PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 8 ta' Marzu 2002

Numru

Citaz. numru 769/91DS

Ralph Altenhoener u Alexandra mart l-istess Ralph Altenhoener

vs

Christopher Grech bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Dhalia Central Limited

Illum, 8 ta' Marzu 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-8 ta' Lulju 1991 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi in forza ta' konvenju datat it-tlieta (3) ta' Dicembru 1990, il-konvenut nomine obbliga ruhu illi jbiegh u jittrasferixxi lill-atturi, illi obbligaw rwiehhom illi jixtru u jakkwistaw id-dar bin-numri tnejn (2) u tlieta (3) f'Alley 1, St. Nicholas Street, Qrendi, liberu u frank, that il-pattijiet u kundizzjonijiet inkluzi fl-istess konvenju, u versu l-prezz miftiehem ta' erbatax il-elf lira Maltin (Lm14,000) illi minnhom l-atturi hallsu lill-konvenut nomine s-somma ta' elf u tmien mitt lira Maltin (Lm1,800) bhala depozitu, liema depozitu kien miftieghem illi jintilef favur il-konvenut nomine f'kaz illi l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali minghajr ebda raguni valida fil-ligi (Dokument "A").

Illi, flimkien ma' u bhala parti integrali mill-istess konvenju, il-konvenut nomine iffirma kuntratt ta' appalt fejn obbliga ruhu illi jezegwixxi x-xogholijiet kollha mitluba mill-atturi sad-data tal-kuntratt finali (Dokument "B").

Illi, l-konvenut nomine, in ezekuzzjoni tal-appalt lilu moghti, ghamel xoghol hazin u nieqes mis-sengha u l-arti rikjesta, oltre li ma lestiex ix-xogholijiet kollha miftehma bejn il-kontendenti.

Illi ghalhekk kienu jezistu ragunijiet validi skond il-ligi sabiex l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali, kif jigi ppruvat aktar dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u ghalhekk l-istess atturi nfurmaw lill-konvenut nomine bid-decizjoni taghhom.

Illi nonostante interpellat diversi drabi sabiex ihallas, ossija jirrifondi, id-depozitu ta' elf u tmien mitt lira Maltin (Lm1,800), il-konvenut nomine baqa' inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

talbu li din il-Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas, ossija jirrifondi lill-atturi, is-somma ta' elf u tmien mitt lira Maltin (Lm1,800) imhallsa mill-atturi lill-istess konvenut nomine bhala depozitu fuq il-konvenju tat-3 ta' Dicembru 1990, ffirmat bejn il-kontendenti, kif u ghar-ragunijiet fuq spjegati.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine illi minn issa jibqa' ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine fejn qal:

1. Illi t-talbiet attrici ma humiex fondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi billi dak li l-atturi jghidu fil-premessi tac-citazzjoni taghhom fil-paragrafu tlieta ma huwiex veru;
2. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-3 ta’ Ottubru 1991 fejn gie nominat l-Avukat Dottor Thomas Abela bhala perit legali biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet tal-atturi wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezjoni tal-konvenut u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni debitament ikkonfermata fil-11 ta’ Dicembru 2000;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-atturi kienu ghamlu konvenju (Dok. A a fol. 5) mas-socjeta` konvenuta fit-3 ta' Dicembru 1990 ghall-akkwist ta' dar antika fil-Qrendi li kienet tinhtieg rinnovazzjoni kif ukoll appalt ma' l-istess socjeta` konvenuta ghax-xoghol mehtieg *"to complete the house in all respects"* (Dok. B a fol. 6). Hemm kontestazzjoni dwar kemm l-obbligi assunti mis-socjeta` konvenuta venditrici effettivament twettqu.

L-atturi jsostnu li huma kienu qed jippretendu li l-fond jigi restawrat ghal stat tajjeb skond is-sengha u l-arti biex jintuza bhala dar ta' abitazzjoni qabel ma jsir il-kuntratt. Is-socjeta` konvenuta fil-fatt inkarigat lill-kuntrattur Christopher Holland biex jaghmel ix-xoghlijiet necessarji. Izda l-atturi u l-perit inkarigat minnhom, l-A.I.C. Ivan Coleiro, huma tal-fehma li x-xoghol ma sarx kollu u li dak li kien sar ma sarx skond is-sengha u l-arti. Mix-xhieda ta' Ivan Azzopardi, direttur tas-socjeta` konvenuta stess, huwa kkonfermat li l-atturi ma kinux kuntenti bix-xoghol li kien sar. M'hemm l-ebda dubju li s-socjeta` konvenuta kienet taf sew x'inhu x-xoghol li ried isir. Difatti wara access li ghamel il-Perit Coleiro flimkien mal-kuntrattur Holland u r-rapprezentant tas-socjeta` konvenuta Ivan Azzopardi, huwa elenka x-xoghlijiet kollha li kellhom isiru (Dok. IC1) u baghat kopja lis-socjeta` konvenuta li hejjiet elenku iehor (Dok. IC2) li dwaru l-Perit Coleiro qal li ma jikkontjenix ix-xoghlijiet kollha li kien inkluda fir-rapport tieghu u li tikkontjeni soluzzjonijiet ta' natura provvizorja ghall-problemi li kienu gew diskussi waqt l-access. Huwa pero` rega' mar fuq

il-post u sab li xi affarijiet mid-Dok. IC2 kienu saru, ohrajn kienu ghadhom ma sarux u ohrajn ma kinux saru soddisfacentement.

Peress li l-atturi ma resqux ghall-kuntratt finali, is-socjeta` konvenuta zammet id-depozitu ta' Lm1,800 li kien thallas mal-konvenju. Fil-fatt l-atturi qeghdin jitolbu permezz ta' din il-kawza li s-socjeta` konvenuta tigi kkundannata tirrifondi tali somma.

Issa jirrizulta wkoll li skond il-konvenju fuq imsemmi, il-ftehim kien soggett ghall-kondizzjoni (klawzola numru hamsa) li l-atturi jottjenu self mill-Bank. Fil-fatt l-atturi ottjenew tali facilita` kif jirrizulta mis-*sanction letter* (Dok. ND1) u rcevuta dwar hlas tal-*life policy* in konnessjoni ma' l-istess self (Dok. ND2). Sussegwentement l-attur tilef l-impjieg tieghu u b'hekk il-bazi finanzjarja li fuqha kien qed jottjeni s-self biex ikun jista' jixtri l-fond in kwistjoni. Konsegwentement il-Bank ma kienx aktar lest li jipprovdi tali facilita`. Nonostante cio` s-socjeta` konvenuta baqghet tinsisti li l-atturi jaddivjenu ghall-kuntratt finali u skond ir-rapprezentant taghhom saret ittra ufficjali ghal dan l-iskop. Wara xi zmien pero` d-dar regghet tqieghdet fis-suq u nbieghet lil terzi.

Jigi osservat ukoll li skond l-istess konvenju (klawzola numru tnejn) il-kompraturi jitilfu d-depozitu minnhom imhallas jekk ma jersqux ghall-kuntratt finali *"for a reason not valid at law"*.

Wara li l-perit legali ghamel riferenza ghall-artikoli 1357 u 1360 tal-Kodici Civili, huwa ghamel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"L-atturi qed jippremettu li kienu jezistu ragunijiet validi skond il-ligi sabiex l-atturi ma jersqux ghall-konvenju indikat fic-citazzjoni.

Illi jidher li dawn ir-ragunijiet huma tnejn, ta' natura differenti. Wahda hija dik dritta u minghajr tfixkil prevista mill-klawzola numru 5 fil-konvenju meta parti impenjata ma jirnexxiliex tottjeni s-self mehtieg biex tixtri. Dana fil-fatt gara lill-atturi kif irrizulta fil-konstatazzjonijiet tal-fatti mill-provi mhux kontestati. Dic-cirkustanza wahedha hija bizzejjed biex l-obbligazzjonijiet tal-konvenju ma jibqghux jorbtu lill-atturi. Id-duttrina li qed tigi applikata fil-kaz f'dac-cirkustanza, giet ampjament trattata fil-Kawza **"J. Pleasant vs Carmelo Caruana"** deciza fl-Appell fis-7 ta' Lulju tal-1998. Dan huwa kaz simili hafna ghal dan odjern u l-Qorti tal-Appell kkunsidrat li minkejja l-klawzola ta' telfien tal-akkont, tali telf ma jsehhx jekk ikun hemm raguni valida fil-ligi. Dir-raguni li qed igib l-attur, in-nuqqas ta' self mill-Bank, hija certament wahda valida u msemmija bhala accettabli biex tehles lill-komprattur mill-obbligu li jixtri,

kemm ghax hija legali u ghax kienet prevista bhala possibilita' li tholl fil-konvenju stess.

Illi r-raguni l-ohra li qed igibu l-atturi hija dik li t-tiswijiet li kellhom jsiru fil-fond qabel ma jigi ffirmat il-kuntratt ma kienux saru kollha, u dak li saru mhux kollha skond is-sena u l-arti. Minkejja l-asserzjoni tal-konvenuti li kollox kien mar tajjeb l-esponenti huwa tal-fehma li l-atturi barra l-impediment fuq imsemmi setghu fil-fatt invokaw in-nuqqas tal-konvenuti wkoll, biex jehilsu mill-obbligu tal-kuntratt. Dan huwa sorrett mill-provi prodotti u mix-xhieda tal-uniku persuna professjonali li kien ezamina l-fond de quo il-Perit Coleiro. Din ukoll hija ghalhekk raguni valida skond il-ligi u kif prevista mill-konvenju stess tintitola lill-atturi biex ma jersqux ghall-kuntratt minghajr ma jitilfu l-akkont minnhom imhallas.

Illi l-konvenju ma jinkorporax litteralment l-impenn tad-ditta konvenuta li tesegwixxi x-xoghol li fuqu ngabu tant provi. Jibqa' bhala fatt li waqt li fil-konvenju kien gie previst u miftiehem illi jintilef l-akkont imhallas jekk ma jkunx hemm "raguni valida fil-ligi". L-atturi qed jippremettu u jsostnu li l-arrangament bejn il-partijiet biex il-konvenuta ditta tezegwixxi x-xoghol mehtieg fil-fond sabiex dana jkun lest minn kollox ghall-abitazzjoni, kien wiehed integrali mal-konvenju. In vista tal-fatti kif hargu mill-provi, u cioe' li dan kien fond antik li kien jehtieg restawr sostanzjali, dana jidher sorrett

mill-provi. L-esponenti huwa tal-umli opinjoni li fil-ftehim tal-konvenju kienet parti mill-ftehim ta' xiri li l-atturi kienu qed jippretendu li sal-kuntratt kienu ser jidhlu biex jabitaw fil-fond lest minn kollox. Ghalhekk jaghmel sens legali li l-atturi jghidu li anki dina kienet raguni valida fil-ligi li ttihom id-dritt li ma jersqux ghall-kuntratt minghajr ma jitilfu l-akkont."

Il-Qorti hija tal-fehma li l-perit legali ghamel apprezzament tajjeb u korrett tal-fatti kif rizultanti mill-provi u tal-punti ta' dritt involuti u taqbel li konsegwentement is-socjeta` konvenuta ma kellha l-ebda dritt izzomm id-depozitu li kien thallas mill-atturi u ghalhekk is-somma ta' Lm1,800 ghandha tithallas lura lilhom.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine u tilqa' t-talba attrici u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas lill-atturi s-somma ta' elf u tmien mitt liri Maltin (Lm1,800) imhallsa mill-atturi lill-istess konvenut nomine bhala depozitu fuq il-konvenju tat-3 ta' Dicembru 1990 iffirmat bejn il-kontendenti, u dan bl-imghax mid-data tan-notifika tac-citazzjoni. Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine.

Onor. Imhallef

Dr. David Scicluna D/Registratur