



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2014

Citazzjoni Numru. 258/2010

Edgar Cachia u Nathalie Cachia li ghandhom rispettivament il-karta tal-identita` bin-numru 629261M u 691360M

kontra

Prestige Apartments Limited (C27798) u Mandy Buhagiar u Richard Buhagiar li ghandhom il-karta tal-identita` bin-numru 446675M u 210288M rispettivament

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-**rikors guramentat** prezentat fit-18 ta' Marzu 2010 li jaqra hekk :-

1. *Illi permezz ta' konvenju li jgib id-data tad-19 ta' Gunju 2009 ir-rikorrenti kienu ftehm u sejrin jixtru u jakkwistaw minghand l-intimati, kwantu ghal zewg terzi (2/3) minghand is-socjeta` intimata u kwantu ghal terz (1/3) l-iehor minghand l-intimati l-oħra duplex maisonette f`kondizzjoni ta` gebel u saqaf minghajr l-arja tieghu u precizament dak li kellu n-numru internament markat 3A fi blokk li jismu "Garden Residence" fi Triq Nutar Zarb Attard, bi drittijiet u pertinenzi kollha tieghu skont kif ahjar deskritt fil-konvenju li kopja tieghu qed tigi hawn esebita u markata bhala Dokument A versu l-prezz u taht il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, mil-liema prezz ir-rikorrenti hallsu akkont is-somma ta` €17,740.*

Illi permezz ta' konvenju iehor li wkoll igib id-data tad-19 ta' Gunju 2009 ir-rikorrenti kienu ftehm u sejrin jixtru u jakkwistaw minghand l-intimati, kwantu ghal zewg terzi (2/3) minghand is-socjeta` intimata u kwantu ghal terz (1/3) l-iehor minghand l-intimati l-oħra garage u precizament dak li kellu n-numru internament markat erbgha (4) sitwat fil-livell tal-garage complex li internament jifforma parti mill-Complex imsemmi "Garden Residence", liema garage gie mmarkat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa mill-konvenju versu l-prezz u taht il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, mil-liema prezz ir-rikorrenti hallsu akkont is-somma ta` €1,400 u inoltre r-rikorrenti hallsu ukoll akkont is-somma ta` €2,200 – biex b`hekk hemm imhallas b`kollox is-somma ta` €26,893 mir-rikorrenti lill-intimati.

2. *Illi kontestwalment mal-imsemmi konvenju l-partijiet ukoll iffirmaw ftehim ta` appalt minnhom imsejjah "Completion Agreement", u fost affarijiet ohra ftehm u illi tithallas, kif attwalment thallset is-somma ta` €5,823 akkont tal-prezz miftiehem ta` €58,234.*

3. *Illi fuq iz-zewg skritturi l-partijiet ftehm u, fost il-kondizzjonijiet stipulati illi "any sums paid by the purchasers to the vendors during the period of this agreement shall be considered payments on account of the full price and not by way of earnest, however should the purchasers fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement for a reason which is not valid at law, such sums, including that presently paid to the vendors, shall be forfeited in favour of vendors as preliquidated damages and this without prejudice to any rights at law of the vendors against the purchasers."*

4. *Illi l-effetti tal-istess skritturi gew estizi mill-partijiet sal-15 ta` Ottubru 2009.*

5. *Illi nonostante illi l-imsemmija skritturi gew estizi attwalment l-intimati qatt ma onoraw l-obbligazzjonijiet taghhom fis-sens li d-duplex maisonette qatt ma kienet lesta ai termini tal-kondizzjonijiet miftehma u pattwiti bejn il-partijiet.*

6. *Illi llum l-imsemmija skritturi skadew u ma ghandhom ebda effett vinkolanti fuq il-partijiet u dan minghajr ma l-intimati ntavolaw ebda proceduri kontra r-rikorrenti sabiex jattwaw l-effetti tal-istess.*

7. *Illi minn dan isegwi ghalhekk illi huma ghandhom jigu messi lura fil-pozizzjoni li kienu qabel ma gew iffirmati l-imsemmija skritturi u kwindi l-intimati huma tenuti li jirritornaw il-pagamenti lilhom imhallsa ghax altrimenti jkunu qed jarrikkixxu ruhhom indebitament.*

8. *Illi l-intimati mitluba jirrifondu l-pagamenti lilhom maghmula ammontanti globalment ghall-€26,893 baqghu inadempjenti.*

9. *Illi dawn il-fatti jafuhom personalment ir-rikorrenti li jirritjenu li dan id-debitu tal-intimati favur taghhom huwa cert, likwidu u dovut u fl-opinjoni tar-rikorrenti l-intimati m`ghandhomx eccezzjonijiet x`jaghtu u ghalhekk il-kawza tista` tigi deciza ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kodici tal-Procedura Civili.*

10. *Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex (1) taqta` u tiddeciedi l-kawza ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili u cioe` bid-dispensa tas-smigh tal-kawza u (2) tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu s-somma ta` sitta u ghoxrin elf tmien mija tlieta u disghin Ewro (€26,893) kwantu ghall-€15,708.66 dovuti mis-socjeta` intimata u kwantu ghal bilanc ta` €9,423 dovuti mill-intimati l-ohra – kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premissi.*

Bl-imghax mid-19 ta` Gunju 2009 sal-gurnata tal-effettiv pagament u b`riserva ta` kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti u b-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta` sekwestru prezentati kontestwalment mal-prezenti kontra l-intimati li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-atturi u l-eleku ta` dokumenti li kienu esebiti flimkien mar-rikors guramentat.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta` Mejju 2010 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-istess udjenza fejn akkordat it-talba tal-konvenuti sabiex jipprezentaw risposta guramentata kontra l-azzjoni attrici.

Rat id-digriet fejn kienet milqugha talba tal-atturi ghal korrezzjoni tar-rikors guramentat.

Rat id-digriet moghti mill-Onor Prim` Imhallef fit-28 ta` Gunju 2010 fejn, wara li l-Imhallef li kien qiegħed jippresjedi l-Qorti astjena milli jkompli jisma` l-kawza tal-lum, assenja l-kawza lill-Imhallef sedenti.

Rat ir-**risposta guramentata** tal-konvenuti prezentata fit-12 ta` Ottubru 2010 li taqra hekk :-

1. *In kwantu parti mill-ammont reklamat mir-rikorrenti jirreferi għar-rifuzjoni tad-depositu mhallas bhala parti mill-prezz ta` xi immobbli soggetti ta` konvenju/i mertu ta` din il-kawza, dan mhux dovut lill-atturi stante li kienu huma stess li ddekadew mid-drittijiet tagħhom naxxenti mill-kuntratt/i ta` bejn il-partijiet u dan b`azzjonijiet magħmula in mala fede ;*

Kopja Informali ta' Sentenza

2. *Illi fi kwalsijasi kaz id-depositu in kwistjoni kien intilef mill-atturi ghat-tenur tal-istess konvenju/i u/jew appalt u dan billi ghalkemm interpellati mill-konvenuti biex jersqu ghall-kuntratt finali naqsu li jaghmlu dan minghajr raguni gusta fil-ligi ;*

3. *Illi in kwantu t-talba rikorrenti tirreferi ghar-rifuzjoni ta` depositu mhallas akkont tal-appalt, din ghandha tigi michuda fl-ewwel lok stante illi dan kien ghadu vinkolanti bejn il-partijiet sad-data li giet imressqa din il-kawza stante illi l-istess appalt qatt ma gie tterminat, fit-tieni lok ghaliex ghal darb`ohra l-istess atturi ddekadew mid-drittijiet taghhom naxxenti mill-kuntratt/i ta` bejn il-partijiet u dan b`azzjonijiet maghmula in mala fede.*

4. *Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju l-ammont mitlub kif korrett [ara verbal tal-ewwel udjenza u r-rikors tar-rikorrenti sussegwenti] huwa wiehed eccessiv peress illi dan jinkludi ammont ta` flus li thallsu mir-rikorrenti lill-intimati in konnessjoni ma` konvenju iehor [ukoll datat 19 ta` Gunju 2009] izda li jikkoncernaw immobbli iehor u mhux dak li ndikat fir-rikors promotur ta` din il-procedura.*

5. *Illi finalment il-konvenuti jirrilevaw ukoll illi in konsegwenza ghall-agir tar-rikorrenti fil-kuntest tal-kuntratti kollha suriferiti huma sofrew danni konsiderevoli li ser jigu reklamati permezz ta` kontrotalba.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat il-**kontrotalba tal-konvenuti** li taqra hekk –

1. Illi permezz ta` zewg konvenji li jgibu d-data tad-19 ta` Gunju 2009 ir-rikorrenti rikonvenzjonati kienu ftehm u bl-ewwel konvenju illi kienu sejrin jixtru u jakkwistaw minghand l-intimati rikonvenzjonanti, kwantu ghal zewg terzi (2/3) minghand is-socjeta` intimata u kwantu ghal terz (1/3) l-iehor minghand l-intimati l-ohra duplex maisonette f`kondizzjoni ta` gebel u saqaf minghajr l-arja tieghu u precizament dak li kellu n-numru nternament markat 3A fi block li jismu "Garden Residence" fi Triq Nutar Zarb Attard, bi drittijiet u pertinenzi kollha tieghu skont kif ahjar deskritt fil-konvenju li kopja tieghu tinsab esebita u mmarkata bhala Dokument A flimkien mar-rikors guramentat promotur ta` din il-procedura, filwaqt li bit-tieni konvenju huma kienu ftehm illi kienu sejrin jixtru u jakkwistaw minghand l-intimati rikonvenzjonanti, kwantu ghal zewg terzi (2/3) minghand is-socjeta` intimata u kwantu ghal terz (1/3) l-iehor minghand l-intimati l-ohra l-garaxx internament immarkat numru erbgha (4) sitwat fil-livell ta` kumpless ta` garaxxijiet li jiffirma parti mill-kumpless ta` bini akbar bl-isem "Garden Residence" fi Triq Nutar Zarb Attard kif ahjar deskritt fil-konvenju li kopja tieghu tinsab esebita u mmarkata bhala Dokument RM mal-prezenti.

2. Illi kontestwalment mal-ewwel konvenju suriferit, il-partijiet ukoll iffirmaw ftehm ta` appalt minnhom imsejha "Completion Agreement" [esebit u anness mal-affidavit tar-rikorrenti rikonvenzjonat Edgar Cachia li jinsab anness mar-rikors promotur].

3. Illi mat-tliet skritturi sureferiti [zewg konvenji u `completion agreement`] ir-rikorrenti rikonvenzjonati ghaddew is-sommom ta` Ewro 17,470, Ewro 1,400 u Ewro 5,823 [total Ewro 24,693] lill-intimati rikonvenzjonanti.

4. Illi fuq l-iskritturi ta` promessa ta` bejgh il-partijiet ftehm, fost il-kondizzjonijiet stipulati illi "... should the purchasers fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement for a reason which is not valid at law; such sums, including that presently paid to the vendors, shall be forfeited in favour of vendors as pre-liquidated damages and this without

prejudice to any rights at law of the vendors against the purchasers”, filwaqt li fuq l-iskrittura ta` appalt il-partijiet ftehm u illi “... if the owner fails to purchase the property for a reason which is not valid at law or fails to punctually affect any payment due in terms of this agreement or any ancillary agreement or fails to observe any conditions of this agreement or any ancillary agreement this agreement shall be ipso jure dissolved and the owner shall ipso jure and without the need of any judicial intimation by the contractor forfeit any payments made in favour of the contractor ...”

5. *Illi nonostante dan pero` ghalkemm interpellati mill-intimati rikonvenzjonanti biex jersqu għall-kuntratt finali r-rikorrenti rikonvenzjonati naqsu li jagħmlu dan mingħajr raguni gusta fil-ligi, kif ukoll naqsu milli jonoraw l-obbligi kontrattwali tagħhom u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta` din il-kawza u għalhekk ai termini tal-istess skritturi huma tilfu s-sommom ta` flus minnhom imhallas.*

6. *Illi l-intimati rikonvenzjonanti ddekadew mid-drittijiet tagħhom naxxenti mill-kuntratt/i ta` bejn il-partijiet u dan b`azzjonijiet magħmula in mala fede u dan ukoll kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta` din il-kawza.*

7. *Illi konsegwenza ta` dawn l-azzjonijiet in malafede l-intimati rikonvenzjonanti soffrew danni konsistenti f`riduzzjoni fil-valur tal-proprjeta` tagħhom mertu ta` din il-kawza u dan minhabba l-istruzzjonijiet li r-rikorrenti rikonvenzjonati kienu qed jagħtu lill-intimati rikonvenzjonanti fil-kors tar-relazzjoni kontrattwali tagħhom, telf ta` opportunita` ta` bejgh ta` zewg immobbli, u spejjez u dizbori nkorsi mill-intimati rikonvenzjonanti b`rizultat tal-agir tar-rikorrenti rikonvenzjonati.*

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant in vista tal-premess, l-intimati rikonvenzjonanti jitolbu bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni, ordni u provvedimenti opportuni joghghobha :-

1. *Tiddikjara li l-intimati rikonvenzjonanti naqsu milli jonoraw l-obbligi kontrattwali tagħhom naxxenti mit-tliet skritturi suriferiti lkoll datati 19 ta' Gunju 2009 [kif sussegwentement prorogati] u ghalhekk ai termini tal-istess skritturi huma tilfu s-sommom ta' flus minnhom imhallsa ;*

2. *Tiddikjara ghalhekk illi s-somma komplessiva ta' erbgħa u ghoxrin elf u sitt mija u tlieta u disghin Ewro [Ewrop 24,693] li r-rikorrenti rikonvenzjonati kienu ghaddew lill-intimati rikonvenzjonanti kif hawn suespost hija issa proprjeta' tal-intimati rikonvenzjonanti ;*

3. *Tiddikjara wkoll illi l-intimati rikonvenzjonanti kienu qed jagixxu in mala fede u li in konsegwenza ta' dan l-intimati rikonvenzjonanti soffrew danni ;*

4. *Tillikwida d-danni sofferti mill-intimati rikonvenzjonanti konsegwenza tal-agir tar-rikorrenti rikonvenzjonati ;*

5. *Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjati sabiex ihallsu dik is-somma hekk likwidata mill-intimati rikonvenzjonanti.*

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti għall-fini tal-kontrotalba.

Rat ir-**risposta guramentata tal-atturi għall-kontrotalba** li kienet prezentata fit-2 ta' Novembru 2010 u li taqra hekk :-

1. *Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu riġettati bl-ispejjeż kontra tagħhom, stante li, kuntrarjament għal dak allegat fil-premessi tar-rikonvenzjoni u cioe` li l-esponenti naqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali minghajr raguni gusta fil-ligi, kif ukoll li naqsu milli jonoraw l-obbligi kontrattwali tagħhom, huma skorretti. L-istess hija skorretta l-premessa tagħhom illi l-esponenti ddekadew mid-drittijiet tagħhom naxxenti mill-iskritturi u dan b`azzjonijiet magħmula in mala fede.*

2. *In realta`, kuntrarjament għal dak allegat mir-rikonvenzjonanti, l-esponenti ma ressqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi għal raguni gusta u cioe` minhabba li l-maisonette ma kienx lest fit-termini li ftehm u l-partijiet, avolja l-effetti tal-konvenju kien gie estiz. Illi l-esponenti jichdu li qatt għamlu xi haga in mala fede, tali allegazzjoni trid tigi pruvata mir-rikonvenzjonanti.*

3. *Illi lanqas ma huwa minnu illi l-proprjeta` mertu tal-kawza tilfet fil-valur tagħha u dan minhabba l-istruzzjonijiet tal-esponenti. Lanqas ma huwa minnu illi r-rikonvenzjonanti sofrew xi danni b`rizultat tal-agir tal-esponenti, liema danni, fi kwalunkwe eventualita` jridu jigu pruvati u sostanzjati minn min jallegahom, kif ukoll trid tigi ppruvata l-allegazzjoni ta` mala fede da parte tal-esponenti.*

4. *Illi in verita` r-rikonvenzjonanti qatt ma nterpellaw lill-esponenti sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi bil-mezz li titlob il-ligi u cioe` permezz ta` att gudizzjarju skont kif jipprovi l-artiklu 1357 tal-Kodici Civili u wisq anqas intavolaw il-proceduri relattivi – kwindi la l-effetti tal-konvenju skadew u ladarba l-esponenti ma ressqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi ghal raguni valida fil-ligi jsegwi illi l-partijiet iridu jitpoggew lura fil-pozizzjoni li kienu qabel l-iffirmar tal-istess konvenji. Ghalhekk id-depositi mhallsa mill-esponenti ghandhom jigu rifiuzi mir-rikonvenzjonanti lill-esponenti.*

5. *Illi bla pregudizzju ghall-premess u dato ma non concesso illi anke li kieku l-esponenti ma ressqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi minghajr ebda raguni valida fil-ligi u cioe` b`mod kapriccjuz, gialadarba l-istess konvenji jistipulaw illi “such sums (imhallsa bhala depositi) ... shall be forfeited in favour of vendors as pre-liquidated damages”, sahansitra fl-aghar ipotesi ghall-esponenti r-rikonvenzjonanti ma ghandhom ebda dritt li jitolbu hlas ta` danni oltre ghad-depositi. Ghaldaqstant kwalsiasi reklam da parte tar-rikonvenzjonanti ghal danni ma tissustix u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra taghhom.*

6. *Salv kontestazzjoni ulterjuri skont il-ligi.*

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi ghall-fini tar-risposta guramentat ghall-kontrotalba.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta` Dicembru 2010.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota li pprezentaw l-atturi fl-istess udjenza.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti li permezz taghha huma rtiraw ir-raba` eccezzjoni.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-atturi, flimkien mad-dokumenti li kienu annessi mal-affidavit tal-attur.

Semghet ix-xiehda tal-konvenuti ta` Mandy u Richard Buhagiar fl-udjenza tat-2 ta` Mejju 2011 u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-udjenza.

Rat ir-rikors tal-konvenuti tas-6 ta` Lulju 2011 u d-digriet taghha tal-11 ta` Lulju 2011;

Semghet ix-xiehda ta` Maurizio Cavallaro u ta` Winston Muscat fl-udjenza tas-16 ta` Jannar 2012.

Semghet ix-xiehda tal-Perit Chris Azzopardi u ta` Bernard Gatt fl-udjenza tal-1 ta` Marzu 2012.

Semghet ix-xiehda ta` Alan Dimech u ta` Carol Galea fl-udjenza tat-8 ta` Mejju 2012.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota guramentata li pprezentat il-konvenuta Mandy Buhagiar fl-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2012.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur dwar il-kontrotalba, u d-dokumenti li kienu annessi.

Semghet il-kontroezami tal-attur fl-udjenza tat-23 ta` Mejju 2013.

Rat in-nota li l-atturi pprezentaw fil-11 ta` Gunju 2013 flimkien ma` dokumenti.

Semghet ix-xiehda tal-atturi fl-udjenza tal-11 ta` Lulju 2013.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet li pprezentaw l-atturi fis-27 ta` Settembru 2013.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet li pprezentaw il-konvenuti fit-28 ta` Novembru 2013.

Kopja Informali ta' Sentenza

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li għamel id-difensur tal-konvenuti fl-udjenza tas-7 ta` April 2014.

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza għas-sentenza għal-lum *in difett ta` ostakolu*.

Rat illi ma rrizulta l-ebda ostakolu sabiex il-Qorti tagħti s-sentenza llum.

Rat l-atti l-oħra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Provi

L-attur xehed illi hu u l-mara tiegħu flimkien mal-konvenuti ffirmaw zewg konvenji datati 19 ta` Gunju 2009. Huwa u martu kienu fteħmu li jixtru mingħand il-konvenuti, in kwantu għal zewg-terzi mingħand is-socjeta` konvenuta, u in kwantu għat-terz l-iehor mingħand il-konvenuti l-oħra, duplex maisonette (mingħajr l-arja) u garage internament markat bin-Nru 4. Il-proprjetajiet kienu fi stat ta` gebel u saqaf. Id-duplex maisonette bin-Nru 3A kienet parti minn blokk bl-isem ta` Garden Residence, Triq Nutar Zarb, Attard. Mal-konvenju hallsu €17,740 akkont tal-prezz tal-maisonette, u €1,400 akkont tal-prezz tal-garaxx. Wara li sar il-konvenju, hallsu aktar flus, bl-ammont komplessiv li thallas tkun is-somma ta` €26,893.

Xehed illi kontestwalment mal-konvenju, kien iffirmit wkoll ftehim ta' appalt imsejjah *Completion Agreement* fejn kien hemm miftiehem li tithallas is-somma ta' €5823 akkont tal-prezz ta' appalt li kien jiswa €58,234. Fuq iz-zewg skritturi kien miftiehem illi l-ammonti li thallsu kellhom jitqiesu bhala *pre-liquidated damages*. L-iskritturi kienu estizi sa-15 ta' Ottubru 2009. Skond l-attur, il-konvenuti baqghu ma onorawx l-obbligazzjonijiet taghhom fis-sens li d-duplex maisonette u l-garaxx ma kinux lesti skond il-pattijiet. Fid-data tal-prezentata tal-kawza, l-iskritturi kienu skadew u ghalhekk ma baqghux jorbtu bil-konsegwenza li l-konvenuti kellhom iroddu lill-atturi l-ammonti kollha li kienu thallsu altrimenti l-konvenuti jkunu arrikkew ruhhom minn fuq dahar l-atturi.

Spjega li huma ma ridux ikomplu bil-kuntratt ghal raguni valida. Infatti meta waslet id-data tal-kuntratt, il-konvenuti kienu ghadhom ma lestewx ix-xoghol, u minkejja li kienu mistiedna jestendu l-konvenju, il-konvenuti rrifjutaw u ppretendew li l-atturi joqghodu biss fuq il-kelma taghhom. Fis-17 ta' Novembru 2009, huwa hejja lista ta' affarijiet li kienu ghadhom ma sarux fil-partijiet komuni u fil-maisonette. Minkejja li l-konvenuti kienu accettaw li daww l-affarijiet ma kienux tlestew, ma riedux jiffirmaw estensjoni. Il-konvenuti qatt ma nterpellaw lill-atturi biex jersqu ghall-kuntratt u lanqas ma ghamlu kawza kontra taghhom.

Cahad illi huma ma ghamlux il-kuntratt minhabba mala fede. Huma dejjem zamm lill-konvenuti nformati b'kollox. L-appalt skada mal-iskadenza tal-konvenji tal-bejgh tal-immobbli ghaliex dan il-ftehim ta' appalt kien marbut intimament mal-konvenji. Skond il-klawsola 6 tal-ftehim, huma kellhom dritt jitolbu lura l-hlasijiet li kienu ghamlu. Tant il-konvenju ma kienx ghadu jorbot illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni baghat lura t-taxxa li kienet thallset wara li sare il-konvenju.

Kopja Informali ta' Sentenza

Fisser illi huma kienu ordnaw il-kecna minghand Ideacasa fil-15 ta' Settembru 2009. Thallas depozitu ta' €3000 fit-18 ta' Settembru 2009. Wara huwa kien ghadha lill-konvenut Richard Buhagiar kopja tal-iskizz tas-site inspection report tal-kecna sabiex il-plumber ikun jista' jlesti x-xoghol. Il-kecna kellha tigi tehel fil-post fil-25 ta' Novembru 2009 izda dan qatt ma seta' javvera ruhu peress li l-bieb ta' barra tal-post ma kienx ghadu twahhal. Il-blokka shiha kienet ghadha miftuha.

Cahad illi kienu hafna varjazzjonijiet fil-proprjeta'. L-unika varjazzjoni serja kienet li nbidlet kamra tas-sodda fi kecna u l-ispazju li qabel kienet sejra tkun tal-kecna giet kompriza fil-living room. Kien sar tibdil fil-pozizzjoni tal-bieb tal-en suite bathroom tal-main bedroom. Dawn il-bidliet saru wara li twahhal il-madam. Il-konvenuti talbu kumpens ghal dan ix-xoghol u l-atturi accettaw u hallsu €800.

Xehed illi meta l-fond kien ghadu fuq il-pjanta, huwa kien issuggerixxa xi modifiki, bhal xibka doppja fis-saqaf, li kienu gew accettati, izda li mbaghad wara li kien iffirmit il-konvenju, baqghu ma sarux. Talbu li joghlew il-bibien peress li kienu baxxi wisq ; huma riduhom konformi ma' qisien standard. Mhux il-kaz illi qatt qal lill-konvenuti biex iwahhlu u jistallaw il-points tal-elettriku minhabba li l-bieb ta' barra kien ghadu mhux istallat. Insista li meta saret l-ahhar laqgha fuq il-post, il-konvenju kien ilu li gimghat li skada izda kienu qed ifittxu soluzzjoni bonarja. Soluzzjoni qatt ma nstabet ghax il-konvenuti ma ridux jestendu l-konvenju, imma riedu li jsir il-kuntratt, u x-xoghol jitlesta wara.

Fil-kontroezami, l-attur xehed illi l-konvenju kien gie estiz sal-5 ta' Novembru 2009. Skond il-ftehim, huma kien se jkollhom biss dritt ta' uzu tal-partijiet komuni. Qatt ma kien hemm ftehim ta' appalt dwar il-partijiet komuni fl-istess waqt id-dewmien fit-tlestija tal-partijiet komuni kien se jtellef lill-atturi mit-tgawdija tal-post. Ic-certifikat li hareg il-perit kien generiku hafna ghax il-post ma kienx abitabbli. Mhux veru li kien hemm lest id-dawl u l-ilma. Il-bieb ta' barra ma kienx twahhal. Lanqas ta' gewwa. Ghar-rigward tal-garage, mhux biss ma kienx hemm bieb ta' barra u ta' gewwa izda lanqas id-drive in.

Xehed illi l-bibien kellhom joghlew peress li kien sar zball strutturali mill-bennejja. Huwa qatt ma kien ser jaccetta li l-bibien jigu stallati f'Jannar. Kien Alan Dimech li gibed l-attenzjoni li l-blata kienet baxxa. Sa dak iz-zmien, il-bibien ma kienux ghadhom ordnati. L-ordni tal-bibien saret qabel skada il-konvenju.

Insista li n-negozjati mal-konvenuti bdew meta l-proprjeta` kienet ghadha fuq il-pjanta u dan ghal habta ta` Jannar 2009. Id-Dok TTZ 4 ma kienx anness mal-konvenji. Il-pjanti kienu annessi mal-konvenji. Mistoqsi minn fejn jirrizulta fil-ftehim li tnizzlu l-affarijiet li kienu ghadhom ma sarux mil-lista li hejja hu, l-attur wiegeb illi mhux kollox kien imnizzel ; fl-istess waqt jekk il-post kien ser jinxtara komplut, dawk l-affarijiet kellhom isiru. Ikkonferma li kienu ntalbu alterazzjonijiet izda dawn ma kinux sostanzjali.

L-attrici kkonfermat id-deposizzjoni tal-attur. Xehdet illi meta huma marru fuq il-post l-ahhar darba, dan xi hmistax-il jum wara li l-konvenju kien diga` skada, u kien ghad fadal xi jsir hafna xoghol. La kien hemm bieb ta` barra, la sink, toilet u showers tal-kmamar tal-banju. Ma kienx hemm railings tal-gallarijiet u tal-common parts. Lanqas lift fil-partijiet komuni. Minkejja c-certifikat tal-perit, mhuwiex minnu li l-post kien fl-istat kif deskritt mill-perit. Hadd ma kien infurmahom li huma kellhom japplikaw ghad-dawl u l-ilma. Fi kwalunkwe kaz l-applikazzjoni ma setghetx issir ladarba l-bieb ma kienx ghadu twahhal.

Il-konvenuta xehdet illi hija tiehu hsieb l-amministrazzjoni tal-kumpannija konvenuta. Hi u zewgha l-konvenut kienu l-izviluppaturi tal-proprjeta`. Ikkonfermat illi kien sar konvenju mal-atturi dwar il-bejgh ta` l-proprjeta` bin-Nru 3A, iehor fuq garaxx bin-Nru 4, u *completion agreement* dwar il-maisonette. It-tlieta kienu ffirmati flimkien ghaliex kienu jirreferu ghal xulxin. Iz-zmien li fih kellu jsir ix-xoghol u z-zmien li fih ried isir il-bejgh kien

Kopja Informali ta' Sentenza

ta` tliet xhur. Fiz-zmien meta sar il-konvenju, il-proprijeta` kienet in parte *finished* u in parte ma kenitx. Dawk il-partijiet li kienu ghadhom ma tlestewx kienu mnizzla fil-*completion agreement* ; fost ohrajn kien hemm x`isir xi madum, xi kisi, railings u aperturi. Insistiet illi fil-*completion agreement* kien hemm hafna varjazzjonijiet li kienu mitluba mill-atturi bhal li jibdlu kamra tas-sodda fi kcina, u riedu jmexxu l-plumbing band`ohra. Fit-23 ta` Settembru 2009 l-atturi kienu diga` talbu li ssir din il-bidla. Minhabba l-bidliet li riedu l-atturi, kellha ssir bidla fil-fetha tal-bieb peress li kellu jinghalaq bieb u jinfetah iehor. L-atturi hallsu ghall-fetha tal-bieb izda l-bqija tax-xoghol thallas mill-konvenuta.

Komplet tixhed illi l-ftehim dwar l-alterazzjonijiet kienu jsiru bil-fomm. U dan waqt li kien ghaddej il-konvenju li kien gie mgedded sal-15 ta` Ottubru 2009. Ma kienx hemm estensjoni tal-*completion agreement*. Alterazzjoni ohra rikjesta kienet illi l-atturi riedu li l-bibien jikbru bi 15 cm meta l-bibien kienu diga` ordnati. L-atturi riedu li jghollu l-blajjet bi 15 cm. L-alterazzjoni kienet accettat izda kienet tinvolvi t-tkissir tal-blata, tlugh ta` l-blata, il-plastering u bibien godda. L-ispejjez saru mill-konvenuti. Dawn taw lill-atturi l-opportunita` li jmorru jordnaw il-bibien huma izda l-atturi ghamlu dan fil-5 ta` Ottubru 2009. Meta l-atturi ghamlu l-ordni, kienu nfurmati li l-bibien interni kienu ser jigu konsenjati f` Jannar 2010.

Xehdet illi l-atturi riedu wkoll illi minflok banju jsir shower ; kellu jinqala` l-plumbing kollu mis-subcontractor BC Electric Plumbing. Dan kollu sar ghal habta ta` Settembru u Ottubru 2009. Riedu li jinbidlu s-shower room u l-laundry room ; peress li l-plumbing kien lest izda mhux il-madum, kellu jsir bdil fil-plumbing. Fl-ensuite tal-main bedroom l-atturi riedu l-bieb b`entrata differenti ; kellu jinbidel il-bieb, jinbidel il-plumbing, jiccaqlaq it-toilet u s-sink, u jsiru zewg hitan madum.

Fissret li dawn kollha kienu xogholijiet li ma kinix innizzla fil-ftehim. Stqarret illi meta titlesta haga, l-attur kienu jridu haga ohra. Riedu electrical point ghal lamp post. Wara li sar il-madum maghha, l-atturia riedu li tinbidel u ghalhekk kellu jsir bdil tal-madum biex jigu akkomodati. Riedu electrical sockets

Kopja Informali ta' Sentenza

waterproof fit-terrazzin, li ma kinux immizzla fil-ftehim. Riedu zieda fil-gas points u tapp fil-gallarija. L-ispejjez ghal dawn l-alterazzjonijiet thallsu mill-konvenuti. L-unika spejjez li hallsu l-atturi kienu ghall-ftuh tal-bibien tal-kcina u tal-ensuite. Minkejja li t-talbiet ghal varjazzjonijiet kienu frekwenti, huma accettaw sabiex jaqdu lill-atturi. Meta wasal l-15 ta' Ottubru 2009, minhabba l-bdil li tallbu l-atturi, kien ghad fadal xoghol x'isir.

Dwar l-ilment tal-atturi illi l-plakkek tal-hitan kienu ghadhom ma twahhlux, il-konvenuta spjegat li l-atturi kienu talbu li l-plakkek ma jitwahhlu qabel ma jsir it-tibjid ; il-prassi titlob li l-ewwel jitbajjad il-hajt u wara jitwahhlu plakkek. Il-ftehim rega' ggedded sal-5 ta' Novembru 2009. Kull ma kien ghad fadal kienu l-plakkek, l-ispiral staircase tal-hadid li kellu jitwahhal ukoll wara t-tibjid u l-bibien ta' gewwa li kellhom jaslu matul Jannar 2010. Saret laqgha gimgha qabel ma ggedded biex jaraw x'kien baqa' jsir ; kienu prezenti, l-atturi, ir-ragel taghha u missierha. B'riferenza ghal-lista li pprezenta l-attur bix-xogholijiet li kien ghad fadal isiru – xehdet : dwar il-main door, dan kien ghadu temporanju ghax l-ewwel riedu jidhlu l-bibien l-ohra u imbghad isir it-tibjid ; il-gate ma kienx fil-ftehim ; l-iskirting lanqas. Ftit jiem biss qabel ghalaq il-ftehim, l-atturi riedu jibdlu l-point tal-geyser ; il-konvenuti rrifjutaw ghax ma riedux jaccettaw li jaghmlu aktar alterazzjonijiet.

Xehdet li l-partijiet komuni baqghu kollha propjeta' esklussiva tal-konvenuti. Ma tafx b'xi klawsola li tghid illi jekk ma jitlestiex ix-xoghol, ma jkomplix il-konvenju. Wara li l-atturi taw il-lista, sar ix-xoghol kollu li kien hemm inkluz. Meta ssejhet il-laqgha ghall-verifika tax-xogholijiet, l-attur ma attendiex. Il-laqgha saret qabel ghalaq il-konvenju. Il-konvenju ghalaq bla ma saret ittra ufficjali biex l-atturi jigu nterpellati jersqu ghall-kuntratt. Minkejja li ppruvaw jikkomunikaw ma' l-attur, ma rnexxilhomx. Imbaghad f'Novembru l-attur infurmahom li ma kienx ghadux interessat fil-post u ried id-depozitu lura. Ipprezentat dokumentazzjoni li turi l-*structural alterations* u l-*electrical alterations* kif ukoll d-*devaluation* tal-post peress li minn erbat ikmamar tas-sodda gew ridotti ghal tlieta u bl-ensuite tal-main bathroom tigi shower minflok banju. Ipprezentat certifikat mill-perit bir-ritratti ; il-post kien abitabli.

Il-konvenut xehed illi huwa kien ikun fuq is-sit. L-appartamenti l-ohrajn kienu kollha kawzi lesti. L-attur kien imur fuq is-sit u jitlob alterazzjonijiet bhall-bdil tal-kcina ghal living room u l-bdil ta` kamra tas-sodda biex issir kcina. Dawn l-alterazzjonijiet kienu jinvolvu bdil fil-plakkek, u qlugh tal-madum ta` l-art biex jghaddi l-pipe ta` l-ilma. Il-pjanta ta` kif l-attur riedu l-kcina nghatat lilu tard fiz-zmien u s-subcontractor kellu jera` jqatta` t-trinek u jerga` jiksi kollox apparti li jaqla` l-madum. Meta kienu jintalbu dawn l-alterazzjonijiet, huwa kien jikkonsulta ruhu ma` Carol Galea, missier il-mara tieghu, li kien jaccetta. Huma dejjem ghamlu li setghu biex jakkomodaw lill-klijenti tagghom. Kien sar ftehim li jiggeded il-konvenju peress li anke l-atturi riedu aktar zmien.

Fisser illi l-attur kien infurmahom biex il-plakkek u l-istaircase ma jitwaxx qabel ma ssir l-ewwel tibjida. Saret laqgha gimgha qabel kellu jaghlaq il-konvenju fejn l-attur tahom karta bix-xogholijiet li ma kinux lesti. Dawn kienu imbaghad tlestew minnhom. Wara li f`gimgha lestew dak li l-attur kien talab, kellha terga` ssir laqgha ohra izda l-attur ma bediex iwiegeb ; fl-ahhar baghat messagg illi ma setax jattendi.

Maurizio Cavallaro xehed illi huwa *estate agent* u direttur ta` *Doors Real Estate Services*. Il-kumpanija tbiegh jew tikri proprjetajiet tal-konvenuti li huma kuntratturi. Il-kumpanija tieghu kienet inkarikata mill-konvenuti sabiex taghmel evalwazzjoni tal-blokk appartamenti go Attard meta kienet ghadha fi stat ta` pjanti u evalwazzjoni ohra fil-bidu tal-2010. Kienet intalbet terga` tistma l-valur tal-maisonette 3A. Ikkonferma li l-post minn *four bedroomed* kienet sar *three bedroomed*. Ghalhekk nize l-valur. Minn cirka €230,000, il-valur naqa b`€25,000. Jekk jerga` jsir *four bedroomed* il-valur jerga` jitla` ghal €230,000. Ikkonferma l-kontenut ta` Dok MB4. Fil-**kontroezami**, ix-xhud spjega illi strutturalment bhala qafas, il-maisonette baqa` l-istess. Biex sar *three bedroomed* fil-post kellhom jinghalqu hitan, isir kisi u anke elettriku mill-gdid.

Winston Muscat xehed illi huwa kien ilu jaghmel xoghol ta` *quantity surveying* ghal madwar tletin sena. Il-konvenuti huma klijenti tieghu. Go l-

Kopja Informali ta' Sentenza

izvilupp ta' Hat-Attard kien kejjel ix-xoghol tad-dawl kollu, il-kisi kollu u anke alterazzjonijiet li saru. Fid-duplex penthouse li taghti ghal fuq it-triq kienu saru xi alterazzjonijiet li kien mar kejjel fil-bidu tal-2010. Kien diga` kejjel ix-xoghol li kien sar pero` kellu talba biex jerga` jkejjel. Bl-alterazzjonijiet il-blajjet gholew sitt pulzieri ; kif ukoll inghalqu u nfethu bibien.

Il-Perit Chris Azzopardi xehed illi huwa kien inkarikat mill-konvenut. Ikkonferma r-rapport a fol 85. Kien solitu ghalih illi johrog rapport gimgha wara lim jkun acceda fuq sit. Qal li kienu saru xi travi tal-hadid minhabba alterazzjonijiet biex tikber il-*living area*.

Bernard Gatt – rappresentant ta` BC Electrics – xehed illi ha hsieb alterazzjonijiet li saru fid-dawl u fl-ilma tal-post in kwistjoni. L-inkariku taghhom gie mill-konvenuti. Ikkonferma l-kontenut ta` Dok MB 3 a fol 83. Il-prezz ta` l-alterazzjonijiet kien ta` €1,674. Ix-xoghol sar billi nbidlet l-istruttura tal-fond. L-alterazzjonijiet intalbu mill-klijent tal-konvenuti.

Alan Dimech – rappresentant ta` Dimech Enterprises - xehed illi kien inkarikat mill-konvenuti sabiex jaghmel il-bibien ta` gewwa tal-blokk bini go Attard. Ikkonferma li l-atturi riedu jibdlu l-mudell tas-seba` bibien ta` gewwa. L-ordni saret mill-atturi. Il-konvenuti hallsu ghad-differenza fil-prezz li kienet ta` €340. Billi l-bibien il-godda kien aktar gholjin kellha tinqata` l-blata. Il-bibien twahhlu fil-post. Il-bibien originali kienu ta` 1 m u 93 cm u saru 2 m u 10 cm.

Ikkunsidrat :

III. Id-depozitu

Trid tigi ndividwata n-natura tad-depozitu li thallas mill-atturi.

Ghar-rigward tal-konvenju dwar il-bejgh tal-maisonette bejn il-partijiet tad-19 ta` Gunju 2009 (fol 13), il-klawsola taht it-titolu “Price” taqra hekk :-

1. *In consideration of the price of one hundred and seventy-four thousand and seven hundred euros (€174,700) out of which price, the sum of seventeen thousand four hundred and seventy euros (€17,470) is being presently paid by the Purchasers to the Vendors on account of the abovementioned full price, and for which the Vendor grants due receipt. The balance shall be paid on the final deed of transfer.*

2. *Any sums paid by the Purchasers to the Vendors during the period of this agreement shall be considered payments made on account of the full price and not by way of earnest, however should the Purchasers fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement for a reason which is not valid at law, such sums, including that being presently paid to the Vendors, shall be forfeited in favour of the Vendors as preliquidated damages and this without prejudice to any rights at law of the Vendors against the Purchasers.*

Ghar-rigward tal-konvenju dwar il-bejgh tal-garage bejn il-partijiet tad-19 ta` Gunju 2009 (fol 37), il-klawsola taht it-titolu “Price” taqra hekk :-

1. *In consideration of the price of fourteen thousand euros (€14,000) out of which price, the sum of one thousand four hundred euros (€1400) is being presently paid by the Purchasers to the Vendors on account of the abovementioned full price, and for which the Vendor grants due receipt. The balance shall be paid on the final deed of transfer.*

2. *Any sums paid by the Purchasers to the Vendors during the period of this agreement shall be considered payments made on account of the full price and not by way of earnest, however should the Purchasers fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement for a reason which is not valid at law, such sums, including that being presently paid to the Vendors, shall be forfeited in favour of the Vendors as preliquidated damages and this without prejudice to any rights at law of the Vendors against the Purchasers.*

Fis-sentenza taghha tas-17 ta` Jannar 2013 fil-kawza “Carmel Brincat et vs Victor Galea et” (mhux appellata) din il-Qorti kif presjeduta kienet ghamlet evalwazzjoni tal-gurisprudenza applikabbli u qalet hekk :-

“B`riferenza ghall-fattispeci tal-kaz tal-lum, din il-Qorti sejra tittratta d-distinzjoni li trid issir bejn depozitu akkont tal-prezz u l-kapparra.

Diversi kienu s-sentenzi tal-qradi taghna (ara “Cassar noe vs Camilleri” : Appell Civili : 6 ta` Gunju 1986 : Kollezz. Vol. LXX.II.326 ; “Mamo et vs Penza et” : Prim`Awla tal-Qorti Civili (PA/RCP) : 17 ta` Jannar 2001 ; u “Galea Pace vs Dimech noe” : 11 t` Ottubru 1989 Kollezz. Vol. VLXXIII.II.379) fejn inghad illi fil-kazi fejn id-depositu jkun jikkonsisti f`forfeitable deposit, is-sitwazzjoni tkun totalment differenti minn dik fejn id-depozitu jkun sar bhala akkont tal-prezz. Jekk kuntratt ma jigix konkluz u d-depozitu jkun thallas bhala kapparra (forfeitable deposit), dak id-depozitu jinzamm mill-prospettiv venditur purche` l-kumpratur ma jkollux raguni valida skond il-ligi biex ma jersaqx ghall-kuntratt. Semplici depozitu akkont tal-prezz ghandu jintradd lill-kumpratur fi kwalunkwe kaz.

Fis-sentenza taghha tat-18 ta` Novembru 1988 fil-kawza “Ciantar vs Vella”, il-Qorti tal-Kummerc irriteriet illi :-

“F`kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita`tieghu, u lanqas ma jiehdu l-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 il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju.

Dan hu l-kaz meta d-depozitu jkun akkont tal-prezz biss u ma jkunx ukoll depozitu penitenzjali li meta ssir, tfisser infatti li l-venditur ikollu d-dritt li f`kaz li l-kompratur jonqos mill-obbligi tieghu li jakkwista, huwa jinkamera d-depozitu ricevut, bhala penali ghan-nuqqas mill-obbligazzjoni li jakkwista.”

Il-qrati taghna qalu wkoll illi ghalkemm gieli tintuza l-kelma `deposit` minflok `kapparra`, dak ma jfissirx li d-depozitu ma jkunx jammonta ghal kapparra partikolarment meta d-depozitu jista` jigi `forfeited`. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta` Gunju 1995 fil-kawza “Cassar vs Grech” (Kollezz. Vol LXXIX.I.575) inghad hekk –

“ ... fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma kapparra. It-test Ingliz tal-artikolu msemmi juza l-kelma `earnest` bhala ekwivalent tal-kelma Maltija `kapparra`. Biss jekk id-depozitu jintilef kemm-il darba l-elementi ta` kapparra, cjoe` li dak id-depozitu jintilef kemm-il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anki fil-konfront tal-venditur.

Fil-kaz in ezami, l-kelma `deposit` giet ikkwalifikata bil-kelma `forfeitable` u cjoe l-attur kien jitlef l-ammont imhallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan fl-opinjoni tal-Qorti huwa ekwivalenti ghal meta f`konvenju jinghad li qed jithallas certu ammont bhala `kapparra`.

Kopja Informali ta' Sentenza

Fil-pubblikazzjoni ta' Butterworths Words and Phrases Legally Defined jinghad hekk dwar il-kelma 'earnest' :

'The thing given [as earnest] must be given by the contracting party who gives it, as an earnest or token of good faith and as a guarantee that he will fulfil his contract, and subject to the terms that if, owing to his default, the contract goes off, it will be forfeited.'

Id-definizzjoni ta' 'earnest' fid-dizzjunarju nsibuha bhala 'money paid in advance to bind a contract'.

In vista ta' dan, 'earnest' hija 'a forfeitable amount paid in advance' ossia 'forfeitable deposit'."

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Gunju 1991 fil-kawza "Mifsud vs Mifsud" saret din l-osservazzjoni :-

"Per ezempju, ghalkemm il-konvenju juza l-kelmiet 'akkont tal-prezz' u 'deposit' meta saret riferenza ghas-somma ta' Lm1,000 li ghaddiet minghand id l-attrici ghal id il-konvenut fuq l-istess konvenju, dina s-somma kellha tintilef favur il-venditur fil-kaz li l-kompratrici (sic) terga' lura minn dana l-ftehim minghajr raguni valida u dina l-kondizzjoni allura tfisser li l-ammont ta' Lm1,000 tqieghed fidejn John Mifsud bhala 'kapparra' ; u l-Qorti, fl-interpretazzjoni li qeghdha taghti lil dana l-kliem ma ghandhiex ghalfejn tirrikorri ghal ghejun ohra barranin ghal konvenju stess."

Inghad mill-qrati taghna illi anke meta d-depositu jkun kapparra, irid ikun hemm interpellazzjoni sabiex tkun tista' ssir restituzzjoni. Fis-sentenza taghha tad-29 ta' Ottubru 2004 fil-kawza "Cassar Torregiani vs Gauci Maistre noe", kien deciz minn din il-Qorti (PA/GV) [u konfermat mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tal-25 ta' Mejju 2007] illi –

Kopja Informali ta' Sentenza

“ ... fis-sentenza *PA/JSP Hutchinson vs P. Cortis* 5/2/1992 il-Qorti ddecidiet li l-parti li tezigi t-telfien tal-kapparra trid tipprova qabel xejn li kienu jikkonkorru l-elementi necessarji biex jipprovokaw it-telfin tal-kapparra, u cjoe l-inadempjenza tal-parti l-oħra. Din qabel xejn tippresupponi d-disponibilita` tal-parti li qed tirrivendika l-kapparra li tersaq għall-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-oħra li tagħmel dan. Dan ir-rifjut jista` jigi biss pruvat definittivament bin-nuqqas tagħha li tersaq fuq il-kuntratt definittiv u r-rifjut tal-parti l-oħra li tagħmel dan. Dan ir-rifjut jista` jigi biss pruvat definittivament bin-nuqqas tagħha li tersaq fuq il-kuntratt wara li tkun giet debitament interpellata ufficjalment skond il-kaz, biex tagħmel dan.”

Fis-sentenza tagħha tal-14 ta` Dicembru 2011 fil-kawza “Is-Socjeta` Buz-Dov Properties Limited et vs Attard et” din il-Qorti (PA/LFS) tghid hekk –

“L-artikolu 1359 tal-Kap 16 ighid hekk : “Jekk b`wegħda ta` bejgh tkun giet mogħtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista` terga` lura mill-kuntratt : il-parti li tkun tat il-kapparra billi ttitlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm -il darba ma jkunx hemm uzu xort` oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun giet mogħtija l-kapparra.” Ara *Cecila Galea Pace vs Thomas Dimech, Appell Superjuri Civili, tal-11 ta` Ottubru, 1989 [LXX111-11-37]*, u *Lawrence James Cappello vs John Muscat, deciza fis- 7 ta` Ottubru, 1997[LXXXI-II-731]*.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fis-16 ta` Gunju, 1995, fl-ismijiet George Cassar vs Christopher Grech ingħad li anke jekk il-partijiet ikunu rrikorrew għall-kelma depozitu flok għall-kelma kapparra, jekk ic-cirkostanzi jkun hekk, juru li din għandha tigi kunsidrata bhala kapparra, u mhux bhala depozitu.

*F`dan il-kuntest, ta` min isemmi li fil-kaz *Paolina Portelli vs Grazia Scicluna* deciza fil-21 ta` April, 1959 mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili, ingħad li “Il-kapparra hi konfermatorja meta l-iskop tagħha jkun li tassikura l-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni ; hi penitenzjali meta dak l-iskop hu li toffri mezz ta` skamp jew helsien mill-obbligazzjoni.”*

Kopja Informali ta' Sentenza

“Il-ligi taghna tikkontempla l-kapparra fil-kaz biss ta`promessa ta bejgh, fejn lill-kapparra, skond dawn il-principji, jinghata l-effett penitenzjali.” Fil-kawza deciza fit-2 ta` Gunju, 2003 per Imhallel Sciberras, Appell Inferjuri Civili fl-ismijiet Saviour Fiteni et vs Louis Mazzitelli et, inghad li jekk f`konvenju jigi dikjarat li qiegħed isir hlas akkont bhala kapparra l-Qorti ma tistax ma tinterpretaxn dan il-hlas unikament hlief bhala kapparra. Fil-kawza fl-ismijiet D and D Developments Limited vs Salvina Bartolo et, deciza fis-7 ta` Ottubru, 2008 minn din il-Qorti kif presjeduta nghad : “L-artikolu 1359 tal-Kap 16 jittratta dwar weghda ta` bejgh li tkun giet mogħtija bil-kapparra u l-effetti legali ta` dan għall-partijiet. Għalhekk, il-kelma kapparra għandha tinghata s-sinifikat li tagħtiha l-ligi, u dan billi minn ezami tal-kliem uzat fil-konvenju, ma jirrizultax li l-partijiet uzaw il-kelma f`xi sinifikat differenti minn dak previst mil-ligi.”

Sentenza fejn sar riassunt tal-gurisprudenza ricenti dwar il-procedura li għandha tigi adoperata f`kawzi ta` din ix-xorta hija dik mogħtija minn din il-Qorti (PA/GCD) fl-10 ta` Mejju 2011 fil-kawza fl-ismijiet “Refalo noe vs Borg et”.

Essenzjalment il-kwistjoni hemm kienet jekk l-atturi, biex jieħdu l-beneficċju li d-depożitu jintilef favur tagħhom mill-konvenuti, kellhomx jagħmlu kawza sabiex “titwettag il-weghda” kif irid, u fiz-zmien li jagħti, l-Art. 1357 tal-Kodici Civili. F`dik il-kawza, ma saret l-ebda kawza sabiex titwettag il-weghda, ossija biex isir il-bejgh. Kulma sar kienet kawza sabiex il-flus jintilfu favur l-atturi vendituri. Il-Qorti għamlet riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta` Frar 2008 fil-kawza “Pont vs JJJConstruction Company Limited” fejn kien inghad hekk :-

“L-attrici resqet dan l-appell biex issostni li ladarba l-effetti tal-konvenju thallew jiskadu, bla ebda naha ma tiehu passi biex izzomm il-konvenju fis-sehh, hi għandha dritt, f`kull kaz, li tiehu lura l-hlas li għamlet marbut mal-istess konvenju.

Din il-qorti hi inklinata li taqbel mat-tezi attrici. Biex parti fuq konvenju zzomm id-depożitu li thallas fuq l-istess konvenju, trid izzomm fis-sehh l-istess konvenju, għax jekk il-konvenju jiskadi, jigi bla effett, u dak li jkun ma jistax

Kopja Informali ta' Sentenza

aktar jinvoka l-konvenju biex izomm ghalih il-hlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju.

Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittihdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta` obbligazzjoni.

Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depozitu li jkun ircieva. Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l-istess konvenju.

Is-socjeta konvenuta targumenta li meta hi spedit ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni li l-ittra ufficjali kienet titfa` l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u, ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozzitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.

Din il-qorti tosserva, pero` li l-effett tal-ittra ufficjali mhux dak sottomess mis-socjeta konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta` xahar, pero, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa` jgorr l-effetti tieghu trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Kwindi biex is-socjeta konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozzitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li ttitlef id-depozzitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozzitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozzitu) irid jipprocedi gudizzjarjament ghall-kanonizzazzjoni ta` dak id-dritt."

Kopja Informali ta' Sentenza

Wara li ghamlet riferenza ghal “Pont vs JLJ Construction Company Limited”, il-Qorti ghamlet ukol lriferenza ghal sentenza ohra tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta`Mejju 2010 fil-kawza “Vella et vs Galea”. Hemm l-attrici kienet il-parti li kienet sejra tixtri u ghalhekk ghamlet il-hlas. U ghamlet kawza sabiex tiehu lura l-flus li kienet hallset.

Fis-sentenza “Vella et vs Galea” inghad hekk –

“Dak li kellu fl-ewwel lok jigi determinat huwa n-natura tal-ammont imholli mill-attur qua kompratur prospettiv mal-konvenuta venditrici (jew man-nutar). Dan l-ammont kien depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh (kif isostni l-attur) jew kien depozitu penitenzjali, ossija kapparra (kif invece sostnut mill-konvenuta). Id-differenza bejn dawn iz-zewg tipi ta` depozitu hija wahda fundamentali ghaliex l-obbligi li jixhtu fuq naha u ohra mill-partijiet kontraenti tvarja ...

Fil-kaz in ezami l-konvenju bejn il-partijiet sar bil-lingwa ingliza. Ghalhekk ma setghetx tintuza l-kelma `kapparra`. It-test ingliz tal-artikolu 1359 tal-Kodici Civili juza l-kelma `earnest` ghal ekwivalent tal-kelma Maltija `kapparra`. Biss jekk id-depożitu jissejjah `earnest` jew b`xorta ta` kliem ohra, kemm-il darba l-elementi ta` kapparra, cioè li dak id-depożitu jintilef kemm-il darba min ikun ghamlu ma jersaqx, ghandhom japplikaw is-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1359 anke fil-konfront tal-venditur. Fil-kaz in ezami l-kelma `deposit` giet ikkwalfikata bil-kelma `forfeitable` u cioè l-attur kien jitlef l-ammont imhallas kemm-il darba ma jersaqx. Dan, fl-opinjoni tal-qorti, huwa ekwivalenti ghal meta f`konvenju jinghad li qed jithallas certu ammont bhala `kapparra` u ghalhekk ma kienx hemm ghalfajn li l-partijiet joqoghdu jispjegaw fil-konvenju x`kien jigri kemm-il darba kien il-venditur li ma jersaqx ...

Isegwi, mela, kif tajjeb gie sottomess mill-appellanta, illi d-depożitu mholli ghand in-nutar kien jikkonsisti f`kapparra u mhux f`depożitu akkont tal-prezz kif ippretenda l-attur appellat. Dan hu sewwa sew hekk ghar-raguni li l-istess partijiet jiddefinuh bhala wiehed “forfeitable” – u dan dejjem fil-kaz li l-att finali ma jkunx sar bla raguni valida ...

Kopja Informali ta' Sentenza

Trattandosi hawn ta` kapparra, iqum allura punt iehor ta` kontroversja dwar min mill-partijiet ghandu l-obbligu, f`kazi simili, mhux biss li jinterpella ufficjalment lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-att tal-bejgh imma, f`kaz ta` nonottemperanza, li tagixxi wkoll b`azzjoni ad hoc entro t-terminu stipulat fil-ligi fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16. Il-kontroversja tidderiva mill-fatt li hemm sentenzi li jirritjenu li jkun bizzejjed ghall-parti, li tkun fl-istess pozizzjoni tal-odjerna konvenuta appellanta, li tinterpella lill-kontroparti b`ittra ufficjali biex tersaq ghall-kuntratt u xejn aktar, filwaqt li sentenzi ohrajn li jqisu li l-import ta` ittra ufficjali simili huwa biss dak li jestendi l-effetti tal-konvenju ghal zmien ta` xahar, li f`kull kaz, l-ittra ufficjali trid tigi segwita wkoll b`azzjoni (citazzjoni) ad hoc.

Fl-ewwel tip ta` enuncjazzjoni, kif hawn fuq espost, gie hemm ritenut li l-applikazzjoni tal-artikolu 1357 f`sitwazzjoni fejn id-depozitu hu fin-natura tieghu wiehed penitenzjali, hija guridikament kontradittorja, anzi tmur kontra l-principju li `pacta sunt servanda`. Ghalkemm tirrikonoxxi li hemm argumenti validi kemm fuq naha u kemm fuq ohra, din il-qorti hi tal-fehma li ghandha tipprevali l-ewwel enuncjazzjoni. Fi kliem iehor, darba li l-partijiet ikunu ftiehm li l-kapparra tintilef jekk il-parti l-ohra ma tidhirx ghall-kuntratt, wara li tkun giet debitament interpellata, u dan ghal raguni mhux gustifikata, allura m`hemmx il-htiega li tigi intavolata kawza ad hoc sabiex hija zzomm il-kapparra. Sta se mai ghall-parti l-ohra, li allura tkun giet imqieghda in mora li tintavola hi l-kawza opportuna fil-kaz biss li jidhrilha li kellha raguni valida li ghalha ma resqitx ghall-att finali u b`hekk tkun tista` tiehu lura d-depozitu li jkun effettwat.”

Din il-Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza “Refalo noe vs Borg et” ghamlet taghha l-linja traccjata fis-sentenza “Vella et vs Galea” billi ghamlet din l-osservazzjoni –

“Fil-kaz tal-lum ukoll il-hlas li sar mill-konvenut ssejjah mill-partijiet stess forfeitable deposit u, bhal fit-tieni kaz fuq imsemmi, ghandu min-natura ta` kapparra, li hija regolata bl-art. 1359 tal-Kodici Civili.

Kopja Informali ta' Sentenza

1359. *Jekk b`weghda ta` bejgh tkun giet moghtijakapparra, kull wahda mill-partijiet tista` terga` lura mill-kuntratt, il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevietha, billi trodd darbtejndaqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm uzu xort`ohradwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kappara.*

Kapparra tinghata biex il-partijiet ikollhom locus poenitentiae, i.e. zmien biex kull parti "jisghob biha" talli ntrabtet u ghalhekk tkun tista` tinhall, ghalkemm bi hlas. Ladarba l-parti tkun tista` tinhall, logikament ma tistax tigi mgieghela tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u ghalhekk ma jaghmilx sens li l-parti l-ohra tiftah kawza taht l-art. 1357 tal-Kodici Civili "sabiex titwettaq il-weghda".

Ghalhekk, mhux biss ma huwiex mehtieg li l-parti li trid izzomm il-kapparra tiftah kawza "sabiex titwettaq il-weghda", kif iridu l-konvenuti llum, izda huwa wkoll kontrosens legali li tiftah kawza biex titwettaq il-weghda meta l-parti l-ohra ghandha l-fakolta` li tinhall minn dik il-weghda billi titlef l-kapparra li kienet thallset appuntu ghalhekk, biex ikun hemm locus poenitentiae "

Minn evalwazzjoni ta` din il-gurisprudenza, hekk kif applikata ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma illi fil-konvenji in kwistjoni, id-depoziti li thallsu mill-atturi kienu ntizi illi jintilfu jekk l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali ghal raguni li ma tkunx valida fil-ligi. Kienu inoltre kwalifikati bhala danni prelikwidati favur il-konvenuti. Hiha ghalhekk il-fehma illi l-hlasijiet li saru ghandhom jitqiesu bhala "kapparra" jew "forfeitable deposit" dment illi ma ssirx il-prova ta` raguni valida fil-ligi ghala l-atturi ma ressqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Il-fatt li fil-konvenji tnizzel il-kliem "*not by way of earnest*" ma jfissirx li dak id-depozitu ma kellux jitqies bhala *forfeitable deposit*. In vista tad-deskrizzjoni li l-partijiet stess qablu li jinserixxu fil-konvenju fis-sens illi d-depozitu kellu jintilef fil-kaz li l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt finali ghal raguni mhux valida huwa konferma li d-depozitu kellu jkun kapparra jew *forfeitable deposit*.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-atturi jinsistu li billi fl-istess klawnsola hemm imnizzel illi “*and this without prejudice to any rights at law of the vendors against the purchasers*”, dak ifisser li l-vendituri kellhom ghazla li jirriservaw id-dritt li jitolbu l-ezekuzzjoni ta' l-konvenji. Ghalhekk dak kien juri li d-depozitu kien wiehed semplici u kwindi kellu jigi rifuz. Din il-fehma tal-atturi mhijiex kondiviza mill-Qorti. Il-Qorti ma tara l-ebda kontradizzjoni fil-klawsola *without prejudice to any rights at law of the vendors against the purchasers*. B`dik il-klawsola fl-ebda hin ma kien qed jinghad illi l-vendituri kellhom dritt li jezigu li l-ezekuzzjoni ta' l-konvenju minflok izommu d-depozitu bhala danni prelikwidati. Infatti dik hija klawsola generika fejn kulma hemm imnizzel huwa li dan kollu huwa minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe drittijiet li jista` jkollhom il-vendituri kontra l-kompraturi skont il-ligi. Kif gia` osservat il-Qorti, darba li l-partijiet ikunu ftiehem li l-ammont jintilef jekk il-parti l-oħra ma tidhirx għall-kuntratt għal raguni li ma tkunx valida skond il-ligi, allura m`hemmx il-htiega li ssir kawza ad hoc sabiex tinzamm il-kapparra. Infatti tant l-atturi kienu konsapevoli li d-depozitu li għamlu kien ta` natura penitenzjarja illi kienu huma li ntavolaw l-kawza biex b`hekk jieħdu lura dak li hallsu. Il-vendituri fl-ebda hin ma għamlu talba biex il-wegħda ta` l-bejgh tigi ezegwita.

Għar-rigward tad-depozitu l-ieħor li thallas fil-kuntest tal-kuntratt tal-appalt deskritt bhala *Completion Agreement* tnizzel hekk fil-klawsoli 5 u 6 tal-ftehim (fol 8) :-

5. *The Parties agree that any sums paid by the Owner on account of the Price shall be considered payments made by way of deposit and on account of the price and not by way of earnest. Nevertheless if the Owner fails to purchase the Property for a reason which is not valid at law or fails to punctually affect any payment due in terms of this Agreement or any ancillary Agreement or fails to observe any conditions of this Agreement or any Ancillary agreement, this agreement shall be ipso jure dissolved and the Owner shall ipso jure and without the need of any judicial intimation by the Contractor, forfeit any payments made, in favour of the Contractor, who shall be entitled to retain the said sum in ownership by way of pre-liquidated damages which shall not be reviewable by a Court or any Tribunal.*

6. *The parties expressly agree that the Owner shall only have the right to withdraw from this Agreement and receive back any sums paid on account of the Price in the event he fails to purchase the Property for a reason which is valid at law.*

Huwa evidenti illi ghar-rigward ta` dan id-depozitu, intuzat l-istess dicitura bhala dik tal-konvenji. Ghalhekk in linea ma` dak diga` senjalat, il-Qorti sejra tqis id-depozitu fuq l-appalt bhala kapparra jew *forfeitable deposit* salva l-prova tar-raguni valida skond il-ligi ghala l-atturi ma ressqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Ikkunsidrat :

IV. Ir-raguni

Irid issa jigi individwat jekk kienx hemm raguni valida fil-ligi sabiex l-atturi ma jersqux ghall-kuntratt finali. L-atturi pprezentaw il-kawza biex jiehdur lura kull ma hallsu. Tispetta lilhom il-prova li kellhom raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-kuntratt finali, u dan ben intiz illi l-konvenuti bhala vendituri ma kellhom ghalfejn min-naha taghhom jiehdur l-ebda passi biex izommu l-konvenju fis-sehh sabiex izommu l-flus li kienu kisbu minghand l-atturi ladarba hawn si trattava ta` depoziitu li jintilef.

Dwar raguni valida fil-ligi, din il-Qorti tissottolinja li sabiex parti jkollha raguni tajba biex ma tersaqx ghall-kuntratt finali, irid jirrizulta xi fatt jew cirkostanza li ssehh wara li jkun sar il-konvenju jew illi ma kienx maghruf lil parti meta tkun saret il-weghda tal-bejgh. Jekk konvenju jkun soggett ghal

kundizzjoni li ma tavverrax ruhha, kull parti tkun intitolata illi ma tersaqx ghal kuntratt finali.

Fis-sentenza taghha tat-8 ta` Marzu 2002 fil-kawza fl-ismijiet “**Altenhoener et vs Grech noe**” din il-Qorti (**PA/DS**) osservat illi “*minkejja l-klawsola ta` telfien tad-depozitu mhallas fuq konvenju, tali telf ma jsehhx jekk ikun hemm raguni valida fil-ligi.*”

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 2002 fil-kawza fl-ismijiet “**Carmelo Cassar Limited vs. Bezzina et**” din il-Qorti (**PA/RCP**) qalet li “*hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta` kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista` ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehm u l-partijiet.*” (ara wkoll – “**Pleasant et vs Caruana**” – Appell Civili – 7 ta` Lulju 1998 – Kollezz. Vol. LXXXII.II.223)

L-ilment tal-atturi fil-kaz odjern huwa li l-*finishings* li suppost kellhom jsiru ai termini tal-ftehim bejn il-partijiet ma sarux u ghalhekk – isostnu l-atturi – huma kellhom raguni valida biex ma jersqux ghall-kuntratt finali tal-bejgh. L-attur ipprezenta d-dokument a fol 50 li fih elenka x-xoghol – li skond hu – kien baqa` ma sarx sskond il-pattijiet bejn il-partijiet. Fil-lista hemm zewg kolonni - wahda relatata ma` xoghol li kien ghadu ma sarx fil-partijiet komuni - u kolonna ohra dwar xoghol li ma kienx ghadu sar fil-*maisonette*.

Sabiex tiddeciedi kienx hemmx raguni valida inkella le, il-Qorti tirrileva li jimpingi fuq tali decizjoni l-fatt jekk l-iskritturi tal-weghda ta` bejgh u l-*Completion Agreement* kellhomx jitqiesu bhala negozji distinti u separati. Dana ghaliex bazikament l-ilment ta` l-atturi huwa fondat fuq il-fatt illi ma kienux saru x-xogholijiet li presumbilment jaqghu fl-ambitu tal-*Completion Agreement*. Infatti fil-konvenji tal-bejgh tal-garage u tal-*maisonette*, ma hemm xejn fis-sens illi dawk kellhom jinbieghu *finished*. Minn qari tal-*Completion Agreement*, jirrizulta li l-ftehim kien jirrigwarda xoghol li kellu jsir fil-*maisonette* - mhux fil-

garaxx. Ghalhekk, l-iskrittura relatata ma` l-garage assolutament ma ghandha l-ebda konnessjoni mal-*Completion Agreement* jew mal-konvenju dwar il-*maisonette*.

Dwar ir-relazzjoni bejn il-konvenju tal-*maisonette* u l-*Completion Agreement*, jirrizulta li fil-premessi tal-istess *agreement* hemm riferenza ghall-konvenju tax-xiri tal-*maisonette*. Hemm ukoll imnizzel li jekk l-atturi ma jakkwistawx il-*maisonette*, l-*agreement* jitlef il-validita` tieghu. Ghalhekk jirrizulta ben evidenti li il-konvenju dwar il-*maisonette* u l-*Completion Agreement* kienu konnessi u ancillari ghal xulxin.

Dan accertat il-Qorti ssib illi fir-rigward tal-konvenju tal-garage, l-atturi sostnew li r-raguni taghhom li jqisu valida ghala ma resqux ghall-kuntratt finali kienet illi ma kienx hemm bieb ta` barra u ta` gewwa u ma kienx hemm id-drive in. Apparti li l-atturi ma gabux il-prova ta` perit *ex parte* biex jikkonferma l-allegazzjoni taghhom, ma jirrizulta minn imkien mill-konvenju li l-garage kellu jigi kkonsenjat *finished*. Lanqas hemm xejn imsemmi dwar it-tlestija tal-partijiet komuni. L-unika haga li hemm imsemmi huwa li l-garage kien qed jinbiegh bid-dritt ta` l-uzu in perpetwu tal-partijiet komuni. Ghalhekk, fil-fehma ta` l-Qorti, mhuwiex raguni valida l-argument illi ma kienx hemm bieb ta` barra u ta` gewwa mwahhal u li ma kienx hemm drive in, stante li l-obbligi li jsiru l-istess ma jirrizultawx mill-iskrittura ta` wegghda ta` bejgh tal-garage ezebita bhala Dok RM. Inoltre jinghad illi lanqas dawn l-allegazzjonijiet ma gew ippruvati peress li ma ngabet l-ebda prova dwarhom hlief ghal accenn ghalihom waqt il-kontroezami ta` l-attur.

Dwar il-*maisonette* jirrizulta li fil-*Completion Agreement* (fol 7 u 8) kien imnizzel illi :-

In the virtue of this agreement, the Owner is hereby granting a contract of works to the Contractor, which accepts, in relation to works to be completed in the Property by the Contractor, which works consists

of : Tiles in gress, gypsum walls and ceiling, one light ceiling point and four (4) plugs in each bedroom, TV point in each bedroom, living area and kitchen, one (1) bathroom and two (2) en suite, aluminium fixtures in white colour glazed in five (5) millimeter glass; double glazing on the façade, one consumer unit, one water tank of not more than five hundred litres (500) Litres, hereinafter referred to as the `Works`.

Skond l-attur, huwa ma resaqx ghall-att finali ta` l-bejgh peress li ma kinux tlestew xi affarijiet fil-partijiet komuni u ohrajn fil-*maisonette*. Ghal darb` ohra, jerga` jinghad illi fir-rigward tal-partijiet komuni, la mill-*Completion Agreement* u lanqas mill-konvenju tal-*maisonette* ma jirrizulta li kien hemm xi ftehim li jitlestew l-affarijiet indikati fil-partijiet komuni. L-attur jaccetta dan kollu izda jsostni li kien hemm ftehim verbali li dawn isiru u li l-fatt li huwa kien ser jinghata dritt ta` uzu tal-partijiet komuni kien ifisser illi ladarba l-affarijiet ma sarux, allura ma kenitx sodisfatta l-kondizzjoni li huwa seta` juza l-partijiet komuni. Il-Qorti fliet sewwa dak li hemm innizzel fil-konvenju tal-bejgh tal-*maisonette* u partikolarment fejn hemm innizzel li l-*maisonette* kienet qeghda tinbiegh bid-dritt ta` uzu in perpetwu tal-partijiet komuni ta` l-blokk. Madanakollu l-fatt li jista` jkun li l-partijiet komuni tal-blokk ma kinux ghadhom kompletati ma jfissirx li l-vendituri ma kinux fil-pozizzjoni li jittrasferixxu mal-kuntratt finali id-dritt ta` uzu tal-istess partijiet komuni. *In fin dei conti*, id-dritt ta` uzu tal-partijiet komuni jammonta ghal dritt ta` access. Dan id-dritt seta` jinghata ghax ladarba nbriet il-*maisonette* kien naturali li kellhom jinbnew il-partijiet komuni. Issa jekk kienux il-partijiet komuni *semi-finished* jew le hija kwistjoni li certament ma kinitx taqa` la fil-mertu tal-konvenju tal-*maisonette* u lanqas fil-mertu tal-*Completion Agreement*.

Fir-rigward tal-kolonna dwar xogholijiet li allegatament ma sarux fil-*maisonette*, l-attur isemmi : *main door, spiral staircase, railings (balcony), gate and railings; shaft of terrace ; bathroom fittings; plugs, skirting; internal doors ; water tank u connections for geyser w/r.* Minn qari tad-deskrizzjoni tax-xogholijiet li kellhom isiru ai termini tal-*agreement*, ix-xoghol kellu jkun ta` *tiles in gress, gypsum walls and ceiling, one light ceiling point and four (4) plugs in each bedroom, TV point in each bedroom, living area and kitchen, one (1) bathroom and two (2) en suite, aluminium fixtures in white colour glazed in five (5) millimeter glass; double glazing on the façade, one consumer unit, one water*

Kopja Informali ta' Sentenza

tank of not more than five hundred litres (500) Litres. Ghalhekk, hafna mill-*items* li semma l-attur lanqas biss kienu jaqghu taht din id-deskrizzjoni (fosthom *skirting, gate, railings u internal doors*) u jekk il-konvenuti kienu accettaw li jaghmluhom, dawn kienu qed jaghmluhom *bonta` loro* biex forsi jaghluq n-negozju.

Il-Qorti hadet konsiderazzjoni tax-xiehda ta` kull parti u fehmet li fil-kaz tal-lum – kif accetta l-attur ghalkemm mhux daqstant b`mod limpidu - kien hemm varji alterazzjonijiet li kienu gew mitluba mill-atturi stess. L-alterazzjonijiet saru sabiex jigu akkomodati l-atturi. Ghalhekk kien qed ikun hemm dewmien fl-andament tax-xoghol, dewmien li kien ta` pregudizzju ghall-vendituri peress li kull darba li kienu ser ikomplu bix-xogholijiet, l-atturi kienu johlqu bdil iehor. Il-Qorti tifhem il-pozizzjoni tal-atturi li xtaqu dar li taqa` fix-xewqat kollha taghhom izda kellu jkun hemm bilanc anke minhabba li l-konvenuti kellhom appalt xi jwettqu li ma kienx qed jithalla lilhom zmien biex jezegwuh.

Inoltre mix-xhieda irrizulta li kienu l-istess atturi li talbu bdil fil-mudell ta` l-*internal doors* u ghalhekk kien minhabba f`hekk li kien ser ikun hemm dewmien fil-konsenja. L-istallazzjoni tal-*plugs* kienet ukoll ser iddum peress li l-ewwel issoltu jsir tibjid (u mhux sempliciment l-ewwel passata zebgha hekk kif il-konvenuti kienu obbligati li jaghmlu) u mbaghad jitwahnli wara li l-atturi jizbghu l-hitan. It-twahnli tal-*spiral staircase* kellha ssir wkoll wara t-tibjid waqt li l-*main door* ma setax jigi mwahnli qabel ma` jigu stallati l-bibien l-ohra biex tigi evitata hsara bla bzon. Ghall-kambjamenti aportati kellhom iwiegbu ghad-dewmien fl-esekuzzjoni l-atturi mhux il-konvenuti.

In aggunta l-Qorti lanqas ma tista` tiskarta r-rapport tal-perit *ex parte* tal-konvenuti (fol 85 u 86) mnejn jirrizulta li l-ilmenti li dwarhom kien qed jilmentaw l-atturi kienu effettivament risolti. Id-data tar-rapport hija 19 ta` Novembru 2009 u l-perit li hareg dak ir-rapport ikkonferma bil-gurament tieghu illi mar fuq il-post ghall-iskop tar-rapport circa gimgha qabel. Il-Qorti ma rriskontrat xejn ta` sostanza li

fuqha ghandha twarrab fil-genb il-kredibilita` tal-Perit Azzopardi – u dan nonostante dak li xehdu l-atturi li incidentalment ma kienu bl-ebda mod korraborati minn testimonjanzi ohra. Ma jistax ikun li x-xoghol li jidher fir-ritratti sar f`hakka f`ghajn, min jum ghal jum, fis-sens li jekk lir-ritratti ttiehdu xi gimgha qabel it-tlestija tar-rapport, ix-xogholijiet kienu lesti qrib il-5 ta` Novembru 2009, ossija d-data meta kellu jaghlaq il-konvenju. Ghalhekk, ghal din il-Qorti, l-ilmenti tal-atturi ma jikkostitwux raguni valida ghala ma kellux isir l-att finali.

Ikkunsidrat :

V. Il-kontrotalba

Jifdal biss l-ezami tat-tielet, tar-raba` u ta` l-hames talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

Permezz ta` dawn it-talbiet, il-konvenuti qed jitolbu l-likwidazzjoni u hlas ta` danni stante li jghid illi garrbu danni bl-agir in mala fede ta` l-atturi.

Il-Qorti hija tal-fehma li bla ma tidhol f`analizi ta` jekk kienx hemm mala fede da parti ta` l-atturi, il-konvenuti ma ghandhomx ragun fir-raba` u l-hames talbiet taghom stante li fl-iskritturi ta` bejn il-partijiet tnizzel fil-kaz tal-konvenji li d-depozitu li kien qed jithallas kien jammonta ghal *preliquidated damages*. Fil-kaz tal-*Completion Agreement* tnizzel addirittura li l-quantum lanqas seta` jigi rivedut minn Qorti jew Tribunal !

Ghalhekk il-Qorti - apparti l-fatt li l-konvenuti ser jigu awtorizzati jzommu d-depozitu - ma tarax li l-konvenuti ghandhom dritt li jitolbu hlas ta` aktar danni.

Ghalhekk stante li r-raba` u l-hames talba ser jigu michuda, ma hemmx lok li l-Qorti tiehu aktar konjizzjoni tat-tielet talba.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi qeghda tipprovdi kif gej dwar it-talbiet attrici, dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghat-talbiet attrici, dwar it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, u dwar l-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontrotalba tal-konvenuti :-

- 1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tal-atturi.**
- 2. Tichad it-tieni talba tal-atturi.**

3. Tilqa` l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.

4. Tilqa` t-tieni talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.

5. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba rikonvenzjonali tal-konvenuti.

6. Tichad ir-raba` u l-hames talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

7. Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza jithallsu in kwantu ghal nofs mill-atturi, u in kwantu ghan-nofs l-iehor mill-konvenuti flimkien.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----