QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 1 ta' {unju 2001

Numru 13

~itazzjoni 478/1994

Innocent *sive* Lu`ens Mallia

versus

Reverendu Joseph Dalmas

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob li jie]u lura dak li]allas, wara konvenju, akkont tal-prezz ta' immobbli billi l-bejg] baqa' ma se]]x.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur b'konvenju tas-6 ta' Mejju 1992 kien intrabat li jixtri ming]and il-konvenut il-fond *Villa Emmanuel*, numru sitta (6), Triq il-Belt Valletta, }'Attard. bil-prezz ta' sebg]in elf lira (Lm70,000). G]alkemm kien i[[edded fl-20 ta' Novembru 1992 u fit-28 ta' Jannar 1993, il-konvenju, u kull ftehim ie]or li seta' kien hemm bejn il-partijiet, issa ma g]adux ise]] g]ax g]alaq i\-\mien, i\da l-attur kien la]aq]allas tmint elef lira (Lm8,000) akkont tal-prezz jew b]ala parti mill-prezz.

B'ittra bonarja tas-6 ta' Mejju 1993 u b'ittra uffi`jali tal-11 ta' Mejju 1993 il-konvenut kien imsejja] biex irodd dawn it-tmint elef lira (Lm8,000), i\da baqa' ma]allasx, u l-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti tikkundanna lill-konvenut i]allas tmint elef lira (Lm8,000) flimkien ma' l-img]ax mill-11 ta' Mejju 1993 u l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tal-11 ta' Mejju 1993 u tal-mandat ta' sekwestru li kien pre\entat flimkien ma`-`itazzjoni.

Il-konvenut ressaq l-e``ezzjoni[1] illi huwa]allas dak kollu li kellu jag]ti lill-attur bi`-`edola numru 581/1994, ippre\entata fl-1 ta' Lulju 1994, u ma fadallu jag]ti xejn aktar lill-attur.

Il-fatti relevanti ta' dan il-ka\ [raw hekk:

B'kitba privata tas-6 ta' Mejju 1992[2] il-konvenut kien intrabat li jbig] lill-attur, li min-na]a tieg]u ntrabat li jixtri, proprjetà f'}'Attard, bil-prezz ta' sebg]in elf lira (Lm70,000) li minnhom t]allsu]amest elef lira (Lm5,000) meta sar il-konvenju, u elf lira (Lm1,000) o]ra wara. Fost il-pattijiet tal-ftehim, hemm dak li jg]id hekk:

> Dan il-bejg] hu so[[ett li l-kompratur jottjeni self mill-bank; jekk kemm-il darba dan is-self ma jing]atax il-flus im]allsa jintraddu lura lill-kumpratur.

Billi l-attur ried jag]mel u\u mill-proprjetà li g]alih kien je]tie[permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar, u dan il-permess ma ng]atax, il-bejg] ma setax isir fi\-\mien miftiehem. G]alhekk, sabiex l-attur ikollu aktar \mien biex jikseb il-permess, il-partijiet fl-20 ta' Novembru 1992[3] [eddew il-konvenju g]al xahar ie]or u l-konvenut kompla]allas elf lira (Lm1,000) o]ra mas-sitt elef (Lm6,000) li kien [à]allas. Fil-kitba ta' ti[did kien stipulat ukoll dan il-patt:

> Fil-ka\ li jg]addi l-imsemmi xahar u l-kuntratt ikun g]adu ma sarx, jibdew jiddekorru mg]axijiet ta' tmienja fil-mija li jit]allsu kull xahar ta' estensjoni mill-kumpratur.

---

1 *Fol.* 17.

2 *Fol.* 5.

3 *Fol.* 5 *tergo* u *fol.* 6.

Fit-28 ta' Jannar 1993[4] il-partijiet [eddew il-ftehim g]al xahrejn o]ra, bl-istess kondizzjonijiet, u l-attur]allas elf lira (Lm1,000) o]ra, b'kollox tmint elef lira (Lm8,000).

Il-permess baqa' ma n]ari[x, u l-kuntratt ta' bejg]-u-xiri spi``a biex ma sarx. L-attur issa jrid lura l-flus li]allas akkont tal-prezz tax-xiri li ma sarx; il-konvenut ma hux qed ji`]ad li l-attur g]andu jie]u flusu lura, i\da qieg]ed ig]id li g]andu jsir tnaqqis ta' l-img]axijiet skond il-kitba tal-20 ta' Novembru 1992.

G]andu jing]ad li l-patt dwar l-img]axijiet xejn ma hu redatt sew, u xejn ma hu `ar, g]ax ma jg]idx fuq liema somma kellhom ig]addu l-img]axijiet. Madankollu, x'kien il-]sieb tal-partijiet jo]ro[ `ar mix-xiehda tan-nutar li quddiemu sar il-ftehim, tal-konvenut, u ta' l-attur stess. Li [ara hu li, sabiex ikun jista' jbig] lill-attur, il-konvenut kellu jixtri post ie]or u kellu l-]sieb li l-prezz g]ax-xiri ta' dan il-post l-ie]or i]allsu mill-prezz li kellu jda]]al ming]and l-attur. Billi, i\da, il-kuntratt ma' l-attur ma sarx sa\-\mien miftiehem, u, fil-fatt, baqa' ma sarx, il-konvenut kellu jissellef mill-bank u fuq dan is-self, naturalment, kellu j]allas l-img]ax. Il-ftehim tal-20 ta' Novembru 1992 g]alhekk kien illi, sakemm il-konvenju jibqa' ji[[edded, dawn l-img]axijiet i]allashomlu l-attur.

Dan, kif g]idna, g]alkemm ma jo]ro[x mill-kliem tal-ftehim, jo]ro[mix-xiehda tan-nutar u tal-partijiet.

In-nutar xehed hekk:

> ... ... g]amilna *extension* li hija t-tieni wa]da; infatti kien di[à skada l-konvenju u g]amilna *extension* g]al `ertu ammont ta' \mien u hemmhekk da]lu l-img]axijiet, g]ax il-Monsinjur kien xtara dar o]ra }al Lija ... ... ... u l-Monsinjur kien qallu, "Isma', dan ma nistg]ux nibqg]u sejrin hekk" qallu, "b]al spe`i jien qed in]allas l-img]axijiet u trid tibda 'ttini l-img]axijiet jekk se nibqg]u n[eddu min-na]a g]al o]ra". U infatti sar dan il-ftehim f'dan is-sens.[5]

4 *Fol.* 6 *tergo*; bi \ball id-data hija murija b]ala 1992 flok 1993.

5 Ara x-xiehda tan-Nutar Joseph Tabone fis-seduta tat-18 ta' Frar 1997, *fol.* 48.

L-attur ukoll stqarr li dan kien tassew il-ftehim:

> Il-konvenju skada, biss jiena rrid ng]id ukoll illi mar-Reverendu kont g]amilt b]ala dikjarazzjoni — peress li konna qed nistennew il-permessi g]al din is-sala — fejn anke jien kont g]idtlu illi forsi sa xahrejn, tlieta o]ra lest li anke n]allaslu l-img]axijiet. U dan a``ettajtu kollu voldieri, ma ni`]adx minnu jien.[6]

L-argument ta' l-attur issa ma hux li ma sarx il-ftehim dwar l-img]axijiet; l-argument ta' l-attur, kif imfisser fin-nota ta' osservazzjonijiet tieg]u ippre\entata fid-9 ta' Jannar 2001, huwa dan:

> ... ... [aladarba l-permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar ma]ari[x mhux min]abba xi tort imputabbli lill-attur sussegwentement il-kondizzjoni mag]mula fuq l-estensjoni tal-konvenju datata 20 ta' Novembru 1992, li jekk il-kuntratt ma jsirx sa xahar minn din id-data jibdew jiddekorru mg]axijiet ta' tmienja fil-mija, taqa'.[7]

Jekk hu minnu li l-permess ma ng]atax mhux g]al xi ra[uni li g]aliha ja]ti l-attur, lanqas ma ntwera li r-ra[uni kienet xi wa]da li ja]ti g]aliha l-konvenut; imkien fil-konvenju ma jag]ti garanzija l-konvenut li kellu jing]ata l-permess g]all-u\u li ried l-attur. Il-konvenju i\da baqa' ji[i mtawwal u m[edded fl-interess ta' l-attur, sabiex ikollu aktar \mien jikseb il-permess, u dak i\-\mien l-attur]adu; g]alhekk ma jag]milx sens li tg]id illi, ladarba ma rnexxilux jikseb il-permess, mela l-kondizzjoni "taqa'", b]allikieku g]andu jkun il-konvenut li j]allas il-prezz g]a\-\mien li l-konvenju dam ji[[edded fl-interess ta' l-attur!

Kif jidher mill-ittra ma]ru[a fit-30 t'Awissu 1993 mill-bank tal-konvenut[8], l-img]ax bit-tmienja fil-mija (8%) li]allas il-konvenut mill-20 ta' Di`embru 1992, *i.e.* minn xahar wara l-20 ta' Novembru 1992, skond il-ftehim li sar dak in-nhar bejn il-partijiet, sat-13 t'April 1993, sakemm baqa' jing]ata \mien lill-attur biex jiskeb il-permess, tela' g]al elf mitejn u erbg]a u erbg]in lira u ]amsa u disg]in `ente\mu (Lm1,244.95).

---

6 Ara x-xiehda ta' l-attur fis-seduta tat-30 t'Ottubru 1997, *fol.* 72.

7 *Fol.* 124 *et seq.*

8 *Fol.* 24.

Din is-somma kellha titnaqqas mit-tmint elef lira (Lm8,000) li kellu jie]u l-attur, biex l-attur kien fadallu jie]u sitt elef seba' mija u]amsa u]amsin lira u]ames `ente\mi (Lm6,755.05). Minn dawn il-konvenut kien [à radd ]ames mitt lira (Lm500) fi flus kontanti; g]alkemm jidher li hemm xi kontestazzjoni dwar jekk il-konvenut tassew ]allasx dawn il-]ames mitt lira (Lm500), din il-kontestazzjoni ma hix wa]da serja. Fil-fatt l-attur ma hux qed ji`]ad li r`ieva dawn il-]ames mitt lira (Lm500) i\da jrid ig]id li dawn kienu donazzjoni[9]; il-qorti ma temmnux.

G]alhekk kien jifdal sitt elef mitejn u]amsa u]amsin lira u]ames `ente\mi (Lm6,255.05). Il-konvenut offra lill-attur din is-somma, i\da l-attur ma a``ettahiex, u g]alhekk il-konvenut iddepo\itaha b'`edola ta' l-1 ta' Lulju 1994[10], flimkien ma' mg]ax favur l-attur talli l-konvenut dam sa dak in-nhar biex g]amel id-depo\itu.

Billi dan id-depo\itu jiswa daqs]las[11], l-attur ma g]andu jie]u xejn aktar u g]alhekk it-talbiet tieg]u ma jistg]ux jintlaqg]u.

Fadal li nqisu kwistjoni sekondarja, li i\da ma g]andhiex tit]alla bla kumment.

L-attur qieg]ed ig]id illi l-konvenut kien stqarr li tassew g]andu jag]ti tmint elef lira (Lm8,000) lill-attur g]ax Carmen German, o]t il-konvenut, kienet tatu *cheque* g]al dik is-somma[12]. Il-qorti, i\da, hija sodisfatta li dan l-episodju ma hu ta' ebda relevanza g]all-g]anijiet tal-kaw\a tallum g]ax, kif stqarret Carmen German stess, dak li g]amlet g]amlitu fuq inizjattiva tag]ha, bla ma qalet xejn lill-konvenut, u g]alhekk ma tistax titqies li mxiet f'isem il-konvenut u li rabtitu b]allikieku kienet

---

[9] Ara x-xiehda ta' l-attur fis-seduta tat-30 t'Ottubru 1997, *fol.* 72.

[10] *Foll.* 18 *et seq.*

[11] Art. 1173(2), Kod. ~iv.

[12] *Fol.* 107.

xi mandatarja tieg]u. Il-kwistjoni ta`-*cheque* hija wa]da bejn l-attur u Carmen German *proprio*, u ma hix parti mill-meritu tal-kaw\a tallum.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-attur u tikkundannajh i]allas l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.