QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 14 ta' Jannar, 2002.

Numru

Citaz. numru 1401/93 JF

Nazzareno Vella ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta' Hal Mann Construction Limited.

vs

Joseph Abela, bhala Direttur, ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta' Imnaria Ventures Limited.

Il-Qorti;

<u>L-ATT TAC-CITAZZJONI</u>

Is-socjeta' attrici pprocediet kontra s-socjeta' konvenuta bis-segwenti att ta' citazzjoni ghall-kundanna taghha ghar-rifuzjoni ta' ammont li kien qed jigi minnha mizmum indipendentament :-

"Premess illi b'att ta' konvenju maghmul fl-erbatax (14), 1992, bejn il-kontendenti, prorogat fid-disgha (9) ta' Settembru, 1992, fit-tlettax (13) ta' Ottubru, 1992, u fit-tnax (12) ta' Novembru, 1992, il-konvenut nomine obbliga ruhu li jixtri u jikseb minghandu nomine, porzjoni diviza ta' art f'San Giljan,limiti tal-Gzira, formanti parti minn ghalqa maghrufa bhala "tal-Borom", sive "Ta' Lippija", tal-kejl superficjali ta' seba' mija u erbgha u hamsin metru kwadru (754m^2), bid-drittijiet u l-pertinenzi kollhat aghha, kif deskritti fl-istess att ta' konvenju (Dok A) u dan versu l-prezz ta' hamsa u hamsin elf lira Maltin (Lm55,000) u bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm stipulati ;

Premess li, kif jirrizulta mill-istess skrittura, l-attur nomine hallas lill-konvenut nomine akkont tal-imsemmi prezz, is-somma ta' hamest elef u hames mitt liri Maltin (Lm5,500) ;

Premess illi l-imsemmi konvenju kellu jibqa' jsehh sal-erbatax (14) ta' Dicembru, 1992, u issa skada ;

Premess illi, wara li gie ffirmat l-istess att tal-konvenju,u kif ghandu jigi ahjar ippruvat waqt is-smiegh tal-kawza, rrizultaw fatti li, minhabba fihom, l-attur nomine kien intitolat li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri ;

Premess illi l-ftehim fil-konvenju kien li l-ammont depositat akkont kellu jinzamm mill-Avukat Dottor Richard Galea Debono li, f'kaz ta' kwistjoni bejn il-kontendenti, kellu jiddepozita l-istess ammont taht l-awtorita' tal-Qorti tal-Kummerc ; izda, rrizulta li l-istess ammont gie msarraf mill-konvenut nomine u mizmum minnu ;

Premess li l-konvenut nomine, ghalkemm ufficjalment sabiex jirrifondi lill-attur nomine s-somma ta' Lm5,500 minnu ricevuta akkont tal-prezz kif fuq inghad, baqa' inadempjenti, u dan minkejja li wieghed ghal diversi drabi verbalment lill-attur nomine li kien bi hsiebu jibghatlu l-imsemmi ammont ;

Premess illi l-konvenut nomine qieghed izomm l-imsemmija somma indebitament ;

Talab li din il-Qorti, ghar-ragunijiet imsemmija :

1. Previja, jekk mehtiega d-dikjarazzjoni li l-effetti tal-imsemmi att ta' konvenju tal-14 ta' Mejju 1992, relattiv ghall-bejgh tal-porzjon art "Tal-Borom" sive "Ta' Lippija" hawn fuq deskritta, skadew u ntemmu, tikkundannah nomine li jirrifondi lill-attur nomine s-somma ta' Lm5,500 lilu mhallsa mill-istess attur nomine fl-okkazjoni tal-imsemmi konvenju, u li ghadha mizmuma ghandu indebitament ;

> Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Jannar, 1993, u tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju kontestwalment prezentat, u bl-imghax legali dekorribbli mid-data tal-imsemmija ittra ufficjali sal-jum tal-hlas effettiv, kontra l-konvenut nomine."

ECCEZZJONIJIET

Is-socjeta' konvenuta hekk eccepiet ghat-talbiet attrici :-

> "1. Illi filwaqt illi huwa jaqbel illi l-effett tal-konvenju, imsemmi fic-citazzjoni skadew u intemmu, dan sehh b'tort u responsabbilita' unika tal-istess attur, li naqas li jaddivjeni ghall-att finali minghajr raguni valida fil-ligi, u dan wara u minkejja li gie interpellat mill-konvenut b'ittra ufficjali tad-9 ta' Dicembru 1992 (Dok KA) sabiex jaghmel dan, jew inkella jitlef id-depozitu reklamat f'din il-kawza.
>
> 2. Ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex id-depozitu msemmi gie definittivament mitluf mill-attur kif espressament stipulat fl-imsemmi konvenju, u ghandu titolu legali ghalih il-konvenut.
>
> 3. Salvi eccezzjonijiet ohrajn."

DECIDE

B'sentenza tal-11 ta' Lulju 1996, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili iddecidiet il-kawza billi filwaqt illi laqghet iz-zewg eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut nomine, cahdet it-talbiet attrici kif dedotti, bl-ispejjez gudizzjarji kontra l-attur nomine.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

"Ikkunsidrat li l-attur nomine qieghed jitlob ir-rifuzjoni tal-ammont ta' Lm5,500 imhallas minnu fuq att tal-konvenju datat l-14 ta' Mejju 1992 (ara Dok A, a fol 6 tal-process) rigwardanti porzjoni art deskritta bhala 'Tal-Borom' sive 'Ta' Lippija', f'San Giljan.

Huwa pacifiku li l-kuntratt finali bejn il-kontendenti ma sehhx u li l-ammont ta' Lm5,500 baqa' ma giex rifuz lill-kompratur (i.e. l-attur nomine) nomine billi baqa' fil-pussess wara l-intenzjoni tieghu li l-istess ammont mhux rifondibbli u dan ukoll wara li huwa kien spedixxa ittra ufficjali lill-kontraparti biex din taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali skond il-ligi. Jirrizulta wkoll li originarjament l-att tal-konvenju <u>de quo</u> kien beda jigi redatt minn nutar Tony Abela. Gara pero' li l-konvenut wasal tard ghall-inkontru u li l-imsemmi nutar htieglu jallontana ruhu. Billi l-konvenut nomine kien mar akkompanjat mil-legali tieghu, l-avukat Dottor Richard Galea Debono, jirrizulta li l-ewwel konvenju tqatta' jew twarrab, u minfloku gie redatt iehor ab ovo mill-avukat imsemmi. Iz-zewg kontendenti issottoskrivew il-firem rispettivi taghhom ghal dan il-konvenju. Kien hemm ukoll zewg prorogi billi l-permess tal-bini kien ghadu pendenti. Ma jidhirx li l-permess ghaliex jinbena r-raba' (4) sular inhareg mill-awtoritajiet kompetenti. Ghall-kompletezza tal-fatti generali tal-kaz jinghad li in segwitu l-art <u>de quo</u> giet trasferita mill-konvenut lil terzi.

M'hemmx dubbju li l-kwistjoni li nqalghet u li tat lok ghal dina l-kawza kienet tirrigwarda l-permess ghall-bini tar-raba' sular. Filwaqt li l-attur nomine sostna li tali hrug ta' permess kien parti integrali mill-ftehim li kellu mal-konvenut nomine, il-konvenut sostna differentement. Jghidi l-konvenut nomine li huwa kien biss wieghed lill-attur nomine li jaghmel l-almu tieghu ma' l-awtoritajiet koncernati biex il-permes kien ukoll ikopri permess ghar-raba' sular izda li tt ma ggarantixxa dan u li din piu' kemm-il darba dan il-permess jinhareg huwa kellu f'dik l-eventwalita' jippercepixxi l-ammont addizjonali ta' tlett elef lira Maltin (Lm3,000) fuq il-prezz ta' Lm55,000.

Fil-fehma tal-Qorti meta tinqala' divergenza ta' posizzjoni wkoll dik in kawza, l-ewwel li ghandu jsir huwa li jigi ezaminat dak li l-partijiet bejniethom ftehmu <u>bil-miktub</u> u jekk din il-kitba tkun imfissra bic-car tara jekk gietx b'daqstant rizoluta l-istess vertenza. Issa mill-konvenju jemergu bhala klawsoli pertinenti ghall-vertenza, il-klawsoli 2,3 u 5 li jispecifikaw li gej, jigifieri fi klawsola 2 (fol 7 tal-process) insibu miftiehem hekk :-

> "Versu l-prezz ta' hamsa u hamsin elf lira, pero' kemm-il darba l-kompratur jottjeni permess sabiex jibni bini ta' basement u erba' sulari, il-prezz isir ta' tmienja u hamsin elf lira, u l-bilanc ta' tlett elef lira jkun dovut mill-kompratur fi kwalunkwe zmien wara l-att finali meta johrog il-permess imsemmi.
>
> Il-kompratur jobbliga ruhu illi jaghmel l-applikazzjoni mehtiega fi zmien xahar mill-att tal-vendita u li jsegwi l-applikazzjoni bid-debita diligenza. Jekk il-kompratur japplika l-klawsola iktar 'l isfel miktuba li jassenja d-drittijiet skond il-konvenju lil terzi persuni, il-prezz isir awtomatikament ta' tmienja u hamsin elf lira, irrespittivament mill-kwistjoni tas-sulari hawn imsemmija."

Illi huwa minnu li l-konvenut nomine hareg 'brochure'/illustrazzjoni tal-progett – ara Dok NZ1 a fol 22 indikanti bini b'gholi b'erba' sulari pero' huwa minnu wkoll li l-konvenut nomine jispjega li fuq is-sular ta' fuq giet progettata biss "pent house" fuq in-naha ta' wara. Il-konvenut xehed li huwa tassew impenja ruhu – skond ma ftiehem biex jipprova jipperswadi lil min hu kkoncernat biex jinharg permess ghar-raba' sular izda li ma rnexxielux. Fil-fehma tal-Qorti d-dicitura tal-klawsola 2 hija cara bizzejjed u ma taghtix lok ghal interpretazzjonijiet differenti.

Minnha jittrapela b'mod inekwivoku li l-permess tar-raba' sular ma kienx rekwizit sine qua non. Tant hu hekk li jinghad, u x-xhieda moghtija hija f'dan is-sens, li kemm-il darba tali permess ikun ottenut – mhux necessarjament mela – allura l-venditur f'dak il-kaz jiehu somma addizzjonali.

Il-klawsola numru 3 imbaghad tkompli tirrestringi l-pretensjoni attrici 'l ghaliex kull ma jiggarantixxi l-konvenut nomine hu biss li :

"L-art qieghda tinbiegh bhala fabbrikabbli".

Anzi fix-xhieda tieghu l-Avukat Dottor Galea Debono jghid li din id-dicitura tnizzlet apposta b'dan il-mod generiku 'il ghaliex hu ma xtaqx u ma riedx li l-klijent tieghu (i.e.) il-konvenut nomine) jiggarantixxi izjed minn daqshekk.

Huwa minnu li jirrizulta – anke fl-ewwel parti tax-xhieda moghtija mill-konvenut – li l-istess konvenut donnu deher propens li jirrifondi l-ammont de quo, pero' in segwitu huwa biddel din l-incertezza u sa talli interpella lill-kontro-parti kif inghad supra. Fil-fehma tal-Qorti, din ic-cirkostanza m'hix qawwija bizzejjed biex twaqqa' dak li gie miftiehem in iskritt. Mhux eskluz il-fatt li

bejn dak li kien irrediga originarjament fl-ewwel abbozz in-Nutar Abela ghal dak li kiteb l-Avukat Galea Debono kien hemm tibdil – pero' li hu cert hu li l-ftehim sar u ntlahaq fejn il-konvenju maghmlu mill-Avukat Galea Debono u mhux xort'ohra.

L-attur nomine jghid li l-proroga saret (folio 1) proprju biex jinhareg il-permess ghar-raba' sular –jekk inhuwa hekk, haga importanti bhal din kien messha giet specifikata. L-impenn tal-konvenut nomine ma kien qatt jammonta ghal intendiment li jekk ma jinharegx permess ghar-raba' sular ukoll, allura l-konvenju ma jibqghax vinkolanti – kif pretiz mill-attur nomine.

Dwar x'kellu jigri dwar l-ammont imhallas akkont mill-attur nomine fuq dan l-att tal-konvenju nsibuh kontemplat espressament fil-klawsola numru 5 (folio 8) li tghid :-

> "Jekkil-kumpratur ghal xi raguni,li ma tkunx wahda valida fil-ligi, jonqos li jidher ghall-att finali, il-venditur ikollu d-dritt jew li jobbliga lill-kompratur li jixtri, jew inkella li jtellfu d-depozitu. Jekk ikun il-venditur li jonqos mill-att finali li jittrasferixxi l-art, il-kumpratur ikollu d-dritt jew li jiehu lura d-depozitu, jew inkella li jobbliga lill-venditur illi jbeghlu."

Jidher mis-suespost li l-konvenut nomine ghazel li jezercita favurieh it-tieni opzjoni li kellu.

Dwar ix-xhieda moghtija fil-kors tas-smiegh tal-provi, il-Qorti in partikolari taghmel accenn ghas-segwenti brani ;

Ian Zammit, is-sensal, xehed hekk (folio 40) :

> "Ftiehmna wkoll illi kemm-il darba kellu jinhareg permess ghal aktar sulari barra minn dawk li kienu jidhru fuq il-pjanta, il-prezz allura kellu jizdied 'il fuq, ghal Lm58,000 – ghax il-potenzjal tal-art ikun zdied".
>
> "Fuq domanda tal-Qorti, nirrispondi li jiena qatt ma rajt karta bil-permess tal-bini mill-awtorita' kompetenti".
>
> (Folio 41) :
>
> "Imbaghad il-konvenju nqara minn Dr. Galea Debono u ffirmawh il-partijiet kontraenti".
>
> (Folio 41) :

> "Sar ftehim li jekk Abela l-hila jgib permess ghal zewg sulari jew ghal sular wiehed fuq dawk diga' ppjantati l-prezz kellu jizdied bi Lm3,000……"

Imbaghad pero' x-xhud Zammit izid li l-konvenut nomine tahom x'jifhmu li l-hrug tal-permessi ghal tlett sulari ma kienx ser ikun problema.

In-Nutar Tony Abela xehed inter alia hekk (Folio 50, ir-raba' paragrafu) :

> "Problemi dwar jekk kienx hemm permessi sat-tielet sular ma tqajmitx (recte tqajmux), ghax il-kwistjoni kienet biss tirrigwardas-sular extra, u ghalhekk kien hemm rizerva vis-a'-vis il-prezz".

Il-konvenut nomine (folio 95) jelabora hekk :

> "…… jiena qatt ma ftehimt, la verbalment u lanqas 'in writing' li ser niggarantixxi xi permess iehor. Ghidt li naghmel mill-ahjar ……….".

Fil-fehma tal-Qorti l-aktar verzjoni attendibbli hija proprju din kif moghtija mill-konvenut nomne kif fuq riportata. Fl-ahharnett, issir riferenza ghad-deposizzjoni moghtija mill-Avukat Dottor Galea Debono li tikkuntrasta ghal kollox max-xhieda u mat-tezi attrici.

Wara li qieset il-provi kollha l-Qorti jidhrilha li l-fatti jikkorroboraw u jikkonfortaw dak li eccepixxa l-konvenut nomine fl-eccezzjonijiet tieghu u li, per kontro ghalhekk l-attur nomine ma ppruvax sufficjentement it-talbiet tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet :

Tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' z-zewg eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut nomine, tichad it-talbiet attrici kif dedotti bl-ispejjez gudizzjarji kontra l-attur nomine."

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

Is-socjeta' attrici appellat minn din is-sentenza. Il-mertu ta' din il-kawza jinvolvi d-determinazzjoni tal-kwezit jekk il-konvenut nomine appellat

kienx gustifikat illi jirrifjuta li jirrifondi ammont depozitat akkont tal-prezz ta' immobbli li fuqu kien hemm konvenju ghas-socjeta' konvenuta. Depozitu maghmul f'idejn l-Avukat Dr. Richard Galea Debono li kien regolat bit-termini tal-iskrittura ta' konvenju tal-14 ta' Mejju 1992. Utili f'dan l-istadju li jigu identifikati dawk il-partijiet tal-iskrittura rilevanti ghall-konsiderazzjoni tal-mertu :-

(a) Il-bejgh tal-immobbli kellu jsir "versu l-prezz ta' hamsa u hamsin elf lira, pero' kemm-il darba l-kompratur jottjeni permess sabiex jibni bini ta' basement u erba' sulari, il-prezz isir ta' tmienja u hamsin elf lira, u l-bilanc ta' tlett elef lira jkun dovut mill-kompratur fi kwalunkwe zmien wara l-att finali meta johrog il-permess imsemmi. Il-kompratur (tas-socjeta' attrici appellanti) jobbliga ruhu illi jaghmel l-applikazzjoni mehtiega fi zmien xahar mill-<u>att tal-vendita'</u> (sottolinejar ta' din il-Qorti) u li jsegwi l-applikazzjoni bid-debita diligenza.

2. Klawsoli 4 u 5 jaqraw hekk :- "4. Il-prezz jithallas in kwantu hamest elef u hames mitt lira (li jirrapprezenta l-mertu ta' din il-kawza) fuq dan il-konvenju u dan billi din is-somma qieghda tigi depozitata f'idejn l-Avukat Richard Galea Debono li bil-firma tieghu sottoskritta qed jaghti ricevuta ta' <u>depozitu</u>, u li jobbliga ruha illi fil-kaz li tqum xi kwistjoni bejn il-partijiet dwar lil min ghandu jinghata d-depozitu, l-imsemmi depozitarju, ghandu jiddepozita din is-somma fil-Qorti tal-Kummerc. 5. Jekk il-<u>kompratur</u> (is-socjeta' attrici appellanti), ghal xi raguni li ma tkunx wahda valida fil-ligi, jonqos li jidher ghal att finali, l-venditur ikollu

d-dritt jew li jobbliga l-kompratur li jixtri, jew inkella li jtellfu d-depozitu. Jekk ikun il-venditur (is-socjeta' konvenuta appellata) li jonqos mill-att finali li jittrasferixxi l-art, il-kompratur ikollu d-dritt jew li jiehu lura d-depozitu, jew inkella li jobbliga lill-venditur illi ibieghlu." L-azzjoni hi bazata fuq l-ahhar kundizzjoni innumerata 5 billi l-kompratur kien naqas milli jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att – hu jghid ghar-raguni valida fil-ligi – il-venditur minn naha tieghu jikkontesta tali gustifikazzjoni u wiehed jezigi li jzomm f'idejh id-depozitu.

Il-fatti saljenti skond is-socjeta' appellanti kif jemergu mill-provi huma s-segwenti :-

(a) Il-konvenju redatt li kien jinkludi t-termini u l-kundizzjonijiet appena accennati.

(b) Il-hlas b'cheque maghmul f'idejn l-Avukat Galea Debono.

(c) Il-kundizzjoni li l-prezz miftiehem kellu jizdied bi tlett elef lira jekk jinhargu l-permessi ta' basement u erba' sulari.

(d) Li filwaqt tal-konvenju u sa ma dan skada fuq is-sit mertu tal-kaz kien hemm permessi biss ghal zewg sulari u basement.

(e) Li l-konvenju li kellu validita' ta' erba' xhur kien gie prorogat konsenswalment tlett darbiet ohra billi l-permessi mwieghda kienu baqghu ma nhargux.

(f) Il-konvenju skada u l-ammont depozitat akkont ma ntraddx lura lis-socjeta' appellanti.

(g) Is-socjeta' konvenuta appellata interpellat ufficjalment is-socjeta' attrici biex taddivjeni ghal-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv imma sa tletin jum minn notifika ta' dik l-ittra ufficjali baqa' ma istitwietx l-azzjoni ghal dan il-fini.

(h) Fl-14 ta' Jannar 1993 is-socjeta' appellanti interpellat ufficjalment lis-socjeta' konvenuta biex trodd lura s-somma depozitata pero' inutilment. Infatti f'diversi okkazjonijiet wara li skada l-konvenju, is-socjeta' appellanti talbet lill-konvenut nomine appellat biex jawtorizza r-rifuzjoni tal-imsemmi ammont f'idejn l-Avukat Galea Debono. Dan kien accertah li hekk kien ser jaghmel izda fil-fatt dan m'ghamlitux.

(i) Is-socjeta' konvenuta appellata sussegwentement ittrasferiet l-art lill-terzi.

L-ewwel kwistjoni li kellha tigi deciza u li kienet vitali ghad-determinazzjoni tal-mertu kienet dwar x'kien precizament il-ftehim bejn

il-kontendenti. Is-socjeta' appellanti tinsisti fuq il-fatt li qabel ma gie ffirmat il-konvenju redatt mill-Avukat Galea Debono kien qieghed jinkiteb konvenju iehor dwar l-istess art u bejn l-istess partijiet permezz tas-sevizzi tan-Nutar Toni Abela. Jirrizulta li kien hemm divergenzi bejn l-Ispettura li kien qieghed jaghmel in-Nutar u dik li giet effettivament iffirmata mill-kontendenti. Is-socjeta' appellanti tippretendi illi l-ewwel Qorti kellha taghti wisq aktar importanza lil dak li kien gie diskuss qabel u waqt li kien qieghed isir il-ftehim u ma kellhiex tiskartah favur id-dicitura tal-konvenju ghaliex skond hi "il-kliem tal-konvenju kien car bizzejjed". Jidher li d-dizgwid inqala' minhabba divergenzi bejn dak illi l-attur haseb li seta' jizviluppa fuq l-art de quo u dak li effettivament iggarantiet lis-socjeta' venditrici meta ffirmat il-konvenju. Jidher li l-attur nomine kien gie moghti l-impressjoni jekk mhux ukoll l-assigurazzjoni mis-sensar illi fuq l-art kien hemm permess biex jinbnew tlett sulari bini u li l-konvenut nomine kien assigurah li "permess mhux biss ghal tlett sulari imma anke ghal erba' sulari ohra johrog ghaliex kien hemm il-knisja hemmhekk". Kien proprju ghalhekk illi kienet giet introdotta l-klawsola ta' hlas addizjonali ta' tlett elf lira fil-kaz illi johrog permess ghar-raba' sular.

L-istess attur nomine pero' jikkonferma illi dak li kien qieghed jigi redatt min-Nutar Abela ma kienx gie finalizzat. Effettivament hu jixhed illi "pero' fil-fatt kien diga' lahaq kiteb bicca mill-konvenju l-istess Nutar imbaghad fil-fatt kellu jkomplieh allura l-Avukat tal-konvenut meta dan

tfacca. Dr. Galea Debono spicca l-konvenju hu pero' in segwitu dan il-konvenju tqatta' li kien beda n-Nutar Abela imbaghad iffirmajna wiehed li kien abbozza l-Avukat Richard Galea Debono." Jirrizulta wkoll li l-konvenju gie mgedded tlett darbiet. Skond l-attur nomine, "ir-raguni 'il ghala kellu jigi prorogat il-konvenju kienet dovuta ghall-fatt li l-permess ghall-bini kien ghadu ma nharigx. Kien dejjem iweghdni l-konvenut li kien qed jistennieh johrog dan il-permess u allura kellna ngeddu". Hi ta certa importanza x-xhieda ta' Ian Zammit, sensar fin-negozju. Dan inter alia xehed "meta konna ghand Hal Mann biex isir il-konvenju, Joseph Abela (ghas-socjeta' venditrici) dejjem irritjena illi l-art kienet koperta 'b'permess ghall-bini skond kif kien hemm fil-pjanta li kellna f'idejna u li ghamilna accenn ghaliha qabel'. U anke dan il-fatt hareg ukoll bhala parti mid-diskussjonijiet 'il ghaliex is-Sur Vella l-attur ghamilha car li huwa ried dik l-art biex jibni blokk ta' tlett appartamenti fuqha. Ftehmna wkolli illi kemm-il darba kellu jinhareg permess ghall-aktar sulari barra minn dawk illi kienu jidhru fuq il-pjanta il-prezz allura kellu jizdied 'il fuq ghal Lm58000 ghax il-potenzjal tal-art tkun zdiedet. Fuq domanda tal-Qorti nirrispondi illi jiena qatt ma rajt karta bil-permess tal-bini mill-Awtorita' kompetenti. Imbaghad il-konvenju nqara minn Dr. Galea Debono u ffirmawh il-partijiet kontraenti". Hi importanti imbaghad din id-dikjarazzjoni tieghu. "Ghandi nghid li l-pjanta li kellna f'idejna u li fuqha sar il-konvenju kienet jekk niftakar tajjeb ghall-basement u zewg sulari fuqha. F'din suppost kien hemm diga' permess biex jinbena bini ta' dak l-gholi." Sar ftehim li jekk kellu Abela l-hila jgib permess ghal

zewg sulari jew ghal sular iehor fuq dawk diga' ppjantati, l-prezz kellu jizdied bi tlett elef lira kif diga' ghadni kif semmejt. Pero', kif ghadni kif semmejt, dak il-bini li kien hemm pjantati Abela assigurana li kienu koperti bil-permess. Allura wara li kien iffirmat il-konvenju, kemm jiena u kemm Muscat naf li bdejna nigru u ninsistu wara' dan Abela biex ifittex johrog il-permess ghal dak is-sular extra. Imbaghad skoprejna wkoll illi lanqas permess ma kien ghadu nhareg fuq il-bini kif kien gie ppjantat u ghal-liema ghamilt riferenza. Hu kien qalina li fir-rigward tal-bini li kien jidher minn fuq il-pjanta l-permess kien vicin biex johrog pero' mhux li hareg. Jiena pero' nassigura lill-Qorti li meta sar id-diskors fuq il-konvenju Abela minn dejjem kien jghid li permess diga' kien hemm fuq dak il-bini li kien jidher fuq il-pjanta".

Fir-riezami s-sensar ikkonferma li fil-kors tad-diskussjonijiet l-Avukat Galea Debono beda jaghti l-pariri lill-klijent tieghu, lill-konvenut nomine, fis-sens illi dan ma kellux jikkommetti ruhu ghal dik li hija deskrizzjoni tal-art hlief li l-art kienet wahda fabrikabbli fis-sens li kien hemm permess. Pero' gie pprecizat ukoll, fuq insistenza ta' Vella, li bil-kelma "fabrikabbli" wiehed kellu jifhem illi ghall-iskopijiet li ried jakkwista Vella fis-sens illi fabrikabbli kellu jinbena blokk ta' appartamenti fuqha. Din is-Sur Vella ghamilha cara mill-bidu nett li ghalhekk kien bi hsiebu jakkwista l-art". Din ix-xhieda hi wkoll korroborata min-Nutar Toni Abela li mhux biss tiddikjara illi l-attur nomine kien insista illi l-art kienet qed tigi akkwistata bil-kundizzjoni li jinhareg permess ghall-bini ta' tlett sulari

- ghax hekk kienet reklamata l-art - imma wkoll ippreciza illi r-reklam bil-pjanti tal-bini progettat kien fil-konsiderazzjoni tal-kontraenti meta kienu ser jaghmlu l-konvenju quddiemu liema konvenju eventwalment gie redatt mill-Avukat Galea Debono.

Hu minnu illi l-appellat nomine meta xehed ipprova jichad li filwaqt in-negozjati hu kien qed jaghti x'jifhem lill-attur nomine illi l-izvilupp propost kien jinkludi t-tielet sular u li ghall-izvilupp progettat sa dan il-livell, hu kellu l-permessi. Dan billi sostna fix-xhieda illi t-tielet sular kien biss disinn ta' penthouse, inkluza iktar bhala impressjoni artistika milli ghax verament kienet inkluza fil-permess minnu mitlub, u lilu approvat anke jekk mhux effettivament rilaxxat, billi ma kienx ghadu ghamel il-pagamenti mehtiega. Din il-posizzjoni tal-konvenut nomine mhix fl-fehma ta' din il-Qorti kredibbli. Hi ferm aktar attendibbli l-verzjoni moghtija mill-appellant nomine, dik cioe' illi fuq il-konvenju kien gie accertat illi l-permessi kellhom ikunu akkordati sal-gholi tat-tielet sular u kien ghalhekk li kien gie provdut ghall-possibbilita' li jigi ottenut permess tar-raba' sular f'liema eventwalita l-prezz kien joghla fl-ammont appozitament miftiehem. Altrimenti kien ikun ferm aktar logiku u attendibbli li tali zieda fil-prezz kienet tkun marbuta wkoll mal-ghoti ta' permess ghat-tielet sular jekk dan kien ghadu in dubbju.

Certament din il-Qorti hadet l-impressjoni mill-qari tax-xhieda illi, fl-ahjar ipotesi ghall-appellat nomine, kien hemm konflitt serju fl-intediment fir-

rigward tal-oggett tal-konvenju ghal liema konflitt ma setax ma kienx principalment responsabbli il-venditur li kien hu biss li seta', bi precizzjoni, jaccerta lill-kompratur possessiv x'kien il-permess li ghalih kien talab u x'kien il-permess, u li kien gie lilu presumbilment akkordat. F'dan ir-rigward allura din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni fir-rikors tal-appell illi l-problema dwar il-ksib ta' permessi ma kienitx marbuta mal-hrug tal-permess ghar-raba' sular imma ghall-permess ghat-tielet sular u talvolta ghar-raba' sular. Il-fatt fir-rigward tal-permess ghar-raba' sular certament ghandu jkun pacifiku illi dan ma kien bl-ebda mod jimpingi fuq il-validita' tal-konvenju, li ma kien bl-ebda mod kondizzjonat ghall-akkwist ta' tali permess. Infatti l-konvenju kien jipprevedi l-possibbilita' illi l-akkwist ta' permess ghar-raba' sular seta' isir fi zmien futur anke wara l-pubblikazzjoni tal-att finali f'liema eventwalita' l-venditur kien ikun intitolat ghaz-zieda fil-prezz bonarjament konvenut. Indubbjament allura r-riluttanza tal-appellant nomine illi jersaq ghall-pubblikata tal-konvenju kienet motivata unikament mill-fatt illil-konvenut nomine ma kienx irnexxielu jakkwista anke fiz-zmien tal-estenzjoni taz-zmien tal-konvenju permess biex ikopri t-tielet sular anke jekk biss ghall-izvilupp limitat kif kien jidher fil-pjanti u disinji mqieghda ghad-disposizzjoni tas-socjeta' attrici kompatrici.

Infatti d-diskors fir-rigward tal-akkwist ta' permess iehor addizzjonali u li fuqu l-kontendenti u x-xhieda kollha jaqblu hlief ghat-tifsira li kellha tinghata dwar x'kien effettivament is-sular extra li ghalih il-kompratur

obbliga ruhu li jaghmel l-applikazzjoni mehtiega fi zmien xahar mil-att tal-vendita kellu jinqara fil-kuntest tal-klawsola numru 2 tal-ftehim kif redatt mill-Avukat Galea Debono. Din kienet tispecifika illi l-bejgh kien qed isir versu l-prezz ta' hamsa u hamsin elf lira pero' kemm-il darba l-kompratur jottjeni permess sabiex jibni bini ta' basement u erba' sulari – prova din inkonfurtibbli illi l-kontraenti kienu effettivament qieghdin jipprospettaw izvilupp progettat ta' dan l-gholi – il-prezz isir ta' tmienja u hamsin elf lira, bil-bilanc ta' tlett elef lira li jkun dovut mill-kompratur fi kwalunkwe zmien wara l-att finali meta u jekk johrog il-permess imsemmi. Fil-fehma ta' din il-Qorti din il-klawsola tirrifletti sewwa dak li l-kontraenti kienu qeghdin jintendu bil-ftehim milqugh. Dan kien jirrapprezenta l-Idem placitum consensus illi ssigilla l-ftehim bejniethom.

Din il-Qorti tasal biex tghid ukoll illi anke jekk jigi accettat, fl-ahjar ipotesi ghall-appellant nomine, illi kien hemm dubbju dwar ezattament x'kien il-ftehim fir-rigward tal-permessi ta' bini li jkopru l-art dikjaratament fabrikabbli, tali dubbju kellu jimmilita fic-cirkostanzi favur il-kompratur u cioe' favur l-appellant nomine ghaliex jirrizulta illi dan kien gustifikat illi jippresupponi dak li l-venditur u s-sensar tawh x'jifhem, anke jekk mhux espressament, x'kien il-potenzjal tal-izvilupp tal-art skond il-permessi akkwiziti anke jekk din kienitx tirrifletti l-verita' u r-rejalta'. Apparti l-principju illi l-kuntratti kellhom jigu maghmula u ezegwiti buona fidi, din il-Qorti ma tistax ma tirrilevax illi, in materja ta' promessa ta' bejgh, il-kontraenti kellhom ikunu disponibbli b'informazzjoni korretta u veritiera

biex jassiguraw illi l-kunsens ta' kull wiehed minnhom fir-rigward tal-oggett in vendita jkun wiehed ben informat. Il-kontraenti allura ma setghux u ma kellhomx jistahbew wara l-ambigwita' bit-tama illi fil-mument tal-verita' kellha tipprevali l-kelma tal-konvenju anke jekk din ma kienitx sewwa tirrifletti dak li kienu, almenu apparentament, intendew il-kontraenti.

Dan qed jinghad ghaliex jidher illi filwaqt illi l-konsulent tad-ditta venditrici korrettement insista illi din ma taghtix garanziji bil-miktub oltre illi s-sid kien qieghed jinbiegh fabrikabbli irrespittivament mit-tip u xorta taz-zvilupp li seta' jsir fuqha, dan ma jfissirx illi, jekk mill-provi jirrizulta kif jidher illi f'dan il-kaz irrizulta, illi l-kontraenti kienu qieghdin jifhmu illi certu tip ta' zvilupp kien mistenni illi jigi ottenut permess fuq l-art de quo allura dak l-intendiment ma kellux jitqies li kien ukoll jifforma parti mill-weghda ta' bejgh u xiri. Bhala fatt jinghad ili jidher stabbilit mill-provi illi l-permess ghat-tielet sular fl-izvilupp anke limitat fuq accenat jirrizulta illi ma kienx ghadu hareg fil-mument meta l-ahhar skada l-konvenju. In verita' mill-atti minn imkien ma jirrizulta b'certezza x'tip ta' permess kien inhareg ghall-izvilupp fuq l-art. Hemm pero' indikazzjoni illi l-permessi ghall-izvilupp tal-proprjeta fil-limiti indikati mis-socjeta' venditrici u cioe' sal-gholi tat-tielet sular inhargu lill-akkwirent tal-proprjeta' wara illi kien skada t-terminu ta' konvenju mas-socjeta' appellanti. Dan ukoll, jekk hu minnu, jikkonferma kemm il-posizzjoni tas-socjeta' appellant illi l-konvenju kien maghmul fuq il-presuppost illi l-izvilupp kien kopert jew seta' jkun kopert sa meta jsir il-kuntratt b'permessi li jinkludu t-tielet

sular, kif ukoll li s-socjeta' kompatrici kienet ghal kollox gustifikata li ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt sakemm ma jkunx gie ottenut il-permess mehtieg ghall-bini tat-tielet sular.

Din il-Qorti finalment tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depozitata mill-kompratur f'kaz li jonqos li jersaq ghall-kuntratt definittiv bla raguni valida fil-ligi kienet klawsola li timporta penali li kellha allura tigi interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti taghha. F'kaz ta' dubbju kif kjarament jirrizulta fil-kaz taht ezami li hemm, dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkori fi hlas tal-penai. Infatti l-klawsola 5 tal-konvenju hi fis-sens illi l-partijiet ftehmu illi jekk il-kompratur ghal xi raguni li ma tkunx wahda valida fil-ligi jonqos li jidher ghall-att finali, l-venditur ikollu dritt jew li jobbliga lill-kompratur li jixtri jew inkella li jtellfu d-depozitu. Kien allura kaz dan ta' "forfietable deposit" fejn il-venditur inghata ghazla jew li jiehu d-depozitu jew li jezigi li l-kompratur jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Klawsola din li kif inghad ghandha min-natura ta' klawsola penali fejn il-kreditur "jista' jagixxi ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur". Fil-kaz taht ezami, s-socjeta' appellata ghazlet illi zzomm id-depozitu ghax dehrilha illi s-socjeta' appellanti ma kellhiex raguni valida fil-ligi biex tonqos li tidher ghall-att finali li ghall-pubblikazzjoni tieghu kienet giet interpellata. Ammont imhallas 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, deciza minn din il-Qorti fid-9 ta' Marzu 1988 u Aldo Ciantar vs Alfred Vella, deciza mill-Prim'Awla fit-18 ta' Novembru 1988). Dan ghaliex hekk kif jiskadi l-konvenju l-effetti tieghu jispiccaw u l-partijiet "jitpoggew fil-posizzjoni taghhom qabel ma sar il-konvenju" (l-artikolu 1357 (2) tal-Kap16).

It-telfien tad-depozitu allura necessarjament jimplika sanzjoni u allura penali. Il-Qorti kellha allura sewwa tanalizza x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet biex tkun tista' tiggustifika l-imposizzjoni tas-sanzjoni u l-konsegwenti telfien tad-depozitu. Fil-kaz taht ezami hi waslet ghall-konvinciment illi l-istat ta' incertezza fir-rigward tal-kapacita' ta' zvilupp ta' proprjeta' – mhux necessarjament accidentali u xi ftit ukoll provokata mill-atteggjament tal-venditur - wassal ghal zball dwar is-sustanza nfisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim in kwantu, fl-ahjar ipotesi ghas-socjeta' appellata, jidher li l-kontraenti ma kellhomx identita' ta' fehma dwar dak li kien mahsub li jigi trasferit u dak li kien mahsub li jigi akkwistat. "Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi (Vol. XXXVI.i.191) Skond kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 'quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto' ……. pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem

is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu' (John Zammit vs Michael Zammit Tabona et noe, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 1997). Anke bl-applikazzjoni ta' dawn il-principji din il-Qorti tikkonsidra illi l-appell hu sostnut.

Ghal dawn il-motivi, s-sentenza appellata qed tigi revokata, l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta michuda u t-talbiet tas-socjeta' attrici milqugha. L-ispejjez taz-zewg istanzi kellhom ikunu a karigu tas-socjeta' konvenuta appellata.

Dep/Reg

mg