MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2017

Talba numru 277/2016 AM3
Lista Numru:

Martin u Jacqueline konjugi Chetcuti
(ID 102067M) u (ID68369M) rispettivament
3, Sqaq St Peter's Pool
Delimara L/o Marsaxlokk
Vs
Maria Dolores Carabott (ID 0278654M)
"Carmen" Flat 2, Triq San Gwann, Birzebbugia
John Carabott (ID 136377M)
"Carmen" Flat 2, Triq San Gwann, Birzebbugia
Marlisa Carabott (ID 0402288M)
"Carmen" Flat 2, Triq San Gwann, Birzebbugia
U
Dr Patrick Valentino skont digriet tad-19 ta' Settembru, 2016 sabiex jirraprezenta l-interessi tal-assenti Carmel sive Charles Carabott, Joan Kerr u Derrin Carabott.

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba tal-attur li permezz taghha qed jitolbu minghand il-konvenuti s-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) ammont ta' depozitu li l-atturi hallsu lil konvenuti in relazzjoni mal-konvenju datat 05 ta' Gunju, 2015 liema konvenju l-konvenuti flimkien u in solidum obbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu a favur l-atturi li ndaqs u ndivizament bejniethom accettaw u obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw il-fond numerat tnejn (02) gia numru hamsa u erbghin (45) sitwat fi Triq Dar il-Bebbux, Hal Ghaxaq inkluza l-arja liema konvenju gie estiz sas-26 ta' Jannar, 2016 u l-kuntratt ma sarx ghar-ragunijiet validi fil-ligi.

Ra d-digriet tad-19 ta' Settembru, 2016 li permezz tieghu gie mahtur Dr Patrick Valentino biex jirraprezenta l-interess tal-assenti konvenuti Carmel sive Charles Carabott, Joan Kerr u Derrin Carabott.

Ra r-risposta ta' Dr Patrick Valentino noe li permezz taghha huwa eccepixxa li ma huwiex edott mil-fatti tal-kaz pero' jirrizerva li jipprezenta risposta ulterjuri fl-eventwalita' li jirnexxielu jikkomunika mal-assenti.

Ra d-decizjoni ta' dan it-Tribunal tas-27 ta' Jannar, 2017 li permezz taghha l-konvenuti gew dikjarati kontumaci.

Ra n-nota tal-konvenuta (fol 87) Maria Dolores Carabott li permezz taghha tat l-awtorizzazzjoni taghha sabiex s-somma ta' hamest elef (€5,000) depozitati fl-atti tac-cedola numru 1417/16 jigu zbankati mill-atturi.

Ra d-dokumenti kollha esebiti u x-xhieda moghtija f'din il-kawza.

Bhala fatti jirrizulta li l-atturi kienu waslu fi trattativi ghal xiri ta' proprjeta' li tinsab numru 2 gia numru 45 Triq Dar il-Bebbux, Hal Ghaxaq u saru konvenju fil-05 ta' Gunju, 2015 u anke estensjoni tal-istess konvenju ghal dan il-ghan fis-26 ta' Jannar, 2016 u kienet sad-19 ta' Frar, 2016. Id-depozitu mertu ta' din il-kawza thallas mill-atturi lil konvenuti f'din l-estensjoni (fol 83) u hallas is-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) depozitu lill-konvenuti. Gara izda li n-Nutar Simon Manicaro inkarigat mill-atturi ma setax jaghti garanzija lill-atturi dwar it-titolu u ghalhekk il-kuntratt

ma setax isir.

Wara li l-konvenju skada, l-atturi pprocedew biex jitolbu r-radd lura tad-depozitu l-ewwel permezz ta' ittra ufficjali u wara permezz ta' din il-kawza. L-atturi fl-ittra ufficjali nterpellaw lil konvenuti permezz ta' ittra ufficjali ghar-rifuzjoni ta' tali hlas ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess ittra ufficjali u l-konvenuti irrispondew ghal tali ittra minghajr ma ghamlu ebda ittra ufficjali sabiex jinterpellaw lill-atturi jersqu ghal kuntratt finali.

It-Tribunal josserva li l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili jghid li l-effett tal-weghda 'jispicca' jekk ma tigix segwita l-procedura hemm kontemplata cioe' ittra ufficjali (li skont il-gurisprudenza mhux mehtieg li tigi notifikata lill-parti l-ohra) u kawza fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq il-konvenju. F'dan il-kaz la l-ittra ufficjali ma saret mill-konvenuti u lanqas il-kawza mitluba u kwindi l-konvenju spicca bla effett.

Ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jinsistu li jzommu d-depozitu meta l-pretiz titolu spicca bla effett u lanqas ottjenew decizjoni gudizzjarja li l-atturi ma kellhomx raguni valida ma jersqux ghal pubblikazzjoni tal-att finali. Darba li t-titolu spicca bla effett qabel it-talba ghal kanonizzazzjoni tal-kreditu l-konvenuti ma jistghux jikkapparaw ghalihom id-depozitu mhallas akkont tal-prezz. (vide Pont Gloria vs J.L.J. Construction Co Ltd deciza l-01 ta' Frar, 2008 Qorti tal-Appell; Bianchi vs JMA Developments deciza 26 ta' Mejju, 2006 u Gerit Company Limited vs A.M. Developments Limited et deciza 29 ta' Mejju, 2015 Qorti tal-Appell per Prim Imh S. Camilleri.

Il-ftehim ghaz-zamma tad-depozitu huwa wkoll soggett ghal kundizzjoni sospensiva cioe' li ma jsirx il-kuntratt ghal raguni mhix validu u din l-obbligazzjoni 'ma tezisix' qabel ma l-grajja tigri (Artikolu 1063(2) tal-Kodici Civili u ghalhekk jehtieg verifikazzjoni li l-grajja sehhet qabel ma tidhol fis-sehh l-obbligazzjoni. Qabel ma dan jigi stabbilit, il-venditur ma jistax izomm id-depozitu u meta l-ftehim jispicca ma jistax aktar isir analazi ta' jekk il-kundizzjoni sehhitx jew le u kollox ghalhekk irid jirriverti ghal status quo ante (ara Jenkins Biance Prim Awla 30 ta' Mejju, 2001).

F'kull kaz u apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, dan it-Tribunal jasal biex jaqbel mal-atturi meta jikkontendu li kellhom raguni valida ghaliex ma resqux ghal kuntratt liema raguni hija kif konfermata min-Nutar inkarigat minnhom li ma setax jaccerta lill-atturi li l-konvenuti ghandhom titolu assolut tal-proprjeta' in kwistjoni.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' it-talba tal-atturi u jordna lil konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) bl-imghax legali mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali sad-data tal-hlas effettiv kontra l-konvenuti ghajr kontra Maria Dolores Carabatt li fil-konfront taghha biss l-imghax legali jiddekorri mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali sal-04 ta' Lulju, 2017 meta hija tat l-awtorizzazzjoni taghha sabiex isir l-izbank tas-somma mitluba mill-atturi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 588/2016 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju a karigu tal-konvenuti.

Dr Anna Mallia

Gudikant