- *KONVENJU; ART 1357 KAP 16 –*
- *FORFEITABLE DEPOSIT –*

*-RAGUNI VALIDA FIL-LIGI SABIEX MA TERSAQX GHALL-KUNTRATT FINALI-*

- *ATT GUDIZZJARU SABIEX IZOMM KONVENJU VELJANTI-*
- *KUNTRATTI ESEGWITI IN BONA FEDE –*

*- TERIMINI TAL-ART. 1357 HUMA TA' DEKADENZA -*

*DEKORS TAT-TERMINU TAL-KONVENJU IRENDU NULLI L-EFFETTI TIEGHU-*

# IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

**IMHALLEF**

**ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 23 ta' Ottubru 2001**

**Kawza Numru: 22**
**Citazzjoni Numru: 1702/96/RCP**

**William u Louise koniugi Gatt**

**vs**

**Realco Developments Limited**

**Il-Qorti,**

## I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi l-atturi iffirmaw konvenju mas-socjeta' konvenuta fl-4 ta' Jannar 1996 li permezz tieghu intrabtu li jixtru u jakkwistaw *maisonette* fi stat ta' gebel u saqaf fi zvilupp li jinsab f'Birguma Bypass, ossia Triq Margaret A. Murray, Naxxar, kif ukoll garaxx fi stat ta' gebel u saqaf fl-istess zvilupp, vero il-prezz ta' tmintax il-elf lira (Lm18,000) mill-liema ammont hallsu s-somma ta' elfejn u seba' mitt lira (Lm2,700) depositu akkont tal-prezz u taht  il-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra indikati fl-istes att ta' konvenju li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. "A";

Illi kontestwalment mal-att ta' konvenju hawn fuq indikat l-istanti taw kuntratt ta' appalt lill-istess socjeta' konvenuta sabiex jitkomplew ix-xoghlijiet fl-istess proprjeta' verso l-prezz ta' disa' t'elef lira (Lm9,000) mill-liema ammont hallsu elf lira (Lm1,000) akkont, kopja ta' liema skrittura qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "B";

Illi wara li l-kontendenti kienu ffirmaw l-att ta' konvenju u l-appalt, l-istanti ndunaw illi l-proprjeta' li kienu ser jakkwistaw kif ukoll proprjeta' ohra vicin u fl-istess zvilupp ma kienux gew mibnija regolarment u konformament mal-permessi tal-bini vigenti bil-konsegwenza illi l-Awtorita' tal-Ippjanar harget avvizi ta' twettiq fil-konfront tas-socjeta' konvenuta b'dan illi kienet ser tigi serjament ppregudikata l-proprjeta' oggett in vendita' u sahansitra l-bank li kien ser

jiffinanzja dan il-bejgh rega' lura mis-self li kien gja dispost li javvanza lill-istanti, kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi f'dawn ic-cirkostanzi l-istanti ma kienux disposti li jikkonkludu l-bejgh u dan l-att ta' konvenju illum skada fil-waqt li l-istess kuntratt ta' appalt huwa ukoll terminat in vista tal-fatt li dan kien soggett ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh;

Illi l-istanti interpellaw lis-socjeta' konvenuta sabiex din tirrrifondi s-somma komlessiva ta' tlett elef u seba' mitt lira (Lm3,700) imhallsa akkont kif hawn fuq spjegat izda din baqghet inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:-

(1) Tiddikjara illi minhabba r-ragunijiet hawn fuq premessi l-istanti kellhom raguni valida sabiex jirrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u kwindi intitolati ghar-rifuzjoni tad-depositu akkont tal-prezz ammontanti ghall-elfejn u seba' mitt lira (Lm2,700).

(2) Tiddikjara xjolt u terminat l-kuntratt ta' appalt iffirmat kontestwalment mal-att ta' konvenju fl-4 ta' Jannar 1996 bil-konsegwenza li l-istanti huma intitolati jesigu r-rifuzjoni tad-depositu mhallas akkont tal-prezz tax-xogholijiet ammontanti ghal elf lira (Lm1,000).

(3) Tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta thallas u trodd lura s-somma komplessiva ta' tlett elef u seba' mitt lira (Lm3,700) rappresentanti kif gja intqal kwantu ghal elfejn u seba' mitt lira (Lm2,700) depositu akkont tal-prezz tal-proprjeta' u kwantu ghal elf lira (Lm1,000) depositu akkont tal-prezz ta' xogholijiet li kellhom isiru, bl-imghaxijiet bit-tmienja fil-mija (8%) mill-4 ta' Jannar 1996, jew data ohra verjuri sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta li r-rappresentanti taghha huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol 5 sa 8 tal-process;

Rat il-verbal tal-4 ta' Frar 1997.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta a fol 14 tal-process fejn gie eccepit:

1. Illi ghalkemm notifikat bl-att tac-citazzjoni l-konvenut ma giex notifikat bid-dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur u ghalhekk qabel xejn trid issir notifika mill-gdid skond il-ligi.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-

atturi ma kellhom l-ebda raguni valida skond il-ligi biex ma jaghmlux il-kuntratt finali ta' kompra-vendita.

Salv eccezjonijiet ohra

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta` konvenuta a fol 18 tal-process;

Rat il-verbali tal-15 ta' April 1997, tal-5 ta' Gunju 1997 u tad-9 ta' Frar 1998.

Rat in-nota tal-atturi tad-9 ta' Frar 1998.

Rat in-nota tal-15 ta' April 1998 fejn permezz taghha gie esebit l-affidavit ta' William Gatt (fol 46 sa 52).

Rat il-verbali tad-29 ta' April 1998, tat-23 ta' Novembru 1998, tal-24 ta' Frar 1999, tal-5 ta' Novembru 1999 fejn xehed Paul Camilleri, tat-3 ta' April 2000, tal-24 ta' Mejju 2000 fejn din il-kawza bdiet tigi mismuha minn din il-Qorti kif prezentament ippresjeduta, tat-12 t'Ottubru 2000, tas-7 ta' Dicembru 2000, tal-14 ta' Marzu 2001 fejn inghata digriet tal-affidavits lill-konvenut ta' 40 jum, tal-5 ta' Gunju, 2001 fejn is-socjeta` konvenuta u d-difensur taghha msejhin diversi drabi baqghu ma dehrux u l-Qorti ddikjarat il-provi tas-socjeta` konvenuta maghluqa peress li la tressqu affidavits u lanqas provi u tat fakolta lill-partijiet biex jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet u ddifferiet il-kawza ghas-sentenza ghat-23 ta' Ottubru 2001.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

Rat li nonostante l-fatt li l-kawza kienet ilha differita ghas-sentenza mill-5 ta' Gunju 2001 kien biss fit-22 ta' Ottubru 2001 li is-socjeta` konvenuta pprezentat nota fejn ammettiet it-talbiet attrici kif dedotti fic-citazzjoni attrici.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-kawza kienet qed issir mill-atturi sabiex jigu rifuzi u mhallsa lura lilhom:

(a) l-ammont ta' Lm2,700 li huma hallsu akkont tal-prezz lis-socjeta' konvenuta fuq konvenju datat 4 ta' Jannar 1996 li kien jipprospetta promessa ta' bejgh lill-istess atturi ta' *maisonette fil-ground floor level* fi stat ta' gebel u saqaf, accessibbli minn parapettt f'Birguma By Pass, in-Naxxar, liema parapett kien ser ikun proprjeta' esklussiva tal-maisonette, bil-proprjeta' tal-*back garden,* sottoposta ghall-maisonette ohra, u sovraposta ghall-korp ta' *garage*s sottostanti, kollox kif deskritt fl-istess skrittura privata datata 4 ta' Jannar 1996 u esbita bhala Dok. "A", flimkien ma *one car garage* bla numru pero' mmarkat mhux ufficjalment bin-numru 14, kollox kif deskritt fl-istess imsemmi konvenju.

Illi din it-talba qed issir stante li l-istess atturi qed isostnu li huma kellhom ragunijiet validi sabiex ma jersqux ghall-

pubblikazzjoni tal-att relattiv fit-terminu pattwit fl-istess konvenju stante li jirrizulta li l-istess bini u dak vicin formanti parti mill-istess zvilupp, ma sarx skond il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar, tant li inhargu fuq l-istess bini diversi ordnijiet ta' twettiq li kawza taghhom l-istess atturi kienu ser jigu ppregudikati fit-tgawdija tal-istess immobbli, tant li minhabba f'hekk is-self li kien irrangat li kellu jsir mill-bank ghall-eventwali akkwist da parti taghhom tal-istess fondi, gie wkoll irtirat mill-istess bank, u b'konsegwenza ta' hekk l-istess konvenju skada.

(b) Ir-rifuzjoni u hlas lura lill-atturi tal-ammont ta' Lm1,000 li huma wkoll hallsu bhala akkont ta' prezz ta' appalt li huma dahlu fih wkoll mas-socjeta' konvenuta, u dan stante li l-istess ftehim ta' appalt kien suggett li jibqa' validu biss jekk isehh il-kuntratt ta' bejgh tal-istess proprjeta' fuq deskritta skond il-konvenju appena citat bejn l-istess partijiet.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-atturi kellhom fil-fatt konvenju mas-socjeta' konvenuta ghall-akkwist tal-istess immobbli konsistenti f'*maisonette* u *garage* deskritti fl-istess konvenju u wkoll appena imsemmija f'din id-decizjoni, liema konvenju kellu validita` sal-ahhar ta' Marzu 1996.

Illi jidher ghalhekk li kif sostnew l-istess atturi l-konvenju skada l-effett tieghu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi stante li ma jidhirx li l-istess socjeta' konvenuta zammet veljanti l-istess obbligazzjonijiet naxxenti mill-weghda ta' bejgh u xiri premessa billi ma ottemporatx ruhha mad-

disposizzjonijiet tal-**artikolu 1357 (2) tal-Kap 16,** u dan peress li ma pprezentatx ittra ufficjali jew ahjar *"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 tlettin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien".*

Illi ghalhekk abbazi tal-premess jidher li l-istess konvenju *ai termini* tal-istess **artikolu 1357 (2)** precitat spicca l-effett tieghu u fin-normalita' tal-affarijiet, la darba jirrizulta li t-terminu tal-konvenju skada, l-istess socjeta' konvenuta ghandha obbligu li tirrifondi lura l-ammont ta' depositu lilha mhallas fuq l-istess konvenju u dan ghaliex la tali depositu jirrapresenta hlas akkont tal-prezz ghall-akkwist ta' immobbli, u la darba tali akkwist ma jkunx sar, huwa naturali li ma hemm ebda prezz li ghandu jithallas, u l-ammont imhallas akkont ghandu jigi rifuz lura lill-persuna li tkun ghamlet tali pagament. **("Carmelo Galea *et vs* Guido Vella"** – P.A. (N.A.) 31 ta' Lulju 1997 – LXXXI.iii.161 – fejn ukoll gie ddikjarat li t-termini hemm indikati huma ta' dekadenza).

Illi pero' f'dan il-kaz jinghad f'paragrafu 1 tal-istess konvenju li:-

*"1. Bil-prezz ta' tmintax-il elf lira Maltija (Lm18,000) minn liema somma il-komparenti hallsu s-somma ta' elfejn u*

*sebgha mitt lira Maltin (Lm2,700) bhala depositu akkont tal-prezz qabel illum. Il-bilanc tal-prezz, cioe' s-somma ta' hmistax il-elf u tlett mitt lira (Lm15,300) jithallas mal-kuntratt finali".*

*"Il-partijiet qeghdin jiftehmu illi jekk il-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi huma jitilfu d-depositu minnhom imhallas".*

Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti, dak li inghad iktar il-fuq, u cioe' li l-konvenju spicca l-effett tieghu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, japplika wkoll fil-kaz odjern nonostante l-appena citata klawsola, stante li mill-provi prodotti ma giex ippruvat li s-socjeta' konvenuta interpellat lill-atturi lanqas permezz ta' att gudizzjarju sabiex jersqu ghall-kuntratt finali tat-trasferiment konsegwenti ghall-istess konvenju, u b'hekk ma saret ebda prova li kienu l-atturi li naqsu li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv, kif lanqas hemm prova li s-socjeta' konvenuta kienet disposta li tersaq ghal tali att finali.

Illi b'hekk l-istess atturi qatt ma tpoggew *in mora,* u fl-opinjoni ta' din il-Qorti la darba skada l-effett tal-istess konvenju minhabba li t-terminu hemm impost iddekorra, l-posizzjoni tal-partijiet tirriverti ghal dik li kienu jokkupaw qabel il-konvenju, b'dan li tali kwalsola wkoll, bhal bqija tal-konvenju ma ghadhiex in vigore, u allura l-istess socjeta' konvenuta hija obbligata li tirrifondi l-ammont li hija irceviet fuq l-istess konvenju bhala akkont tal-prezz, u f'dan l-isfond

hija mmaterjali ir-raguni ghaliex l-istess atturi ma resqux ghall-kuntratt finali tat-trasferiment ghaliex ma hemm ebda patt ezistenti llum li jirregola l-partijiet.

Illi pero' jinghad ukoll li bla pregudizzju ghall-principji fuq stabbiliti, jekk wiehed ikollu jidhol ukoll fil-punt jekk il-konvenuti kellhomx raguni valida sabiex ma jersqux ghall-att finali tat-trasferiment jirrizulta ampjament li tali raguni valida kienet tezisti stante li l-korp ta' bini, li tieghu l-istess *maisonette* u *garage* imsemmija fil-konvenju premess, ma kienx mibni skond il-permessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar peress li kien hemm diversi xoghlijiet li saru fuq l-istess binja li ma kienux konformi mal-pjanti approvati, fosthom li saru *"extra layer of garages and displacement of ramps", "fil-maisonette no. 8 sar unauthorised garage fuq is-side curtilage", "staircase in backyard giving access to the basement level is not indicated in the permit"* li taffetwa il-*maisonette* oggett tal-konvenju in ezami.

Illi fil-fatt mix-xhieda tal-attur jirrizulta li wara li ghamlu l-istess konvenju mas-socjeta' konvenuta huma kienu indunaw li inbena *garage* imiss mal-proprjeta' taghhom fis-*side curtilage* li baqa' hiereg sa ftit pulzieri mill-kamra tas-sodda liema *garage* kien wkoll f'dak iz-zmien mhux kopert bil-permessi, sar zvilupp illegali fil-bitha billi saret bokka li taghti ghall-*garage* taht il-*maisonette, shaft* kbir ghal skop ta' ventilazzjoni ghall-*garage*s mibnija fis-*sub-basement* li ha parti mill-bitha tal-istess *maisonette*, u tarag mhux mibni sew u mhux skond il-permess, u dan apparti skorettezzi

ohra fl-istess kostruzzjonijiet kif jinsabu indikati fl-Avvizi tat-Twettiq datati 28 ta' Marzu 1996 (Dok. "TA 2"- fol. 25), 5 ta' Frar 1996 (Dok. "TA 3") u l-ittra tal-Awtorita' tal-Ippjanar datata 26 ta' Gunju 1996 (Dok. "TA 11" – fol.35).

Illi fil-fatt jirrizulta wkoll li minhabba tali rregolaritajiet fil-permessi tal-istess binja kienu hargu tlett *enforcement orders* fuq il-binja kollha (Dok."TA 9" – fol.33), inkluzi l-immobbli mertu tal-kawza odjerna (Dok. "TA 11" – fol. 35), u il-posizzjoni baqghet hekk almenu sal-imsemmija ittra tal-Awtorita' tal-Ippjanar tas-26 ta' Gunju 1996.

Illi dawn l-irregolaritajiet fil-permessi tal-bini dwar l-istess binja, kien hemm minnhom li jolqtu direttament lill-attur, fosthom it-tarag fil-bitha imsemmija, u wkoll indirettament, stante li la darba l-istess binja ma kienitx konformi mal-permess ma setghax johrog *compliance certificate* (Dok. "TA 13" – fol. 38; Dok. "TA 14" – fol. 39; Dok. "TA 15" – fol. 40) fuq l-ebda parti mill-bini, inkluz l-immobbli in kwistjoni, b'dan li minhabba dan in-nuqqas tac-certifikat, ma kien ser jigi supplit lill-atturi l-ebda servizz ta' ilma u dawl, kif jinsab ikkonfermat mill-istess ittra immarkata bhala Dok. "TA 11" – fol. 35), l-ittra tal-istess Awtorita' tal-Ippjanar datata 21 ta' Jannar 1997 (Dok. "TA 12" – fol. 37).

Illi mix-xhieda ta' **Paul Camilleri**, *enforcement officer* tal-Awtorita' tal-Ippjanar irrizulta wkoll li kienet harget *Enforcement Order* fil-5 ta' Frar 1996 u tali ordni baqghet '*in vigore'* almenu sad-data tax-xhieda tal-istess u cjoe' sal-

5 ta’ Novembru 1999; irrizulta wkoll li sa dik l-istess data l-bini gie konformi mal-permess hlief ghall-*basements* u r-rampi li jaghtu ghall-istess *basements,* u dan jinkludi l-*garage* mertu tal-konvenju in ezami.

Illi minn dan kollu jirrizulta li fit-terminu tal-istess konvenju u sad-data meta l-istess konvenju kellu jiskadi, cjoe’ l-ahhar ta’ Marzu 1996, l-istess *maisonette* u *garage* ma kienux koperti bil-permessi relattivi mill-Awtorita’ tal-Ippjanar, u l-istess sitwazzjoni baqghet hekk zgur sal-20 ta’ Jannar 1997, meta tali permessi rigward l-*maisonette* gew regolarizzati, izda mhux l-istess jista’ jinghad ghall-garaxx, li baqa’ suggett ghall-*enforcement notice* u ghalhekk dwaru l-anqas setgha johrog *compliance certificate.*

Illi l-konsegwenza ta’ dan kollu huwa li l-proprjeta’ in vendita` ma kienitx tikkonforma ruhha mal-kondizzjonijiet tal-istess konvenju ghaliex f’dak il-mument u fit-terminu tal-konvenju ma kienitx mibnija skond *“il-permessi necessarji li trid il-ligi”* skond klawsola 7 (b) tal-istess konvenju, u dan apparti li peress li l-kumplament tal-binja ma kienitx konformi mal-istess permessi, ma setghax jinhareg fil-konfront tal-istess proprjetajiet *compliance certificate,* b’mod li minhabba dan in-nuqqas, l-istess immobbli ma setghux jigu serviti bis-servizz ta’ dawl u ilma, bi pregudizzju serju ghall-istess atturi, li hassew l-effett tieghu anke fil-mori tal-konvenju peress li l-bank li kien ser jiffinanzja l-akkwist tal-istess immobbli mill-atturi, irtira minhabba dawn l-irregolaritjiet l-offerta ta’ self lill-atturi, u

dan meta l-istess konvenju kien ukoll suggett ghall-istess self bankarju skond klawsola 2 tal-istess skrittura privata tal-4 ta' Jannar 1996.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess, l-atturi ppruvaw li fi kwalunkwe kaz, u anke kieku l-istess konvenju jigi ikkunsidrat veljanti, huma kellhom raguni valida sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali tat-trasferiment in esekuzzjoni tal-istess konvenju, u ghalhekk huma qatt ma jistghu jigu kkunsidrati li tilfu id-depositu minnhom imhallas skond l-istess konvenju lis-socjeta' attrici, stante li ma tavverax ruhha l-kundizzjoni ghat-telf tal-istess depositu favur is-socjeta' konvenuta *ai termini* tal-klawsola numru 1 tal-istess konvenju a fol. 7 tal-process.

Illi dan kollu gie kkonfermat fil-gurisprudenza nostrali fosthom fis-sentenza **"Etienne Borg Cardona *et vs* Davinia Leasing Company Limited"** (A.I. (C.A.) 7 ta' Mejju 1998 – LXXXII.ii.89) li sostniet:-

*"Dan il-ftehim fis-semplicita' tieghu u affarijiet ohra illi ssemmew fil-kors tad-doposizzjonijiet u tat-trattazzjoni u cjoe' illi mbaghad il-modalatijiet tal-konvenju kienu ser jigu diskussi wara, huma kompletament irrelevanti, ghaliex effettivament dak li huwa importanti ghall-fini, kemm ta' l-iskrittura, kif ukoll konsegwentement ta' din il-kawza, huwa illi kwalunkwe raguni valida fil-ligi tintitola l-kompratur prospettiv li ma jersaqx biex jiffirma konvenju u b'rizultat li mbaghad jkollu dritt ghar-rifuzzjoni ta' elf lira li kienet*

*thallset, kif inghad (forfeitable deposit). Dan hu, kif inghad, il-ftehim fis-semplicita' tieghu".*

Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet "**Joeffrey Austin Pleasant *et vs* Carmelo sive Lino Caruana"** (A.C. 7 ta' Lulju 1998 – LXXXII.ii.223) fejn inghad li hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu il-partijiet, u f'dan il-kaz ma avveratx ruhha l-kundizzjoni li l-istess immobbli kellhom ikunu mibnija skond il-permessi necessarji li trid il-ligi kontenuta fi klawsola 7 (b) tal-istess skrittura privata.

Illi ricentement dan kollu gie kkonfermat bis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Adam Galea *et vs* Tarcisio Calleja *proprio et nomine"*** ( 25 ta' Mejju 2001 – Citaz. Numru 2779/96/GV) fejn il-Qorti sostniet li l-kopratur ma jistax jigi kostrett jaffronta periklu, jkun kemm ikun mbieghed, ta' evizzjoni jew molestja. Il-kompratur ma ghandu ebda obbligu li qabel jiffirma l-konvenju jaccerta ruhhu jekk il-fond huwiex kopert mill-permessi tal-bini. In-natura tal-konvenju fiha innfisha timplika zmien ta' accertament sabiex jigi verifikat li dak li kien qed jigi garantit lilu mill-venditur ikun rejalment ser jigi moghti lilu fuq il-kuntratt ta' akkwist, b'dan li meta wiehed ghandu motiv biex jirrecedi minn dik il-promessa, il-parti l-ohra ma tistax tobbliga l-esekuzzjoni tal-promessa anke jekk il-motiv ikun tnehha wara li jiskadi iz-zmien tal-konvenju, ghaliex kompratur ghandu l-jedd li jesigi mhux biss garanzija tajba

imma wkoll trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjeta' fil-mument tal-kuntratt ta' akkwist. Hekk kif jiskadi l-konvenju, l-effetti tieghu jispiccaw kollha u kull parti terga' takkwista dik il-liberta' li kellha. Dawn il-punti huma lkoll relevanti ghall-kaz odjern ghaliex anke f'dan il-kaz jirrizulta li sad-data tat-terminu tal-istess konvenju fl-ahhar ta' Marzu 1996, l-istess immobbli ma kienux muniti bil-permessi tal-bini necessarji.

Illi fil-fatt jista' jinghad li dawn ma huma xejn hlief konferma tal-principju li "*l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi*" li gie soffermat fis-sentenza **"Gianni Cefalu' *et* vs Paul Gauci *nomine*"** (P.A. (J.A.F) 19 ta' Jannar 1996 – LXXX.iv.1359), u din ghandha rilevanza partikolari fil-kaz in ezami peress li anke l-irregolaritajiet l-ohra fil-binja li *l-maisonette* u l-*garage* jaghmlu parti effettwaw l-istess immobbli innifishom mertu tal-konvenju in kwistjoni, peress li dawn kienu ser jispiccaw minghajr is-servizz ta' ilma u dawl, ghaliex ma kienx lanqas ser johrog *compliance certificate* fir-rigward tal-istess. **("Ivor John Zammit *vs* Henry Bosco *proprio et nomine*"** (A.C. 19 ta' Jannar 1994 – Citaz.Numru 405/90.)

Illi din id-diffikolta' ma tezistix fir-rigward tar-rifuzjoni tal-ammont ta' depositu imhallas fuq l-iskrittura privata datata 4 ta' Jannar 1996 (Dok. "B" – fol. 8), stante li jirrizulta li dan

l-ammont ta' elf lira (Lm1,000) thallas bhala akkont tal-prezz tal-appalt ghax-xoghlijiet hemm indikati, u ma jirrizultax li l-istess ammont imhallas kien b'mod suggett ghall-*forfeiture*, u dan apparti li l-istess ftehim ta' appalt kien suggett ghall-kondizzjoni li *"jsehh il-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta' hawn fuq deskritta skond il-konvenju bejn l-istess partijiet ta' illum stess".*

Illi fil-fatt l-istess skrittura privata datata 4 ta' Jannar 1996 tghid bl-iktar mod car li:-

*"F'kaz illi l-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta' hawn fuq deskritta ma jsehhx, allura l-konjugi Gatt ikollhom id-dritt li jinhallu mill-effetti kollha ta' dan il-kuntratt ta' xogholijiet u jiehdu lura s-somma imhallsa illum bhala depositu fuq dan il-kuntratt".*

Illi mill-provi prodotti ma hemm l-ebda dubju li t-trasferiment tal-istess immobbli indikati fil-konvenju bejn l-istess partijiet tal-4 ta' Jannar 1996 ukoll (Dok. "A" – fol. 6) ma sehhx, u ghalhekk ma hemm l-ebda dubju li din il-kundizzjoni avverat ruhha, u ghalhekk id-depositu imhallas lis-socjeta' konvenuta ghandu jigi mhallas lura minnha lill-istess atturi.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess it-talbiet attrici jidher li kellhom jigu milqugha, filwaqt li l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta kellhom jigu michuda, u in vista tal-ammissjoni tas-socjeta` konvenuta illum il-posizzjoni hi li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fuq ammissjoni da parti tas-

socjeta` konvenuta, b'dan pero` li l-interessi ghandhom jiddekorru mid-data meta skada l-istess konvenju cioe` 31 ta' Marzu 1996 u dan peress li kien biss minn dik id-data li s-socjeta` konvenuta kienet obbligata li tirrifondi lura l-istess depozitu ("**Dr Anthony Debono vs John u Mark ahwa Sammut noe et**" – A.C. 30 t'April 1998).

**III. KONKLUZZJONI.**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fuq ammissjoni tas-socjeta` konvenuta **tilqa' t-talbiet attrici** b'dan illi:-

(1) Tiddikjara illi minhabba r-ragunijiet hawn fuq premessi l-istanti kellhom raguni valida sabiex jirrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u kwindi intitolati ghar-rifuzjoni tad-depositu akkont tal-prezz ammontanti ghall-elfejn u seba' mitt lira (Lm2,700).

(2) Tiddikjara xjolt u terminat l-kuntratt ta' appalt iffirmat kontestwalment mal-att ta' konvenju fl-4 ta' Jannar 1996 bil-konsegwenza li l-istanti huma intitolati jesigu r-rifuzjoni tad-depositu mhallas akkont tal-prezz tax-xogholijiet ammontanti ghal elf lira (Lm1,000).

(3) Tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta thallas u trodd lura s-somma komplessiva ta' tlett elef u seba' mitt lira (Lm3,700) rappresentanti kif gja intqal kwantu ghal

elfejn u seba' mitt lira (Lm2,700) depositu akkont tal-prezz tal-proprjeta' u kwantu ghal elf lira (Lm1,000) depositu akkont tal-prezz ta' xogholijiet li kellhom isiru, bl-imghaxijiet bit-tmienja fil-mija (8%) mid-data tal-31 ta' Marzu 1996 (data meta skada l-istess konvenju) sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' konvenuta.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.**
**23 ta' Ottubru 2001**

**Josette Demicoli.**
**Deputat Registratur.**
**23 ta' Ottubru 2001**