MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 406/2001/1

Christine Cassar Torreggiani

v.

L-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre bhala mandatarju specjali ta' ibnu Mark Gauci Maistre

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici li tghid hekk:
"Peress illi in forza ta' konvenju datat 11 ta' Frar, 2000 (Dokument anness bhala Dok. A) l-attrici obbligat ruhha li tixtri u l-konvenut nomine obbliga ruhu li jbiegh il-proprjeta` Numru 6B Prison Street, Naxxar;

"Peress illi l-attrici hallset depozitu ta’ tlett elef u tmien mitt lira Maltija (Lm3,800) fuq l-istess konvenju.

"Peress illi l-proprjeta` in kwistjoni mhijiex koperta bil-permessi necessarji skond l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar u ma tissodisfax il-kundizzjonijiet tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija u Regolamenti tas-Sanita` (Kap.13) skond certifikat mahrug mill-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro anness bhala Dok.B;

"Peress illi originarjament, taht skema “Special Millenium Offer Home Loan Scheme” l-applikazzjoni giet accettata (ara dokument anness bhala Dok. C) u sussegwentement, minhabba dan ic-certifikat u l-kundizzjoni tad-dar, il-Bank ma accettax l-applikazzjoni ghas-self tal-attrici, u ghalhekk hija naqset milli tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali;

"Peress illi l-konvenju jaghti d-dritt lill-attrici biex ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt f’kaz li ma jinghatalhiex is-self mill-Bank (klawsola 1), u jghid ukoll illi d-depozitu jintilef minnha biss f’kaz li ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt “for any fault or default imputable to her” (klawsola 2);

"Peress illi nonostante li l-konvenut nomine gie nterpellat permezz ta’ ittra ufficjali datata 31 ta’ Lulju, 2000 biex jirrifondi d-depozitu ta’ tlett elef u tmien mitt lira Maltija (Lm3,800) fuq imsemmi, huwa baqa’ nadempjenti;

"Jghid ghalhekk il-konvenut nomine ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

"1. Tiddikjara li l-attrici naqset li tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali minhabba raguni valida skond il-ligi u skond il-konvenju; u

"2. Tordna l-konvenut nomine li jirrifondi d-depozitu ta’ tlett elef u tmien mitt lira Maltija (Lm3,800) mhallas fuq il-konvenju.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 31 ta’ Lulju, 2000 kif ukoll bl-imghax legali kontra l-konvenut nomine li minn issa qed jigi ngunt ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine (fol. 21) li in forza taghha eccepixxa illi:
"Illi t-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez kontra l-attrici il-ghaliex l-attrici ma resqitx ghall-att definittiv ta’ kompro-vendita’ unikament b’tort, htija u nuqqas taghha, u ghat-termini tal-iskrittura privata tal-11 ta’ Frar, 2000 mhix intitolata ghar-rifuzjoni tad-depozitu minnha mhallas.

"Salvi eccezzjonijet ohra."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Ottubru 2004, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"Tordna l-konvenut nomine li jirrifondi d-depozitu ta’ tlett elef u tmien mitt lira Maltija (Lm3,800) mhallas fuq il-konvenju.
"Bl-ispejjez kontra l-konvenut noe;

"U bl-imghax mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Sottomissjoni ta’ l-attrici

"Illi l-attrici qed tirritjeni li hija ma resqitx ghall kuntratt finali minhabba raguni valida skond il-ligi u skond il-konvenju billi skond ir-rapport li ghamel il-perit imqabbad mill-Bank, minn fejn kienet ser tissellef il-flus, gie dikjarat li l-proprjeta’ li kienet ser tinxtara ma kienitx rakkomandabbli bhala sigurta’ ghas-self.

"Sottomissjoni tal-konvenut

"Il-konvenut qed jissottometti li l-attrici ma xtratx il-fond in kwistjoni mhux ghaliex ma rieditux izda ghaliex ma setghetx billi dan il-fond ma kienx ghogob lill missierha li kien ser jaghmillha garanti biex tixtri l-fond.

"KONSIDERAZZJONIJIET

"LIGI

"Art 1357(1)

""Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda 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"

"1357(2)

"“L-effett tal-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 applikabbili 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 prezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien”.

"Illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna jekk il-formalitijiet rikjesti f’dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-efficacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

"“F’kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita’ tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus *quo ante*. Ghalhekk il-kompratur jista’ jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju.” (Ara sentenzi A.Ciantar vs A.Vella LXX11 p 11 p828; L.Abela

vs T.Spiteri Vol Vol LXX111 p11 p 403; J.Cassar vs V Farrugia LXXV11 p11 p316.)

"L-ammont li jithallas akkont tal-prezz fuq konvenju bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx. (App Kum V.Cini vs A.Agius et 9/3/1988).

"Id-dekadenza mid-dritt li l-attrci tiehu lura dak li hallset javvera ruhu jekk hi minghajr gustifikazzjoni ma tersaqx fuq l-att finali. Izda dana jippresupponi li l-konvenut jibghat ittra ufficjali, procedura li f'dan il-kaz ma jirrizultax li saret b'riferenza ghall-konvenju imsemmi.

"Inoltre anke fil-kaz ta' flus moghtija kapparra, hi mehtiega l-interpellazzjoni. Fil-fatt fis-sentenza PA JSP Hutchinson vs P.Cortis 5/2/1992 il-Qorti ddecidiet li l-parti li tezigi t-telfin tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfin tal-kapparra, u cjoe l-inadempjenza tal-parti l-ohra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibilita' tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq ghall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista' jigi biss pruvat definittivament bin nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz, biex taghmel dan.

"Fil-kaz in ezami, mill-provi prodotti, ma jirrizultax li saret ebda ittra ufficjali da parti tal-konvenut biex il-parti l-ohra tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv u ghalhekk il-talba attrici ghandha tigi milqugha."

Rat ir-rikors ta' l-appell ipprezentat mill-konvenut nomine;

Rat ir-risposta ta' l-atturi;

Semghet lid-difensuri tal-partjiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Din il-kawza ssegwi konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-11 ta' Frar 2000, li in forza tieghu l-attrici obbligat ruhha li tixtri, u l-konvenut obbliga ruhu li jbiegh, il-fond numru 6B, Triq il-Habs, Naxxar. Fuq dan il-konvenju sar depozitu ta' Lm3,800 "*which said deposit is forfeitable in favour of vendor should purchaser decline to appear on the definitive deed for any fault or default imputable to her*". Skond l-attrici, dan il-fond mhux kopert bil-permessi relattivi ghall-kostruzzjoni tieghu u ma jissodisfax il-kondizzjonijiet tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija u r-regolament tas-sanita`, u, kwindi, ma resqitx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment, u talbet li tinghata d-depozitu lura. Il-konvenut oppona t-talba u allega li l-attrici ma kellhiex ragunijiet validi biex ma tersaqx ghall-kuntratt peress li, fit-termini tal-konvenju, "*the house is being sold 'tale quale' as seen and inspected by purchaser and her architect and any warranty, including that for latent defects, is specifically excluded*". Il-konvenut jallega li l-attrici ma reditx tixtri l-fond peress li missierha kien determinat li ma jhallihiex tixtri dak il-post.

L-ewwel Qorti sabet li hadd mill-partijiet ma kien ipprezenta ittra ufficjali u/jew citazzjoni biex izomm fis-sehh l-effetti tal-konvenju, u ladarba l-konvenju tilef l-effikacja tieghu, il-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. Dik il-Qorti, ghalhekk, laqghet it-talba attrici u ordnat lill-konvenut jirrifondi d-depozitu moghti fuq il-konvenju.

Il-konvenut appella mis-sentenza bl-aggravju principali tieghu jkun (wara li irtira l-ewwel aggravju fl-udjenza tal-20 ta' Marzu, 2007) li l-Qorti ddecidiet *extra petita*, peress li ddecidiet il-kawza fuq kawzali totalment differenti minn dik li nsibu fl-att tac-citazzjoni. F'kull kaz il-konvenut ilmenta ulterjorment li

(i) hu ma kellux ghalfejn joqghod jinterpella lill-attrici sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt biex ikun jista' jzomm id-depozitu; u

(ii) li t-tezi ta' l-attrici mhux kredibbli fid-dawl tar-rizultanzi fattwali.

Trattat l-ewwel ilment, il-Qorti tirrileva li filwaqt li hu minnu li l-attrici bbazat il-kawza taghha fuq il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju, huwa implicitu fit-talbiet taghha li, biex jigu trattati, il-konvenju jrid ikun ghadu fis-sehh bejn il-partijiet. Il-Qorti ma setghetx tiddiskuti t-termini tal-konvenju, u tinterpreta l-kundizzjonijiet ta' l-istess, jekk dak il-konvenju spicca fl-effetti tieghu. Ghalkemm kien ikun ahjar li kieku l-attrici talbet espressament dikjarazzjoni f'dan is-sens, huwa konkordament ricevut f'numru ta' decizjonijiet illi "id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu m'hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni taht forma ta' domandi" ara **Beacon v. Spiteri Staines**, deciza minn din il-Qorti, diversament komposta, fil-5 ta' Ottubru 1998, u **Camilleri v. Borg**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Jannar, 2004. Issa f'dan il-kaz, ezami tad-domandi attrici kien jinnecessita` ezami ta' l-effikacja o meno tal-konvenju, talba li kienet implicita fil-kawza kif proposta. L-ewwel Qorti, ghalhekk, ma marritx *extra petita* meta ttrattat il-kawza bil-mod li ghamlet, ghax jidhol fil-kompetenza tal-Qorti adita b'kaz li tezamina u titratta l-presupposti ta' l-azzjoni.

Ladarba l-bazi ta' l-azzjoni kien il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-11 ta' Frar 2000, il-Qorti kellha, fl-ewwel lok, tiddeciedi fuq l-effikacja o meno tieghu. Kienet korretta, hawnhekk, l-ewwel Qorti meta ddecidiet li, ladarba ebda parti ma baghtet ittra ufficjali biex tenforza dak il-konvenju, l-istess konvenju spicca. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Brownrigg v. Camilleri**, deciza fit-22 ta' Frar 1990, il-validita` ta' konvenju jispicca jekk, qabel l-iskadenza tieghu, ma tigix spedita ittra ufficjali fejn dak li jkun jitlob l-esekuzzjoni tal-konvenju. Parti ma tistax jistrieh fuq il-kundizzjonijiet tal-konvenju, jekk qabel xejn ma tipprocedix kif trid il-ligi biex izzomm l-istess fis-sehh (ara wkoll **Camilleri v. Agius**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru, 1998).

Kif sewwa osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Portelli v. Cassola**, deciza fit-30 ta' April 2004,

"Dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni ufficjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att. Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghall-kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu, u kollox jerga' ghall-*istatus quo ante*. Ara decizjonijiet fl-ismijiet: Loreto Abela v. Teresa Spiteri, Appell Civili 30 ta' Otturbu 1989; Pauline Manche` vs Joseph Farrugia et., Appell 6 ta' Ottubru 1999, fost bosta ohrajn;

"L-ammont ghalhekk li jithallas akkont tal-prezz fuq konvenju kellu bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx. (Victor Cini vs Andrew Agius et. Appell Kummercjali 9 ta' Marzu 1998).

"Id-dekadenza mid-dritt li jiehu lura dak li ghalih hu intitolat javvera ruhu jekk hu minghajr gustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali. Dan kien jippresupponi l-missiva ta' ittra ufficjali, xejn anqas minn dan."

Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax altrimenti, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Cauchi v. Vassallo**, deciza fil-11 ta' Dicembru 2003,
"Fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konveju, iffiser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju."

Tant hi importanti l-ispedizzjoni ta' ittra ufficjali, li l-htiega taghha giet rikonoxxuta anke f'kaz li d-depozitu moghti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta' kapparra. Dan il-punt kien gie diskuss *funditus* minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza **Spiteri v. Xuereb**, deciza fit-23 ta' Gunju 1994, u l-Qorti kienet enfasizzat li ebda parti ma tista' tirreklama xi

beneficcju taht konvenju, jekk qabel xejn ma tkunx zammet fis-sehh l-istess konvenju tramite l-procedura kontemplata fil-ligi.

Gialadarba, anke f'dan il-kaz jirrizulta li ma kenitx intbaghtet ittra ufficjali, il-Qorti ma kellhiex triq ohra hlief li tiddikjara li l-effetti tal-konvenju skadew u ebda parti ma setghet aktar tistrieh fuq it-termini tieghu biex izomm xi haga moghtija lilu ma' l-iffirmar ta' l-istess. F'dawn ic-cirkostanzi, kull depositu mhallas fuq il-konvenju, kondizzjonat kif seta' kien kondizzjonat, ghandu jigi ritornat lil min ghamel il-hlas. Din id-decizjoni tinkwadra ruhha fl-azzjoni kif proposta mill-attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut appellant billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu mill-konvenut appellant.

< Sentenza Finali >

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