MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2004

Ċitazzjoni Numru. 715/2000/2

Anca Holdings Company Limited

Versus

***Frank Salt (Real Estate) Limited* u Dr Tonio Azzopardi u P.L. Veronica Rossignaud li b'dikriet tat-30 ta' Novembru 2000 ġew nominati kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Jean Marc Bimson u martu Michele Jeanne Bimson**

Din il-kawża hija dwar kapparra f'wegħda ta' xiri.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi fit-2 ta' Diċembru 1998 kien sar ftehim bejn is-soċjetà attriċi u l-konvenuti Bimson dwar ix-xiri ta' l-appartament numru 20, fil-blokk jismu *Manoel* fil-kumpless *St George's Park*, fi Triq San Ġorġ, Dragonara. Fost il-pattijiet tal-ftehim hemm dak illi d-depożitu ta' ħamest elef u ħames mitt lira (Lm5,500) kellu jinżamm mill-konvenuta l-oħra *Frank Salt (Real Estate) Limited* ġis-soċjetà konvenutaħ sa ma jsir l-att finali. Dan id-depożitu

kellu jintilef jekk ix-xerrejja ma jidhrux fuq l-att finali mingħajr raġuni li tiswa fil-liġi.

Issa għalaq iż-żmien li fih kellu jibqa' fis-seħħ il-ftehim, u għalhekk ix-xerrejja tilfu kull jedd li kellhom fuq il-fond li kellhom jixtru u fuq id-depożitu, iżda għalkemm is-soċjetà konvenuta kienet imsejħa biex tgħaddi l-ħamest elef u ħames mitt lira (Lm5,500) lill-attriċi, baqgħet ma ħallsitx.

Is-soċjetà attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-ftehim tat-2 ta' Diċembru 1998 issa ma għadux fis-seħħ, bi ħtija biss tal-konvenuti jew ta' xi ħadd minnhom;

2. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min imiss minnhom, iħallsu lis-soċjetà attriċi ħamest elef u ħames mitt lira (Lm5,500) skond il-ftehim tat-2 ta' Diċembru 1998; u

3. tordna lis-soċjetà konvenuta tgħaddi lis-soċjetà attriċi s-somma ta' ħamest elef u ħames mitt lira (Lm5,500) depożitata għandha mill-konvenuti l-oħra.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet tas-soċjetà attriċi safejn magħmula kontra s-soċjetà konvenuta għandhom jiġu miċħuda għax il-partijiet interessati qatt ma ressqu prova illi l-kuntratt finali ma sarx "għal raġunijiet validi fil-liġi", kif igħid il-konvenju, u għalhekk is-soċjetà konvenuta għamlet sew li ma telqitx minn idejha l-flus depożitati għandha bħala l-persuna ta' fiduċja tal-partijiet l-oħra;

2. f'kull każ is-soċjetà konvenuta sejra toqgħod għal dak li tgħid is-sentenza, iżda ma għandhiex tbati spejjeż.

Il-kuraturi maħtura biex jidhru għall-konvenuti Bimson wieġbu illi huma ma jafux il-fatti tal-każ, u għalhekk iressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom aktar 'il quddiem; fil-fatt iżda ma ressqux eċċezzjonijiet oħra.

Il-fatti ġraw hekk:

Fit-2 ta' Diċembru 1998 is-soċjetà attriċi bħala l-bejjigħ u l-konvenuti Bimson bħala x-xerrejja għamlu ftehim ta' wegħda ta' bejgħ-u-xiri. Ix-xerrejja ħallsu ħamest elef u ħames mitt lira (Lm5,500) akkont tal-prezz, u l-partijiet stipulaw dan il-patt:

2. This deposit shall be retained by *Frank Salt (Real Estate) Limited* until final deed and shall be forfeited in

vendor's favour should purchaser/s fail to appear on the final contract for no valid reason at law.

Il-kuntratt kellu jiġi pubblikat sa mhux aktar tard mit-2 ta' Marzu 1999, iżda baqa' ma ġiex pubblikat għalkemm kienu nħarġu l-permessi ta' l-awtoritajiet maltin li kienu meħtieġa biex Bimson, li huma barranin, ikunu jistgħu jixtru, u ma nġiebet ebda prova illi t-titolu tal-bejjigħ ma kienx titolu tajjeb. Lanqas ma kien imġedded iż-żmien miftiehem biex isir il-kuntratt; għalkemm is-soċjetà attriċi offriet li ġġedded iż-żmien b'xahar ieħor[1], il-konvenuti Bimson ma aċċettawx.

Għalkemm Bimson ma xehdux, f'ittra li kitbu lis-soċjetà konvenuta fit-23 ta' Ġunju 2000[2] fissru illi huma ma kinux riedu jidhru fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri għax l-abbozz intbagħatilhom tard wisq, u wkoll il-kondizzjonijiet li imponew l-awtoritajiet fil-permess għax-xiri ta' l-immobbli ma kinux jafu bihom qabel u ma kinux jaqblu magħhom. F'ittra oħra, tad-29 ta' Lulju 1999, kienu qalu illi "*prior to March 2nd a copy of the final contract was never submitted as is a usual practice. We presume it was up to the vendor, his representative and his notary to attend to this formality in anticipation of the Ministry of Finance's final approval*"[3].

Kienet din l-impressjoni żbaljata tal-konvenuti Bimson illi, milli jidher, żammithom passivi flok jagħmlu dak li kien meħtieġ biex ikunu jistgħu jżommu l-kelma mogħtija minnhom fuq il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri. Il-prassi hi illi huwa x-xerrej li jagħżel in-nutar li jippubblika l-att u jagħtih l-istruzzjonijiet, iżda Bimson ħallew li l-affarijiet jimxu weħedhom. Jekk ħatru lis-soċjetà konvenuta biex f'isimhom tagħmel dak li hu meħtieġ, u s-soċjetà konvenuta naqsithom, dik hija kwistjoni li ma tolqotx il-jeddijiet tas-soċjetà attriċi, u lil Bimson tagħtihom, *se mai,* rimedju kontra s-soċjetà konvenuta iżda mhux kontra s-soċjetà attriċi.

L-għaqal jitlob ukoll illi Bimson jieħdu parir minn qabel dwar xi jkunu l-kondizzjonijiet tal-permess biex, bħala barranin, jiksbu proprjetà immobbli hawn Malta. Jekk

---

1 *Fol.* 61.

2 *Fol.* 46.

3 *Fol.* 50.

ħadu dan il-parir mingħand is-soċjetà konvenuta u din mexxiethom ħażin hija kwistjoni li din il-qorti ma tidħolx fiha għax hija biss relevanti għar-relazzjoni bejn il-konvenuti Bimson u s-soċjetà konvenuta, u mhux ukoll għall-meritu tal-kawża tallum.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, lill-konvenuti Bimson ma seħħilhomx juru li kellhom raġuni tajba għala ma jidhrux fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri skond il-wegħda li kienu għamlu. Għalhekk seħħet il-kondizzjoni biex id-depożitu jintilef favur is-soċjetà attriċi.

Fil-korrispondenza tagħhom mas-soċjetà konvenuta, Bimson dejjem insistew illi d-depożitu jintradd lilhom, u qatt ma tawha permess biex il-flus tgħaddihom lis-soċjetà attriċi. Għalhekk is-soċjetà konvenuta, li kienet qiegħda żżomm il-flus bħala mandatarja taż-żewġ partijiet, ma setgħetx, mingħajr struzzjonijiet miż-żewġ partijiet, titlaq' il-flus minn idejha, u għamlet sew li żammithom sakemm ikun hemm deċiżjoni minn qorti. Għal din ir-raġuni is-soċjetà konvenuta ma għandhiex tbati spejjeż.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża u tipprovdi kemm dwar it-talbiet ta' l-atturi kif ukoll dwar l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti billi, wara li tgħid illi l-konvenuti Bimson ma kellhomx raġuni li tiswa fil-liġi biex ma jidhrux fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri kif intrabtu li jagħmlu, tordna lis-soċjetà konvenuta *Frank Salt (Real Estate) Ltd* tħallas lis-soċjetà attriċi s-somma ta' ħamest elef u ħames mitt lira (Lm5,500) depożitata f'idejha.

L-ispejjeż tat-tieni talba, li ma kinitx meħtieġa, tħallasha s-soċjetà attriċi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha jħallsuhom il-konvenuti Bimson.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------