MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 611/2001/1

Ingrid Saliba

v.

Taborda Investments Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni intavolata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' April, 2001 l-attrici wara li ppremettiet illi hi u Andrew Borg, li kien l-gharus taghha, fis-sitta u ghoxrin

(26) ta’ Ottubru 2000 dahlu f’konvenju mas-socjeta` konvenuta sabiex jakkwistaw il-ground floor maisonette bla isem u l-garage space numru erbgha (4) fil-basement level fi Triq Heronimus Megiser, Birguma, Naxxar, liberu u frank, fuq liema konvenju l-attrici personalment avvanzat lis-socjeta` konvenuta s-somma ta’ hamest elef lira Maltin (LM5,000) akkont tal-prezz ta’ l-istess immobbli (skrittura annessa u mmarkata bhala Dok A); illi l-gherusija bejn l-attrici u l-imsemi Andrew Borg thassret u ghalhekk, bi skrittura ohra bejn il-partijiet datata hamsa (5) ta’ Dicembru 2000 (annessa u mmarkata bhala Dok. B), l-imsemmi konvenju tas-26 ta’ Ottubru 2000 gie kkancellat; illi fl-istess hin, permezz ta’ zewg (2) skritturi ohra datati hamsa (5) ta’ Dicembru, 2000 (annessi u mmarkati bhala Dok. C u D), bejn l-attrici wahedha u s-socjeta` konvenuta, l-istess socjeta` konvenuta obbligat ruhha li “tersaq fuq konvenju ghall-bejgh tal-penthouse ‘Jasmine Court’, Triq l-Iskuna, Qawra, limiti ta’San Pawl l-Bahar, versu l-prezz ta’ wiehed u tletin elf u tmien mitt lira (LM31,800)” u gie inoltre dikjarat illi “l-hamest’ elef lira Maltin (LM5,000) mahruga minn Ingrid Saliba fuq il-konvenju permezz ta’ cheque numru 193 fuq HSBC Bank Malta plc inhargu personalment minn Ingrid Saliba kif jirrizulta mill-istess cekk …”, liema dikjarazzjoni kienet mehtiega in vista li tali depozitu gie miftiehem li jigi applikat sabiex l-attrici takkwista l-imsemmija penthouse fil-Qawra; illi rrizulta li l-imsemmija penthouse ma kenitx munita bil-permessi ta’ l-awtoritajiet kompetenti, liema fatt ma ingabx a konjizzjoni ta’ l-attrici fil-mument li saret l-iskrittura imsemmija (Dok. D); illi ghalhekk l-attrici ma kenitx f’posizzjoni li tersaq ghall-konvenju sabiex tixtri u takkwista l-penthouse u informat lis-socjeta` konvenuta b’dan permezz ta’ ittra ufficjali tat-tmintax (18) ta’ Dicembru 2000, annessa u mmarkata bhala Dok. E; inoltre l-imsemmija promessa tal-5 ta’ Dicembru 2000 (Dok. E) kienet vinkolanti sal-hamsa (5) ta’ Jannar 2001, liema data ghaddiet inutilment; illi l-attrici ghandha jedd ghar-rifuzjoni tas-somma mhallsa minnha akkont tal-proprjetajiet imsemmija, li izda t-trasferiment taghhom baqa’ ma sehhx; illi s-socjeta` konventi (recte: konvenuta) bl-agir taghha u ta’ ufficjali taghha arrikkiet ruhha ingustament a detriment ta’ l-attrici u, interpellata sabiex

tirrifondi l-imsemmija somma ta’ LM5,000, baqghet inadempjenti; dan premess l-attrici talbet li dik il-Qorti:-

1) tiddikjara li s-socjeta` konvenuta arrikkiet ruhha ingustament a detriment ta’ l-attrici;

2) tiddikjara li s-socjeta` konvenuta hija debitrici tal-attrici fis-somma ta’ hamest’ elef lira Maltin (LM5,000), dovuta kif fuq premess;

3) tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta’ hamest’ elef lira Maltin (LM5,000).

Bl-ispejjez,inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tat-18 ta’ Dicembr 2000 u 4 ta’ April 2001,u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv kontra s-socjeta` konvenuta li hi u r-rapprezentanti taghha huma ngunti in subizzjoni.

B’nota pprezentata fit-12 ta’ Novembru, 2001 is-socjeta` konvenuta eccepiet:-

1) Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi fl-ewwel lok numru ta’ premessi msemmija fic-citazzjoni m’humiex veri.

2) Illi l-eccipjenti tichad illi d-depozitu ta’ hamest elef liri Maltin (LM5,000) gie miftiehem li gie applikat fuq il-penthouse tal-Qawra, u ghalhekk m’huwiex veru illi hemm xi depozitu akkont fuq it-trasferiment tal-penthouse kif qed tallega l-attrici.

3) Illi bla pregudizzju ghas-suespost, u ghal kull buon fini, is-socjeta` konvenuta qed tichad ukoll illi l-penthouse imsemmi ma kienx kopert bil-permessi tal-awtoritajiet kompetenti;

4) Illi bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` konvenuta tichad illi arrikkiet ruhha ingustament ghad-detriment tal-attrici.

5) Illi ghaldaqstant, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tat-12 ta' Dicembru 2003, billi cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha kontra taghha wara li rriteniet illi s-socjeta` konvenuta ma staghnitx bla misthoqq izda zammet flus l-attrici, bi ftehim maghha, talli helsitha mir-rabta tal-konvenju u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Il-fatti li waslu ghal din il-kawza graw hekk:

"Fis-26 t'Ottubru 2000 l-attrici u Andrew Borg, dak iz-zmien gharus taghha, kienu ntrabtu b'konvenju[1] biex jixtru immobbli minghand is-socjeta` konvenuta, u l-attrici hallset hamest elef lira (LM5,000) akkont tal-prezz.

"Xi zmien wara l-gherusija bejn l-attrici u Borg thassret, u l-attrici hasbet illi dan jaghtiha l-jedd li tinhall mill-konvenju u tiehu d-depozitu lura. Naturalment, il-konvenju xorta baqa' jorbot u s-socjeta` attrici [recte: konvenuta] kellha kull jedd tinsisti li l-bejgh isir. Il-partijiet izda waslu ghal ftehim iehor li kien inkorporat fi tliet kitbiet privati, ilkoll tal-5 ta' Dicembru 2000.

"L-ewwel kitba[2] saret bejn is-socjeta` konvenuta min-naha l-wahda u l-attrici u Andrew Borg min-naha l-ohra. Bis-sahha ta' din il-kitba il-partijiet hassru l-konvenju tas-26 t'Ottubru 2000 u stqarreew illi "m'ghandhomx aktar pendenzi kontra xulxin".

"Fuq it-tieni kitba[3] dehru biss is-socjeta` konvenuta u l-attrici, biex ighidu illi l-hamest elef lira (LM5,000) mhallsa fuq il-konvenju tas-26 t'Ottubru 2003 "inhargu personalment minn Ingrid Saliba [l-attrici]".

"Fuq it-tielet kitba[4] regghu dehru biss is-socjeta` konvenuta u l-attrici, u min deher f'isem is-socjeta` konvenuta ntrabat "li jersaq fuq konvenju ghall-bejgh tal-

---

1 Foll. 5 et seq.
2 Fol. 7
3 Fol. 8
4 Fol. 9

penthouse … … … versu l-prezz ta' wiehed u tletin elf u tmien mitt lira maltin (LM31,800)".

"Mix-xhieda hareg illi l-prezz li tassew riedet is-socjeta` konvenuta kien ta' sitta u tletin elf u tmien mitt lira maltin (LM36,800), i.e. hamest elef lira aktar minn dak miftiehem, u s-socjeta` konvenuta qablet fuq il-prezz aktar baxx biex tagevola lill-attrici talli din kienet tilfet hamest elef lira (LM5,000) biex tinhall mill-ewwel konvenju.

"L-attrici kienet kieku xtaqet illi l-prezz jibqa' sitta u tletin elf u tmien mitt lira maltin (LM36,800) u l-hamest elef lira (LM5,000) jidhru bhala hlas akkont, biex hekk xorta jifdlilha thallas wiehed u tletin elf u tmien mitt lira maltin (LM31,800), izda s-socjeta` konvenuta ma qablitx, u l-ftehim ma sarx hekk.

"Gara izda il-bejgh tal-*penthouse* ukoll ma sehhx ghax l-attrici dehrilha illi ma kienx hemm il-permessi mehtieg u ghalhekk ma riditx tixtri.

"Issa l-attrici trid tiehu lura l-hamest elef lira (LM5,000) ghax qieghda tghid illi s-socjeta` konvenuta staghniet bi flusha.

"Fil-fehma tal-qorti l-ftehim bejn il-partijiet kien car. L-attrici cediet il-hamest elef lira (LM5,000) talli s-socjeta` konvenuta hallitha mill-konvenju u ma geghlithiex tixtri l-proprjea` fin-Naxxar, li dwarha kien sar l-ewwel konvenju. Is-socjeta` konvenuta ma haditx dawk il-flus *sine causa* izda zammithom talli irrinunzjat ghall-jedd li ggieghel lill-attrici tixtri skond il-konvenju. Kien ghalhekk illi l-partijiet qalu li ma kienx fadlilhom pretensjonijiet kontra xulxin dwar il-konvenju tas-26 t'Ottubru 2000; la s-socjeta` konvenuta kontra l-attrici biex iggeghelha tixttri, u lanqas l-attrici kontra s-socjeta` konvenuta biex tiehu lura d-depozitu.

"Tassew illi s-socjeta` konvenuta, ukoll fid-dawl tal-fatt illi l-attrici tilfet hamest elef lira (LM5,000) biex tinheles mir-rabta tal-konvenju, tatha agevolazzjoni fil-prezz tal-proprjeta` fil-Qawra, u l-attrici tilfet da il-vantagg ghax il-

post fil-Qawra ma xtratux, minhabba, tghid l-attrici, nuqqas tas-socjeta` konvenuta. Ir-rimedju li kien imissha titlob l-attrici, izda, ma hux dak li qieghda titlob f'din il-kawza tallum izda ghal danni taht l-art. 1357(1)[5] tal-Kodici Civili fiz-zmien moghti fis-subartikolu (2) ta' dan l-artikolu.

"Billi Din il-kawza ma hix wahda ghal danni taht l-art. 1357, il-qorti hija tal-fehma li ma ghandhiex tistharreg dwar jekk il-*penthouse* kellux permessi jew le."

L-appell ta' l-attrici.

L-attrici hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija u b'rikors intavolat fit-30 ta' Dicembru 2003, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija u dawk ohra li jistghu jinghataw waqt it-trattazzjoni tal-appell, dina l-Qorti thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza msemmija u tilqa' t-talbiet ta' l-attrici, tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta u tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas l-ispejjez.

Is-socjeta` konvenuta appellata ppresentat risposta ghall-appell ta' l-attrici fejn talbet li s-sentenza tigi konfermata bl-ispejjez kontra l-attrici appellanti.

L-aggravji ta' l-attrici appellanti.

L-attrici ressqet tlett agravji kontra s-sentenza appellata. Dawn bazikament huma:-

a) li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta kkonsidrat il-kawza bhala wahda dwar "*rifuzjoni ta' flus imhalsa bhal*

[5] **1357.** (1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhlama jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqies bejgh, zda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

parti mill-prezz minn l-appellanti ghal konvenju li skada" billi skond l-appellanti il-kawza tikkoncerna "*unjustified enrichment*";

b) li l-konvenju tas-26 ta' Ottbru, 2000 kien "*subject to bank loan*" u ghalhekk is-socjeta` konvenuta qatt ma setghet tinsisti li dan jigi finalizzat la l-bank kien nehha l-facilita`; u

c) li, kuntrarjament ghal dak li sostniet l-ewwel Qorti, l-attrici qatt ma setghet tirreklama danni izda kellha biss id-dritt ghar-rifuzjoni ta' flus imhallsa minghar konsiderazzjoni.

Ikkunsidrat:-

Jibda biex jinghad qabel xejn, u dan b'referenza ghat-tieni aggravju mressaq mill-appellanti, li fil-konvenju tas-26 ta' Ottubru 2000, koncernanti l-"*ground floor maisonette bl[a] isem u l-garage space numru erba' fil-bini basement level fi Triq Herronimus Megiser, Birguma, Naxxar*" u fuq liema konvenju thallset bhala depozitu s-somma ta' LM5,000, ma hemm ebda kundizzjoni li tehtieg li l-bejgh jkun suggett ghall-"*bank loan*". Ghalhekk, apparti l-fatt li ma ngiebet ebda prova li, konsegwenti ghat-thassir ta' l-gherusija bejn l-attrici u Andrew Borg, il-Bank kien irtira l-facilitajiet bankarji ghall-akkwist ta' l-istess fondi, u tenut kont li l-ammont ta' LM5,000 kien thallas bhala depozitu u mhux kapparra, is-socjeta` konvenuta kellha kull dritt li tipprocedi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

Illi minn dan, din il-Qorti tifhem li kien fl-interess ta' l-attrici li tasal fi ftehim mas-socjeta' konvenuta biex ma tkunx kostretta li takkwista l-proprjeta' flimkien ma' Andrew Borg u dan stante li bejn l-attrici u l-istess Andrew Borg ma kien hemm ebda legam iehor. Dan il-ftehim huwa rifless f'dak li hemm imnizzel fl-iskrittura ta' kancellament tal-konvenju ffirmata fil-5 ta' Dicembru 2000 fejn gie dikjarat espressament li in vista tal-istess kancellament "*l-partijiet jiddikjaraw li m'ghandhomx aktar pendenzi kontra xulxin.*" Din id-dikjarazzjoni saret minghajr ma thallset lura s-

somma depozitata u minghajr ebda rizerva ghar-rifuzjoni ta’ l-istess

Infatti mill-provi prodotti, u senjatament ix-xhieda ta’ Raymond Vella, Manfred Alamango, kif ukoll dik tal-konsulent legali ta’ l-istess attrici Dr. Ivan Sammut, jidher car il-ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet. Fl-affidavit tieghu a fol. 43 tal-process, l-istess Manfred Alamango, waqt li qed jitkellem fuq dak li gara fil-laqgha tal-5 ta’ Dicembru 2000, jghid hekk:
“*Dak inhar kien gie miftiehem ma’ Ingrid Saliba li l-konvenju jithassar u li d-depozitu jigi mitluf favur Taborda Investments Ltd. Jiena m’ghandix dubbju li d-depozitu ma kellux jinqaleb fuq il-penthouse*.”

Mix-xiehda ta’ Dr. Ivan Sammut (fol 82 et seq) ukoll jidher car li dak li kien gie miftihem fir-rigward tal-hames telef lira depozitu kien proprju li dan l-ammont jintilef bhala korrispettiv tal-kancellament tal-konvenju tas-26 ta’ Ottubru 2000, u dana sabiex ma tigix istitwita l-kawza ghall-enforzar ta’ l-istess.

Jidher ghalhekk li l-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti tac-cirkostanzi kollha tal-kaz kien wiehed gust u legalment korrett, u konsegwentement din il-Qorti mhux ser tiddisturba l-konkluzzjoni ta’ dik il-Qorti billi, gialadarba jirrizulta li kien hemm ftehim bejn il-partijiet dwar x’kellu jigri mid-depozitu, ma jistax jinghad li s-socjeta` attrici staghniet ingustament a skapitu ta’ l-attrici.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta’ l-attrici qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra l-attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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