FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tnejn, 21 ta' Diċembru, 2015

Kawża Nru 1

Rik. Nru. 741/12JRM

Lawrence **CAMILLERI**

vs

Francis **SPITERI**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-25 ta' Lulju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur jitlob li din il-Qorti tikkundanna lill-imħarrek sabiex iroddlu lura s-somma ta' tnax-il elf, ħames mija tmienja u sebgħin ewro u tnejn u sittin ċentezmu (€12,578.62), li tħallset parti b'depożitu akkont tal-prezz fuq konvenju, u parti bħala akkont ta' prezz ta' xogħlijiet li kellhom isiru fi ftehim ta' appalt b'rabta mal-istess konvenju, u dan wara li l-konvenju skada u l-att finali ma sarx. Talab ukoll l-ispejjeż u l-imgħax;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) tal-10 ta' Awwissu, 2012[1] li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-attur dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat it-Twegiba Maħlufa mressqa fit-12 ta' Settembru, 2012, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal illi għalkemm l-att tal-konvenju jgħid li kien jiskadi fis-7 ta' Mejju, 2012, huwa aġixxa skond il-liġi bil-ftuħ ta' att gudizzjarju (Rikors Ġuramentat Numru 583/2012 JRM) fejn l-attur ġie mitlub jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Laqa' wkoll billi qal li l-attur ma għandu l-ebda jedd jippretendi l-ħlas lura ta' xi flejjes li ħareġ;

Rat illi fis-smigħ tat-18 ta' April, 2013[2], il-Qorti ġiet mgħarrfa illi l-attur ressaq talba quddiem din il-Qorti (diversament presjeduta) sabiex din il-kawża tinġieb quddiem din il-Qorti u tinstema' kontestwalment mal-kawża fl-ismijiet inversi "*Francis Spiteri vs Lawrence Camilleri*" (Rik. Nru. 583/2012JRM)[3];

Rat il-verbal tas-smigħ tat-3 ta' Ottubru, 2013[4], li bih il-partijiet qablu illi x-xhieda mismugħa fil-kawża atti numru 583/2012 JRM jgħoddu wkoll għal din il-kawża;

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll dawk tal-kawża li kienet miexja ma' din;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkonsidrat*:**

Illi din hija azzjoni għal radd lura ta' flus imħallsin bħala depożitu f'żewġ okkażjonijiet: wieħed akkont tal-prezz miftihem fuq att ta' konvenju ta' xiri-u-bejgħ, u l-ieħor akkont tal-prezz ta' xogħlijiet ta' appalt li kellhom isiru fil-post li kien is-suġġett tal-konvenju u li n-nefqa tagħhom kellha tintrefa' mill-imħarrek. Billi l-attur jgħid li l-konvenju għalaq bla ma sar il-kuntratt, irid lura l-flus li ħallas fl-imsemmija akkonti, flimkien mal-ispejjeż u imgħaxijiet;

[1] Pagg 8-9 tal-process
[2] Pag. 26 tal-process
[3] Li s-sentenza tagħha qiegħda tingħata llum
[4] Pag. 28 tal-process

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrek jilqa' billi jiċħad li l-konvenju skada għaliex jgħid illi għalkemm l-att tal-konvenju kellu jagħlaq fis-7 ta' Mejju, 2012, hu ħa ħsieb li jitlob lill-attur jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ permezz ta' att ġudizzjarju (Rikors Guramentat Numru 583/2012 JRM), u għaldaqstant it-talba mhix sostenibbli. Huwa jiċħad ukoll li l-attur għandu xi jedd jitlob lura r-radd ta' flus li huwa ħallsu taħt il-ftehim;

Illi mill-**fatti li joħoru mill-atti ta' din il-kawża** jirriżulta li fil-5 ta' Novembru, 2011[5], l-attur intrabat illi jixtri u jakkwista mingħand l-imħarrek, li min-naħa tiegħu wiegħed li jbiegħlu u jittrasferilu l-*maisonette* fil-*elevated ground floor* u kif ukoll garaxx bin-numru tlieta (3) f'livell *semi-basement*, li jinsabu f'binja ġdida magħmula minn tliet remissi, mill-*maisonette* mertu tal-każ, tliet (3) appartamenti u *penthouse* ilkoll imtellgħa fis-sit illi fuqu qabel kienet mibnija dar bin-numru 18, bl-isem "*Medina*", Triq ix-Xmiel, Marsascala, taħt il-patti u kondizzjonijiet hemm imfissra, u bil-prezz ta' tnejn u tmenin elf disa' mija u ħamsa u għoxrin ewro (€ 82,925) li minnhom l-attur ħallas akkont tmint elef mitejn u tnejn u disgħin ewro (€8,292), liema somma kellha tinżamm min-Nutar sa ma l-attur jingħata konferma li kiseb faċilita' ta' self mill-Bank li għalih kien soġġett il-konvenju. L-imsemmi konvenju kien jagħlaq fis-7 ta' Mejju, 2012, u l-faċilita' bankarja ta' self favur l-attur inħarġet fil-15 ta' Diċembru, 2011[6];

Illi dakinhar ukoll[7], il-partijiet dehru fuq kitba oħra illi biha ftehmu dwar xogħol illi kellu jsir mill-imħarrek fil-fond li kellu jinkiseb mill-attur sad-data tal-kuntratt. Jirriżulta illi l-attur ħallas l-ammont ta' erbat elef mitejn sitta u tmenin ewro (€4,286) akkont ta' dan ix-xogħol liema somma kienet għaxra fil-mija (10%) tal-valur stmat tax-xogħol kollu li kellu jsir fil-*maisonette*;

Illi l-attur jgħid illi l-konvenju skada, il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma sarx u għaldaqstant l-imħarrek għandu jagħti lura s-somma ta' tnax-il elf, ħames mija tmienja u sebgħin ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€12,578.62), li tħallset f'parti b'depożitu akkont tal-prezz fuq il-konvenju, u f'parti bħala akkont ta' prezz fuq ftehim ta' appalt;

Illi fil-25 ta' Lulju, 2012, l-attur fetaħ din il-kawza, filwaqt illi fis-6 ta' Ġunju, 2012, l-imħarrek fetaħ proċeduri kontra l-attur b'kawża fl-ismijiet inversi (Rikors Guramentat Numru 583/3012JRM) fejn talab li l-attur jiġi ordnat jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

---

[5] Dok. "A" f'pagg. 3 -5 tal-process
[6] Dok "AVA", f'paġġ. 51 – 3 tal-atti tar-Rikors Nru. 583/12JRM
[7] Dok. "B" f'paġġ 6 – 7 tal-process

Illi b'ordni ta' din il-Qorti ż-żewġ kawżi nstemgħu flimkien;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**konsiderazzjonjiet ta' xejra legali** marbutin mal-kawża, il-Qorti hija tal-fehma illi is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet inversi tolqot b'mod dirett it-talba attriċi f'din il-kawża. Ladarba fil-kawża l-oħra l-Qorti sabet li l-imħarrek f'din il-kawża kien żamm ħaj il-konvenju u, minbarra dan, laqgħet it-talbiet li huwa ressaq fil-kawża miftuħa minnu, ma tħossx li għandha għalfejn toqgħod terga' ttenni l-istess fehmiet mogħtija minnha fl-imsemmija sentenza f'din il-kawża wkoll;

Illi, madankollu, jidhrilha li huwa xieraq li żżid li ladarba l-konvenju nżamm ħaj, ma jinħalqux l-effetti li jseħħu meta konvenju jitħalla jaqa': jiġifieri dak li l-partijiet jerġgħu jitqiegħdu fl-i*status quo ante*. Għaliex huwa minnu li, meta att ta' konvenju jagħlaq bla ma jkun sar il-kuntratt finali, l-effett legali jkun li kull parti trid terġa' titqiegħed fil-qagħda li kienet qabel dak inhar[8]. Dan iġib miegħu ukoll il-konsegwenzi li kull parti trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju[9]. B'mod partikolari, il-parti li tkun tħallset lilha parti mill-prezz akkont u li tkun naqset li twettaq l-effetti tal-konvenju bil-proċedura speċifika mfissra mil-liġi[10], ma jifdlilha l-ebda jedd li tibqa' żżomm għandha xi somma mħallsa lilha bħala akkont tal-prezz, ukoll jekk dak l-akkont issejjah bħala ħlas mhux rifondibbli[11];

Illi huwa miżmum li mqar fil-każ fejn somma titħallas bħala kapparra, il-bejjiegħ ma jistax jippretendi li jżomm dik is-somma jekk kemm-il darba ma jkunx talab b'att ġudizzjarju lix-xerrej li jkun wiegħed biex dan jersaq għall-kuntratt. Fil-każ tallum, is-somma avvanzata mill-attur kienet iddikjarata li hija akkont tal-prezz u mhux sempliċi kapparra. Huwa b'dak l-att ġudiżżjarju li jintwera jekk ix-xerrej ikunx tassew irrifjuta li jersaq għall-kuntratt u baqa' inadempjenti[12] u huwa biss b'dak l-att ġudizzjarju li bih ix-xerrej ikun tqiegħed f'mora[13]. Hekk ukoll huwa permezz ta' dak l-att ġudizzjarju li jitqiegħed piż fuq il-parti li wettqet dak il-ħlas biex turi li kienet naqset milli tersaq għall-kuntratt għal raġuni tajba wara li tkun intalbet kif mistħoqq li tersaq għall-kuntratt[14];

Illi, madankollu, ladarba l-Qorti waslet għall-fehma li l-attur ma wrihiex raġuni tajba għaliex ma kellux jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u

---

[8] P.A. GV **30.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Portelli et vs Hector Cassola***
[9] App. Ċiv. **25.5.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Christine Cassar Torregiani vs Dr. Godfrey Gauċi Maistre***
[10] Art. 1357(2) tal-Kap 16
[11] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella noe vs Abela noe*** (Kollez Vol. **LXXXVI.ii.165**)
[12] App. Inf. PS **5.3.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Galea et vs A.I.Ċ. Anton Żammit et***
[13] App. Inf. PS **13.2.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Fabian Cardona et vs Noel Debono et***
[14] App. Inf. PS **13.3.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabib Charles Mallia et vs Carmelo Sammut et***

ladarba l-imħarrek wera li kien ħares kulma titlob il-liġi biex żamm ħaj il-konvenju u wera li kienu mistħoqqa t-talbiet tiegħu fil-kawża li huwa fetaħ kontra l-attur tallum, il-Qorti tasal għall-fehma li t-talba tal-attur f'din il-kawża ma jistħoqqilhiex tintlaqa'. Dan jingħad ukoll fir-rigward ta' dak l-akkont li l-attur ħallas b'riferenza għan-nefqa li kellu jagħmel l-imħarrek fix-xogħlijiet li kienu miftehmin li jsiru fil-ġid mixtri, suġġetta naturalment għall-fatt li dawk ix-xogħlijiet ikunu saru;

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad it-talba attriċi billi mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt ladarba r-raġuni li għaliha qiegħda tintalab ir-radd lura tas-somma mħallsa mill-attur ma tirriżultax;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-imħarrek; u

Tordna li l-attur iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

21 ta' Diċembru, 2015

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

21 ta' Diċembru, 2015