ghadhom tlestew f' dak iz-zmien, minn imkien ma jirrizulta mill-provi li s-socjeta' venditrici kienet tidher ser

tonqos minn dan l-obbligu taghha. Fi kliem iehor ma rrizultaw ebda indikazzjonijiet li ma kienux ser isiru t-toroq interni, s-swimming pool u l-open air jacuzzi fil-kumplex; u allura ma hux lecite li l-atturi jippresumu li dawn ma kienux ser isiru u jipprovaw jirtiraw mill-obbligazzjonijiet konvenzjonali taghhom fuq dan il-pretest.

Illi di piu' jigi osservat ukoll, li qabel ma l-atturi ffirmaw il-konvenju huma kienu spezzjonaw il-fond akkompanjati mill-Perit taghhom, u ghalhekk dwar l-ilmenti taghhom li huma ddeskrivew bhala "xi inkonvenjenzi strutturali" huma setghu facilment u ragjonevolment indunaw bihom qabel ma ffirmaw. Dan, apparti mill-konkluzjoni tal-Perit Tekniku, li l-ilmenti ma kienux gustifikati.

Illi in vista tal-premessi konsiderazzjonijiet l-Qorti hija tal-fehma li l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine huma fondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu milqugha, filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine; u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----