



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 526/2003

**In-Nutar Dottor Michel Dingli u martu Victoria Dingli**

**vs**

**Globe Financial Investments Limited**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ic-citazzjoni attrici datata 30 ta' Mejju 2003 fejn esponiet:-

Illi s-socjeta` konvenuta dahlet f'konvenju datat l-1 ta' Awwissu 2002 fejn hija ppromettiet u obligat ruhha illi tassinja, tbiegh u titrasferixxi lill-atturi l-fond ossija l-appartament internament markat bin-numru 7 fi blokk ta' 8 appartamenti esternament markat bin-numru 243c fi Triq it-Torri, f'Tas-Sliema, bil-komunjoni mal-appartamenti l-

ohra fl-istess blokk tal-entratura, tal-entrata, tal-*lift* u l-*lift shaft*, torgien u indani tat-tarag, katusi u sistema ta' drenagg, bid-dritt li l-appartament jinstalla u jmantni fuq il-bejt tal-imsemmi blokk, tank tal-ilma u *aerial* tat-*television*, u bid-dritt tal-access ghall-istess bejt biex jintmantnu l-istess, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, liberu u frank u dan taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi konvenju (Dok A), *inter alia* ghall-prezz ta' mitt elf lira Maltin (Lm100,000).

Illi l-atturi fuq l-istess konvenju hallsu lis-socjeta` konvenuta akkont tal-prezz depozitu ta' ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) li min-naha taghha s-socjeta` konvenuta tat lill-atturi ricevuta fuq l-istess konvenju.

Illi mir-ricerki rrizulta illi skont kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar John Gambin tal-hmistax ta' Marzu 1993, is-socjeta` Two Four Three Developments Limited, il-predecessura fit-titolu ghas-socjeta` konvenuta, kienet bieghet u ttrasferiet l-arja fejn eventwalment kellu jinbena l-appartament internament li kellu jkun numerat bin-numru sebgha (7) u cioe` bl-istess numru bhall-appartament oggett tal-konvenju msemmi bejn l-atturi u s-socjeta` konvenuta.

Illi s-socjeta` konvenuta giet mitluba mill-atturi sabiex tikkoregi b'att korrettorju l-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar John Gambin fuq imsemmi u dan fis-sens illi l-appartament li kellu jinbena fl-arja mibjugha gie eventwalment numerat numru sitta u mhux numru sebgha, Izda s-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti, anzi sostniet li ma kienx hemm htiega (Dok. "C" u Dok. "E").

Illi fis-26 ta' Marzu 1999 is-socjeta` Two Four Three Developments Limited inqasmet f'zewg socjetajiet u cioe` s-socjeta` konvenuta u s-socjeta` Marketing and Consultancy Limited (Dok. "F").

Illi l-abbozz tal-kondizzjonijiet tal-qsim tas-socjeta` Two Four Three Developments Limited skont l-artikolu 361 tal-Att tal-1995 Dwar il-Kumpaniji (Kap. 386 tal-Ligijiet ta'

Malta), liema abbozz gie approvat u mibghut lir-Registratur tal-Kumpaniji, ma jaghtix deskrizzjoni preciza tal-fond ossija appartament mertu tal-konvenju in kwistjoni (Dok. "A") u dan kif jitlob l-artikolu 361(2)(h) tal-imsemmi Kap.386, liema appartament gie trasferit lis-socjeta` konvenuta (Dok. "G").

Illi minhabba f'hekk l-atturi talbu lis-socjeta` konvenuta sabiex fuq il-kuntratt tal-bejgh tidher ukoll is-socjeta` Marketing and Consultancy Limited u dan skont it-tieni paragrafu fit-tieni pagna tal-konvenju in kwistjoni (Dok. "A"). Izda anke f'dan il-kaz is-socjeta` konvenuta irrispondiet illi ma kienx hemm il-htiega (Dok. "C" u Dok. "E").

Illi mir-ricerki rrizulta li l-blokk mil-liema jiffirma parti l-appartament oggett tal-konvenju fuq imsemmi kien soggett ghal cens annwu u perpetwu li dwaru giet prezentata cedola ghall-fidi tieghu. Izda mal-istess cedola ma gietx annessa pjanta tal-blokk skont l-artikolu 1501(7)(d) tal-Kodici Civili Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u sad-data ta' din ic-citazzjoni l-ammont tal-fidi tac-cens ma giex zbankat.

Illi l-agir tas-socjeta` konvenuta li ma riditx tikkoregi fejn kien mehtieg u l-anqas ma riedet illi tidher fl-att tal-bejgh il-kumpanija l-ohra Marketing and Consultancy Limited kif ighid l-istess konvenju, iwassal ghar-rizultat illi s-socjeta` konvenuta fil-fatt ma riditx tbiegh u dan minghajr raguni gusta u valida fil-ligi.

Illi *nonostante* illi s-socjeta` konvenuta giet interpellata mill-atturi sabiex tirrifondi d-depozitu ta' Lm10,000 u thallas d-danni prelikwidati f'ammont ekwivalenti skont il-konvenju fuq imsemmi, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti.

Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara s-socjeta` konvenuta responsabbli sabiex tirrifondi lill-atturi d-depozitu akkont tal-prezz minnhom imhallas fuq l-imsemmi konvenju (Dok. "A") fl-ammont ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

Lm10,000 kif ukoll responsabbli sabiex thallas lill-atturi d-danni kkawzati lill-atturi;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi, okkorrendo per opera ta' periti nominandi;

3. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta tirrifondi lill-atturi d-depozitu akkont tal-prezz minhom imhallas fuq l-imsemmi konvenju fl-ammont ta' Lm10,000 kif ukoll tikkundannaha sabiex thallas lill-atturi daww id-danni hekk likwidati minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi daww tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Jannar 2003 u tas-sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment, kif ukoll bl-imghaxijiet legali mid-data tal-istess ittra ufficjali kontra s-socjeta` konvenuta illi hija minn issa stess ingunta ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-6 ta' Novembru 2003.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 5 ta' Dicembru 2003 (fol 27) fejn esponiet: -

1. Illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi datata 30 ta' Marzu 2005 a fol 636 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 29 ta' Lulju 2005 a fol 649 tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-atturi ghan-nom ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 9 ta' Novembru 2005 a fol 672 tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-replika tas-socjeta` konvenuta ghan-nota responsiva tal-atturi datata 30 ta' Dicembru 2005 a fol 685 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Frar 2006 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li ma baqaghlhomx aktar provi xi jzidu man-noti estensivi li diga` ghamlu. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Mejju 2006; u l-verbali tas-seduti kollha nkluz dak tas-17 ta' Ottubru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Frar 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum persjeduta fejn il-kawza giet differita ghas-16 ta' Mejju 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu rifuzjoni tal-ammont ta' Lm10,000 li hallsu lis-socjeta` konvenuta bhala akkont ta' prezz ta' xiri ta' appartement fuq konvenju datat l-1 ta' Awwissu 2002<sup>1</sup> *oltre* danni li ghandhom jigu likwidati minn din il-Qorti. Kontra t-talbiet attrici, is-socjeta` konvenuta ssostni li ma kellhomx raguni gusta biex jirrifjutaw li jaddivjenu ghall-kuntratt finali u ghandha l-jedd, skont kif pattwit fil-konvenju, li zzomm id-depozitu.

Il-konvenju, mertu ta' din il-kawza, huwa datat 1 ta' Awwissu 2002 fejn is-socjeta` konvenuta obligat ruhha li tassinja lill-atturi l-fond numru 7 fi blokk ta' 8 appartamenti esternament markat 243, Triq it-Torri, Sliema, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, liberu u frank u taht il-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju.

L-atturi hallsu akkont tal-prezz depozeru ta' Lm10,000 fuq l-istess konvenju.

Huwa pacifiku li l-kuntratt finali ta' bejgh ma sehnx u d-depozeru ta' Lm10,000 ma giex rifuz lill-kompraturi, billi baqa' fil-pussess tas-socjeta` konvenuta, wara li spedixxiet ittra ufficjali kontra l-atturi biex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relativ.<sup>2</sup> Din l-ittra gudizzjarja ma gietx segwita b'att ta' citazzjoni.

L-ilmenti li ressqu l-atturi biex jiggustifikaw ir-rifjut taghom biex jersqu ghall-att finali huma s-segwenti:

Is-socjeta` konvenuta giet mitluba mill-atturi sabiex tikkoregi b'att korrettorju, il-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar John Gambin, tal-15 ta' Marzu 1993, minn fejn irrizulta li l-predecessur tas-socjeta` venditrici, *Two Four Three Developments Limited* bieghet appartement bl-istess numru sebgha (7) li hu n-numru assenjat lill-appartement mertu ta' din il-kawza.

---

<sup>1</sup> Dok. A esebit a fol. 7 sa 8 tal-process.

<sup>2</sup> Dok. GF2 esebit a fol. 35 tal-process.

- *Inoltre* fis-26 ta' Marzu 1999, is-socjeta` *Two Four Three Developments Limited* inqasmet f'zewg socjetajiet, u cioe` s-socjeta` konvenuta u s-socjeta` *Marketing and Consultancy Limited*, u l-atturi talbu lis-socjeta` konvenuta sabiex fuq il-kuntratt ta' bejgh tidher ukoll is-socjeta` *Marketing and Consultancy Limited*.

- Fl-ahhar mir-ricerki rrizulta li l-blokk ta' l-appartamenti, oggett tal-konvenju kien soggett ghal cens annwu u perpetwu, li dwaru giet prezentata cedola ghall-fidi tieghu, izda minghajr pjanta tal-blokk, u sad-data tac-citazzjoni l-ammont tal-fidi tac-cens ma giex zbankat. Jirrizulta mill-korrispondenza esebita mill-attur bhal **DOK D<sup>3</sup>** li l-ispjegazzjoni moghtija mis-socjeta` konvenuta dwar ic-cedola ta' fidi ta' cens giet accettata. Dan hu wkoll koncess fin-nota ta' sottomissjonijiet attrici.<sup>4</sup>

Fil-fehma tal-Qorti meta tingala' divergenza ta' posizzjoni bhal dik in kawza, l-ewwel li ghandu jsir huwa li jigi ezaminat dak li l-partijiet bejniethom ftehm u bil-miktub 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, is-segwent:-

- Id-deskrizzjoni ta' l-oggett tal-bejgh u cioe` "*The apartment internally numbered seven (7) with an underlying complex of garage spaces which block is externally numbered 243 C in Tower Road, Sliema, which apartment has in common with other apartments in the same block the entrance, entrance hall, lift, lift shaft, stairs and landings, drains and drainage system and the apartment enjoys the right to install and maintain on the roof of the block a water tank and television antenna and the right to accede to maintain the same, with all its singular rights and appurtenances, free and unencumbered..*"

---

<sup>3</sup> A fol. 14 tal-process

<sup>4</sup> Para d) a fol. 643 tal-process.

- " *Provided that, in the event of the purchasers defaulting without good and valid legal cause on their principal obligation of purchasing the property, then the vendor may, at this option to be exercised in his sole discretion elect, in lieu of enforcing his rights at law against the purchasers to compel the latter to purchase the property, to retain the deposit by way of liquidated damages, in which event the deposit will be forfeited by the Purchasers in favor of the vendor....It is hereby declared for all intents and purposes of law, that the payment being presently made by the purchasers to the vendor is not, and is not to be interpreted as earnest money.*"

-" *That the vendor enjoins on the final deed of loan and sale Marketing and Consultancy Company limited which together with the vendor is co-owner of the common ownership of the common parts and to whom such rights were allocated as the recipient company when the company Two Four Three Developments Limited was partitioned and to transfer any such rights so that the enjoyment of the rights by the said apartment would be intact and validly acquitted....."*

## **KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI**

### **L-Art 1357(2) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid li :-**

*"L-effett tal-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbili 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 prezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien".*

Illi skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna jekk il formalitijiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, l-



konvenju jitlef l-efficacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

“F’kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita’ tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus *quo ante*. Ghalhekk il-kompratur jista’ jitlob lura minghand ilvenditur id-depositu li jkun hallas fuq il-konvenju.” **(Ara sentenzi "A.Ciantar vs A.Vella" -LXX11 p. 11 p828; "L.Abela vs T.Spiteri" -Vol Vol LXX111 p11 p 403; "J.Cassar vs V Farrugia" -LXXV11 p11 p316.)**

Ghalhekk bhala principju generali l-ammont li jithallas akkont tal-prezz fuq konvenju bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx. **(App. Kum "V.Cini vs A. Agius et" dec. fid-9 ta' Marzu 1988).**

Illi izda Illi jirrizulta car mill-kliem uzat fl-istess konvenju li tali pagament ta’ Lm10,000 ghalkemm ma sarx mis-socjeta` attrici lill-konvenuti bhala kappara *ai termini* tal-**Artikolu 1359 tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta’ Malta, kien xi forma ta’ *forfeitable deposit*. F’dan il-kaz, ghandu jigi irpruvat li jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfin

tad-depositu, u *cioe* l-inadempjenza tal-kumpraturi minghajr gusta kawza. Din ukoll tippresupponi d-disponibilita’ tal-parti li qed tirrivendika iz-zamma tad-depositu li tersaq ghall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-ohra li taghmel dan. Dan ir-rifjut jista’ jigi biss pruvat definittivament bin nuqqas taghha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skont il-kaz, biex taghmel dan. Fil-kaz in ezami, ir-rifjut tal-kumpraturi jirrizulta mhux biss ippruvat imma anke ammess.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess, l-atturi ghandhom jippruvaw fi kwalunkwe kaz, u anke kieku l-istess konvenju jigi ikkunsidrat veljanti, huma kellhom raguni

Kopja Informali ta' Sentenza

valida sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali tat-trasferiment in eseguzzjoni tal-istess konvenju, u in segwitu huma qatt ma jistghu jigu kkunsidrati li tilfu id-depozitu minnhom imhallas skont l-istess konvenju lis-socjeta` konvenuta.

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:-

*“... effettivamente dak li huwa importanti ghall-fini, kemm ta' l-iskrittura, kif ukoll kosegwentement ta' din il-kawza, huwa illi kwalunkwe raguni valida fil-ligi tintitola l-kompratur prospettiv li ma jersaqx biex jiffirma konvenju u b'risultat 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 jkun ftehm il-partijiet, u f'dan il-kaz ma avveratx ruhha l-kundizzjoni li l-istess immobbli kellhom ikunu mibnija skont il-permessi necessarji li trid il-ligi kontenuta fi klawnsola 7 (b) tal-istess skrittura privata.

Illi dan kollu gie kkonfermat bis-sentenza tal-Onorabli 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..... In-natura tal-konvenju fiha innfisha timplika zmien ta' accertament sabiex jigi verifikat li dak li kien qed jigi garantit lilu mill-venditur ikun rejalmment 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-eseguzzjoni 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 jispickaw kollha u kull parti terga' takkwista dik il-liberta' li kellha."*

Dawn il-punti huma rilevanti ghall-konsiderazzjonijiet tal-Qorti f'din il-kawza.

## **II-Provi**

**L-Attur, n-Nutar Michel Dingli**, xehed permezz ta' affidavit ezebit a fol. 146 tal-process (**Dok MD**), fejn huwa qal illi fl-ewwel (1) ta' Awwissu 2002 hu u l-mara tieghu ghamlu konvenju mas-socjeta` konvenuta, liema socjeta` obligat ruha li tassenja lilhom l-appartament numru 7, fi blokk ta' 8 appartamenti, bin-numru Two Four Three, Triq it-Torri, Sliema bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha, liberu u frank ghall-prezz ta' Lm100,000.

Meta kien wasal iz-zmien sabiex isir il-konvenju huwa staqsa lill-agent Edgar Tabone, sabiex jibghatlu kopja tal-kuntratt ta' l-akkwist permezz ta' fax li suppost kellu f'idejh il-venditur. Lejliet il-gurnata tal-konvenju, kull ma rceva pero` kienu biss il-minuti ta' rezoluzzjoni ta' qsim ta' kumpannija, **Dok F**, u cioe` l-minuti dwar il-qasma tas-socjeta` *Two Four Three, Developments Limited* f'zewg socjetajiet; *Globe Financial Investments Limited* u s-socjeta` *Marketing and Consultancy Limited*. In-Nutar Dingli kien skopra illi l-appartament gie zviluppat mis-socjeta` *Two Four Three Developments Limited* fuq is-sit li qabel kien hemm id-dar li l-istess socjeta` akkwistat b'kuntratt tan-Nutar Hayman. Id-deskrizzjoni ta' l-appartament, mertu tal-kawza odjerna fl-assenjazzjoni fil-qasma kienet xotta hafna. Fil-fatt, il-qasma ma kellhiex referenza ghall-partijiet komuni fir-rigward l-appartament.

Ghamel l-arrangamenti necessarji sabiex jissellef mill-Bank, u l-mara tkellmet ma' Perit fir-rigward il-permessi tal-bini. F'Awwissu tas-sena 2002 kien gabar ir-ricerki tal-post mill-insinwa u sab nota tal-insinwa ta' kuntratt li permezz tieghu inbieghet l-arja lil certu konjugi Gregory

Kopja Informali ta' Sentenza

fejn kellu jinbena l-appartament internament markat bin-numru sebgha (7), li kien l-istess numru ta' l-appartament li kellu fil-konvenju. Ghalhekk, ghamel kuntatt ma' David Aquilina, li kien deher ghas-socjeta` venditrici konvenuta fuq il-konvenju sabiex jindaga fir-rigward din il-bicca.

Wara xi tlett xhur, u baqa' bla risposta, kiteb lil David Aquilina sabiex jiehu hsieb din il-korrezzjoni ta' dak il-kuntratt fis-sens illi l-appartament li kellu jkun internament enumerat bin-numru sebgha fil-fatt kien enumerat bin-numru sitta u fuq dik l-arja akkwistata mill-konjugi Gregory ma kienx mibni l-appartament oggett tal-konvenju tieghu.

Is-socjeta` konvenuta qatt ma riedet taghmel din il-korrezzjoni essenzjali (Vide Dok C u Dok E annessi mac-citazzjoni).

In-Nutar Dingli hareg l-ewwel abbozz ta' l-att ta' self u bejgh u baghtha lis-socjeta` konvenuta, li min-naha taghha ma setghetx tifhem ghaliex xtaq li s-socjeta` *Marketing and Consultancy Limited* kellha tidher fuq l-att finali.

Minhabba dan kollu, meta hu u martu gew interpellati mis-socjeta` konvenuta, permezz ta' ittra ufficjali, **(Dok L)** sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' akkwist, huma kienu kostretti li ma jersqux u minflok interpellaw lis-socjeta` konvenuta sabiex tirrifondi d-depozitu moghti lilha fuq il-konvenju fl-ammont ta' Lm10,000, kif ukoll thallas id-danni skont il-konvenju u li kienu jammontaw ghal Lm10,000 skont il-konvenju **(Dok M)**.

L-avukat tas-socjeta` konvenuta eventwalment infurmahom illi s-socjeta` konvenuta zammet id-depozitu ghaliex Dr. Dingli u martu kienu ddekadew. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Meta xehed in **kontro-ezami**,<sup>5</sup> huwa ddikjara li hu u martu kienu ddecidew li n-negozju tax-xiri tal-bejgh ma jitkomplix "*propriu fl-ahhar taz-zmien tal-konvenju*" meta l-bejjiegh

---

<sup>5</sup> Seduta tas-16 ta' Novembru 2004.

Kopja Informali ta' Sentenza

nsista li l-kumpanija *Marketing and Consultancy Limited* m'ghandiex ghalfejn tidher fuq l-att.

**David Aquilina**, amministratur ta' *Globe Financial Investments Limited* xehed permezz ta' affidavit<sup>6</sup>(**Dok DA**).

Huwa kien responsabbli ghall-bejgh tal-appartament mertu ta' din il-kawza. Hu kien qabbad lil Edgar Tabone bhala *Estate Agent* f'isem is-socjeta` konvenuta biex isib il-bejgh ta' dan l-appartament. Kien Edgar Tabone li ressaq lin-Nutar Michel u martu ghax-xiri ta' dan l-appartament.

Il-konvenju kellu jigi redatt min-Nutar Michel Dingli stess.

Gurnata qabel ma ltaqghu, Edgar Tabone talbu ghal-kopja tal-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta` konvenuta sabiex jaghtih lill-kompraturi. Peress li s-socjeta` konvenuta kienet akkwistat il-proprjeta permezz ta' divizjoni tas-socjeta` *Two Four Three, Developments Limited* skont il-*Companies Act*, huwa ghamel kopji tad-draft terms of division minn fuq il-website tar-Registratur tal-Kumpaniji u ghadihom lil Edgar Tabone. Huwa ma regax sema minghand Edgar Tabone jew mill-kompraturi qabel ma ltaqghu fl-ufficcju tan-Nutar Dingli.

Waqt li kien diehel ghall-konvenju Edgar Tabone infurmah li l-konjugi Dingli kienu fil-process ta' separazzjoni u li n-Nutar Dingli kien se jakkwista dan l-appartament ghall-mara tieghu. Dan kienet ammettietu fil-fatt l-attrici stess waqt li kien qed jigi diskuss il-konvenju.

Huwa ma kellu l-ebda oggezzjoni fir-rigward il-fatt li l-konvenju kien se jigi redatt minn Nutar Dingli u halla f'idejh sabiex jikteb fil-konvenju dak li hass li kien hemm bzonn li jitnizzel.

In-Nutar Dingli kien qallu li ma hax gost li s-socjeta` konvenuta kienet akkwistat permezz ta' divizjoni, peress

---

<sup>6</sup> Esebit a fol. 577 tal-process

illi ma kienx hemm att pubbliku ta' akkwist fir-rigward l-appartament in kwistjoni. In-Nutar Dingli xtaq li l-konvenju isir ghal sitt xhur, allura hekk gie deciz. Il-ftehim kien soggett ukoll ghal self mill-BOV favur il-kompraturi ghall-ammont ta' Lm70,000. Fil-fatt jirrisulta mill-provi li s-*sanction letter* giet debitament mahruqa mill-Bank fit-3 ta' Dicembru 2002 <sup>7</sup> li approvat is-self mill-atturi ghall-iskop tax-xiri tal-appartament mertu ta' din il-kawza.

Sar ftehim li l-koppja Dingli kellhom sa sebat ijiem, mill-31 ta' Awwissu 2002 sabiex jiterminaw il-konvenju bil-miktub, minghajr ma jitilfu d-depozitu mhallas minnhom, kemm-il darba ma jottjenux dan is-self mill-Bank. Dak iz-zmien stipulat ghadda u qatt ma semgha xejn minn ghandhom.

Sabiex iserrah mohh in-Nutar Dingli, David Aquilina kien ghamel kuntatt man-Nutar Remigio Zammit Pace biex isir att pubbliku fir-rigward il-qsim ta' *Two Four Three, Developments Limited* li sar bejn *Globe Financial Investments Limited* u *Marketing & Consultancy Limited*. Dan gie ppubblikat fl-10 ta' Settembru 2002 (**Dok GF**), u cioe` ftit granet wara li skada t-terminu tal-31 ta' Awissu 2002.

*Nonostante* dan, in-Nutar Dingli baqa' jinsisti li *Marketing and Consultancy Limited* tidher fuq l-att finali.

F'wahda mill-konverzazzjonijiet li kellu man-Nutar Dingli infurmah li mir-ricerki kien sab li l-appartament kien diga mibjugh lil certu Gregory u ghalhekk David Aquilina konsegwentement baghat kopja tal-kuntratt ta' Gregory lin-Nutar Dingli u spjegalu li mid-deskrizzjoni tal-appartament kien evidenti li ma kienx l-istess appartament li kien soggett ghall-konvenju. Pero`, in-Nutar Dingli baqa' jinsisti li kellha ssir korrezzjoni fil-kuntratt ta' Gregory sabiex in-numru tal-appartament tieghu jinbidel ghal numru sitta (6). David rega' kellem lin-Nutar Dingli u nfurmah illi skont in-Nutar Gambin, kif ukoll in-Nutar

---

<sup>7</sup> Esebata bhala **Dok. MDB a fol. 615** tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

Zammit Pace n-numru intern ma kienx kardinali u lanqas ufficjali.

David Aquilina beda jsir anzjuz peress illi ra li n-Nutar Dingli beda jaghmel minn kollox biex jaqla' kwistjonijiet, u dan ftit qabel il-kuntratt finali.

Beda jcempel lin-Nutar Dingli ta' spiss u anke baghtlu *e-mail* sabiex jifissaw appuntament (**vide Dok DA1**). Izda, sa dakinhar ta' l-iskadenza tal-konvenju David kien ghadu ma sema' xejn minghand in-Nutar Dingli, ghalhekk kien cempillu, izda n-Nutar kien evaziv hafna. Ftit wara baghtlu *e-mail* u nfirmah illi hu u martu ma kienux se jersqu ghall-kuntratt finali. (**Vide Dok DA2**).

Ftit wara li skada l-konvenju l-mara tan-Nutar Dingli marret l-ufficcju ta' David biex tara x'seta jsir sabiex hi tixtri l-appartament. Huwa min-naha tieghu kien offra li jsir il-kuntratt finali sat-8 ta' Frar 2003 bla minghajr ma jintilef id-depozitu. Dan kien l-ahhar li semgha minghand il-mara tan-Nutar Dingli, peress illi kien hemm biss skambji bejn l-avukati.

Peress li l-atturi ma dehrux fuq il-kuntratt finali, s-socjeta` konvenuta ghazlet li zzomm id-depozitu skont kif miftiehem fil-konvenju.

Peress ukoll li l-kuntratt finali baqa' ma sarx, l-appartament in kwistjoni rega' gie ghall-bejgh u dan inbiegh permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Burlo' tat-8 ta' Ottubru 2003 (**Dok DA 3**).

In-Nutar **Remigio Zammit Pace** xehed permezz ta' affidavit li jinsab ezebit *a fol.* 594 tal-process (**Dok RZP**).

Huwa spjega li kellu xi konversazzjoni u skambju bl-*e-mail* man-Nutar Dingli. *Inter alia* huwa nfirmah li ma rax il-htiega ghall-involviment ta' *Marketing & Consultancy Limited* fil-bejgh minn *Globe Financial Investments Limited* tal-appartament mertu tal-kawza odjerna.

Qal ukoll illi fl-10 ta' Settembru 2002 huwa ppubblika d-divizjoni bejn *Globe Financial Investments Limited* u *Marketing & Consultancy Limited* (**vide Dok RZP 2**).

Minn dokumenti esebiti jirrizulta wkoll att ta' bejgh bejn is-socjeta` *Two Four Three Developments Limited* u terzi fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin datat il-5 ta' Marzu 1993<sup>8</sup> li permezz tal-istess inbiegh "*airspace at sixth floor level to be occupied by flat number 7...*" u pjanti annessi kif ukoll atti ta' bejgh rigwardanti appartamenti ohra fl-istess blokk.

**Il-Qorti ikkonsidrat** ukoll l-att ta' bejgh tal-appartament *de quo* bejn is-socjeta` konvenuta lill-terzi *a fol 588* tal-process fejn l-akkwiredent gie koncess self ghax-xiri mill-Bank of Valletta p.l.c. ta' *duplex flat internally bearing the number seven (7) situated on the eighth and ninth floors, and underlying the penthouse...."*

**Il-Qorti ser tapplika l-principji surriferiti ghall-fatti tal-kaz skont is-segwenti konsiderazzjonijiet.**

Irrizulta li l-ilmenti tal-atturi huma riducibbli ghall-tnejn - cioe` l-incertezza fid-deskrizzjoni tal-oggett *in vendita stante* li kien hemm att pubbliku ma' terzi li jirreferi ghall-*flat* internament immarkat bl-istess numru sebgha, kif ukoll l-incertezza fit-titolu tas-socjeta` konvenuta wahedha biex tassenja d-drittijiet u pertinenzi tal-appartament *in vendita* fil-paritjiet komuni u fil-bejt tal-blokk.

Riferibbilment ghall-ewwel ilment, il-Qorti mhiex tal-fehma li dan kien insormontabbli. Jirrizulta mill-provi esebiti li l-att ta' bejgh bejn is-socjeta` *Two Four Three Developments Limited* u Raymond Gregory<sup>9</sup> jinkorpora pjanti u deskrizzjoni dettaljata u akkurata tal-appartament oggett ta' dak il-bejgh. Il-Ligi trid biss li l-oggett tal-bejgh ikun determinat jew determinabbli, u hija gusta l-osservanza li saret fil-proceduri li l-enumerazzjoni interna tal-appartamenti tal-blokk hija wahda mhux ufficjali u jekk l-

---

<sup>8</sup> Dok GF5 *a fol. 49* tal-process

<sup>9</sup> Esebit bhala Dok. GF5 *a fol. 49 et.seq.* tal-process.



oggett tal-bejgh ikun determinabbli, allura il-bejgh jista jittqies validu u effettiv. Fil-kaz odjern, in-Nutar Dingli inghata *free hand* fir-redazzjoni tal-konvenju u ma jirrisulta minn imkien li s-socjeta` konvenuta ma kinetx qed tikkoopera fuq dan l-ilment. L-appartament ghalhekk setgha jigi ben individwat b'deskrizzjoni tal-elevazzjoni u pjanti annessi.

Riferibbilment ghall-insistenza li tidher is-socjeta` *Marketing and Consultancy Limited* fuq il-kuntratt, il-Qorti tinnota li din tirrizulta bhala kondizzjoni espressament miftehma bejn il-partijiet fuq il-konvenju. Is-socjeta` konvenuta tghid li kienet disponibbli biex taccetta li din il-kumpanija wkoll tkun rapprezentata fuq il-kuntratt finali, izda dan hu dikjarat biss fil-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet wara li skada il-konvenju. *E-mail datata 29 ta' Dicembru 2002*<sup>10</sup> minn R. Zammit Pace, jghid "*The more we discuss this matter the less I see why M & C have to be involved.*" Din il-Qorti ma tistax tifhem kif is-socjeta` konvenuta baqghet tikkontempla li kellha xi ghazla dwar dan il punt meta il-konvenju stess espressament jobbliga lill-venditur "*to enjoin on the final deed of loan and sale Marketing and Consultancy Limited*" bhala komproprietarju tal-partijiet komuni.

Huwa minnu li wara li gie iffirmit il-konvenju, gie ippubblikat att dikjaratorju minn Nutar Remigio Zammit Pace<sup>11</sup> li skont l-istess jinsab dikjarat "*the assets were shared as follows: To Globe Financial Investments Limited, Flat numbered seven (7) forming part of a block which is numbered two hundred and fortythree letter C (243C) Tower Road Sliema, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances.*" Hemm dikjarat ukoll li s-sidien tal-appartamenti fil-blokk ghandhom il-jedd ta' uzu tal-bejt skont kif hemm deskritt.

Jirrizulta li l-jeddijiet ta' uzu tal-bejt li kienu ser jigu akkwistati mill-atturi huma elenkati b'mod dettaljat fil-konvenju. L-att dikjaratorju mhuwiex car fir-rigward tal-

---

<sup>10</sup> Esebit *a fol.* 595 tal-process bhala **Dok. RZP1**

<sup>11</sup> Esebit *a fol.* 12 tal-process datat it-12 ta' Settembru 2002

Kopja Informali ta' Sentenza

assenjazzjoni tal-jeddijiet ta' uzu tal-bejt lill-akkwirenti prospettivi tal-appartamenti 7 u 8 tal-blokk - kliema certezza l-atturi ghandhom kull dritt li jesiguha. Fil-fatt dan hu l-iskop tal-kondizzjoni li inserixxa l-attur fil-konvenju u li l-konvenut ma riedx jikkonforma mieghu ghaliex hass li ma kienx hemm iktar bzonnu.

L-artikolu 460 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa car meta jiddisponi li: -

*"(1) Is-servitù, koncessa minn wiehed mis-sidien ta' fond mhux maqsum, ma titqiesx stabbilita fuq dak il-fond, hlief meta s-sidien l-ohra jikkonceduha wkoll, ilkoll flimkien jew kull wiehed ghalih."*

Ghalhekk skont l-**artikolu 460 (2)** *"Il-koncessjoni ta' servitù b'kull titolu jkun li jkun, maghmula minn wiehed mis-sidien, tibqa' sospiza sakemm l-istess koncessjoni ssir mill-ohrajn kollha."*

Kontrarjament ghal dak sottomess mill-abbli difensur tas-socjeta` konvenuta, id-dritt ta' uzu ta' bejt mhuwiex dritt kontinwu u jiswa biss jekk kostitwit b'att pubbliku.

Ghalhekk fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi, din il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi kellhom raguni gusta biex jirrifjutaw li jaddivjenu fuq l-att finali tal-bejgh u, per konsegwenza, l-ammont ta' Lm10,000 depozitat mas-socjeta` konvenuta ghandha tigi rifiuza.

### **Talba ghad-Danni**

L-atturi ma ressqu ebda prova rigward danni pretizi. Din il-Qorti mhiex konvinta li s-socjeta` konvenuta agixxiet in *mala fede* ghaliex mill-iskambju tal-korrispondenza, jidher li s-socjeta` konvenuta dejjem uriet riedha li takkomoda t-talbiet tal-atturi, ghajr ghall-kwistjoni tal-involviment tas-socjeta` *Marketing and Consultancy Limited*, - u dan tal-ahhar minhabba divergenza f'opinjoni u mhux minhabba xi intenzjoni malizjuza.

Ghalhekk il-Qorti ser tichad din it-talba attrici.

### III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li **tichad** l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, **tilqa'** it-talbiet attrici limitatament billi:-

1. Tiddikjara is-socjeta` konvenuta responsabbli sabiex tirrifondi lill-atturi is-somma ta' €23,293 minnhom imhallas fuq il-konvenju mertu ta' din il-kawza.

2. Tichad it-tieni talba attrici.

3. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex tirrifondi lill-atturi id-depozitu akkont ta' prezz minnhom imhallas fuq il-konvenju mertu ta' din il-kawza fis-somma ta' €23,293 bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza.

L-ispejjez kollha jithallsu mis-socjeta' konvenuta.

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----