MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 952/2002

Avant Garde Design and Management Technologies Limited u b'nota tas-16 ta' Mejju 2005 is-soċjeta' Avant Garde Holdings Limited assumew l-atti minflok is-soċjeta' Avant Garde Design and Management Technologies Limited

-vs-

E & M Bajada Limited

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-21 ta' Awissu 2002 li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi l-partijiet ffirmaw konvenju fl-20 ta' Mejju 2000, hawn anness dok "A", fejn l-attur intrabat li jixtri u l-konvenut intrabat li jbiegħ, għax-xiri u l-bejgħ ta' biċċa art fil-limiti tan-Naxxar, kontrada tas-Sgħajtar bil-faċċata fuq Labour

Avenue tal-kejl ta' ċirka 240 metri kwadri, kif tidher fil-pjanta hawn annessa dok "B", konfinanti kif inhi mill-punent tat-triq, tamuntana ma' ġid tal-konvenuti u kif ukoll mil-Lvant u min-nofsinhar ma' ġid tal-familja Fenech jew irjieħ oħra verjuri libera u franka u bid-drittijiet u ġjustijiet tagħha kollha, taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati.

Illi *ai termini* tal-istess konvenju, l-attur ħallas lill-konvenut depositu ta' ħmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) akkont tal-prezz patwit.

Illi *ai termini* tal-istess konvenju l-attur ħallas l-ispejjeż tal-Full Development Permit tal-Planning Authority fl-ammont ta' elfejn mitejn u tmenin lira Maltin (Lm2,280) kif jirriżulta mid-dokument hawn anness dok "C".

Illi ammonti ta' ħmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) u ta' elfejn mitejn u tmenin lira Maltin (Lm2,280), hawn fuq imsemmija, huma rifondibbli lill-attur kif jirriżulta minn klawżola 12 tal-istess konvenju f'każ illi l-bejjiegħ prospettiv ma jersaqx għall-att finali għal xi raġuni mhix valida fil-liġi.

Illi *ai termini* tal-istess artikolu hemm ikkontemplat il-ħlas ta' għaxart elef lira Maltin (Lm10,000) bħala danni reali f'każ illi xi waħda mill-partijiet ma tersaqx għall-att finali għal xi raġuni mhix valida fil-liġi.

Illi matul it-terminu tal-istess konvenju l-attur skopra ostakoli da parti tal-konvenut li jimpedixxu l-publikazzjoni tal-att finali ta' xiri, fosthom illi l-fond patwit għandu faċċata ikbar minn dik illi ġiet indikata bħala possibli għall-bejgħ; il-faċċata ġiet mibdula minn dik kif stipulata; b'entratura mitlufa mill-faċċata; b'aċċess mitluf minn quddiem; bl-ewwel u t-tieni *basement* li ma jistgħux jiġu wżati bħala *"store",* imma biss bħala *"car park"*; parti mill-art stipulata tirriżulta mhijiex proprjeta' tal-konvenut; il-permess tal-Planning Authority huwa differenti minn dak miftiehem kif jirriżulta mill-pjanti hawn annessi dok "D1" u "D2"; u għal raġunijiet oħra;

Illi l-konvenut naqas milli jirrimedja l-ostakoli għall-pubblikazzjoni tal-att ta' xiri u bejgħ tal-art in vendita' bir-riżultat illi t-terminu tal-konvenju skada u l-konvenju tilef il-validita' tiegħu u l-kuntratt ta' xiri u bejgħ ma sarx.

Illi għalhekk l-attur kellu raġunijiet validi sabiex ma jersaqx għall-kuntratt ta' xiri; u peress illi l-kuntratt ta' xiri u bejgħ ma seħħx minħabba raġunijiet imputabbli esklussivament lill-konvenut; u peress illi l-konvenut huwa għalhekk responsabbli li l-bejgħ ma setax isir u għall-konsegwenzi kollha rizultanti minn tali nuqqas;

Illi l-konvenut huwa għalhekk responsabbli għall-rifużjoni ta' ħmistax-il elf lira (Lm15,000) li tħallsu lilu mill-attur bħala depożitu akkont tal-prezz kif imsemmi, tal-elfejn mitejn u tmenin lira Maltin (Lm2,280) li l-attur ħallas għall-*Full Development Permit tal-Planning Authority,* kif ukoll għall-ħlas tas-somma ta' għaxart elef liri Maltin (Lm10,000) bħala danni *ai termini* tal-istess konvenju, li jammontaw għas-somma totali ta' sebgħa u għoxrin elf mitejn u tmenin lira Maltin (Lm27, 280).

Illi l-konvenut aċċetta illi huwa responsabbli għall-konsegwenzi kollha riżultanti minn tali nuqqas tant li aċċetta li jiffirma kuntratt pubbliku għall-ħlas tal-ammonti dovuti kif jirriżulta mill-abbozz hawn anness dok "E" liema abbozz fil-fatt ma ġiex iffirmat;

Illi l-konvenut naqas milli jħallas lill-attur somma totali ta' sebgħa u għoxrin elf mitejn u tmenin lira Maltin (Lm27,280) rappreżentanti r-rifużjoni tal-ammonti hawn fuq imsemija u l-ħlas ta' danni *ai termini* tal-istess konvenju

Illi l-konvenut kien stqarr li huwa kien se jbiegħ il-proprjeta' lil terzi u għalhekk l-attur talab u ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1715/02 sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu.

Illi l-istess konvenuti ġew interpellati sabiex iħallsu iżda baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir il-kawża.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-kuntratt ta' xiri u bejgħ tal-art hawn fuq imsemmija ma seħħx minħabba raġunijiet imputabbli esklussivament lill-konvenut, u li l-konvenut huwa għalhekk unikament responsabbli li x-xiri u l-bejgħ ma setax isir u għall-konsegwenzi kollha riżultanti minn tali nuqqas;

2. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut huwa għaldaqstant responsabbli għar-rifużjoni lill-attur ta' ħmistax-il elf lira (Lm15,000) li tħallsu lilu mill-istess attur bħala depożitu akkont tal-prezz tal-art hawn fuq imsemmija liema xiri fil-fatt ma seħħx kif imsemmi, elfejn mitejn u tmenin lira Maltija (Lm2,280) li l-attur ħallas għall-*Full Development Permit* tal-Planning Authority, u għall-ħlas tas-somma ta' għaxart elef liri Maltin (Lm10,000) bħala danni reali kif patwit fl-istess konvenju, għas-somma totali ta' sebgħa u għoxrin elf mitejn u tmenin lira Maltin (Lm27,280).

3. Tikkundanna l-konvenut iħallas lill-attur s-somma ta' sebgħa u għoxrin elf mitejn u tmenin lira Maltin (Lm27,280) rappreżentanti d-depożitu ta' ħmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) li tħallsu mill-attur lill-konvenut għax-xiri tal-art fuq imsemmija, liema xiri u bejgħ ma seħħx kif intqal, ħlas tal-ispejjeż tal-*Full Development Permit* tal-Planning Authority fl-ammont ta' elfejn mitejn u tmenin lira Maltin (Lm2,280) u ħlas ta' danni reali ammontanti għal għaxart elef lira Maltin (Lm10,000) kif patwit fl-istess konvenju.

Bl-ispejjeż kollha kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-26 ta' Novembru 2001, tal-mandat ta' Inibizzjoni tat-13 ta' Awissu 2002 u tal-mandat ta' sekwestru tal-14 ta' Awissu 2002.

Bl-imgħax legali sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni li għaliha minn issa hawn mħarrek.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta, ppreżentata fit-8 ta' Lulju 2003, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom għalhekk jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' attriċi.

2. Illi l-kuntratt finali ta' bejgħ u xiri pprospettat mill-konvenju tal-20 ta' Mejju 2000, meritu tal-kawża, ma sarx minħabba inadempjenza nġustifikata tas-soċjeta' attriċi u dan kif għandu jirriżulta mill-provi miġbura fil-kors ta' din il-kawża. Huwa għalhekk eċċepit illi s-soċjeta' eċċipjenti hija intitolata illi żżomm d-depożitu ta' Lm15,000 imħallsa lilha mis-soċjeta' attriċi bil-kondizzjoni illi l-istess titqies bħala mitlufa favur l-istess soċjeta' konvenuta f'każ tal-inadempjenza tas-soċjeta' attriċi u li s-soċjeta' konvenuta ma hiex obbligata tħallas xi danni lis-soċjeta' attriċi jew tirrimborża lis-soċjeta' attriċi tal-ispejjeż magħmula minnha.

3. Subordinament għall-eċċezzjoni preċedenti, huwa eċċepiet illi s-soċjeta' attriċi kienet oriġinarjament aċċettat il-permessi tal-iżvilupp appuntu kif maħruġa u kienet allura aċċettat illi takkwista l-art in vendita' b'dawk il-permessi.

4. Illi f'kull każ jiġi eċċepit illi l-fatt illi permessi ta' żvilupp eventwalment maħruġa ma kienux jikkonformaw ma dawk mixtieqa mis-soċjeta' attriċi, m'għandu b'ebda mod jitqies bħala inadempjenza tas-soċjeta' konvenuta, tant illi fl-imsemmi konvenju tal-10 ta' Mejju 2000, tali eventwalita' ġiet kontemplata u regolata billi s-soċjeta' attriċi ngħatat l-intitolament illi ma tersaqx għall-kuntratt finali f'każ illi l-permess ta' żvilupp konteplati fil-ftehim ma jinħarġux.

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u speċifikatament fir-rigward tat-talba attriċi għall-ħlas tad-danni ta' Lm10,000 huwa eċċepit illi a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili u l-insenjament tal-ġurisprudenza prevalenti, tali talba hija insostenibbli billi l-effetti tal-ftehim ossija konvenju tal-20 ta' Mejju 2000, kompriż allura l-obbligu ta' ħlas ta' danni minħabba inadempjenza spiċċaw billi s-soċjeta' attriċi ma pproċedietx b'ċitazzjoni fit-terminu ta' tletin jum kif stabbilit fl-imsemmi Artikolu.

6. Illi mingħajr preġudizzju għat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet u speċifikatament fir-rigward tat-talba attriċi għall-ħlas ossija rifużjoni tas-somma ta' Lm2,280 huwa eċċepit illi tali talba hija insostenibbli sew għal raġuni sollevata fl-eċċezzjoni preċedenti u kif ukoll għaliex il-partijiet kienu qablu illi d-danni *talvolta* pagabbli lis-soċjeta' attriċi in vista tal-inadempjenza *(sic)* tas-soċjeta' konvenuta kienet is-somma definita minnhom bħala "mhux appellabbli jew rivedibbli minn ebda Qorti", ta' Lm10,000 u kif ukoll għaliex l-ispejjeż magħmula mis-soċjeta' attriċi ġew minnha kontrattati ossija volontarjament u mhux in eżekuzzjoni tal-ftehim fuq imsemmi tal-10 ta' Mejju 2000.

7. Illi dwar l-allegata aċċettazzjoni mis-soċjeta' konvenuta tal-pretenzjonijiet attriċi jiġi rilevat u eċċepit illi l-att illi l-abbozz tiegħu ġie eżebit bħala Dokument E ma ġiex effettivament pubblikat għandu jitqies bħala prova finali tan-nuqqqas ta' tali aċċettazzjoni. *Di piu'* l-obbligi tas-soċjeta' konvenuta kif pprospettati f'tali abbozz huma sostanzjalment inferjuri għall-pretenzjonijiet odjerni tas-soċjeta' attriċi; finalment l-abbozz kien maħsub bħala kuntratt ta' tranżazzjoni illi skond il-Liġi, l-istipulazzjonijiet tiegħu ma humiex neċessarjament definiti mid-drittijiet antiċedenti tal-partijiet.

8. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat l-affidavits u l-atti kollha tal-kawża u semgħet ix-xhieda;

Rat il-verbal tas-seduta tad-9 ta' Mejju 2011 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' illi l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet;

Rat ukoll il-verbal tas-seduta tas-26 t'Ottubru 2011 fejn minħabba indispożizzjoni tal-Imħallef sedenti l-kawża reġgħet tħalliet għas-sentenza għall-31 ta' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal kawża kienu dawn. Fl-20 ta' Mejju 2000 il-partijiet daħlu f'konvenju fejn is-soċjeta' attriċi ppromettiet li tixtri mingħand dik konvenuta l-proprjeta' msemmija fiċ-ċitazzjoni. Il-kuntratt kellu jsir sat-30 ta' April 2001.

Illi l-konvenju ma ġiex esegwit u għalhekk skada u hawn il-partijiet jagħtu verżjonijiet opposti għar-raġuni li għaliha l-kuntratt ma sarx. Is-soċjeta' attriċi allura qed titlob li titħallas lura d-depożitu ta' ħmistax-il elf lira (Lm15,000) kif ukoll is-somma ta' għaxart elef lira (Lm10,000) bħala danni pre-likwidati fl-istess konvenju kif ukoll is-somma ta' elfejn mitejn u tmenin lira Maltin (Lm2,280) bħala danni oħra għall-ħlasjiet lill-Planning Authority, liema danni saru allura inutilment. Is-soċjeta' konvenuta qed teċċepixxi li l-attur m'għandux dritt jagħmel dan billi l-kuntratt ma sarx għal raġunijiet imputabbli lis-soċjeta attriċi, fis-sens li din ma kellha ebda raġuni għaliex ma tersaqx għall-kuntratt; qed teċċepixxi ukoll li s-soċjeta' attriċi ma tistax titlob għad-danni ladarba ma pproċedietx għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt u subordinatament ma tistax titlob il-ħlas tal-Lm2,280 la darba s-somma ta' Lm10,000 hija ndikata bħala danni prelikwidati.

Illi l-ewwel punt għalhekk li jrid jiġi deċiż f'din il-kawża huwa appuntu jekk *ai termini* tal-konvenju s-soċjeta' konvenuta għandhiex dritt iżżomm d-depożitu. Dan għaliex skond l-istess konvenju fl-aħħar artikolu ġie miftiehem illi *f'każ li l-futuri xerrej nomine ma jersaqx*

għall-att finali għal raġuni mhux valida fil-liġi jew skond dana l-ftehim, il-ħlas fuq magħmul jintilef a favur tal-futuri bejjiegħa.

Illi 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 depożitu 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 ndikati fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispiċċa u ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni 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-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-artijiet 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 reċiproċi stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante. Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu 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).*

Illi 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 l-bejjiegħ ikollu d-dritt li jżomm id-depożitu. Is-soċjeta' attriċi qed isostnu kif ġja' ngħad li l-fond in kwistjoni ma kellux il-qisien miftehma u wkoll ma kienx kopert bil-permessi kif miftiehem. Fuq każ bħal dan allura l-Qorti trid l-ewwel tistabbilixxi n-natura tal-ammont li ħallset is-soċjeta attriċi fuq il-konvenju (**"Reginald Vella vs Angela Galea"** – Qorti tal-Appell 14 ta' Mejju 2010). Dan għaliex *"il-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-*

volonta' nterna tal-kontraent" u għalhekk jikkostitwixxi, kif ngħidu, l-liġi bejn il-partijiet. F'dan il-każ ma hemmx dubju mid-diċitura tal-konvenju fuq imsemmija li si tratta ta' *forfeitable deposit.* Għalhekk il-Qorti fuq l-iskorta ta' din is-sentenza l-aħħar imsemmija, trid tinvestiga jekk is-soċjeta' attriċi kellix raġun ma tersaqx għall-kuntratt.

Illi mill-provi prodotti jidher illi huwa minnu li l-permessi maħruġa mill-allura Awtorita' tal-Ippjanar kien differenti mill-pjanta li dwarha kienu ftehmu l-partijiet fuq il-konvenju, u wkoll li dak li s-soċjeta' attriċi ntendiet li tuża bħala *store* ġie mibdul li jintuża bħala *car park* skond il-pjanti approvati. Dan jirriżulta l-aktar ċar mid-depożizzjoni ta' Joseph Farrugia, rappreżentant tal-MEPA fis-seduta tad-9 ta' Lulju 2004 u 24 ta' Novembru 2004. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti anke tenut kont ta' dak li setgħet tasal għalih mis-smiegħ tad-depożizzjonijiet ta' Joseph Vella għas-soċjeta attriċi u ta' Michael Bajada għal dik konvenut, it-talba attriċi għar-rifużjoni tad-depożitu għandha tiġi milqugħa għaliex id-diretturi tas-soċjeta' attriċi kellhom kull dritt li ma jersqux għall-kuntratt.

Illi fir-rigward tad-danni pero' ma jistgħax jingħad l-istess ħaġa u dan għaliex kif sewwa eċċepew il-konvenuti, kif per eżempju ntqal fis-sentenza **"Jenkins vs Bianco"** fuq riportata, min ma jimxix skond l-Artikolu 1357 ma jistgħax imbagħad jitlob danni. F'dan is-sens wieħed anke jista' jirreferi għas-sentenza **"Brownrigg vs Camilleri"** (Appell Ċivili 22 ta' Frar 1990) u s-sentenzi fl-ismijiet **"Ciantar vs Vella"** u **"Cassar vs Farrugia"** ġja' msemmija. Fil-fatt anke jekk wieħed japplika *verbatim* dak li hemm fil-konvenju, it-talba attriċi ma hijiex sostenibbli għaliex id-danni huma pagabbli f'każ li l-futuri bejjiegħa ma jersqux għall-att finali. Naturalment f'dan il-każ kienu l-atturi u allura x-xerrejja li ma resqux għall-kuntratt, purke għal raġunijiet ġusti. Il-fatt allura jibqa' li din l-eventwalita' indikata fil-konvenju xorta ma seħħitx u naturalment wieħed għandu japplika strettament dak li hemm miktub. Dan japplika mhux biss għall-ħlas tal-għaxart elef lira (Lm10,000) meqjusa fil-konvenju bħala danni pre likiwidati, iżda anke għal flus li s-soċjeta' attriċi ħallset biex joħorġu l-permessi. L-argument tal-atturi propost fin-nota

ta' sottomissjonjiet tagħhom, li dan jikkostitwixxi arrikkiment mhux ġustifikat da parti tas-soċjeta' konvenuta ma jreġġix għaliex dan il-kunċett legali jrid ikollu ċerti rekwisiti legali li f'dan il-każ kjarament ma japplikawx; infatti trattandosi ta' talba li għandha ssir bl-hekk imsejjħa *actio de in rem verso*, ma jridx ikun hemm rimedji oħra legali biex din tiġi proposta meta huwa ċar li fil-fatt hija talba għal danni. *Oltre* dan u forsi aktar importanti, l-istess konvenju jipprovdi illi *"kull kontibuzzjoni u kull spejjeż versu l-awtoritajiet għal dana l-permess jitħallas mill-futuri xerrej …"*

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti iżda tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra, u kwindi tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba attriċi iżda limitatament għas-somma ta' erbgħa u tletin elf, disa' mija u ħamsin Euro (€34,950 – Lm15, 000) bl-imgħaxjiiet legali kif mitluba, u tiċħad it-talbiet għas-somom l-oħra msemmija.

Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati nofs kull wieħed mill-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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