FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 11 ta' Lulju, 2016

Talba Nru: 496/2015/VG

Anna FANIELLO

Vs

Julian GALEA

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fis-16 ta' Gunju, 2015** u li permezz taghha talbet lill-intimat ihallsaha s-somma ta' elf mitejn tmienja u tmenin euro [€1,288] u dan wara li ppremettiet hekk:

> "Thallas is-somma ta' Euro 1288 prezz u valur ta' hsarat fil-fond No. 1 Blk 185, "My Ann", Triq San Albertu, Gzira, liema hsarat kellhom jithallsu mill-konvenut kif minnu maqbul u ukoll in parte telf ta' dhul ta' kera li l-attrici kellha tigbor ghal imsemmi fond kif se jirrizulta waqt il-kawza."

Ra r-risposta tal-intimat minnu pprezentata fit-22 ta' Settembru, 2015 u li permezz taghha huwa rrisponda hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

> "It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-konvenut hallas l-ispejjez u l-ammonti kollha pretizi mill-attrici u

> dan skont rendikont moghti mill-istess attrici u dan skont rendikont moghti mill-istess attrici lill-konvenut.
>
> Illi tali hlasijiet kienu jammontaw ghal €1,100 u thallsu fid-9 ta' April 2015 u fit-23 ta' Gunju 2015 u stante li tali hlasijiet saru a saldu, il-konvenuta [recte: rikorrenti] ma tistax tippretendi hlasijiet ulterjuri"

Ra n-nota mressqa mill-intimat fit-28 ta' Jannar, 2016 u li permezz taghha huwa ecepixxa ulterjorment is-segwenti:

"In-nuqqas ta' interess guridiku tar-rikorrenti illi tippromwovi l-azzjoni odjerna, billi hi thallset, irceviet u accettat, ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha taghha, is-somma ta' elf u mitt Ewro (€1,100)" (fol. 57).

Ra l-verbal tas-16 ta' Gunju, 2016 fejn it-Talba giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Semgha x-xhieda u t-trattazzjoni;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qeghda titlob minghand l-intimat il-hlas tas-somma ta' elf mitejn tmienja u tmenin euro [€1,288] rapprezentanti in parti hsarat li kellhom jithallsu mill-konvenut kif minnu maqbul u in parti telf ta' dhul ta' kera li r-rikorrenti kellha tigbor ghar-rigward tal-imsemmi fond. L-intimat laqa' ghal din it-talba billi qal li huwa kien hallas l-ammonti u l-ispejjez kollha pretizi mir-rikorrenti u dan skont rendikont moghti lilu mill-istess rikorrenti. In oltre, huwa qal li dawn il-hlasijiet kienu jammontaw ghas-somma ta' €1,100 u li dawn thallsu a saldu lir-rikorrenti permezz ta' zewg cekkijiet datati 9 ta' April, 2015 u 23 ta' Gunju, 2015 rispettivament. Ghalhekk, in vista tal-fatt li dawn il-hlasijiet saru a saldu, kompla jghid l-intimat, ir-rikorrenti ma tistax titlob aktar hlasijiet. Finalment, permezz ta'

nota mressqa fit-28 ta' Jannar, 2016 huwa ecepixxa ulterjorment li r-rikorrenti ma kellhiex interess guridiku li tippromwovi din l-azzjoni billi hi thallset, irceviet u accettat, ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha taghha, is-somma ta' elf u mitt Ewro (€1,100).

Ikkunsidra;

2. B'nota pprezentata fil-21 ta' Ottubru, 2015 l-intimat esebixxa kopja fotostatika ta' zewg cekkijiet. Wiehed datat 15 ta' April, 2015 fl-ammont ta' €600 (fol. 18) u iehor datat 10 ta' Gunju, 2015 fl-ammont ta' €500 (fol. 19) it-tnejn li huma mahrugin favur Anna Faniello. Fuq dan l-ahhar cekk fuq wara tieghu hemm il-kliem "*Full and Final*" miktubin (fol. 19).

3. **Ir-rikorrenti Anna Faniello** qalet li hija kienet xtrat appartament gewwa Triq San Albert il-Gzira minghand l-intimat. Ziedet tghid li wara li kienet xtrat dan l-appartament hija kienet rrejalizzat li kien hemm xi hsarat fih u war li kienet kellmet lill-intimat, il-partijiet kienu qablu li dan ta' l-ahhar jaghmel tajjeb ghal istess spejjez. Qalet li hekk kif appena hija xtrat dan l-appartament, hija bdiet tikrih lill-terzi mal-ewwel bil-prezz ta' hames mija fix-xahar. Din l-inkwilina pero ma ridietx tibqa f'dan il-fond peress li kienet qeghda tilmenta minn umdita li kien hemm u ghalhekk kienet qabdet u waqfet il-kirja. L-imsemmija inkwilina kienet damet fil-fond minn Jannar sa Dicembru, 2014. Wara saru t-tiswijiet necessarji u r-rikorrenti regghet krietu fil-25 ta' Frar, 2015 lil haddiehor. Qalet li lil dan l-ahhar inkwilin, li kien ta' nazzjonalita taljana, hija kienet krietlu l-fond bl-ammont ta' €600 fix-xahar u li ghalhekk hija kienet qeghda titlob minghand l-intimat il-hlas ta' €1,200 bhala danni ghax-xahrejn li hija ma setatx tikri dan il-fond. Ghar-rigward ta' l-ispejjez, r-rikorrenti qalet li kienet nefqet l-ammont ta' €1,188.

   B'kollox ghalhekk, l-ammont li hija kienet qeghda titlob minghand l-intimat kien ta' €2,388 li minnhom, l-intimat hallas l-ammont ta' €1,100. Id-differenza bejn l-imsemmija ammonti huwa l-ammont reklamat b'dawn il-proceduri.

   Ghar-rigward tal-hlasijiet li kienu saru lilha qabel ma hija kienet bdiet dawn il-proceduri, r-rikorrenti qalet li l-ammont ta' €600 kien inghata lilha direttament mill-intimat filwaqt li t-tieni pagament ta' €500 kien inghata lilha mis-sensara Josephine Gauci u dan peress li hija ma setghatx tiltaqa

ma' l-intimat. Qalet ukoll li l-imsemmija Josephine Gauci kienet qaltilha, meta hija ghadditielha dan l-ahhar cekk, "*Anna dan Final*" (fol. 22). Meta hija staqsietha jekk l-intimat kienx ser ihallasha izjed, din Gauci kienet wegbitha u qaltilha sabiex titkellem ma l-intimat. Ziedet tghid li peress li hija ma kienixt kellmet lill-intimat, hija fethet dawn il-proceduri odjerni. Stqarret pero li hija sarfet dan l-ahhar cekk. Ir-rikorrenti qalet ukoll li Josephine Gauci kienet xhud tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet ghar-rigward tal-hsarat. Ir-rikorrenti kkonfermat li c-cekkijiet murija a fol. 18 u 19 tal-process kienu inghataw lilha u hi kienet sarfithom.

In sostenn tat-talba taghha ghar-rigward ta' telf ta' qliegh min dan l-appartament minhabba l-hsarat li kien hemm fl-appartament li r-rikorrenti xtrat u akkwistat minghand l-intimat, l-istess rikorrenti esebiet prospett ta' l-ircevuti mhallsa minnha ghar-rigward ta' l-ispejjez li kellhom isiru sabiex jittrangaw il-hsarat li kien hemm (fol. 25 et seq). Hija esebiet ukoll zewg skritturi ta' kera, fir-rigward ta' l-imsemmi appartament (fol. 40 et seq).

4. **Josephine Gauci** qalet li hija taf liz-zewg partijiet fix-xoghol taghha ta' sensara. Fil-fatt, kienet hi li laqghet lill-partijiet sabiex ir-rikorrenti setat tixtri u takkwista l-fond in kwistjoni minghand l-intimat. Hija qalet li meta kienet hadet lir-rikorrenti sabiex tara dan il-fond gewwa l-Gzira, hija kienet staqsiet lill-intimat dwar xi umdita li hija kienet rat fil-kamra tal-banju. L-intimat da parti tieghu kien qalilha li li kien far il-banju u li kien ghalhekk li kien hemm il-hajt imxarrab. Kien hemm hajt iehor fil-kamra li kien hemm fejn il-kamra tal-banju li kien ukoll imxarrab, izda x-xhud ma qaghditx tindaga l-ghaliex assumiet li l-gebla kienet xorbot l-ilma. Wara li l-partijiet kienu akkordaw prezz bejniethom kien ghamlu l-konvenju u ssusegwentement kien sar il-kuntratt. Wara xi zmien, kompliet tghid ix-xhud, kienet kelmitha r-rikorrenti li kienet infurmata li kellha inkwilina li kienet ser titlaq min dan il-fond li hija kienet xtrat minghand l-intimat minhabba l-moffa li kien hemm. Ir-rikorrenti kienet talbitha sabiex hi tkellem lill-intimat kif fil-fatt ghamlet. L-intimat kien mar fuq il-post u kien ra li r-rikorrenti kienet qalghet il-kamra tal-banju. Hija qalet li l-intimat kien qabel li jhallas lir-rikorrenti l-ispejjezli kienet ghamlet ir-rikorrenti biex tirranga din il-hsara. Dwar dan il-fatt ma kienx hemm kwistjonijiet bejn il-partijiet. Ix-xhud kompliet tghid li dwar il-kwistjoni tat-telf ta' kera minhabba din l-umdita l-intimat kien qal lir-rikorrenti "*imbaghad naraw*" (fol. 55). Kompliet tghid li xi zmien wara, l-intimat kien ghaddielha cekk

bil-kliem miktub fuqu *full and final settlement*. Hija kienet staqsiet lill-intimat ta' xhiex kien dan ic-cekk u dan "*peress li fuq il-karta li kont rajt jiena u li kienu qed jitkellmu dwarha l-partijiet l-ammont kien ferm iktar minn dak indikat fuq ic-cekk*" (fol. 55). L-intimat qalilha li dan ic-cekk kien ghall-ispejjez li kienu saru. Meta hija staqsietu dwar il-kumplament, huwa qalilha li "*issa rrid nitkellem ma' ta' fuqhom*" (fol. 55). Mistoqsija in kontro-ezami kemm kien l-ammont miftiehem bejn il-partijiet, x-xhud qalet li ma kienitx tiftakar dan l-ammont bl-amment pero kien xi haga fuq l-€2,000. Hija qalet li ghalkemm kienet hdejn il-partijiet ghal xi hin, ma kienitx fejnhom meta kienu qablu dwar l-ammont dovut mill-intimat lir-rikorrenti. Meta hija kienet ghaddiet dan ic-cekk ta' €500 lir-rikorrenti, hija kienet hadet hsieb tinfurmaha li dan il-hlas kien qieghed isir *in full and final settlement* u meta din kienet staqsietha ta xhiex kien, hija qaltilha li dawn kienu ta' l-ispejjez.

5. **L-intimat** qal li huwa kellhu appartament gewwa l-Gzira li kien jikrih lin-nies. Huwa qal li wara li kien iddecieda li jbiegh dan l-appartament, huwa kien induna li kien hemm hajt imxarrab u meta huwa kien staqsa lill-ahhar inkwilini tieghu x'kien gara huma kienu qalulu li kien far il-banju. Meta r-rikorrenti kienet xtrat l-appartament, l-intimat kien qalilha dak li kienu qalulu l-inkwilini tieghu. Madwar sena wara li r-rikorrenti kienet xrat dan l-appartament minghandu kienet cemplitlu r-rikorrenti u nfurmatu bil-problema ta' l-umdita. Huwa ltaqa mar-rikorrenti fil-presenza ta' Josephine Gauci fuq il-post u "*senza interessi ghidt lir-rikorrenti li jekk hemm xi spejjez kont lest illi nhallashom*" (fol. 60). Sahaq li l-kliem li kien inghad, dak in-nhar li kienu ltaqghu fil-*cafeteria,* kien biss dwar l-ispejjez. Huwa qal li r-rikorrenti kienet ipprovditlu l-ircevuti kollha f'dan ir-rigward u sahansitra kien mar fl-appartament in kwistjoni biex jara x-xogholijiet li kienu qeghdin isiru. Dan kien ghal habta ta' Jannar, 2015. Stqarr li hu u r-rikorrenti kienu qablu fuq ammont u li kien ser jaghtihomlha bin-nifs. L-intimat ikkonferma li x-xbieha tac-cekkijiet li hemm esebiti a fol. 18 u 19 tal-process kienu c-cekkijiet mahrugin minnu. Meta gie biex ihallas l-ahhar cekk fl-ammont ta' €500, huwa kien cempel lir-rikorrenti izda din ma setatx tmur tiltaqa mieghu u kienet sabiex ihallieh ma Josephine Gauci. Hekk ghamel u fil-fatt halla ma din Josephine Gauci l-ammont ta' €500 permezz ta' cekk. Din ta' l-ahhar da parti taghha kienet staqsietu kif kienu ser jibqghu fuq il-kera u huwa kien infurmaha li l-partijiet ma kienux qablu li huwa kellu jaghmel tajjeb ghal dan il-fatt. Kull ma kien hemm qbil kien li huwa jaghmel

tajjeb ghal ispejjez. Cahad li kien hemm xi karta b'ammonti mitkuba fuqha u li dwarha kienu qablu l-partijiet. Ghalaq ix-xhieda tieghu billi qal li r-rikorrenti kienet sarfet iz-zewg cekkijiet li kien ghaddielha u li hi qatt ma kellmitu qabel ma sarfet l-istess cekkijiet. Wara kien ircieva l-karti li bdew il-proceduri odjerni.

In kontro-ezami huwa qal li huwa "*lest li nhallas lir-rikorrenti d-differenza li hemm bejn l-ammont li hallast u dak li konna ftehmna*" (fol. 82). Zied ighid li fil-fatt huwa hekk kien ghamel fis-seduta precedenti mizmuma quddiem it-Tribunal izda r-rikorrenti kienet irrifjutat. L-intimat sahaq li "*il-hlas li konna qeghdin nitkellmu ma kienx biss ghal hsarat izda kien jinkludi kollox*" (fol. 82). Stqarr li meta hu u r-rikorrenti kienu ltaqghu fil-*cafeteria* l-ewwel darba "*... kienet issemmiet il-kwistjoni ta' kirjiet mitlufin minhabba din il-problema izda jiena kont ghamiltilha cara lir-rikorrenti li jiena ridt inhallas biss il-hsarat u xejn izjed, hekk fil-fatt ghamilt*" (fol. 82). L-intimat qal li huwa ma jaqbilx ma dak li kien qieghed jigi suggerit lilu li l-kwistjoni tal-*full and final settlement* kienet tinkludi biss il-kwistjoni tal-hsarat izda li dan il-kliem kien "*jinkludi kollox u allura hsarat u pretensjonijiet dwar telf ta' kera*" (fol. 82). Mistoqsi x'kienet ir-raguni ghala Josephine Gauci kienet semmietli din il-kwistjoni tal-kera meta huwa kien ghaddielha l-ahhar pagament ta' €500, l-intimat qal li huwa qatt ma kien qabel fuq dan il-punt mar-rikorrenti u li hi kienet taf x'kienet ir-raguni l-ghala kienet qaltlu hekk. Sahaq li ghalkemm ir-rikorrenti kienet talbitu sabiex jaghmel tajjeb ghal fatt li hija ma setatx tikri dan il-fond sakemm kienu qeghdin isiru x-xogholijiet huwa ma kienx accetta.

6. **Il-Prokuratur Legali Quentin Tanti**, rapprezentant tal-*Malta Tourism Authority* qal li l-appartament in kwistjoni ma kienx registrat ma' l-imsemmija Awtorita. Zied jghid li ghalhekk ma kellu l-ebda licenzja sabiex ikun jista jopera bhala post biex jinkera.

   Ikkunsidra ulterjorment;

7. L-intimat qajjem il-kwistjoni tal-hlas a saldu tal-pagament maghmul minnu. Qal ukoll li r-rikorrenti ma kellhiex l-interess guridiku mehtieg sabiex tippromwovi din l-azzjoni peress li hija kienet accettat l-hlas offrut minnu permezz ta' l-ahhar cekk ta' €500 bhala "*full and final*".

8. Fil-kawza fl-ismijiet **William Apap vs Joseph Galea noe et**[1] deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-26 ta' Novembru, 1986 inghad li: "... *jekk id-debitur offerent jiddikjara b'mod univoku u indubitabbli li qed joffri pagament ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tal-kreditur, m'ghandux dritt il-kreditur unilateralment jinjora l-mod kif offert il-pagament u jaċċettah b'kondizzjonijiet u riservi li neċessarjament huma inkonsistenti ma' offerta ta' pagament a saldu*"[2]. Sa hawn jidher li l-intimat ghandu ragun fl-eccezzjonijiet tieghu.

9. Gara izda li l-intimat, fis-seduta mizmuma quddiem it-Tribunal nhar l-14 ta' Marzu, 2016, l-intimat stqarr li "*jiena lest li nhallas lir-rikorrenti d-differenza li hemm bejn l-ammont li hallast u dak li konna ftehmna*" (fol. 82). Ghalhekk, bid-diskors tieghu stess, l-intimat qieghed, fil-fehma tat-Tribunal jirrinunzja ghal imsemmija eccezzjonijiet tieghu tal-hlas a saldu tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti u konsegwentement sejjer jichad l-imsemmija eccezzjonijiet. Ghalhekk, l-intimat ghar-rigward ta' l-ispejjez maghmula mir-rikorrenti fil-fond li hija kienet xtrat u akkwistat minghandu ghad fadlilha tircievi l-ammont ta' tmienja u tmenin euro (€88).

10. Ghar-rigward tat-talba tar-rikorrenti sabiex l-intimat jhallasha ghat-telf li hija sostniet meta ma setatx tikri dan il-fond sakemm kienu qeghdin isiru x-xogholijiet it-Tribunal ra d-dokumentazzjoni esebita u senjatament l-iskritturi ta' lokazzjoni maghmula mir-rikorrenti ma Monique Mueller (fol. 40) u dak Marco Biondo (fol. 48). Ir-rikorrenti tghid li Mueller telqet mill-fond f'Dicembru, 2015. Il-kuntratt ta' lokazzjoni taghha kien jiskadi fid-9 ta' Jannar, 2015. Il-kuntratt ta' lokazzjoni ta' Biondo gie ffirmat fl-24 ta' Jananr, 2015 u kellhu jidhol fis-sehh fil-25 ta' Frar, 2015. It-Tribunal huwa tal-fehma li l-intimat ghandu jaghmel tajjeb ghaz-zmien li r-rikorrenti ma setatx tikri dan il-fond minhabba x-xogholijiet li kellhom isiru. L-intimat ma messu qatt accetta li jhallas ghal ispejjez sabiex jittrangaw il-hsarat li kien hemm l-ghaliex b'hekk kien qieghed jaccetta li sakemm il-fond ma jkunx jista jintuza minhabba dan il-fatt, huwa kellhu jaghmel tajjeb ukoll ghat-telf ta' kiri tieghu. Waqt il-provi qam il-punt li r-rikorrenti kien jehtigilha licenzja mahruga mill-Awtorita tat-Turizmu sabiex tikri dan il-fond, izda t-Tribunal ma huwiex konvint b'dan il-fatt tenut il-kontenut tad-dokument

[1] Kollez. Vol. Nru. LXX/ii/390;

[2] Ara ukoll **St. George's Park Company Limited vs Eric Pace Bonello noe** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta' Marzu, 2002 per Imh. J. Filletti;

esebit bhala dok. QT 4 (fol. 80). Ma ngiebet l-ebda prova mill-intimat li l-l-inkwilini residenti f'dan l-appartament ma kienux jaqghu taht xi wahda mill-kategoriji hemm imsemmija. Maghdud dan kollu, it-Tribunal huwa tal-fehma li biex isiru x-xogholijiet li l-partijiet kienu qablu li jsiru a spejjez ta' l-intimat ma kienx hemm il-htiega li dawn idumu xahrejn kif tallega r-rikorrenti. Di fatti, l-istess rikorrenti regghet iffirmat skrittura ta' lokazzjoni ghar-rigward ta' dan il-fond ma Marco Biondo fl-24 ta' Jannar, 2015. Verament li dan il-ftehim kellu jidhol fis-sehh fil-25 ta' Frar, 2015 izda r-rikorrenti ma gabet l-ebda prova a sodisfazzjon tat-Tribunal li dan il-fatt kien minhabba li kellhom isiru x-xogholijiet in kwistjoni. Ghalhekk, it-Tribunal sejjer jillikwida arbitrio boni viri l-ammont ta' kumpens ghal dan il-fond fl-ammont ta' €600 biex ikopri l-perjodu ta' xahar, f'liema perjodu hemm it-telf ta' kera mill-kirja precedenti u z-zmien li fih il-fond ma setax jintuza minhabba li kienu qeghdin isiru x-xogholijiet fih.

11. Ghalhekk, r-rikorrenti hija ntitolata ghal hals tas-somma ta' €688 b'kollox.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi:

1. Jichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat inkwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deciz, inkluz l-eccezzjoni li r-rikorrenti ma kellhiex l-interess guridiku mehtieg biex tippromwovi l-azzjoni odjerna; u

   Konsegwentement

2. Jilqa t-talba tar-rikorrenti limitatament ghall-ammont ta' sitt mija tmienja u tmenin euro (€688) bl-imghaxijiet legali fuq dan l-ammont jibdew jidekorru mid-data tal-prezentata tat-Talba odjerna u cioe mis-16 ta' Gunju, 2015 sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom ikunu a karigu tal-intimat.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur