FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta taʼ nhar it-Tnejn erbgha (4) taʼ Dicembru 2017

Rikors Numru 248/16 FDP

William H Naudi
(ID 608732M)

vs

Sergio Cappitta
(ID 404884M)
u
Andrea Grungo
(ID 194889M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fl 10 ta' Ottubru 2016 fejn ir-rikorrent talab lill-Qorti tikkundanna lill intimati biex ihallsuh is-somma ta' sebghat elef Euro (€7,000) dovuti minnhom in ottemperanza tal-klawsola numru tnejn (2) tal-kuntratt ta' akkwist in Atti tan-Nutar Astrid Parnis u ppubblikat fl-4 ta' Mejju 2016, liema ammont huwa dovut in konnessjoni ma' mobbli kif deskritti fl-inventajru anness mal-konvenju.

Rat il-kuntratt ta' akkwist tal-fond 13, Rudolph Street, Sliema mill-intimati Sergio Cappitta u Andrea Grungo minghand ir-rikorrent William H Naudi illi saru fl-4 ta' Mejju 2016 u partikolarment klawsola tnejn tat-tieni parti tal-kuntratt, ossija dak tal-akkwist, fejn hemm stipulat is-segwenti:

> *"The sum of seven thousand Euro (€7,000) over and above the price of the immoveable will be paid by the purchases to the vendor which sum represents the price of the moveable as described in the Promise of Sale signed by the parties. An inventory is to be completed by the parties of what movables are in the property being transferred, and if in satisfaction. The amount of one thousand Euro (€1,000) a month will be paid to the*

vendor. The vendor is renouncing from any hypotechs and privileges in his favour for the amount due in the clause."

Rat l-Ittra Ufficjali ippresentata lill-intimati mir-rikorrent fl-4 ta' Lulju 2016, debitament notifikati lill-intimati fil 11 ta' Lulju 2016. (fol 16-17).

Rat l-inventarju tal-oggetti elenkati mill-partijiet u li kienet tifforma parti mill-konvenju ffirmat fil 21 ta'April 2015, liea inventarju kien jipprovdi ghas-segwenti:

(1) Kcina fitted kompluta bl-appliancesc kollha gewwa fiha;
(2) Kamra tal-pranzu kompluta – mejda, siggijiet u tlett gradenzi minghajr kristall ta' gewwa fihom;
(3) Sufan, five seater tal-bellus u tlett tavolini fl-entrata;
(4) L-ghamara kollha fil-kamra tas-sodda principali – gwardarobba – zewg kommodini, gradenza, mirja, lampi u pultruni;
(5) L-ghamara kollha fil-kamra tas-sodda dekondarja – gwardarobba – kommodina wahda, gradenza, mirja, lampi u pultruni;
(6) Kamra tal-banju fitted u kompluta;
(7) Kamra tal-bejt – gwardarobba u pultruna;
(8) Inkwafri u pitturi kollha ta' mal-hitan

Rat ir-risposta ta' l-intimati ppresetata fid-29 ta' Novembru 2016 fejn qajjmu s-segwenti eccezzjonjiet:

1. *Illi l-ftehim li kien sar bejn ir-rikorrent u l-konvenuti dejjem kien mill-bidunett illi l-propjeta' trasferita permezz tal-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Astrid Parnis datat l-erbgha (4) ta' Meiju 2016 kellha tinbiegh bil-mobbli kollha ta' go filha, eskluzi biss il-kristall li kien hemm fl-ghamara, arlogg fl-entratura u l-magna tal-hasil, u dan kif ser jigi ppruvat waqt is smiegh tal-kawza.*

2. *Illi filwaqt li l-inventarju li sar mal-konvenju gie anness mal-kuntratt finali hawn citat, il-partijiet nonostante qablu bis-sahha tal-att finali li kellu jigi imhejji u maqbul inventarju iehor mill-partijiet, u huwa dan il-ftehim li ghandu jghodd bhala l-ftehim ahhari. Sallum, ir-rikorrenti ghadu ma resaqx ghat-thejjija tal-inventarju u b'hekk din il-kwistioni ghadha pendenti. Il-kawlzola numru tnejn (2) tal kuntratt citat specifikament jghid hekk:*

   "An inventory is to be compiled by the parties of what movables are in the property being transferred, and if in satisfaction."

3. *Inoltre, wara li sar it-trasferiment tal propjeta' immobli, irrizulta li matul il-periodu tal-konvenju, r-rikorrent kien lahaq battal diversi bcejjec ta' mobbli li dwarhom kien gie miftiehem li jithallew fil-propjeta' trasferita, u mill-liema bcejjec nieqsa hemm uhud li huma imsemmija fl-inventarju anness mal-kuntratt finali u ohrajn li kienu qablu dwarhom li kellhom jithallew fil-post.*

4. *Illi skond ittra datata' is-sebgha (7) ta' Settembru tas-sena 2016 mibghuta f'isem ir-rikorrenti u li qedgha tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok B', ir-rikorrent filfatt jirikonoxxi illi kienu ittiehdu numru ta' mobbli mill-propjeta trasferita filwaqt li jibqa sieket dwar il-ftehim li jsir inventarju gdid skond kif miftiehem fil-kuntratt ta' trasferiment citat.*

5. *Illi l-konvenut qieghdin ghaldaqstant jirrispingu t-talba ghal hlas ta' sebat elef Euro (€7,000) kif mitluba mir-rikorrenti ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija.*

Rat l-ittra datata 7 ta' Settembru 2016 esebita mill-intimati illi hija korrispondenza tal-konsulent legali tar-rikorrenti fejn jintqal is-segwenti: (fol 42)

> *Kif jirrizulta mir-ritratti, l-unici affarijiet li hemm negsin u li dwarhom kien hemm ftehim huma numru ta' inkwardi u pitturi, li kienu ndikati bhala numru 8 fil-inventarju. Il-klijenti tieghi, kif diga nfurmaw l-klijenti tieghek huma lesti li ritornaw dawn l-inkwadri u pitturi u b'hekk dak kollhu li kien hemm elenkat fil-inventarju, jkun inghata lill-klijenti tieghek. Fil-ispecifiku jigi rimarkat li mir-ritratti, inkwadri u pitturi li huma negsin huma dawk fir-ritratti 6,7, 9 u 26. Dawk murija fir-ritratt numru 23 qatt ma tnehhew u dawk murija fir-ritratt numru 25 mhumiex inkwadri/pitturi izda huma plattini.*

Rat l-affidavit tar-rikorrenti **William H Naudi** ippresentat fl-20 ta' Frar 2017 flimkien ma' inventarju maghmul minn ritratti redatt mill-intimati u prodott mill-istess rikorrent.

Semghet ix-xhieda ta' **Ray Cortis**, illi jigi r-ragel ta' bint ir-rikorrent, moghtija fl-20 ta' Frar 2017.

Rat illi fl-20 ta' Frar 2017 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Rat l-affidavit ta' l-intimata **Andrea Grungo**, ippresentata fis 27 ta' April 2017.

Rat l-affidavit ta' l-intimat **Sergio Cappitta**, ippresentata fis 27 ta' April 2017.

Rat ix-xhieda in kontro ezami tar-rikorrent William H Naudi illi saret quddiem l-Assistant Gudizzjarju imqabbad mill-Qorti u mehudha fid 9 ta' Mejju 2017.

Rat l-affidavit tan-**Nutar Astrid Parnis** ippresentat fit 12 ta' Gunju 2017 flimkien ma' vera kopja tal-kuntratt originali datat 4 ta' Mejju 2016.

Rat l-affidavit ta' **Bernardette Grungo** ippresentat fit 12 ta' Gunju 2017.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta' Sergio Cappitta u n-Nutar Astrid Parnis moghtija fil 5 ta' Ottubru 2017.

Rat illi fil 5 ta' Ottubru 2017 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet mogtija fid 9 ta' Novembru 2017, wara liema data il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent kien sid ta' propjeta bl-indirizz ta' 13, Rudolph Street, Sliema, liema propjeta' huwa ried ibiegh ghall prezz ta' mitejn u ghoxrin elf Euro (€220,000).

Jirrizulta illi l-intimati kienu interessati illi jixtru tali propjeta' u wara illi raw il-propjeta flimkien mar-rikorrent li kien jirrisejdi fiha, dahhlu f'konvenju ta' sena fil-21 ta' April 2015 fejn l-intimati

qabblu illi jhallsu lir-rikorrent is-somma ta' €213,000 ghall-propjeta' flimkien mas-somma ta' €7,000 ghall mobbli illi kien hemm gewwa il-fond.

Jirrizulta illi fil-konvenju, il-partijiet fi klawsola tlieta (3), qabblu fuq is-segwenti:

> *"Il-kumpraturi jiddikjaraw illi jhallsu lill-vendituri s-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) ghall-immobbli illi hemm gewwa il-fond, skond kif jirrizulta mill-inventarju 'A' hawn unit, kollox fi stat finzjonabbli u/jew fi stat tajjeb, saving fair wear and tear."*

Jirrizulta illi dakinhar tal-konvenju il-partijiet qablu fuq lista li giet imsejjha bhala "***Inventarju tal-mmobli li jinsabu fid-dar li ggib in-numru tlettax (13), fi Triq Rodolfo, Ta' Sliema***", liema lista giet riprodotta aktar il-fuq.

Jirrizulta illi l-konvenju eventwalment ma sarx entro il-periodu originali tieghu u fl-20 ta' April 2016, gie imgedded ghal tlett gimghat ohra. (fol 25)

Jirrizulta illi, eventwalment, fl-4 ta' Mejju 2016, sar il-kuntratt finali bejn il-partijiet.

Jirrizulta, fil-kopja originali tal-kuntratt finali kif esebit min-Nutar Astrid Parnis, illi ghalkemm il-konvenju kien jghid illi l-post kien qieghed jinbiegh ghal €213,000 filwaqt illi l-ghamara elenkati fl-inventarju kien qieghed jinbiegh ghal €7,000, ghal xi raguni fil-kuntratt finali issemma biss il-valur tal-post, ossija €213,000 filwaqt illi fil-kopja dattilografata ma kien hemm ebda referenza ghall-mobbli u ghas-€7,000 illi kellhom jithallsu.

Jirrizulta, madanakollu, illi waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, in-nutar dahhlet bhala "postilla", fl-ahhar tal-kuntratt, liema zieda kienet tittratta dwar l-ghamara u giet riprodotta aktar 'l fuq.

Jirrizulta illi, sussegwentement ghall-kuntratt, l-intimati bdew jilmentaw illi kien hemm hafna oggetti neqsin u kienu qed joggezzjonaw ghall-hlas tas-sebat elef minnhom mifthiem filwaqt illi ppresentaw elenku shih ta' oggetti neqsin.

Jirrizulta illi r-rikorrent kien accetta illi kien hemm xi inkwadri li setghu ittiehdu, liema inkwadri huwa kien lest illi jirritorna, izda kkontesta l-lista shiha ta' oggetti li l-intimati kkontendew kienu neqsin.

Ikkunsidrat

Jirrizulta car, l-ewwel u qabel kollox, illi l-kuntratt finali ppubblikat minn-Nutar Astrid Parnis ma' jiriflettix dak illi ftehmu il-partijiet fil-konvenju, peress illi l-kuntratt finali ma kien jaghmel ebda referenza ghall-ghamara u referenza ghaliha saret biss waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt per se, u taht modalitajiet differenti, ghalkemm issir referenza ghall-mobbli indikati fl-inventarju redatt waqt l-iffirmar tal-konvenju.

Jirrizulta car illi, ghalkemm il-mod kif gie redatt l-inventarju tal-mobbli fil-konvenju ma huwa xejn felici, certament hemm indikazjoni cara tal-oggetti illi kellhom jithallew fil-propjeta' li l-intimati kienu ser jakkwistaw u ghall-liema ghamara huma kienu ser ihallsu s-somma ta' €7,000 sabiex il-valur illi originalment ried ir-rikorrent, ossija €220,000 jithallas in toto.

Jirrizulta, fix-xhieda ta' l-intimati u l-inventarju minnhom sussegwentement redatt, illi huma kienu qed jippretendu illi hafna aktar ghamara mhux originalment indikati kienu neqsin filwaqt illi ghamara attwalment indikati fuq il-lista kienu thallew fil-propjeta izda mhux l-istess ghamara illi huma kienu raw originalment.

Jirrizulta illi l-inventarju li, skond ir-rikorrent, kien ipprepara l-intimat Sergio Cappitta u, skond in-Nutar Astrid Parnis, kienet dattilografat hija stess, ma jaghmel ebda deskrizzjoni cara dwar x'kellhom ikunu l-ghamara ghajr ghal definizzjoni generika tal-oggetti illi kellhom jithallew fil-post.

Jirrizulta, madanakollu, illi r-rikorrent stess ammetta illi xi pitturi u ritratti, li huma indikati bhala items numri 6, 7, 9 u 25 fl-inventarju illi ghamel l-intimat Cappitta, kienu ttiehdu izda sahaq illi huwa ried jirritornahom izda l-intimati qatt ma gew ghalihom.

Jirrizulta, finalment, mix-xhieda in kontro ezami ta' Sergio Cappitta, illi hafna mill-oggetti originalment miftiehma bejn il-partijiet fil-konvenju kienu attwalment thallew fil-fond, ghalkemm Cappitta jikkontendi illi uhud mill-affarjiet elenkati fil-lista originai kienu neqsin, bhalma huma uhud mill-pultruni fil-kamra tas-sodda principali u tas-sodda sekondarja kif ukoll xi pitturi minn dawk illi kellhom jithallew (fol 141-142).

Ikkunsidrat

Jirrizulta car illi l-postilla illi ddahhlet min-Nutar waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali kienet tghid li

> *The sum of seven thousand Euro (€7,000) over and above the price of the immoveable will be paid by the purchases to the vendor which sum represents the price of the moveable as described in the Promise of Sale signed by the parties.*

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi mill-lista ta' immobbli miftiehma bejn il-partijiet waqt il-konvenju, hemm neqsa xi pultruni u xi pitturi, dawn ta' l-ahhar ammessi mir-rikorrent ukoll.

Jirrizulta, madanakollu, illi dwar il-kumplament tal-oggetti originalment miftiehma, kollox kien ghadu fil-fond meta gie iffirmat il-kuntratt finali.

Ghalhekk, ghajr ghal xi riduzzjoni tas-somma dovuta, l-intimati ma kellhom ebda raguni illi jzommu lura l-hlas minnhom obbligat illi jaghmlu lir-rikorrent u l-Qorti wisq tibza illi l-azzjoni ta' l-intimati kienet intiza biss sabiex l-intimati jippruvaw jevitaw illi jhallsu s-somma ta' €7,000.

Finalment, ghalkemm il-Qorti ma inghatat ebda indikazzjoni tal-valur tal-oggetti illi attwalment gew nieqsa fil-fond, mill-assjem tal-ghamara kif deskritti fl-inventarju redatt mal-konvenju kif rifless fil-valur ta' €7,000 kif ukoll mir-ritratti ta' l-oggetti neqsin, il-Qorti sejjra taghti stima ta' dawna l-oggetti ta' ghaxra fil-mija tal-valur komplessiv, ossija €700.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

Wara illi semghet is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri taz-zewgt partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimati,

Tilqa t-talba rikorrenti limitatament kif gej u dana billi

Tikkundanna lill intimati ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' **sitt elef u tlett mitt ewro (€6,300)** rappresentanti l-valur ta' l-ghamara illi thalliet fuq il-fond minnhom akkwistat minghand ir-rikorrent u li ghalih l-intimati kienu obbligaw ruhhom illi jixtru.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni u **Imghax** kalkolabbli millum sad-data tal-pagament effettiv ikun a kariku ta' l-intimati.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur