MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-14 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 1301/2002

Jason Pace.

-vs-

Edward u Carmen konjuġi Wyatt.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-18 ta' Novembru, 2002 li permezz tagħha l-attur ippremetta:

Illi b'konvenju ffirmat fit-30 ta' April, 2002 (Dokument A), il-konvenuti ppromettew u obbligaw ruħhom illi jixtru u jakkwistaw il-fond ossija *elevated semi-detached bungalow* bin-numru tlieta u għoxrin (23), magħruf bl-isem 'Villa Aurora' fi Triq l-Għonnella, Blata l-Għolja, Mosta, kif aħjar deskritt fl-istess imsemmi konvenju, u liema bejgħ u xiri hemm

kontemplat kellu jiġi konkluż versu l-prezz, fit-terminu u taħt dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju tat-30 ta' April, 2002.

Illi, fost il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess imsemmi konvenju, il-konvenuti kienu ddepożitaw is-somma ta' għaxart elef Liri Maltin (Lm10,000) man-Nutar Dr. Elisa Falzon, bħala depożitu akkont tal-prezz pattwit, u liema depożitu kellu jintradd favur l-attur fil-mument illi javverraw ruħhom il-kundizzjonijiet speċifikati fl-istess imsemmi konvenju.

Illi, in oltre, skond l-istess konvenju, dan id-depożitu kellu jintilef favur l-attur bħala danni prelikwidati li ma jkunux sindakabbli minn xi qorti, fl-eventwalita' illi l-konvenuti ma jersqux għall-att finali ta' trasferiment mingħajr raġuni valida fil-liġi jew ai termini tal-istess imsemmi konvenju.

Illi, nonostante interpellati u debitament notifikati b'ittra uffiċjali tad-29 ta' Ottubru, 2002, l-istess konvenuti naqsu milli jersqu għall-publikazzjoni tal-att definittiv ta' trasferiment tal-fond hawn fuq deskritt, fit-terminu stipulat fl-istess imsemmi konvenju, u dana mingħajr ebda raġuni valida skond il-liġi jew l-istess konvenju.

Illi, barra minn hekk, l-istess konvenuti dejjem irrifjutaw, nonostante illi l-attur aderixxa ruħu mal-kundizzjonijiet relattivi stipulati fil-konvenju, illi jawtorizzaw ir-rilaxx tad-depożitu ta' Lm10,000 favur l-attur, liema somma għadha tinsab miżmuma min-Nutar Dr. Elisa Falzon.

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. tiddikjara illi l-konvenuti naqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' trasferiment tal-fond hawn fuq deskritt, fit-terminu u taħt dawk il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi konvenju tat-30 ta' April, 2002, u dana mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi jew skond l-istess konvenju;

2. tiddikjara konsegwentement illi d-depożitu ta' għaxart elef Lira Maltin (Lm10,000) imħallas mill-konvenuti fuq l-imsemmi konvenju, għandu jitqies illi intilef favur l-attur bħala danni prelikwidati ai termini tal-istess konvenju; u

3. tikkundanna lill-konvenuti, flimkien u solidalment bejniethom, sabiex iħallsu lill-attur l-imsemmija somma ta' għaxart elef Liri Maltin (Lm10,000).

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Ottubru, 2002, u tal-mandat ta' sekwestru ppresentat kontestwalment, u bl-imgħax legali dekorribbli b'effett mid-data illi tiġi stabbilita minn dina l-Onorabbli Qorti bħala d-data illi fiha l-attur kien intitolat li jirċievi l-imsemmi depożitu ta' Lm10,000 ai termini tal-konvenju, sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti illi minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ippreżentata fl-4 ta' Frar, 2003, li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi l-eċċipjenti naqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv ta' trasferiment tal-fond mertu ta' din il-kawża għal diversi raġunijiet validi fil-liġi u għal diversi raġunijiet ikkontemplati fl-istess konvenju; raġuni waħda minnhom biss hi suffiċjenti sabiex l-eċċipjenti ma jiffirmawx il-kuntratt finali.

2. Illi meta ġie ffirmat il-konvenju de quo fit-30 ta' April, 2002, l-attur kien jaf b'fatti ta' importanza kbira għal dak li kien qeigħed jiġi miftiehem mall-eċċipjenti, liema fatti hu żamm mistura minnhom u għalhekk anki f'dak l-istadju bikri l-attur kien diġa' in mala fede.

3. Illi l-attur m'għandux dritt għas-somma ta' Lm10,000 li qiegħed jippretendi.

4. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits u semgħet ix-xhieda; rat ir-rapport ta' l-espert tekniku l-AIC Mario Cassar u semgħetu jixhed in eskussjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Novembru, 2006 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattawha.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal kawża kienu dawn, fit-30 ta' April, 2002 il-partijiet daħlu f'konvenju fejn il-konvenuti ppromettew li jixtru mingħand l-attur il-proprjeta' imsemmija fiċ-ċitazzjoni. Il-kuntratt kellu jsir sat-30 ta' Ottubru, 2002.

Il-konvenju ma ġiex esegwit u għalhekk skada; l-attur allura qed jitlob li jiġi awtorizzat jitħallas id-depositu ta' għaxart elef Lira Maltin (Lm10,000) li tħalla man-Nutar li rrediġiet il-konvenju. Il-konvenuti qed jeċċepixxu li l-attur ma għandux dritt jagħmel dan billi l-kuntratt ma sarx għaliex il-fond ma kienx kopert mill-permessi edilizji kif promess fil-konvenju.

Il-punt għalhekk li jrid jiġi deċiż f'din il-kawża huwa appuntu jekk ai termini tal-konvenju l-attur għandux iżommu d-depositu. Dan għaliex skond l-istess konvenju fl-ewwel artiklu ġie miftiehem illi *the said sum (Lm10,000) shall be kept by Notary Falzon until the conditions stipulated in clause 7 in this agreement are fully satisfied particuarly that an architect chosen by the parties certifies in writing that the house is covered in all respects by valid building permits and that it conforms to such permits. After which said notary is authorised to give the said deposit to vendor.* Is-somma ta' għaxart elef Lira Maltin (Lm10,000) tħalliet bħala depositu akkont tal-prezz. X'aktarx bi żball

tniżżel ukoll li *if purchasers withdraw from this preliminary agreement without a reason valid at law they*

shall forfeit the said sum in favour of purchaser (sic) *who shall be entitled to retain the same in ownership by way of pre liquidated damages.* Il-klawsola 7 imbagħad tirrepeti dan il-kliem fir-rigward tal-permessi tal-bini.

Bħala punt ta' prinċipju huwa żgur li meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat preċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depositu li jkun irċieva. Fil-kawża fl-ismijiet Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi;

Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Ċivili 22 ta' Frar, 1990) ġie deċiż illi jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artiklu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispiċċa u ma tistax tinsisti fuq l-esekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir. Skond is-sentenza fl-ismijiet L.Abela vs T.Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artiklu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dak in-nhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita' tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istaus quo ante. Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depositu li jkun ħallas fuq il-konvenju (Ara ukoll sentenzi A.Ciantar vs A.Vella LXII - pt ii-paġna 828 u J.Cassar vs V.Farrugia :XXVII - pt ii-paġna 316).

F'dan il-każ pero' l-partijiet ftehmu li jekk il-kompraturi ma jersqux għall-kuntratt għal xi raġuni li ma tkunx valida l-venditur u allura attur ikollu d-dritt li jżomm id-depositu bħala danni pre-likwidati. Il-konvenuti pero' qed isostnu kif gia' ingħad li l-fond in kwistjoni ma kienx kopert bil-

permessi. Dwar dan xehed *ex parte* il-perit Joseph Fenech li kien ġie

inkarigat mill-konvenuti illi kkonferma r-rapport redatt minnu u esebit fil-proċess datat 14 ta' Ottubru, 2002 u allura ftit ġranet qabel skada l-konvenju. Il-Perit Fenech sostna li s-*site* indikata fil-permess li kien ottjena l-awtur tal-konvenut kien indikat bi żball.

Mill-provi prodotti jidher li għalkemm *prima facie* il-fond huwa kopert bil-permess numru 2945/02 li nħareġ f'Setembru 2002 (għaliex meta l-attur sar jaf ipprova jirranġa s-sitwazzjoni billi japplika għal sanzjoni) dan xorta baqa' difettuż. Infatti l-espert inkarigat mill-Qorti fuq talba tal-konvenuti irrelata illi *ġie konstatat illi s-sit tal-proprjeta' Aurora, 23, Triq l-Għonnella Mosta kif tidher fuq il-map server tal-MEPA (li ġiet ipplotjata fuq l-informazzjoni illi ġiet mogħtija lill-MEPA mill-perit Colin Zammit) ma taqbilx mas-site ta' fejn fil-fatt inbniet l-istess proprjeta' u għalhekk jirrizulta li l-istess proprjeta' ma hijex koperta bil-permessi relattivi tal-bini.*

Dan minħabba li s-site ta' l-applikażzjoni għall-iżvilupp (Ref PA 0945/02) ma tikkorrispondix mas-site li fuqha ġiet fil-fatt mibnija il-proprjeta' taħt konsiderazzjoni fejn l-istess żvilupp inbena fuq in-naħa tal-lemin tas-site minn naħa ta' Triq l-Għonnella u hekk kif indikata mill-Perit Colin Zammit (Dok. MC2) fejn is-site li fuqha saret l-applikazzjoni hija indikata bil-kulur isfar u s-sit li fil-fatt ġiet mibnija fuqha l-proprjeta' hija immarkata bl-aħmar.

Għalhekk il-konvenuti kellhom kull dritt li ma jersuqx għall kuntratt. Għalkemm jista' jkun li b'dan it-tip ta' żball ma jinduna jekk ma ssirx investigazzjoni approfondita u hu probabbli li l-konvenuti għamlu din ir-riċerka għaliex xtaqu joħorġu mill-konvenju ladarba l-permess promess fil-konvenju ma kienx għal kollox konformi mar-regolamenti l-attur ma jistax allura jitlob li jżomm id-depositu ladarba allura huwa ma għamel xejn biex jesegwixxi l-kuntratt kif jipprovdi l-Artiklu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Infatti kif intqal fis-sentenza <u>Jenkins vs Bianco</u> fuq riportata, min ma jimxix

skond l-Artiklu 1357 ma jistax imbagħad jitlob danni u billi d-depositu imsemmi kien

skond l-istess konvenju jikkostitwixxi ħlas antiċipat ta' danni pre likwidati, l-argumenti kollha ta' l-attur jitilfu s-saħħa tagħhom. Il-Qorti pero' konvinta li dak li ġara ma kienx għal kollox tort tiegħu għaliex meta rrealizza dak li ġara pprova jirrimedja qabel għalaq il-konvenju iżda ma rnexxielux minħabba żbalji li ċertament ma ħax hu personalment. Għalhekk l-ispejjeż se taqsamhom bejn il-partijiet fi kwoti ugwali.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi; fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu nofs kull wieħed mill-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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