19 ta' Jannar, 1996

Imħallef:-

Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.(Hist.)S.

Gianni Cefalu' *et*

versus

Paul Gauci *noe*

Kuntratt

*Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-*bona fede *u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi.*

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ta' l-atturi *proprio et nomine* li biha ppremettew illi bi skrittura ddatata 11 ta' April, 1989, is-soċjeta' konvenuta obbligat ruħha fil-konfront ta' l-atturi li jbiegħu u jittrasferixxu żewġ blokki ta' *flats* ta' tmien *flats* kull wieħed u erba' garaxxijiet kollha mingħajr numru fi Triq il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema *flats* kellhom ikunu mibnija fuq blokki 29 u 30 kif murija fuq l-annessa pjanta li jikkonfinaw mil-lvant ma' l-imsemmija triq u mit-tramuntana u nofsinhar ma' proprjeta' tal-kumpannija konvenuta, jew l-aventi kawża minnha, versu l-prezz ta' Lm225,000 (mitejn u ħamsa u għoxrin elf lira maltija) u taħt il-

kondizzjonijiet l-oħra li jirriżulta mill-istess konvenju u waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Premess illi fuq din l-istess skrittura tħallset is-somma ta' Lm10,000 bħala depositu akkont tal-prezz fuq indikat;

Premess illi x-xogħol fuq il-*flats* kellu jkun lest sat-28 ta' Frar, 1990 sa liema data wkoll kellu jiġi ppubblikat il-kuntratt, altrimenti s-soċjeta` konvenuta tinkorri f'penali ta' Lm200 (mitejn lira maltija) għal kull ġurnata ta' dewmien oltre dik id-data;

Premess illi qabel ma seta' jsir il-kuntratt kellhom javveraw ruħhom ċerti kondizzjonijiet li, pero`, baqgħu ma avverawx, u dan kif jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Premess illi, f'kull każ u indipendenti minn dawn iċ-ċirkostanzi, il-kuntratt definittiv baqa' ma sarx u ma setax isir għax id-ditta konvenuta ttrasferit l-imsemmija żewġ blokki ta' art lill-terzi;

Premess illi ebda naħa ma ħadet passi skond il-liġi biex iżżomm fis-seħħ l-imsemmi konvenju u għalhekk hemm lok għar-rifużjoni tas-somma ta' Lm10,000 mħallsa bħala depositu fuq il-konvenju, li tiġi, għalhekk, qed tinżamm mis-soċjeta` konvenuta indebitament;

Talbu l-konvenuti *nomine* jgħidu għaliex prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-11 ta' April, 1989 m'għadux fis-seħħ u li, kwindi, m'hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi l-għala l-konvenuti *nomine* għandhom jibqgħu jżommu l-flus li tħallsu fuq l-istess konvenju akkont tal-prezz tal-bejgħ, jgħidu

għaliex m'għandhiex dina l-Qorti tikkundannahom sabiex jirrifondu lill-atturi l-imsemmija somma ta' Lm10,000 (għaxart elef lira maltija) depositati mal-konvenuti fuq l-imsemmi konvenju. B'riserva għal kull azzjoni ta' danni u penali;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti *nomine* li biha jeċċepixxu:

Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ai termini ta' l-artikolu erbatax (14) tal-konvenju preċitat, l-ammont ta' Lm10,000 iċċitat mill-atturi, oltre s-somma ta' Lm10,000 oħra li l-atturi kellhom iħallsu *ai termini* ta' l-istess konvenju fil-31 ta' Lulju, 1989 ġew *forfeited* favur il-konvenuti, stante li l-atturi naqsu li jonoraw il-kondizzjonijiet speċifiċi imposti fl-istess konvenju u naqsu li jaddivjenu għall-kuntratt finali bla ebda raġuni valida fil-liġi;

Illi in effetti u in sostenn tal-premess u fil-mori tal-konvenju, l-atturi ddikjaraw kategorikament li ma kinux iktar interessati fl-istess konvenju u fl-esekuzzjoni kuntrattwali ta' l-istess u dan bla ebda raġuni valida fil-liġi;

Illi għalhekk għandu jirriżulta mill-premess, mhux biss li l-konvenuti *nomine* m'għandhomx jagħtu ebda ammont lill-atturi, iżda di piu li l-atturi huma debituri tal-konvenuti fl-ammont ulterjuri ta' Lm10,000 *ai termini* ta' l-artikoli 1 u 14 ta' l-istess konvenju ddatat 11 ta' April, 1991;

Illi in vista tal-premess, it-talbiet attriċi huma għal kollox

infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom, filwaqt li l-eċċipjenti qed jipprevalixxu ruħhom mill-azzjoni premessa, sabiex jippreżentaw kontro-talba sabiex l-atturi jiġu kkundannati jħallsu lill-konvenuti l-ammont ulterjuri ta' Lm10,000 *ai termini* ta' l-artikoli 1 u 14 tal-konvenju preċitat u di piu` sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u konsegwenti ħlas ta' danni minnhom ikkawżati lill-konvenuti, stante li naqsu li jonoraw l-obbligi minnhom assunti *ai termini* tal-konvenju preċitat u ċjoe` li naqsu li jaddivjenu għall-kuntratt finali relattiv, anzi ddikjaraw ħafna qabel it-terminu prefiss, li mhumiex iktar interessati *fl-istess konvenju u dan bla ebda raġuni valida fil-liġi;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti Paul u Anthony Gauci, fil-kwalita` tagħhom ta' diretturi għan-nom u in rappreżentanza tal-kumpannija Big Ben Properties Limited, kontra l-atturi Gianni u Simone miżżewġin Cefalu` u l-imsemmi Gianni Cefalu` kemm f'ismu *proprio* kif ukoll bħala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti eżistenti bejnu u martu u bħala amministratur tal-beni parafernali ta' l-imsemmija martu li biha;

Premess illi permezz ta' konvenju ddatat 11 ta' April, 1989 l-atturi obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw mingħand il-konvenuti *nomine* żewġ blokki ta' *flats* ta' tmien *flats* kull wieħed u erba' (4) garaxxijiet kollha mingħajr numru fi Triq il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema *flats* kellhom isiru fuq blokki 29 u 30 kif murija mal-pjanta annessa ma' l-istess konvenju, li jikkonfinaw mil-lvant ma' l-istess triq u mit-tramuntana u nofsinhar ma' proprjeta` tas-soċjeta` attriċi, jew aventi kawża minnu, versu l-prezz ta' Lm225,000 u taħt il-kondizzjonijiet l-oħra li jirriżultaw mill-

istess konvenju;

Premess illi *ai termini* tal-paragrafu wieħed (1) tal-konvenju preċitat, l-istess atturi obbligaw ruħhom li jħallsu s-somma ta' Lm10,000 fuq l-istess konvenju u s-somma ulterjuri ta' Lm10,000 sa l-aħħar ta' Lulju, 1989 mentri l-bilanċ ta' Lm205,000 kellu jitħallas bil-mod stipulat fl-istess paragrafu premess;

Premess illi *ai termini* tal-paragrafu erbatax (14) ta' l-istess konvenju, hemm stipulat li "the deposit of Lm20,000 will be forfeited by purchaser to vendor if the former fails to complete the deed without reason, not valid at law";

Premess illi l-atturi naqsu li jħallsu l-ammont ulterjuri ta' Lm10,000 kif huma obbligaw ruħhom li jagħmlu *ai termini* ta' paragrafu wieħed tal-konvenju preċitat, b'dan li għalhekk kisru l-obbligazzjonijiet tagħhom minnhom assunti fl-istess konvenju;

Premess illi di piu l-istess atturi naqsu li jaddivjenu għall-kuntratt finali relattiv bla ebda raġuni valida fil-liġi, anzi ddikjaraw kategorikament fit-terminu utili fl-istess konvenju u anke in iskritt permezz ta' ittra ddatata 11 ta' Settembru, 1989 li huma ma kinux interessati la fil-proġett premess u lanqas fil-finalizzazzjoni ta' l-istess kuntratt u dan bla ebda raġuni valida fil-liġi;

Premess illi *ai termini* ta' l-istess konvenju, stante li l-atturi naqsu li jaddivjenu għall-att tat-trasferiment relattiv bla ebda raġuni valida fil-liġi, l-atturi tilfu favur il-konvenuti *nomine*, kemm Lm10,000 mħallsa fuq il-konvenju preċitat, kif ukoll is-somma ulterjuri ta' Lm10,000 li kienu obbligaw ruħhom li jħallsu sa' l-aħħar ta' Lulju, 1989 "li pero' sal-lum ma ħallsux" kollox kif stipulat

fl-istess paragrafi wieħed u erbatax tal-konvenju preċitat;

Premess illi għalhekk l-atturi huma *debituri* tal-konvenuti, fl-ammont ta' Lm10,000 kif premess, li kellhom jitħallsu f'Lulju, 1988 iżda sal-lum l-atturi għadhom inadempjenti;

Premess illi di piu' kawża tan-nuqqas da parte ta' l-atturi li jonoraw l-obbligazzjonijiet minnhom assunti fl-istess konvenju u in partikolari ir-rifjut espress tagħhom li jersqu għat-trasferiment finali opportun, il-konvenuti soffrew danni inġenti kif jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Talbu li għalhekk l-atturi, previa okkorrendo dikjarazzjoni li l-atturi naqsu mill-obbligi tagħhom assunti fl-istess konvenju preċitat, kemm rigwardanti l-ħlas tas-somma ta' Lm10,000 sa Lulju, 1989 u wkoll li naqsu li jaddivjenu għall-kuntratt finali tat-trasferiment relattiv bla ebda raġuni valida fil-liġi u għalhekk *in* vista tal-premess u *ai termini* tal-paragrafu 14 u tal-konvenju premess, is-somma ta' Lm20,000 stipulata fl-istess paragrafu ġiet *forfeited* minnhom favur il-konvenuti *nomine*, jgħidu għaliex għar-raġunijiet premessi, m'għandhiex din il-Qorti;

Tikkundanna lill-atturi jħallsu lill-konvenuti *nomine*, is-somma ulterjuri ta' għaxart elef lira maltija (Lm10,000) kif stipulat f'paragrafu 14 ta' l-istess konvenju premess, li ġiet minnhom *forfeited* favur l-istess konvenuti *nomine*;

Tiddikjara lill-atturi responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-konvenuti *nomine*, kawża ta' l-inadempjenza da parti ta' l-atturi li jersqu għall-att finali tat-trasferiment relattiv konsegwenti għall-istess konvenju, liema nuqqas da parti ta' l-atturi sar bla ebda raġuni

valida fil-liġi;

Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-konvenuti *nomine*, okkorrendo permezz ta' periti *nominandi*, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Tikkundanna lill-atturi jħallsu lill-konvenuti *nomine* l-ammont hekk illikwidat permezz tat-tielet domanda ta' din il-kontro-talba bħala rappreżentanti d-danni sofferti mill-konvenuti *nomine*, kawża tan-nuqqasijiet da parti ta' l-atturi li jonoraw u jersqu għall-kuntratt finali tat-trasferiment u dan bla ebda raġuni valida fil-liġi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali fuq l-ammont ta' Lm10,000 mill-aħħar ta' Lulju, 1989 sa l-effettiv pagament, kontra l-atturi;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' l-atturi għall-kontro-talba tal-konvenuti li biha jeċċepixxu:

Preliminarjament, l-irritwalita' tal-kontro-talba mressqa mill-konvenuti peress li tali kontro-talba ma saritx fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet kif jesiġi l-artikolu 398 tal-Kap. 12;

Illi mingħajr preġudizzju u fil-meritu, it-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan, mingħajr preġudizzju għall-ġeneralita' ta' din l-eċċezzjoni, peress illi:

L-atturi ma jistgħux jiġu mitluba jħallsu l-Lm10,000 li kellhom jitħallsu akkont tal-prezz biex din tkun ukoll *forfeited*; se mai dak li għandu jiġi *forfeited* huwa biss id-depożitu mħallas, la darba l-atturi, fil-waqt li l-konvenju kien għadu fis-seħħ, qatt ma ġew interpellati uffiċjalment iħallsu t-tieni depositu;

Il-konvenuti ma jistgħux, filwaqt li jiddikjaraw li jridu jżommu l-Lm20,000 jesiġu wkoll id-danni mingħand l-atturi;

F'kull każ, mingħajr preġudizzju għal dawn l-eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, l-atturi qatt ma ġew mitluba uffiċjalment jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u qatt ma ddikjaraw li huma ma kinux lesti jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, il-posizzjoni tagħhom dejjem kienet li jkunu lesti jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt diment li l-konvenuti jġibu l-permessi relattivi kif kien intenzjonat li jsir waqt l-iffirmar tal-konvenju;

Kif ingħad, qatt ma saret ebda talba uffiċjali minn ebda parti biex il-parti l-oħra tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali u għalhekk il-konvenju m'għadux fis-seħħ u talba għad-danni u għall-ħlas tad-depositu a bażi ta' l-istess konvenju li issa m'għadux fis-seħħ hija improponibbli;

La darba ma saritx l-ittra uffiċjali u ma saru ebda proċeduri biex jiġi enforzat il-konvenju, dan il-konvenju issa spiċċa fis-seħħ u l-konsegwenza li tirriżulta minn dan il-fatt hi biss li kollox għandu jiġi rritornat għall-i*status quo ante*;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Omissis;

Ikkunsidrat illi din il-vertenza tnisslet b'riżultat ta' konvenju ddatat 11 ta' April, 1989 li permezz tiegħu s-soċjeta` konvenuta Big Ben Properties Limited obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lill-atturi żewġ blokki ta' appartamenti u erba' garaxxijiet fil-Qawra. L-att finali baqa' ma sarx. Interpellazzjoni uffiċjali ma saritx la min-

naħa u lanqas minn oħra. Meta ġie ffirmat il-konvenju fuq imsemmi, l-atturi poġġew f'idejn il-kontro-parti depositu fl-ammont ta' għaxart elef lira maltija (Lm10,000). Illi fost id-diversi kondizzjonijiet kontrattwali li ġew miftehma bejn il-partijiet hemm klawsola 14 - ara fol. 7 tal-proċess, dok. A - li tistipula kif ġej:

"14. The deposit of Lm20,000 will be forfeited by purchaser to vendor if the former fails to complete the deed without reason not valid at law";

Il-perit legali għamel ħafna enfasi fuq id-distinzjoni legali bejn il-kunċett ta' kapparra u dak ta' depositu jew kif saret il-konswetudini f'numru ta' konvenji *forfeitable deposit*. Wara ħafna elaborazzjoni, l-perit ġudizzjarju kien tal-fehma li l-intenzjoni tal-kontendenti ma kinitx waħda ta' kapparra iżda kienet illi s-somma ta' Lm10,000, imħallsa mill-atturi fuq il-konvenju u s-somma ulterjuri fl-istess ammont dovuta aktar tard, kienu sempliċi pagamenti akkont. tenut kont tal-fatt li l-atturi f'din il-kawża llimitaw it-talba tagħhom għar-rifużjoni ta' l-imsemmi depositu - l-Qorti hija tal-fehma li l-qofol tal-vertenza proprjament huwa ppernjat maġġorment fuq il-punt dwar jekk l-atturi kinux ġustifikati, jiġifieri kellhomx raġuni valida jew le, biex ma jersqux għall-kuntratt finali skond dak li ġie miftiehem fuq l-att tal-konvenju msemmi;

Wara li għarbel il-provi kollha miġjubin quddiemu, l-perit legali kkonkluda li l-atturi kellhom raġuni valida li jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt u li, konsegwentement, it-talba tagħhom għar-rifużjoni tad-depositu ġa' mħallas minnhom kienet ġustifikata. Kien ukoll tal-fehma li t-talbiet rikonvenzjonali kollha tal-konvenuti kellhom jiġu miċħuda;

Il-gwaj kollu li ta lok għal din il-kawża tnissel mill-fatt li fil-kors tal-proċeduri l-atturi skoprew u ġew ukoll uffiċjalment infurmati mill-awtoritajiet governattivi li permessi biex l-immobbli *de quo* jintuża u jiġi adibit għal skopijiet turistiċi ma kinux ser jinħarġu jew possibbli li jinħarġu billi l-*policy* tal-Gvern dwar il-lokalita` fejn kienu sitwati l-immobbli kienet proprju kuntrarja għal tali żvilupp - ara l-ittra in data tat-22 ta' Ġunju, 1989 mibgħuta miċ-*Chairman* tal-*Hotels and Catering Establishment Board* adett għall-Ministeru tat-Turiżmu u indirizzata lill-Avukat Dottor Tonio Mallia LL.D., li kien qed jidher u jikteb f'isem l-atturi. Il-posizzjoni assunta *mill-konvenuti nomine hija ċara; ma sar ebda diskors dwar* dina l-intenzjoni espressa mill-atturi fis-sens li riedu l-immobbli għal skopijiet ta' negozju fil-qasam turistiku u effettivament fl-att tal-konvenju ma tniżżel xejn dwar dana l-iskop. Huma jirreferu fin-nota ta' kritika tagħhom għall-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) billi jsostnu li l-kliem ta' konvenzjoni kien wieħed ċar u mhux ekwivoku. Is-sinifikat ta' dak li ġie miftiehem huwa wieħed ovvju u kwindi mhijiex aktar kwistjoni ta' indaġini ulterjuri biex tfisser l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti meta din tirriżulta kjarament;

Il-Qorti qieset ix-xhieda *kollha prodotta u jidhrilha li*, ankorke l-atturi naqsu meta ma nsistewx biex titniżżel klawsola *ad hoc* u speċifikament dwar l-użu intiż għall-eventwali akkwist ta' l-immobbli *de quo* - nuqqas li jridu jagħmlu tajjeb għalih billi jkun hemm temperament fil-kap ta' l-isejjeż - madanakollu, hemm provi biżżejjed u suffiċjenti biex juru li l-atturi tassew kienu mmanifestaw tali intenzjoni. Ma kinitx xi *trovata* jew pretest inventat a posteriori biex l-atturi jinħallu mill-konvenju. Ix-xhieda mogħtija mill-Avukat Dr. Tonio Mallia, Dr. Joseph J. Vella, in-Nutar Dottor Joseph Brincat u l-atturi ma tħalli ebda dubbju. Kien hemm diskussjonijiet fit-tul

u mhux verosimili, kif pretiż mill-konvenuti *nomine*, li dan l-iskop turistiku ma ġiex imqanqal fil-kors ta' dawn l-inkontri. Għandu wkoll jingħad li l-attur Gianni Cefalu` li kien qed jidher f'dawn id-diskussjonijiet mhuwiex ta' nazzjonalita` maltija imma ċittadin taljan. Kellu bilfors joqgħod fuq dak li ġie tradott lilu. Min-naħa l-oħra, l-konvenuti *nomine* ma jidhirx illi kienu konoxxenti ħafna ta' l-ilsien taljan. Deher ukoll li wara l-attur kien hemm ukoll persuna oħra ta' nazzjonalita` kanadiża mdaħħla fis-settur turistiku għal skop ta' negozju. Ma jistax ikun allura li l-konvenuti *nomine* kienu sajmin minn dan it-tagħrif. Konsegwentement, toħroġ aktar in risalt il-*mala fede* ta' l-imsemmija konvenuti *nomine* meta l-permess tal-bini li huma kellhom f'idejhom dwar il-bini proġettat kien jispeċifika ċar u tond li "Premises are not to be used as furnished or holiday flats by tourists". Il-Qorti hawn tagħmel riferenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Jannar, 1994 fil-kawża fl-ismijiet **Ivor John Zammit *vs* Henry Bosco Calleja *pro et nomine*** (Ċitaz. Nru. 405/90) li ċċitat l-artikolu 993 tal-Kap. 16 li jgħid li:

"Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-*bona fede*, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita`, bl-użu jew bil-liġi";

Li kieku, fil-kors ta' l-inkontri li kellhom bejniethom, il-konvenuti *nomine* għamluha ċara li permessi għal skopijiet turistiċi kienu espressament ipprojbiti mill-permess viġenti u fil-pussess tagħhom, allura tali vertenza ma kinitx tinqala'. Min-naħa l-oħra, jingħad ukoll illi li kieku l-atturi niżlu *expressis verbis* l-intenzjoni tagħhom dwar l-immobbli fil-mument li ġie redatt il-konvenju, żgur li ma kinitx tinqala' din il-vertenza in bażi ta' tali malintiż. Fl-istess

waqt pero`, lanqas m'huwa l-każ ta' danni kif irreklamat in kontro-talba da parti tal-konvenuti *nomine*. L-immobbli *de quo* eventwalment ġie ttrasferit lil terzi. Kulma fadal pendenti huwa dak li issa l-istess konvenuti *nomine* jirrifondu d-depositu effettwat mill-atturi. Dawn ta' l-aħħar kellhom raġuni valida biex ma jidhrux fuq il-kuntratt finali opportun. Mhuwiex leċitu li l-konvenuti *nomine* jinqdew u jinħbew wara l-kliem tal-konvenju biex jgħidu li la darba fil-konvenju m'hemmx disposizzjoni *ad hoc* dwar dina l-intenzjoni ta' l-atturi, allura din qatt ma eżistiet, qatt ma ssemmiet u qatt ma ġiet imqiegħda a konjizzjoni tagħhom. Il-provi mhux hekk *jiddimostraw*;

Għal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi filwaqt li tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti *nomine* kif ukoll it-talbiet tagħhom rikonvenzjonali, tilqa' t-talba attriċi kif dedotta u għall-ammont mitlub ħlief li l-interessi għandhom jitqiesu u jiddekorru mid-data tal-preżentata ta' din iċ-ċitazzjoni sal-pagament effettiv. Il-kap ta' l-ispejjeż, għar-raġunijiet fuq imsemmija jibqgħu mingħajr taxxa salv dawk relattivi għar-relazzjoni peritali - dritt u spejjeż - li għandhom jiġu ssopportati *nofs bin-nofs (50:50) bejn il-kontendenti.*