QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 30 ta` Marzu 2017

Kawza Nru. 16
Rik. Gur. Nru. 140/2014 JZM

Charles Schembri (ID 702556M)

kontra

Victor Vella (ID 20386G)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-<u>14 ta` Frar 2014</u> bil-procedura sommarja specjali li jaqra hekk :-

1. Illi l-kontendenti kienu qed jipprospettaw negozju bejniethom bis-sahha ta` liema r-rikorrenti kellu jitrasferixxi dghajsa nkluz mutur u karru favur l-intimat accettanti tal-valur ta` €42,000 u in kontrakkambju

l-intimat kellu jitrasferixxi favur ir-rikorrenti accettanti proprjeta` immobbiljari li parti mill-prezz taghha kien sejjer jithallas tramite l-imsemmija dghajsa ;

2. Illi dan in-negozju ta` tpartit qatt ma avvera ruhu stante li l-kontendenti qatt ma waslu fi qbil fuq l-immobbli li kienet ser tigi trasferita mill-intimat favur ir-rikorrenti ;

3. Illi ghalkemm il-ftehim prospettat u negozjat ta` tpartit qatt ma nghata bidu u wisq anqas konkluz, il-kontendenti xorta wahda pprocedew bi qbil bejniethom fuq it-trasferiment tad-dghajsa mir-rikorrenti a favur tal-intimat accettanti u dana versu l-korrispettiv miftiehem ta` €42,000 ;

4. Illi fil-fatt ir-rikorrenti biegh, ittrasferixxa u kkonsenja favur tal-intimat li accetta dghajsa tal-mudell Saver 650 (Humm numru ITSVRAB 423B212) flimkien ma` mutur outboard tal-mudell Evenrude 200HP E-Tec (serial number 05355614) u karru mudell 670 tad-ditta Dromeys u dana versu l-prezz pattwit ta` €42,000 ;

5. Illi l-imsemmi oggett ta` dan il-bejgh kien gie debitament registrat mal-Awtorita` kompetenti fuq isem l-intimat u jinsabu hekk registrati sal-gurnata tal-lum kif jirrizulta mill-anness dokument markat Dok A ;

6. Illi jinghad inoltre li l-imsemmija oggetti meritu tal-istess bejgh ghadhom sal-lum fil-pussess u l-uzu esklussiv tal-intimat bhala sid l-istess ;

7. Illi mill-ammont pattwit ta` €42,000, ir-rikorrenti gia` ircieva s-somma ta` €8,500 akkont tal-prezz meta huwa gie moghti mill-intimat ir-rikavat tal-bejgh ta` dghajsa li tal-ahhar kien ittrasferixxa a favur ta` terzi ;

8. Illi ghalkemm l-intimat gie mitlub diversi drabi biex ihallas ir-rimanenti bilanc fis-somma ta` €33,500 inkluz tramite ittra legali datata 25 ta` Novembru 2013 u ittra ufficcjali datata 11 ta` Dicembru 2013, huwa baqa` inadempjenti u ghalhekk kellha tigi ntavolata din il-kawza ;

9. Illi ghalhekk isegwi li l-intimat huwa debitur veru, cert u likwidu a favur tar-rikorrenti fl-ammont ta` €33,500 u sa fejn jaf l-istess esponenti, l-intimat ma ghandu ebda eccezzjoni valida x`jista` jressaq ;

10. Illi in vista tal-premess ghalhekk ghandu jirrizulta li jirrikorru l-elementi kollha rikjesti mil-Ligi sabiex ikun hemm id-dispensa mis-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 167(1)(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta u konsegwentement it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi mismugha u deciza bil-procedura sommarja specjali ;

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi :-

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-Artikoli 167 et seq tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta ;

2. Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma fuq indikata ta` €33,500.

Bl-imghax legali dekorribbli mit-28 ta` Awwissu 2012 u bl-ispejjez inkluzi dawk ta` ittra legali datata 25 ta` Novembru 2013, ta` ittra ufficcjali datata 11 ta` Dicembru 2013 u ta` mandat ta` sekwestru datat 4 ta` Frar 2014 kontra l-intimat minn issa ngunt personalment ghas-subizzjoni.

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

Rat in-nota li pprezenta l-konvenut fit-2 ta` April 2014 a tenur tal-Art 170(1) tal-Kap 12.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-3 ta` April 2014 fejn tat lill-konvenut zmien ghoxrin (20) jum sabiex jipprezenta risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-23 ta` April 2014 li taqra hekk :–

1. Preliminarjament, l-esponenti jeccepixxi l-privilegium fori stante illi huwa jirrisjedi Ghawdex u ghalhekk kwalunkwe proceduri fil-konfront tieghu ghandhom jittiehdu fil-Qorti Ghawdex ;

2. Preliminarjament, in-nullita` tal-procedura odjerna ;

3. Preliminarjament, l-invalidita` u konsegwenti nullita` tan-notifika tal-procedura odjerna ;

4. Preliminarjament it-talbiet attrici llum huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2148(b) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta, kif johrog car mill-ahhar paragrafu tat-talbiet attrici ;

5. Fil-mertu, il-konvenut ma ghandu jaghti xejn lill-attur u l-ammont pretiz mill-attur la huwa veru, la huwa likwidu, la huwa cert u lanqas huwa dovut mill-konvenut, kif jigi pruvat waqt is-smigh tal-kawza ;

6. Illi huwa l-attur li huwa debitur tal-konvenut fis-somma ta` disat elef u hames mitt Ewro (€9,500) u mhux tmint elef u hames mitt Ewro (€8,500) rapprezentanti prezz tal-bejgh ta` dghajsa ohra li xi zmien qabel il-konvenut kien biegh lill-attur u dan kif ammess fir-rikors odjern mill-attur stess ;

7. Il-konvenut qabel in-notifika tal-procedura odjerna qatt ma gie nterpellat jew notifikat bit-talbiet attrici b`xi mod iehor, la ittra legali, la ittra nterpellatorja u wisq anqas b`xi Mandat ta` Sekwestru relattiv ghat-talbiet attrici kif dikjarat fil-paragrafu tmienja (8) tal-premessi u fl-ahhar paragrafu tar-rikors promotorju odjern u konsegwentement ma ghandu jbati l-ebda spejjez tal-procedura odjerna ;

8. Illi l-konvenut intimat qatt ma mar jixtri xi dghajsa minghand ir-rikorrenti izda kien ir-rikorrenti, li wara li lahaq ftehim mal-konvenut intimat ghax-xiri ta` tliet appartamenti u tliet garaxxijiet minghand il-konvenut intimat, ir-rikorrenti talab lill-konvenut intimat sabiex id-depozitu dovut minnu fuq l-imsemmi ftehim ihallsu permezz ta` dghajsa

minflok fi flus kontanti u l-konvenut intimat sabiex ma jitlifx l-imsemmi negozju accetta din it-talba tar-rikorrenti ;

9. Illi pero` r-rikorrenti rega` bdielu dwar dan in-negozju ma riedx ikompli bl-obbligu tieghu li jixtri l-imsemmija appartamenti u garaxxijiet u dan minkejja li l-konvenut intimat offrielu diversi ghazliet ;

10. Illi stante illi huwa r-rikorrenti li ma jridx jonora l-obbligi tieghu fuq l-imsemmi xiri, huwa ghandu jbati l-konsegwenzi ta` din id-decizjoni unilaterali tieghu u jitlef id-depozitu mhallas minnu ;

11. Illi inoltre r-rikorrenti huwa responsabbli ghal u ghandu jhallas id-danni u l-ispejjez sofferti mill-konvenut intimat minhabba illi huwa unilateralment ma onorax l-obbligu tieghu li jixtri l-imsemmija appartamenti u garaxxijiet ;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-23 ta` Gunju 2014 fejn tat direzzjoni lill-partijiet sabiex iressqu provi u jittrattaw l-ewwel eccezzjoni.

Rat is-sentenza li tat fil-11 ta` Dicembru 2014 fejn cahdet l-ewwel eccezzjoni, spejjez ghall-konvenut.

Rat illi l-kawza thalliet ghall-provi kollha u trattazzjoni tat-tieni u tat-tielet eccezzjonijiet.

Rat is-sentenza li tat fis-26 ta` Frar 2015 fejn cahdet it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet, spejjez ghall-konvenut.

Rat illi l-kawza thalliet ghall-provi kollha u trattazzjoni tar-raba` eccezzjoni.

Rat is-sentenza li tat fil-15 ta` Settembru 2015 fejn cahdet ir-raba` eccezzjoni, spejjez ghall-konvenut.

Rat illi l-kawza thalliet ghall-konsiderazzjoni tal-mertu.

Rat id-digriet li tat fis-26 ta` Jannar 2016 fejn ordnat li l-kawza fl-ismijiet *Victor Joseph Vella vs Charles Schembri (Rik. Gur. Nru. 1198/15)* tigi rikjamata sabiex tigi trattata u deciza minn din il-Qorti kif presjeduta flimkien mal-kawza tal-lum.

Rat id-digriet illi tat fl-udjenza tas-17 ta` Marzu 2016 fejn laqghet it-talba tal-partijiet sabiex kull prova li saret jew li ghad trid issir fil-kawza fl-ismijiet fl-ismijiet *Victor Joseph Vella vs Charles Schembri (Rik. Gur. Nru. 1198/15 JZM)* tkun tghodd bhala prova wkoll ghall-fini tal-kawza tal-lum.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors ta` din il-kawza.

Rat il-provi li tressqu fil-kawza fl-ismijiet *Victor Joseph Vella vs Charles Schembri (Rik. Gur. Nru. 1198/15 JZM).*

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat ukoll l-atti l-ohra tal-kawza fl-ismijiet *Victor Joseph Vella vs Charles Schembri (Rik. Gur. Nru. 1198/15 JZM).*

II. <u>Provi</u>

<u>Il-konvenut</u> xehed illi huwa qatt ma mar jixtri dghajsa minghand l-attur. Fil-fatt kellu dghajsa li kienet garrbet hsara u taha lill-attur biex isewwiha.

Kompla jixhed illi l-attur qallu sabiex minflok isewwi d-dghajsa jixtri ohra gdida minghandu. Ftiehem verbalment mal-attur illi dan jixtri minghandu tliet flats u tliet garages gewwa Birkirkara. U li d-depozitu ghax-xiri tal-immobbli kellu jsir bil-prezz tad-dghajsa.

Qal illi n-negozju mal-attur kien konkluz Lulju 2012. Fil-11 ta` Awissu 2012 sar id-Dok MV1. Fid-dokument inkitbu x-xogholijiet li kellhom isiru fil-flats, il-prezzijiet u l-ammonti li kellu johrog l-attur. Kien abbozzat konvenju li ntbaghat lill-attur b`email tat-18 ta` Awissu 2012 (Dok MV2).

Kompla jghid illi l-attur ma ffirmax il-konvenju ghaliex baqa` jtawwal peress li ried iwaqqaf trust. Ghalkemm il-konvenju ma kienx iffirmat, bejniethom kien hemm *gentleman`s agreement* li jigi osservat id-Dok MV1.

Fisser illi dwar id-dghajsa, il-ftehim kien maghluq fil-11 ta` Awissu 2012. Huwa ha d-dghajsa minghand l-attur. U d-dghajsa kienet registrata fuq ismu mal-Malta Maritime Authority. Ha d-dghajsa ghaliex kienet parti mill-ftehim li kellu mal-attur dwar il-bejgh tal-flats. Ikkonferma li l-propjeta` kellha tithallas in parti bi tpartit mad-dghajsa u ghall-bqija fi flus.

Qal illi la konvenju formali u lanqas kuntratt ghaliex l-attur ma riedx ikompli bin-negozju.

Stqarr illi wara li baqa` ma sar xejn, l-atur ippretenda li jithallas il-prezz tad-dghajsa. Huwa qal lill-attur li ma riedx id-dghajsa ghaliex dik huwa kien accettaha bhala parti min-negozju tal-bejgh tal-propjeta` li baqa` ma kienx finalizzat. Min-naha tieghu, l-attur ma riedx jiehu lura d-dghajsa. Wara r-rifjut tal-attur, il-konvenut ma ddepozitax id-dghajsa fil-qorti.

Xehed illi qabel saret din il-kawza, huwa ma rcieva l-ebda ittra ufficjali. L-uniku att gudizzjarji li rcieva kienet il-kawza tal-lum. Bejn meta l-attur qallu li ma riedx ikompli bin-negozju, u l-presentata tal-kawza, ghadda zmien qasir.

Fil-**kontroezami**, il-konvenut xehed li mal-konvenju kellu jigi ffirmat kuntratt ta` appalt ghal xogholijiet. Fil-fatt pero` ma kienx hemm firma. Huwa gharaf id-Dok AF2 datat 28 ta` Awissu 2012 li jaqra : *Agreed the sale of Saver 650 hull number ITSURAB423B212 to Mr. Victor Vella ID 20386G including 200HP Evinrude ETEC Serial Number 05355614 and trailer for the value of €42,000 (forty two thousand euros) which value is part payment on property being bought by Charles Schembri ID702556M from Mr Victor Vella ID 20386G* u kkonferma li l-firma tieghu tidher fuq id-dokument. Ir-registrazzjoni ma` Transport Malta saret fl-istess data. Meta n-negozju sfaxxa, ighid illi ma setax iregga` lura r-registrazzjoni tad-dghajsa, minghajr il-firma tal-attur.

Maria Schembri (bint l-attur) xehdet illi ghal habta ta` nofs l-2012, l-attur qalilha sabiex takkwista zewg appartamenti fis-Swatar minghand il-konvenut. Rat il-pjanti u ddecidiet li takkwista appartament li kellu kamra tas-sodda wahda u appartament iehor li kellu zewgt ikmamar tas-sodda. Maz-zmien, kien hemm diversi bdil fil-pjanti ta` l-appartamenti. U spiccat fis-sitwazzjoni fejn kienet ser tispicca tixtri appartament wiehed ghal prezz ta` zewg appartamenti. Dan ma kienx skont kif kienu ftehmu fil-bidu. Il-permess tal-izvilupp lanqas ma kienu ghadu hareg ; ghalhekk il-konvenut beda jitlob estensjonijiet sabiex isir il-ftehim. L-ahhar estensjoni kienet illi l-proprjeta` kellha tkun lesta sa nofs 2015. Is-sitwazzjoni baqghet l-istess u l-art baqghet mhux zviluppata. Ghalhekk hadet decizjoni li ma tixtri xejn minhabba l-inkonsistenzi u l-weghdiet fiergha tal-konvenut. Fil-fatt ma l-konvenut ma kienx iffirmat konvenju.

L-attur xehed illi huwa sar jaf lill-konvenut ghall-ewwel darba fl-2008 meta kien mar il-*yard* tieghu sabiex jindaga dwar l-akkwist ta` dghajjes uzati li kienu ghal bejgh.

Dwar il-vertenza propja ta` din il-kawza, xehed illi fix-xahar ta` Mejju 2012, ftiehem mal-konvenut sabiex dan tal-ahhar ibieghlu tlett appartamenti ; tnejn minnhom kienu mmarkati bhala B 6 u B5 u kienu appartamenti b`zewg kmamar tas-sodda destinati ghal bintu Maria Schembri, u appartament iehor bi tlett kmamar tas-sodda mmarkat bhala B

7. Parti mill-prezz kellu jsir bi tpartit u bit-trasferiment favur il-konvenut ta` dghajsa Saver 650 Cabin Hull No. ITSVRAB423B212 *u* b`Evinrude Outboard 200HP Serial No. 05355614 kif ukoll trailer : valur ta` EUR 42,000. Il-bilanc ta` EUR 237,524 kellu jithallas wara li jigi ffirmat il-konvenju bil-hlas ta` EUR 45,000 wara xahrejn mill-hrug tal-permess mal-MEPA, bil-hlas ta` EUR 100,000 wara seba` xhur, bil-hlas ta` EUR 40,000 malli jibda x-xoghol tal-finishes, u bil-hlas ta` EUR 42,524 fuq il-kuntratt. Il-konvenut ha d-dghajsa fis-7 ta` Awissu 2012.

Kompla jixhed illi l-appartamenti kellhom jitlestew sal-ahhar ta` Gunju 2014 bil-possibilita` ta` estensjoni sa Dicembru 2014. Wara din id-data, il-konvenju kellu jispicca *ipso facto* u kwalunkwe flus li jkunu thallsu kellhom jigu rifuzi b`imghax ta` 5% fis-sena. Kien miftiehem li d-dghajsa kellha tibqa` ghand il-konvenut ghal prezz ta` EUR 42,000.

Gara li l-art baqghet kif kienet u ma marru l-ebda xogholijiet fiha.

Kompla jixhed illi fid-29 ta` Lulju 2012, ircieva minghand il-konvenut b`email l-ewwel sett ta` pjanti tal-appartamenti. Fil-25 ta` Ottubru 2012, rega` rcieva minghand il-konvenut b`email pjanti emendati. Fil-31 ta` Ottubru 2012, rega` rcieva minghand il-konvenut b`email sett iehor ta` pjanti emendati. Fid-29 ta` Jannar 2013, huwa rcieva email ohra bi tielet settijiet ta` pjanti emendati. Dawn kienu l-pjanti li gew sottomessi lill-MEPA. Fit-3 ta` Marzu 2013, talab lill-konvenut in-numru tal-applikazzjoni lill-MEPA izda l-konvenut baghat lura biss it-*tracking number* li kien 150975. Dakinhar skopra li l-applikazjoni kienet ghadha ghadu biss fil-fazi ta` *screening*, ossija fil-bidu.

Xehed illi in segwitu l-konvenut baghatlu abbozz ta` konvenju li kien fih zewg affarijiet li kienu skorretti u cioe` : tnizzel li huwa kien ser jixtri arja u mhux appartamenti kompletati ; u kien hemm referenza ghall-kundizzjonijiet ta` assocjazzjoni msejha Ta` Pinu Estates. Fis-7 ta` Marzu 2013, huwa informa lill-konvenut li minn verifiki li ghamel mal-MEPA sab illi jekk kollox ikun in regola, l-*iscreening* idum madwar tliet xhur, u mbaghad ikun hemm bzonn ta` sitt xhur ohra biex johrog il-permess. Vella qallu li kien ser ikellem lill-perit tieghu.

Kompla jghid illi fil-15 ta` Marzu 2013, huwa baghat email lill-konvenut biex isir jaf x`risposta kellu minghand il-perit. Il-konvenut

wiegeb illi kienet ser tinzamm laqgha tal-bord tal-MEPA, u li fi zmien xahar kien ser johrog l-outline permit, li kien ifisser illi l-permess kellu johrog fil-15 ta` Settembru 2013.

Xehed li fis-16 ta` Marzu 2013, il-konvenut talab estenzjoni taz-zmien sabiex b`hekk ikollu sa nofs 2015 biex ikomplu bix-xogholijiet. Fis-26 ta` Gunju 2013, huwa rcieva kopja ta` ittra li kien baghat il-perit ta` Vella li kienet tikkoncerna *relocation* ta` lotto booth. Hemm induna li dik kienet ir-raguni ghalfejn saret il-laqgha tal-bord tal-MEPA. Huwa beda jithasseb jekk kellux jiffirma konvenju in vista ta` dawn l-inkonsistenzi u incertezzi.

Qal illi f`Novembru 2013, Vella gablu sett gdid ta` pjanti emendati li kienu kompletament differenti minn dawk li kienu ftehmu dwarhom. Skont il-konvenut, dan gara ghaliex kien hemm bdil fir-regoli tal-MEPA. Kien ser ikollu jiehu zewg appartamenti minflok tlieta ghall-istess prezz li kienu qablu dwaru ghal tliet appartamenti. Huwa ma accettax u sfaxxa il-ftehim.

Ghalhekk ipprezenta dan ir-rikors guramentat sabiex jithallas minghand il-konvenut il-valur tad-dghajsa li kienet trasferita fuq isem il-konvenut u li baqghet ghand il-konvenut sa minn Awissu 2012.

Fil-**kontroezami**, huwa xehed illi n-negozju tieghu huwa relatat max-xoghol tad-dghajjes. Huwa jaghmel xoghol ta` tiswija ta` dghajjes u anke jaghmel bejgh ta` dghajjes. Sar jaf lil Vella meta dan kien staqsih dwar jekk kellux xi dghajsa *second hand* ; fil-fatt kien urieh dghajsa li kienet tal-marka Bayliner. Din il-Bayliner kienet fil-yard tieghu ghax sidha kien talbu biex jekk jinqala` xi hadd, jipprova jbieghha. Id-dghajsa kienet ghandu bhala *storage.* Billi d-dghajsa ma kinitx tieghu, ma jafx kemm inbieghet lil Vella.

Kompla jghid li in segwitu l-konvenut mar biex isewwi l-Bayliner ghandu. Fil-fatt kien cempillu sabiex jigbor id-dghajsa mill-bahar. Huwa tkellem mas-surveyor Tony Dalli minhabba l-assigurazzjoni tad-dghajsa. Vella ttratta ma` l-assigurazzjoni. F`dak l-istadju, Vella beda jistaqsieh ghal dghajsa ohra *second hand*, izda l-prezzijiet ma kinux ghogbuh.

Ikkonferma li kien prezenti meta nqalghet il-*gearbox* tal-Bayliner, u qal illi meta opra tal-bahar taqbad borza jkun ifisser illi tixxotta mill-ilma. Meta l-*impeller* li jtella` l-ilma jibda jahdem fix-xott, dan jinharaq. Meta

nqala` l-*impeller,* ma nstabx mahruq ; ghalhekk ma setax ikun illi d-dghajsa qabdet xi borza mill-bahar.

Qal illi ma kienx jaf minn fejn giet il-hsara izda rrizulta li l-magna kienet *overheated*. Ma jiftakarx min kien biddel l-*impeller*. Huwa kien verbalment ta *quote* lill-konvenut kemm ser tkun l-ispiza, izda ma setax jikkwantifika l-ispejjez bi precizjoni ghaliex il-magna ma kinitx zarmata. Il-Bayliner ta` dak it-tip dak iz-zmien bla hsara kienet tiswa EUR 11,000.

Ikkonferma li huwa eventwalment ha hsieb ibiegh din id-dghajsa wara t-tiswija.

Sostna li huwa beda jitkellem ma` l-konvenut dwar in-negozju ta` l-proprjeta` wara li d-dghajsa kienet diga` qeghda ghandu ghat-tiswija. Huwa kien ippropona lil Vella li jbieghlu dghajsa gdida. Vella qallu biex huwa jixtri proprjeta` minghandu u jaghmlu tpartit. Huwa kien ilu xi snin jaf lill-konvenut. Id-diskors kien fis-sens illi huwa jixtri tliet appartamenti : tnejn ghal bintu u wiehed ghalih.

Ippreciza li hu ra l-postijiet fuq il-pjanti ghaliex il-bini ma kienx ghadu sar ; u baqa` ma sarx anke sal-lum. Fil-fatt Vella kien urieh xi appartamenti ohra li kienu lesti izda dawn intwerew lilu biex ikun jaf kif kien ser ikun il-*finishing* ta` l-appartamenti li kien ser jixtri. Ma jafx jekk l-appartamenti lesti li kien ra kinux ghall-bejgh. Huwa spjega li fil-mument li kien hemm il-qbil li Vella jixtri d-dghajsa fil-kaz li huwa jixtri l-proprjeta minghandu, ma saret l-ebda karta. Sar hekk minhabba l-hbiberija ta` bejniethom.

Sostna li meta beda jaghmel il-verifiki, sab li l-permess tal-MEPA kien ghadu *outline*. Huwa cahad li l-pjanti gew mibdula ezattament kif xtaq hu. Spjega li meta nghata l-ahhar pjanti, l-appartamenti gew kbar hafna u huwa kien jinhtieg l-appartamenti ghall-kiri ; ghalhekk deherlu li b`dak il-kobor ma kinux tajbin ghall-kera. Kien ghalhekk li avza lill-konvenut li ma kienx ser ikompli bin-negozju.

Qal illi kienet saret karta bejniethom fejn kien tnizzel li huwa qed ipartat id-dghajsa ghall-valur ta` EUR 42,000. Id-dghajsa kienet ordnata minn barra, hadha l-konvenut u beda juzaha. Mhux biss hekk imma Vella

rregistra d-dghajsa ma` Transport Malta, minkejja li Vella qatt ma ttrasferixxa proprjeta` favur tieghu.

Tenna illi Vella pprezentalu konvenju ta` arja flimkien ma` kuntratt ta` appalt ghal xogholijiet, mentri huwa ried jixtri flats lesti. Huwa ma riedx illi jixtri l-arja fejn jidher ammont ; imbaghad fil-kuntratt ta` appalt jidher ammont iehor ; u meta jigi biex ibiegh, jehel it-taxxa hu.

Sostna li huwa ppretenda li n-negozju kien ser ikompli u li jinghata l-proprjeta` izda meta l-proprjeta` baqghet qatt ma waslet u l-konvenut baqa` bid-dghajsa ghandu, huwa talab li jithallas il-valur tad-dghajsa. Vella ppretenda li ladarba l-ftehim ma sehhx, huwa kellu jaccetta d-dghajsa lura wara li kienet ilha tigi uzata u kellha anke l-genb kollu mibrux. Huwa jippretendi li fil-mument li ma ntlahaqx ftehim dwar l-immobbli, il-patt ta` bejniethom inbidel ghal wiehed ta` bejgh ta` dghajsa. Ghalhekk kien qed jippretendi l-hlas tal-valur tad-dghajsa.

Muri Dok AF 2 a fol 105, il-konvenut stqarr illi dik l-iskrittura kienet giet iffimata bejniethom meta huwa kien diga` ghadda lil Vella d-dokumenti tad-dghajsa u l-karti taghha. Dak iz-zmien, il-proprjeta` lanqas kienet ghadha giet identifikata. Ighid illi ghalkemm kien hemm ftehim huwa ma setax jaccetta li minflok tliet appartamenti skont il-ftehim jispicca jiehu tnejn.

Mhux minnu illi wara t-28 ta` Awissu 2012, il-pjanti kellhom jinbidlu.

Qal li meta saret l-iskrittura a fol 105, Vella kien qed jghidlu li l-permess ha johrog, izda spicca qatt ma hareg.

Ighid illi l-konvenut esprima ruhu fis-sens illi skont id-dokument a fol 105, id-dghajsa kienet inbieghet izda l-prezz taghha kellu jithallas bhala parti mill-prezz tal-bejgh tal-proprjeta`.

Huwa cahad li ma kienx resaq ghall-konvenju ghaliex kien qed jiddiskuti ma` l-*accountant* tieghu sabiex iwaqqaf *trust.* Kienu ser jixtru hu u bintu ; bintu zgur ma kellhiex bzonn twaqqaf ta` *trust.*

Spjega li l-konvenju qatt ma sar peress li l-konvenut l-ewwel urih pjanti ; imbaghad spicca urih pjanti kompletament differenti.

L-attur kien rinfaccat b`email mibghut fis-16 ta` Novembru 2013.

Huwa fisser illi dik l-email intbaghtet peress li huwa ma setax ihalli s-sitwazzjoni tibqa` ghaddejja bid-dghajsa tintuza u huwa jibqa` mdendel. Ghalhekk talab lill-konvenut biex ighidlu x`kien ser jigri mid-dghajsa. Vella wiegbu li kien lest li jrodd id-dghajsa, izda kellu jinghata lura s-somma ta` EUR 9,000 li kien il-prezz tal-Bayliner kif ukoll li huwa kellu jbati d-depreciation li sehh fuq id-dghajsa. Huwa ma accettax ghaliex kien Vella li ma onorax il-ftehim ; mhux hu. Wiegeb ghall-email ta` Vella bl-avukat. Intant sar jaf li l-Bayliner kienet inxtrat minn John Attard.

Michael Savona minn Transport Malta xehed illi huwa jokkupa l-kariga ta` Assistent Registratur fir-Registru tal-Bastimenti Merkantili.

Ipprezenta transcipt tar-registru tad-dghajsa Deluxe Cruiser b` numru ufficjali 14118 li hija registrata fl-isem ta` Victor Joseph Vella bil-karta ta` l-identita numru 20386G bl-indirizz Triq Indri Borg, Xewkija Ghawdex. Ir-registrazzjoni saret fit-30 ta` Awissu 2012. Spjega li ma kien hemm l-ebda kundizzjonijiet konnessi mar-registrazzjoni ta` d-dghajsa.

Fil-**kontroezami**, stqarr illi l-unika restrizzjoni li tezisti dwar trasferimenti ta` bastimenti tapplika fil-kaz ta` mandati mahruga mill-qrati.

Spjega li l-applikant jikkompleta formoli li jkunu mehtiega sabiex bastiment jigi registrat fuq ismu.

Huwa spjega li mhux necessarjament ikollhom kopja tal-*bill of sale*.

Qal illi l-konvenut mela applikazzjoni u ghamel dikjarazzjoni biex jirregistra d-dghajsa provizorjament ; dan kien Awissu 2012.

Spjega li dghajsa tigi registrata provizorjament ghal sitt xhur u matul dawk is-sitt xhur iridu jigu sottomessi certa dokumenti sabiex imbaghad id-dghajsa tigi registrata b`mod permanenti.

Ikkonferma li d-dghajsa kienet registrata b`mod permanenti f`Lulju 2013. Iz-zmien ta` sitt xhur seta` jigi estiz ghal sitt xhur ohra – hekk sar fil-kaz tal-lum.

Stqarr illi l-konvenut ipprezenta applikazzjoni ghal registrazzjoni u zewg builders` certificates. Ma pprezentax *bill of sale* ghalkemm jirrizulta certifikat li harget TecnoMarine, fejn inghad l-cabin cruiser inbieghet lill-konvenut ; ic-certifikat kien iffirmat mill-attur.

Ipprezenta wkoll il-file kollu ta` Transport Malta dwar il-kaz.

III. Konsiderazzjonijiet

Fl-isfond tat-talba li ghamel l-attur fil-kawza tal-lum, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat llum fil-kawza fl-ismijiet inversi - Rik. Gur. Nru. 1198/15 JZM - u konnessa ma` din tal-lum.

Fil-kawza l-ohra, il-Qorti tat decizjoni favur l-attur fil-kawza tal-lum.

Ghalhekk il-Qorti sejra taghmel taghha ghall-fini ta` l-kawza tal-lum r-*ratio decidendi* ta` s-sentenza ta` dik il-kawza.

Dan premess, jidher illi ghall-fini tal-kawza tal-lum, il-partijiet lanqas ma jaqblu dwar l-ammont li l-attur ghandu jircievi.

Hemm qbil li l-valur tad-dghajsa kien ta` EUR 42,000 (ara l-iskrittura ezebita fl-original taghha a fol 105 tal-process).

Jirrizulta wkoll li l-konvenut kellu dghajsa ohra li kienet bil-hsara u li l-attur accetta li jsewwi u li jbiegh lil terzi. Hemm qbil li r-rikavat tal-bejgh ta` din id-dghajsa hadu l-attur.

Infatti l-attur in kontroezami xehed illi l-valur ta` l-ewwel dghajsa kellu jonqos mill-prezz tad-dghajsa l-gdida - skont dak li kellu jsir fit-trasferiment tal-immobbli bejn il-partijiet.

Madanakollu ma hemmx qbil dwar l-ammont li kellu jitnaqqas.

L-attur isostni li l-ammont huwa EUR 8,500 ; u ressaq xi notamenti li kien ghamel fejn a fol 288 tal-process, fejn jidher illi d-dghajsa l-ohra kienet tiswa EUR 8,500. Fid-dokument kienu ndikati l-ispejjez li saru sabiex tissewwa d-dghajsa kif ukoll kemm sewa l-akkwist, sabiex wasal ghal total ta` spejjez fis-somma ta` EUR 11904 : u cioe` EUR 3404 spejjez tat-tiswija ; u EUR 8,500 bhala spejjez tal-akkwist.

Min-naha tieghu, il-konvenut ma ressaqx provi sostenibbli dwar kemm kien il-prezz ta` l-bejgh tal-Bayliner Capri.

Tajjeb jinghad illi f`email li kien esebit a fol 7 fl-atti tal-kawza Rik. Gur. Nru. 1198/2015 JZM, jinghad illi l-valur miftiehem tal-bejgh tal-Bayliner kien ta` EUR 9,000. Fil-premessi ta` dik il-kawza, il-konvenut ikkonferma li l-prezz miftiehem ghal dik id-dghajsa kien ta` EUR 9,500. Waqt is-smigh tal-kawza, huwa sostna li meta ghamel referenza ghas-somma ta` EUR 9,000, huwa kien ha zball ghax kien ixxukjat bil-fatt li l-attur ma kienx ser ikompli bix-xiri tal-proprjeta` immobbli.

Tenut kont tal-assjem, il-Qorti mhijiex konvinta li dak tal-konvenut kien semplici zball.

Jekk tqis il-kontenut ta` l-email, ma jidhirx li l-konvenut kien tant ixxukkjat. Infatti wiegeb kjarament fis-sens illi kien lest jaghti lura d-dghajsa Saver 650, ippretenda li jiehu lura d-dghajsa Bayliner Capri jew alternattivament is-somma ta` EUR 9,000, kif ukoll ghamilha cara li l-attur kellu jsofri deprezzament fil-valur tad-dghajsa Saver 650.

Ghal din il-Qorti, l-attur gab `il quddiem provi sodisfacjenti li juru li l-valur miftiehem dwar il-Bayliner Capri kien ta` EUR 8,500.

Ghalhekk mill-ammont ta` EUR 42,000, ghandha tonqos is-somma ta` EUR 8,500 sabiex b`hekk l-ammont dovut lill-attur ikun ta` EUR 33,500.

Jifdal il-kwistjoni ta` l-imghax.

L-attur qed jitlob il-hlas tal-imghax b`effett mit-28 ta` Awissu 2012, ossija mid-data li fiha kienet iffirmata l-iskrittura a fol 105 tal-process.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza taghha tat-28 ta` Jannar 2016 fil-kawza "**Safe Trading Company Ltd vs France Bonavia**" fejn ghamlet dawn l-osservazzjonijiet :-

> *Dwar il-kwistjoni tal-imghax, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fid-9 ta` Frar 2001 fil-kawza "**Dr. Simon Micallef Stafrace noe vs James Gollcher nomine et**". Hemm inghad illi l-imghax jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza fil-kaz li l-ammont likwidat mill-Qorti jkun ferm anqas mill-ammont mitlub fic-citazzjoni.*
>
> *Inghad hekk :-*
>
> *"L-uniku aggravju tas-socjeta` The Cargo Handling Company Limited, li din il-Qorti ssib gustifikat huwa dak fir-rigward tal-interessi. Is-socjeta` tissottometti illi una volta l-ammonti likwidati mill-ewwel Qorti kienu ferm anqas minn dawn mitluba, kwalunkwe interessi kellhom jiddekorru mid-data tas-sentenza appellata u mhux min-notifika tal-att tac-citazzjoni. Dana a bazi ta` diversi sentenzi fosthom **"Noel Ellul vs James Gollcher"** tas-27 ta` Novembru 1996 (KM 1273/72).*
>
> *Din il-Qorti taqbel ma` dan l-aggravju anki ghaliex hi tal-fehma illi una volta jkun stabbilit illi d-dokumenti portwali kienu attendibbili u l-kaz tas-socjeta` attrici kien jiddependi fuqhom, hi kienet, sa minn qabel ma pprezentat l-att tac-citazzjoni, f`pozizzjoni li tiddetermina x`kien l-ammont ta` danni li setghet tirriklama a bazi ta` dawn id-dokumenti.*

Una volta l-ewwel Qorti waslet ghall-konvinciment, ukoll kondiviz minn dina l-Qorti, li ma jidhriliex li kellha tiddisturba l-apprezzament taghha, illi ma kellhiex tikkunsidra danni ohra mhux inkluzi f`dawn id-dokumenti portwali, tohrog wehidha l-konkluzjoni illi l-ammont kanonnizzat fis-sentenza appellata u kif likwidat f`dawn il-proceduri hu ferm `il boghod minn dak mitlub fit-talba attrici. Dana apparti l-konsiderazzjoni li din il-Qorti ghamlet fir-rigward tas-survey fees li wkoll notevolment ivarjaw f`somma pretiza mis-socjeta` attrici u li accentwaw l-element tal-likwidazzjoni fil-prezenti procedura.

Kien xieraq ghalhekk illi l-imghax jibdew jiddekorru mid-data tal-ewwel sentenza. Naturalment mhux mid-data ta` din is-sentenza billi biha xejn ma kien qed jigi varjat mid-decide tal-mertu fis-sentenza appellata."

*Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-17 ta` Frar 2003 fil-kawza "**Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Paul Tabone**" inghad illi meta avviz jikkontjeni talba specifika ghal somma determinata, jibda jiddekorri l-imghax fuq tali somma u l-fatt li l-Qorti tkun irriduciet l-ammont ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma hekk ridotta.*

Fl-ispecifiku inghad hekk :

*"Fuq l-aggravju ta` l-interessi u d-dekorriment taghhom il- Qorti tinnota li fil-korp ta` l-avviz l-atturi talbu somma determinata u specifika. Jirrizulta li l-atturi nterpellaw gudizzjarjament lill-konvenut ghall-hlas taghha in sodisfazzjoni tad-danni pretizi. Dan jibbasta biex l-ammontreklamat jibda jattratta l-interessi (**"O`Connor – vs- Bruno Olivier"** a Vol XVI pI p84). Il-fatt li l-Qorti rreduciet l-ammont ma jfisserx li l-interessi ma jibdewx ukoll jghaddu minn dakinhar tar-rikjam tas-somma, issa ridotta. Il-Qorti hawn ma llikwidat l-ebda ammont li kapaci tiggustifika lill-konvenut jappilja mal-massima "in illiquidis non fit mora". Kienet ghalhekk ghal kollox korretta l-ewwel Qorti meta pprovdiet li l-imghaxijiet legali jibdew jghaddu minn Lulju 1999."*

*Issir ukoll riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fil-5 ta` Marzu, 2003 fil-kawza **"Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe".** Hemm inghad illi l- mghaxijiet fuq dejn civili ghandhom jghaddu minn dakinhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju. Inghad ukoll illi sabiex jiddekorru limghaxijiet,*

l-interpellazzjoni trid tkun wahda specifika ghall-hlas ta` ammont ta` flus u mhux semplici ntimazzjoni lid-debitur sabiex iwettaq l-obbligi kontrattwali tieghu.

Fl-ispecifiku inghad hekk :-

*" … kif jinsab stabbilit fl-Artikolu 1141(2) tal-Kodici Civili "l-imghaxijiet ghandhom jghaddu minn dak inhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju". B`aktar precizazzjoni jinsab ritenut illi "per far decorrere gli nteressi deve essere una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" ("__**O`Connor –vs- Bruno Olivier**__", Vol XVI pI p84)."*

Fil-kaz tal-lum, it-talba tal-attur kienet cara fis-sens li l-ammont reklamat kien EUR 33,500.

L-attur ghamel referenza ghal ittra legali datata 25 ta` Novembru 2013 u ghal ittra ufficjali datata 11 ta` Dicembru 2013 izda dawn baqghu ma gewx esebiti sabiex il-Qorti tkun taf l-ammont li kien qed jigi pretiz.

Fir-rikors guramentat saret referenza ghall-mandat ta` sekwestru datat 4 ta` Frar 2014 izda fil-mandat li kien esebit a fol 260 u 261 tal-process, tissemma s-somma ta` EUR 42,000.

Il-Qorti tqis illi l-imghax m`ghandux jiddekorri kif mitlub mill-attur, izda mid-data tan-notifika ta` r-rikors guramentat, u cioe` mis-27 ta` Marzu 2014, fl-assenza ta` prova dwar il-kontenut tal-ittra ufficjali fuq riferita.

Din il-Qorti mhijiex tal-fehma li l-imghax ghandu jiskatta kif mitlub mill-attur ghar-raguni li rrizulta li wara li sar il-bejgh, kienu ghadhom ghaddejjin negozjati u diskussjonijiet bejn il-partijiet dwar il-possibilita` ta` bejgh u xiri ta` proprjeta` immobbli sakemm imbaghad fix-xahar ta` Novembru 2013 in-negozju ta` bejgh u xiri ta` proprjeta` immobbli ma rnexxiex (ara x-xiehda tal-attur a fol 171, u l-email a fol 7 tal-arocess tal-kawza Rik. Gur. Nru. 1198/2015 JZM).

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu.

Tilqa` t-tieni talba.

Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attur is-somma ta` tlieta u tletin elf u hames mitt Ewro (€33,500) bl-imghax legali b`effett mis-27 ta` Marzu 2014 sad-data tal-effettiv pagament.

Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza komprizi dawk tal-ittra legali tal-25 ta` Novembru 2013, dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta` Dicembru 2013 u dawk tal-mandat ta` sekwestru kawtelatorju tal-4 ta` Frar 2014.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur