



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-8 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 20/2000/1

Land Developers Limited .

VS

Louis Zahra li b'degriet tal-24 ta' Frar, 2000 gie nominat
kuratur deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti
Reverendu Joseph Carmel Vella .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi, wara li
ppremettiet :

Illi b'konvenju datat it-tnejn ta' Awissu elf disa' mija tmienja
disgħin (2.8.1998), is-soċjeta' attriċi obligat ruħha illi
tbiegħ lill-konvenut, illi aċċetta u obbliga ruħu illi jixtri u
jakkwista mingħandha appartament formanti parti minn
blokk bla numru jismu 'Promenade Court'. Fi Triq Santa
Marija, Marsalforn, limiti ta' Żebbuġ, Għawdex markat bin-
numru erbatax ittra C (14C) u jinsab fit-*third floor level*, u
dan bil-prezz ta' disgħa u tletin elf lira maltija (Lm39,000)

illi minnhom il-propost kumpratur ħallas bħala depożitu akkont is-somma ta' disat elef lira maltija (Lm9,000), u bil-kundizzjoni espressa illi : *"Said sum is forfeitable in the event purchaser fails to appear on final deed for any reason not valid at law"* ;

Illi l-kuntratt pubbliku relattiv kellu jiġi publikat mhux aktar tard mill-ħmistaxs (15) ta' Lulju elf disa' mija disgħa u disgħin (1999), iżda bi skrittura oħra tal-erbatax (14) ta' Lulju elf disa' mija disgħa u disgħin (1999), il-partijiet estendew il-validita' tal-konvenju oriġinali sa żmien sitt xhur minn dik id-data ;

Illi minkejja illi ġie interpellat sabiex jersaq għall-kuntratt pubbliku relattiv b'ittra uffiċjali ta' Diċembru elf disa' mija disgħa u disgħin (1999), il-propost kumpratur naqas illi jersaq għall-kuntratt relattiv, u konsegwentement l-obbligazzjoni assunta mill-propost venditur a favur tiegħu illum skadiet ;

Illi s-soċjeta' trid illi żżomm is-somma ta' disat elef lira maltija (Lm9,000) imħallsa akkont għaliha nnifisha billi l-istess ammont jiġi dikjarat illi intilef a favur tagħha ai termini tal-konvenju oriġinali .

Talbet lill-konvenut nomine jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi l-effetti ta' l-obbligazzjoni assunta favur tiegħek mis-soċjeta' attriċi skond il-konvenju tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Awissu elf disa' mija tmienja u disgħin (1998) illum tilfet l-effetti tagħha stante illi inti inqas illi tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv fit-terminu miftiehem minkejja illi ġejt interpellat għaldaqstant bis-saħħa ta' l-ittra uffiċjali Dokument B ;

2. Tiddikjara illi per konsegwenza s-soċjeta' attriċi ġiet intitolata illi żżomm għaliha nnifisha s-somma ta' disat elef lira maltija (Lm9,000) minnek imħallsa akkont fuq l-istess konvenju u dan ai termini tal-klawsola fuq ċitata kontenuta fl-istess konvenju ;

Kopja Informali ta' Sentenza

3. Konsegwentement tawtorizza lis-soċjeta' attriċi illi żżomm din l-istess somma hekk imħallsa għaliha nnifisha.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali ta' Dicembru 1999, kontra tieghek, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa inti ngunt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess soċjeta' attriċi maħlufa minn Carmel Scicluna .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine li eċċepixxa illi :

1. Illi d-domandi attriċi qed jiġu kkontestati u dan peress illi l-eċċipjenti ma kienx obligat jersaa għax-xiri ta' l-art oġġett tal-konvenju għar-raġunijiet li ġejjin :

2. Fid-data li fiha kellu jsir il-kuntratt il-fond ma tlestiex fit-termini ta' l-istess konvenju .

3. L-inqas il-common areas u s-servizzi komuni ma kienu tlestes .

4. Parti mix-xogħol magħmul sew dak strutturali kemm ta' tlestija ma sarx skond is-sengħa u l-arti u difatti dehru diversi difetti .

5. Illi l-inqas jirriżulta li l-bini magħmul huwa konformi mal-permessi maħruġa .

6. Konsegwentement it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċhuda .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut nomine debitament maħlufa minnu .

Rat il-verbal tagħha ta' l-24 ta' Ġunju 2004 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u l-affidavits u dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi l-kontenstazzjoni bejn il-kontendenti f'din il-kawża tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-klawsola fil-konvenju li kien sar bejn is-soċjeta' attriċi u r-Reverendu Fr. Joseph Vella, kif rappreżentat f'dawn l-atti mill-attur nomine, li permezz tagħha l-propost kumpratur kellu jitlef id-depożitu minnu mħallas fuq l-istess konvenju f'każ li ma jersaqx għall-kuntratt fiż-żmien stipulat, ħlief għal xi raġuni valida permessa mill-liġi . Il-kliem preċiż użat fil-klawsola 1a tal-konvenju msemmi, li ġie ffirmat fil-21 ta' Awissu 1998 kien : *"on this present agreement the purchaser is paying as deposit on account the sum nine thousand maltese liri which sum is being accepted and due receipt given . Said sum is forfeitable in the event purchaser fails to appear on final deed for any reason not valid at law."* ¹

Fiż-żmien li kellu jsir il-kuntratt relattiv, is-soċjeta' attriċi ma kienitx f'pożizzjoni tgħaddi l-appartament li dwaru kien sar il-ftehim lir-reverendu Vella . Għalhekk dan il-konvenju ġie mġedded għal sitt (6) xhur oħra fl-14 ta' Lulju 1999² . Madankollu il-partijiet baqgħu ma resqux għall-kuntratt relattiv. Ġiet ippreżentata ittra uffiċjali mis-soċjeta' attriċi fejn ir-reverendu Vella ġie nterpellat jersaq għall-pubblikazzjoni ta' dan il-kuntratt,³ u għal din ingħata twegiba permezz ta' ittra uffiċjali oħra li r-reverendu Vella ma kienx bi ħsiebu jikkonkludi l-bejgħ għal diversi raġunijiet imsemmija fl-istess ittra⁴ . L-ittra uffiċjali tas-soċjeta' attriċi ma ġietx segwita bil-kawża sabiex titwettaq il-wegħda ta' xiri kif stipulat bl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Civili, imma għażlet li tipproċedi minflok bil-kawża preżenti sabiex jiġi dikjarat illi kellha d-dritt iżżomm id-depożitu li kien ħallas il-propost kumpratur .

¹ Dok. A a fol. 7 tal-process .

² a fol. 11 .

³ Dok. B a fol. 13 .

⁴ Dok. C a fol. 14 .

Is-socjeta' attrici tikkontendi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħha illi għaladarba r-reverendu Vella naqas li jipprezenta ittra ufficċjali kontra tagħha qabel ma skada l-konvenju, biex jinterpellaha twettaq l-obbligi tagħha skond il-konvenju in kwistjoni a tenur ta' l-artikolu 1357 imsemmi, huwa tilef kull dritt għal dan id-depożitu . Tkompli ssostni illi, dan id-depożitu kien sar taħt forma ta' *arra penitenziaria*, li bħal kwalukwe kapparra oħra kellha tintilef minn dik il-parti li tonqos li tersaq għall-kuntratt relattiv . Għaliha għaladarba ma gietx sewgita din il-proċedura dettata mil-liġi, r-reverendu Vella ma seta' jkun qatt ġustifikat jitlob li jingħata lura d-depożitu minnu mħallas⁵.

Fil-fehma tal-Qorti pero', l-ittra ufficċjali msemmija fl-artikolu 1357(2) tal-kap. 16 ma tapplika xejn għall-każ in eżami, għax hawnhekk ma kienx il-każ li l-propost kumpratur ried li jgedded l-effetti tal-konvenju . Anzi huwa ħallieh jiskadi appuntu għaliex, għar-raġunijiet tiegħu, validi jew le, ma riedx jikkonkludi l-bejgħ .

Tifsira tajba ta' l-effetti ta' *forfeitable deposit* bħal ma għandha fil-każ in eżami, ngħatat mill-Qorti ta' l-Appell f'każ fejn inqalgħet kwistjoni simili . Infatti ntqal illi kundizzjoni dwar "*it-telfien ta' parti mill-prezz depożitat mill-kumpratur f'każ li jonqos li jersaq għall-kuntratt definittiv bla raġuni valida fil-liġi, kienet klawsola li timporta penali li kellha allura tiġi nterpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti tagħha . F'każ ta' dubbju dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri fi ħlas ta' penali ... Kien allura każ ta' **forfeitable deposit** fejn il-venditur ingħata l-għażla jew li jjeħu d-depożitu jew li jesigi li l-kompratur jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt . Klawsola din li kif ingħad għandha min-natura ta' klawsola penali fejn il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha waqa' d-debitur . .. Ammont imħallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bħala regola jitħallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma jsirx (Victor Cini vs Andrew Agius, deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu 1988 u Aldo Ciantar vs Alfred Vella deċiża mill-Prim'Awla fit-18 ta'*

⁵ ara Nota tas-socjeta' attrici tal-10.9.04 .

Novembru 1988) . *Dan għaliex hekk kif jiskadi l-konvenju l-effetti tiegħu jispicċaw u l-partijiet jitpoġġew fil-pożizzjoni tagħhom qabel ma sar il-konvenju.*"⁶

Hekk ukoll ingħad illi : "*Meta l-effetti ta' wegħda ta' bejgħ jispicċaw, kwalsiasi depożitu mħallas akkont mill-kompratur għandu jiġi rifuż lillu . Kwalunkwe raġuni valida fil-liġi tintitola l-kompratur prospett li ma jersaqx biex jiffirma konvenju u b'riżultat li mbagħad ikollu d-dritt għar-rifuzzjoni ta' l-elf lira li kienet tħallset bħala forfeitable deposit . Hija raġuni valida fil-liġi li persuna ma tersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minħabba l-fatt li ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkun ftehm u l-partijiet.*"⁷

Irid jiġi għalhekk stabilit jekk, għaladarba ma sarx il-kuntratt definittiv, kienx hemm raġunijiet validi fil-liġi li jiġġustifikaw li r-reverendu Vella ma jersaqx għal dak il-kuntratt . Fin-nuqqas ta' provi sodisfacenti dwar dan, is-soċjeta' attriċi tirnexxi fit-talbiet tagħha . A tenur tal-konvenju *de quo* il-*flat* kellu jkun lest minn kollox sad-data tal-kuntratt.⁸ Ir-reverendu Vella, sew fl-ittra ufficċjali responsiva għal dik mibgħuta mis-soċjeta' attriċi, kif ukoll fin-Nota ta' l-Eċċezzonijiet tiegħu f'din il-kawża, jelenka r-raġunijiet għaliex dherlu li ma kellux jersaq għal dan il-kuntratt . Huwa nfatti jsostni illi :

1. fid-data li fiha kellu jsir il-kuntratt kemm il-fond kif ukoll il-*common areas* u s-servizzi komuni, ma tlestewx fit-termini tal-konvenju ;
2. l-bini magħmul ma kienx konformi mal-permessi maħruġa mill-Awtorita' ta' l-lppjanar ; u
3. partijiet mix-xogħol magħmul, sew dak strutturali kemm ta' tlestija, ma sarux skond is-sengħa u l-arti .

⁶ Appell : Nazzareno Vella noe. Vs Joseph Abela noe. : 14.1.2002 .

⁷ Prim'Awla : Carmelo Cassar Limited vs Bezzina Joseph et. : 30.5.2002 .

⁸ ara klawwola 11 tal-konvenju tal-21.8.1998 a fol. 10 tal-process .

Dwar l-ewwel ilment irriżulta mill-provi prodotti illi l-propost kompratur sa dakinhar li kellu jsir il-kuntratt ma setax jaċċedi mingħajr riskju għal ħajtu għall-appartament fir-raba sular li kien ser jixtri . Dan għaliex il-*lift* ma kienx ġie għadu stallat, u l-pont ta' madwar tliet piedi li mit-taraġ kien jikkonduċi għal fejn il-bieb ta' dan l-appartament kien għadu sprovdut minn poġġaman⁹ . Il-*compliance certificate* dwar l-appartament in kwistjoni, li jippermetti illi dan jiġi kkomunikat ma' s-sistemi pubbliċi tad-dawl u l-ilma, ġie rilaxxjat mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fl-24 ta' Mejju 2000, u ċioe' xhur wara li kellu jsir il-kuntratt¹⁰ .

It-tieni ilment ukoll rriżulta ġustifikat . Sa dakinhar li kellu jsir il-kuntratt definittiv ma kienx għad hemm il-permessi tal-bini approvati mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar . Wara li ngħata l-permess oriġinali fl-1995, kienu saru diversi alterazzjonijiet li dwarhom inħareġ *enforcement notice* . Sakemm l-iżviluppatur ikkonforma ruħu mal-permessi, kellhom jgħaddu s-snin . Infatti dawn inħargu biss dakinhar stess li saret l-applikazzjoni biex jiġu sanzjonati dawn l-alterazzjonijiet mill-perit inkarigat mill-proġett, fit-24 ta' Mejju 2000,¹¹ ċioe' xhur wara l-iskadenza tal-konvenju . F'dan ir-rigward teżisti ġurisprudenza li taċċetta li l-propost kompratur ikun ġustifikat ma jersaqx għall-kuntratt definittiv, meta l-fond *in vendita* ma jkunx adegwatament kopert bil-permessi relattivi¹² .

Li kien hemm diversi difetti strutturali u mankanzi oħra f'dan l-appartament, lanqas ma jista' jiġi miċħud . L-A.I.C. Joseph P. Dimech inkarigat mir-reverendu Vella biex jispezzjoni l-fond ftit qabel ma kellu jsir il-kuntratt definittiv, irrilaxxa ċertifikat fejn elenka bosta nuqqasijiet li sab fih . Huwa jsemmi konsentura kbira li żviluppatur ħdejn tiegħ, li huwa jattribwixxi għal difetti strutturali x'aktarx dovut għall-

⁹ ara depożizzjoni Carmelo Scicluna tad-19.11.2002 a fol. 68 tal-process .

¹⁰ ara depożizzjoni ta' Mark Cini tat-28.11.2003 a fol. 157 .

¹¹ *ibid* .

¹² Prim'Awla : William Gatt et. vs. Realco Developments Ltd : 23.10.200 ; Etienne Borg Cardona et. vs Davinia Leasing Company Ltd. : 7.5.1998; Joeffrey Austin Pleasant et. vs Carmelo sive Lino Caruana : 7.7.1998 vol. LXXXII. ii. 223 u Appell : Adam Galea et. vs Tarcisio Calleja pro. et noe. : 25.5.2001). .

bdil li kien sar fil-proġett . Isemmi wkoll tixrib li sab fil-ħitan ta' dan l-appartament, in parti dovut għall-fatt ammess li dan il-*flat* ma kienx għadu ġie mkañhal minn barra u in parti għal ilma li skula minn bejt ta' bini ta' terzi li jappoggja mal-hajt ta' l-istess appartament . Għalkemm dan l-añhar ilment kien ġie rimedjat, it-tixrib kien ser jieñu ċertu żmien biex jinxef, u l-ilma kien lahaq ippenetra wkoll fl-istallazzjoni tad-dawl, apparti l-perikolu li joffri, ma kienx faċilment rimedjabbli¹³ .

L-A.I.C. Edward Scerri, prodott mis-soċjeta' attriċi u li kien il-perit inkarigat mit-tlestija tal-proġett, ipprova jimminimizza l-effett ta' dawn il-mankanzi, imma fil-fehma tal-Qorti ma kien xejn konvinċenti f'dan ir-rigward¹⁴ . Dwar il-konsentura jgħid li din hija xi haga zghira li bil-kemm tidher, imma mbaghad ma jagħti ebda assikurazzjoni li din mhux ser teffettwa l-istabilita' tal-bini . L-istess dwar it-tixrib minħabba n-nuqqas ta' tikħil minn barra . Biex jipprova jañrab mill-fatt illi dana ma setgħax isir qabel, minħabba l-*enforcement notice* li kien hemm fuq il-proġett, isostni illi ssib min jibda bit-tikħil minn ġewwa, minkejja li din tmur kontra dak li titlob is-sengħa u l-arti¹⁵ .

Jirriżulta għalhekk illi prattikament l-ilmenti kollha tar-reverendu Vella ġew ippruvati, b'tali mod illi huwa ovvju li dan ma kienx qed jipprova jañrab mill-obbligi tiegħu meta naqas li jersaq għall-kuntratt definittiv dwar il-bejgħ ta' l-appartament in kwistjoni . Kellu diversi raġunijiet validi skond il-liġi għaliex ma resaqx għall-iffirmar tal-kuntratt definittiv . Kellu jingħata appartament lest minn kollox, imma sa dakinhar li skada l-konvenju dwar dan il-bejgħ, l-istess *flat* ma kienx għadu abitabbli . Għalhekk skond dak li kien ġie stipulat fil-konvenju *de quo*, kellu dritt għar-rifuzjoni tad-depożitu minnu mħallas fuq dak il-konvenju u s-soċjeta' attriċi mhux ġustifikata iżżomm għaliha l-istess depożitu .

ara Dok. JV a fol. 35 u ritratti A, B, C u D a fol.36, 37 u depożizzjoni ta' l-A.I.C. Dimech tal-21 ta' Jannar 2004 a fol. 160 - 162 .

¹⁴ ara depożizzjoni tiegħu in kontro-ezami tat-28.11.2003 a fol. 140 -

Kopja Informali ta' Sentenza

Għal dawn il-motivi, billi s-soċjeta' attriċi ma tistax tingħata raġun fil-pretensjonijiet tagħha fil-konfront tal-konvenut nomine, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut nomine, tiċhad it-talbiet attriċi bl-ispejjez kontra l-istess soċjeta' attriċi .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----