MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2006

Citazzjoni Numru. 408/2004

Jason Schembri u Diana Willie

Versus

David Spolter; u b'dikriet tal-21 t'Ottubru 2004 inħatru l-Avukat Vincent Galea u l-Prokuratriċi Legali Luisa Tufigno biex jirrappreżentaw lill-imsiefer David Spolter

Din il-kawża hija dwar *arrha pœnitentialis .*

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-partijiet kienu ntrabtu b'konvenju tal-11 ta' Frar 2004 biex l-atturi jbigħu lill-konvenut l-appartament numru sitta u għoxrin (26) fis-sitt sular tal-blokk bini bla numru magħruf bħala *Rohan* f'*Saint George's Park*, Spinola. Il-konvenut kien iddepożita f'idejn in-Nutar Joanne Lia sebat elef u mitejn lira (Lm7,200) akkont tal-prezz, u dan id-depożitu kellu jintelef favur l-atturi b'titolu ta' danni prelikwidati jekk il-konvenut ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ-u-xiri mingħjar raġuni tajba.

Il-bejgħ kellu jsir sal-11 ta' Mejju 2004, iżda baqa' ma sarx għal raġunijiet li għalihom jaħti l-konvenut, għalkemm kien imsejjaħ b'ittra uffiċjali tas-6 ta' Mejju 2004 biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; għalhekk għandu jagħti lill-atturi sebat elef u mitejn lira (Lm7,200), kif imfisser fuq.
L-atturi għalhekk talbu illi din il-qorti tikkundanna lill-konvenut iħallashom sebat elef u mitejn lira (Lm7,200), flimkien ma l-imgħaxijiet u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-6 ta' Mejju 2004.
L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-qorti b'dikriet tal-10 ta' Mejju 2005 ordnat illi l-kawża timxi bil-proċedura normali.
Billi l-konvenut ma joqgħodx Malta nħatru kuraturi biex jidhru għalih u dawn wieġbu li ma jafux il-fatti tal-każ.
Il-fatti seħħew hekk:
B'kitba privata tal-11 ta' Frar 2004 l-atturi ntrabtu li jbigħu proprjetà immobbli lill-konvenut, li ntrabat li jixtriha mingħandhom. Il-prezz kellu jkun ta' tnejn u sebgħin elf lira (Lm72,000) li minnhom il-konvenut iddepożita sebat elef u mitejn lira (Lm7,200) f'idejn in-Nutar Joanne Lia sabiex din tgħaddihom lill-atturi meta jsir il-bejgħ. Il-partijiet stipulaw ukoll dawn il-kondizzjonijiet:
15. Should the purchaser not appear on the final deed of sale for any reason not valid at law, he will forfeit in favour of the vendors the deposit and this as full and final compensation for any damages suffered by the vendors.
… … …
23. The vendors will be submitting to the purchaser a copy of the approved permits and plans within ten days from today.
Xehdet in-Nutar Lia u qalet illi l-konvenut kien żamm lura milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt għax kien igħidilha illi l-atturi ma għaddewlux il-pjanti li ntrabtu li jgħaddulu fil-patt numru tlieta u għoxrin (23) miġjub fuq. In-nutar ippreżentat ukoll ittra[1] mibgħuta lilha fit-13 ta' Mejju 2004 mill-avukat li dak iż-żmien kien jippatroċina lill-konvenut li talabha trodd id-depożitu li kellha f'idejha għar-raġuni illi "*the vendors failed to submit a copy of the*

[1] *Fol.* 61.

approved permits and plans as per clause 23 of the contract … … …”.

In-nutar kompliet tfisser illi tassew illi l-atturi ma tawx lill-konvenut kopja ta’ “*the approved permits and plans*” kif intrabtu li jagħmlu, iżda tawh *compliance certificate* minflok.

L-art. 992 tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar illi:

992. (1) Il-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta’ liġi għal dawk li jkunu għamluhom.

Il-ftehim bejn il-partijiet kien daqstant ieħor ċar: l-atturi kellhom jagħtu lill-konvenut “*a copy of the approved permits and plans*” u mhux xi ħaġa oħra flokhom. L-atturi naqsu milli jwettqu din il-kondizzjoni, u ma jistax jingħad illi n-nuqqas tagħhom kien biss wieħed formali. Tassew illi l-*compliance certificate* seta’ — li kieku kien esebit — jagħmel prova illi l-bini li kien sejjer jinbigħ kien mibni skond il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet, iżda l-ftehim ma kienx illi l-atturi jagħmlu dik il-prova; il-ftehim kien illi l-atturi kellhom jagħtu lill-konvenut kopja tal-pjanti u tal-permessi approvati, u dan il-ftehim ma ħarsuhx. Il-qorti ma tistax tibdel il-ftehim tal-partijiet.

It-talbiet ta’ l-atturi għalhekk ma jistgħux jintlaqgħu.

Għal din ir-raġuni l-qorti taqta’ l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta’ l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kolha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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