FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR. CAROLINE FARRUGIA FRENDO
B.A. (Legal and Humanistic Studies), LL.D.,
M.Juris (International Law), Dip. Trib. Eccl. Melit

Rikors nru: 215/2016 CFF

SILVIO RONNIE GRIXTI

SHARON GRIXTI

VS

CARMEN GALEA

MARIELLA DEBONO

Illum 20 ta' Marzu, 2018

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors** tal-atturi fejn talbu li l-konvenuti jiġu kkudannati jħallsu solidalment bejniethom lill-atturi s-somma ta' sitt elef u tlitt mitt Ewro (€6,300) rappresentanti din is-somma, ammont skont l-artikolu 1359 tal-Kap. 16 ossia ammont daqs il-'forfeitable deposit' imħallas mill-atturi fuq konvenju (Dok A) ffirmat fis-17 ta' Settembru, 2015 bejn il-partijiet fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin referibilment għall-fond 4a, (ġja numri 4 u 4a), f'St. Henry Street, Sliema kif sussegwentement imġedded. Dan qed jintalab stante illi l-konvenut qua vendituri ma resqux għall-att finali wara tali konvenju nonostante debitament interpellati b'ittra uffiċjali (Dok B). Jiġi rilevat illi d-depositu ġie ritornat min-nutar pero' skont il-preċitat artikolu l-konventi għandhom iħallsu somma oħra daqs id-depożitu.

Bl-ispejjeż u l-imgħax u l-konvenuti inġunti in subizzjoni.

Rat **ir-risposta** ta' Carmen Galea li esponiet:

1. Illi t-talba tal-attrici hija insostenibbli u nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi t-talba ai terminu tal-Artiklu 1359 tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jitratta fuq il-kuncett tal-kapparra meta in effetti l-konvenju (Dok A) bejn il-partijiet kien jistipola depositu akkont tal-prezz.

2. Illi ulterjorment l-imsemmi konvenju (Dok A) skada minghajr l-atturi ma geddu l-istess u kwindi huwa se mai debitur tal-konvenuti fl-ammont ta' €6,300.00. Il-konvenuti kienu ghazlu li jgeddu l-konvenju u kienu sahansitra ffirmaw l-istess b'koncessjoni ta' riduzzjoni fil-prezz pero' l-atturi naqsu illi jiffirmaw l-istess dokument li huma naqsu li jippresentaw il-Qorti issa hawn esebit u mmarkat Dokument C.

3. Illi kien car u inekwivoku illi fid-29 ta' Lulju 2016 il-partijiet addivjenew (wara l-ittra ufficjali) ghand in-Nutar John Gambin sabiex jersqu ghall-kuntratt u in effetti geddu l-imsemmi konvenju, konvenju li l-atturi talbu aktar zmien sabiex jiffirmaw li izda baqghu ma ffirmawx.

4. Illi l-atturi kienu wkoll baghtu ittri legali Dokumenti D u E hawn annessi li fihom ressqu proposti konfliggenti u kontraddittorji. In effetti skond dak mitlub f'Dokument D l-intimati accettaw li jirrimborsaw id-depositu mhallas akkont (meta ma kellhom ebda obbligu ai termini tal-istess konvenju) u jhallsu l-ispejjes tan-Nutar John Gambin kif tikkonferma b'mod inekwivoku l-ircevuta rilaxxata mill-istess Nutar hawn annessa bhala Dokument F.

5. Illi kien pacifiku illi r-rimbors tad-depositu mhallas akkont u l-hlas tal-ispejjes notarili kellu jkun a saldu tant illi l-atturi ma ffirmawx l-estenzjoni u riduzzjoni tal-prezz. L-unika kawza li setghu jaghmlu kien sabiex ai termini tal-ittra ufficjali Dok B jitolbu li jigi nfurzat l-imsemmi konvenju u mhux jitolbu l-hlas tal-kapparra li hija certament eskluza meta l-partijiet carament kellhom iffirmat konvenju b'ammont imhallas akkont tal-prezz.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u b'riserva ghal kontro-talba opportuna ghar-rimbors tal-ammont imhallas ta' €6300.00, piu l-ispejjez Notarili fl-ammont ta' €1120.00.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Rat illi nhar il-21 t'Ottubru, 2016 gie pprezentat nota ta' Silvio Ronnie Grixti u Sharon Grixti li biha ezebew l-affidavits taghhom.

Sharon Grixti li tigi mart Silvio Grixti qalet li l-post 4a, (gja numru 4 u 4a) f'St. Henry Street, Sliema kien ilu ghand zijuha ghal zmien twil peress li kienet mietet ommu u peress li hu ma zzewwigx, baqa' jghix hu fil-post, liema post kien bic-cens u inqaleb ghal kera. Sharon u r-ragel taghha xtaqu jixtru l-post u jhallu liz-ziju ta' Sharon jghix maghhom. Sharon u r-ragel taghha Silvio kelmu lil Carmen Galea u Mariella Debono li huma n-nies li jircievu l-kera u ftehmu fuq il-prezz ta' €70,000. Bi ftehim bejniethom sar il-konvenju quddiem in-Nutar John Gambin. Mal-konvenju thallas l-ammont ta' €6,300 bhala parti mill-prezz u bi ftehim bejniethom, Sharon u Silvio setghu jibdew jirrangaw il-post. Saru diversi xogholijiet fil-post u ntefa' applikazzjoni sabiex jitwaqqa u jinbidel il-gallarija peress li kienet antika. Fis-16 ta' Lulju, 2016 in-Nutar Gambin bghat email lil Sharon u Silvio fejn infurmahom li l-post ma kienx ta' Carmen Galea u Mariella Debono u spjegalhom li l-post kien b'cens tal-Gvern. Sharon u Silvio hasbu li dan kien cens mill-Gvern direttament lil Carmen Galea u Mariella Debono u ghalhekk nizzlu l-prezz ghal €50,000 izda x'hin Silvio u Sharon indunaw li dan kien sub-cens, ippruvaw inizzlu l-prezz ghal €20,000. Carmen Galea u Mariella Debono baqghu jinsistu fuq ic-cifra ta' €50,000. Sharon u Silvio wara dan bghatu ittra ufficjali u marru ghand in-Nutar u rega' radd lura s-€6,300 li kienu halsu mal-konvenju qabel ma fethu din il-kawza.

Silvio Ronnie Grixti qal li kien saqsa lil Carmen Galea u Mariella Debono jekk il-post kienx liberu u frank u dawn dejjem qalulu iva. Sar ftehim fuq prezz ta' €70,000 stante li kien hemm iz-ziju ta' Sharon qieghed jghix fih. Silvio Ronnie Grixti jghid li waqt il-perjodu tal-konvenju u ricerki, hu beda' jahdem fil-post tant li jikkalkula li nefaq

madwar €15,000. F'dan il-perjodu n-Nutar John Gambin ghamel kuntatt ma Silvio Grixti fejn infurmah li Carmen Galea u Mariella Debono ma kienux sidien il-post izda kellhom biss cens. Wara li sar jaf b'dan, waqqaf il-polza t'assigurazzjoni. Regghet intefghet offerta ohra, din id-darba ta' €50,000 izda n-Nutar infurmahom li kien hemm anke sub-cens u minhabba f'hekk Silvio u wara li nghata parir mill-Avukat tieghu, irriduca l-offerta ghal €20,000 liema offerta ma gietx accettata u ghalhekk infethet din il-kawza.

In-Nutar John Gambin kien ghamel ir-ricerki tieghu wara li kien sar konvenju fuq post gewwa Triq St. Henry, Sliema, fejn sab li kien hemm cens li kien se jghalaq xi ghoxrin sena ohra. Huwa baqa' sejjer sa l-akkwist originali fir-ricerki tieghu fejn sab li c-cens kien jithallas lil Joint Office u kien hemm sub-cens ukoll nel frattemp. Meta nforma lix-xerrej li ma tantx kien fadal sabiex jaghlaq ic-cens, ix-xerrejja u cioe' s-sinjuri Grixti tilfu kull interess li jixtru l-post. Jikkonferma li d-depozitu ta' €6300 gew rilaxxjati lis-sinjuri Grixti. In-Nutar Gambin jixhed illi l-konvenju gie estiz kemm-il darba izda l-ahhar darba li kellu jigi estiz is-sinjuri Grixti ma ffirmawx l-estensjoni.

Alfred Galea jghid li l-mara kienet wirtet proprjeta' minn nannitha u riedet tbieghha. Is-sinjuri Grixti wrew interess u sar konvenju fejn il-proprjeta' kienet se tinbiegh ghal prezz ta' €70,000. Wara li saru r-ricerki u rrizulta li din il-proprjeta' kellha cens u li kien se jaghlaq fi zmien ghoxrin sena, u li s-sinjuri Galea ma kienux jafu bic-cens, is-sinjuri Grixti xorta xtaqu jixtru l-post u l-prezz gie ridott minn €70,000 ghal €50,000. Meta s-sinjuri Galea u s-sinjuri Grixti kellhom jiffirmaw il-konvenju, is-sinjuri Grixti naqsu milli jiffirmaw.

Carmen Galea tikkonferma li hija u ohtha wirtu proprjeta' minn nanna taghhom liema proprjeta' kienet qed tinkera. Carmen Galea giet avvicinata minn Sharon Grixti sabiex din il-proprjeta' jixtruha hi u r-ragel taghha. Carmen Galea u l-konjugi Grixti ftehmu fuq prezz ta' €70,000. Xi ftit xhur wara li sar il-konvenju, in-Nutar Gambin kien cempel lil Carmen Galea sabiex jinfurmaha li mir-ricerki li ghamel sab li l-proprjeta' kien b'cens temporanju u mhux perpetwu kif kien hemm indikat fit-testment tan-Nutar George Bonello Dupuis. Wara din l-informazzjoni, il-konjugi Grixti xorta xtaqu jixtru l-proprjeta' izda talbu li jigi ridott il-valur originali ta' €70,000, liema riduzzjoni saret. Meta wasal iz-zmien sabiex jigi ffirmat il-konvenju mill-gdid, il-konjugi Grixti qatt ma

resqu sabiex jiffirmaw tali konvenju. Carmen Galea tghid li kienet irceviet zewg ittri minghand il-konjugi Grixti fejn b'ittra wahda talbu riduzzjoni ulterjuri fil-prezz tal-proprjeta' u f'ittra ohra talbu li tinghata lura lilhom id-depozitu u li jithalsulhom l-ispejjez tan-Nutar Gambin. Meta l-konvenju skada fi zmien sena, Carmen u ohtha Mariella marru ghand in-Nutar Gambin fejn halsuh l-ispejjez kollha tieghu u awtorizzawh li jaghti lura d-depozitu lill-konjugi Grixti.

Mariella Debono tigi oht Carmen Galea u tikkonferma li l-konjugi Grixti kienu avvicinaw lil Carmen Galea sabiex jixtru l-proprjeta' li wirtu minghand nannithom u hi qablet li l-proprjeta' tinbiegh ghal prezz ta' €70,000. Tikkonferma li hi dejjem marret ghand in-Nutar Gambin flimkien ma ohtha. Meta l-konjugi Grixti ma riedux jixtru aktar il-proprjeta', in-Nutar Gambin kien infurma lil Carmen Galea u lil Mariella Debono li ma kienx hemm ghalfejn imorru t-tnejn li huma sabiex tigi ffirmata awtorizzazzjoni sabiex jigu rilaxxjati d-depozitu li kienu hallew mieghu l-konjugi Grixti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Saret it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawza ibbazata ai termini ta' l-Artikolu 1359 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jghid is-segwenti,

"Jekk b'weghda ta' bejgh tkun giet moghtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista' terga' lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kappara billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevietha, billi trod darbtejn daqsha, kemm-il darba ma jkunx hemm uzu xort' ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kapparra."

Il-konvenuti min-naha taghhom jghidu li l-konvenju bejn il-partijiet kien jistipola depozitu akkont tal-prezz u mhux kapparra ai termini ta' l- Artikolu 1359 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-konvenju in kwistjoni bejn il-partijiet datat 17 ta' Settembru 2015[1] rigward id-depozitu li gie mhallas mill-atturi qua kompraturi jghid is-segwenti,

"In konsiderazzjoni tal-prezz ta' €70,000 (sebghin elf euro) pagabbli in kwantu ghal €6300 fuq dan il-konvenju u il-bilanc ta' prezz mal-kuntratt finali ta' bejgh;
Id-depozitu originali ta' €6300 qieghed jinzamm minn Nutar John Gambin ghan-nom tal-partijiet bhala depozitarju ta' fiducja taghhom u ghandu jigi konsenjat lill-vendituri akkont tal-prezz fuq l-Att finali tal-bejgh;
Dan id-depozitu ta' €6300 il-kompraturi ghandhom jitilfuh favur il-vendituri jekk minghajr ebda raguni valida fil-ligi il-kompraturi ma' jersqux ghall-kuntratt finali tax-xiri fiz-zmien hawn taht stipulat."

Kif jixhed id-Dokument F a fol 14 tal-process, jirrizulta li dan l-ammont ta' flus ta' sitt elef u tlett mitt Ewro (€6300) inzamm min-Nutar Gambin, li huwa dokument miktub min-Nutar Gambin meta l-konvenuti qua vendituri awtorizzaw lin-Nutar Gambin jirritorna dan id-depozitu mhallas mill-atturi lill-istess atturi peress li kellhom raguni valida[2] ghalfejn ma jersqux ghall-kuntratt finali. Tant hu hekk li n-Nutar Gambin thallas ghal xogholu mill-istess konvenuti kif jixhed Dokument G a fol 15 tal-process.

Il-Qorti issa ser taghmel referenza ghall-affidavit ta' Sharon Grixti[3] li tghid hekk, *"Fuq il-konvenju hallasna €6300* ***bhala parti mill-prezz***[4]*."* Iktar tard tghid li kienet marret ghand in-Nutar u kienet hadet lura l-ammont ta' sitt elef u tlett mija (€6300) li kienet hallset.

A fol 40 tal-process, gie pprezentat dokument min-Nutar John Gambin li kiteb hu stess u li eventwalment iffirmaw l-atturi li jghid is-segwenti, *"I Silvio Ronnie Grixti and Sharon Grixti have received back from Notary Gambin the deposit of six thousand three hundred euro (€6300) and for said sum tender receipt."*

---

[1] Dok A a fol 2 tal-process
[2] Irrizulta mir-ricerki li l-konvenuti bhala vendituri ma kienux is-sidien tal-propjeta' li kienet ser tinbiegh izda biss kellhom it-titolu ta' cens temporanju li kien inghata mill-Joint Office, ghalhekk is-sid tal-propjeta' kien il-Gvern ta' Malta.
[3] A fol 19 tal-process
[4] Emfazi ta' din il-Qorti

Carmen Galea fl-affidavit taghha a fol 45 tal-process, tghid is-segwenti, *"Fis-27 t'Awwisu 2016 meta l-konvenju kien ilu li skada konna morna ghand in-Nutar Gambin, u hallasnih ta' kull spiza tieghu u tar-ricerki u ta' xogholu u iffirmajnilu ukoll li setgha jaghti lura d-depositu ta' €6300.00 li Grixti kienu hallew depositati mieghu."*

Il-punt kollu ta' din il-kawza hu jekk il-partijiet ftehmux li d-depozitu li l-atturi hallsu kienx akkont tal-prezz jew inkella kapparra ai termini ta' l-Artikolu 1359 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-atturi iddecidew li ma jersqux ghall-kuntratt finali u kellhom raguni valida hafna ghal dan, madanakollu l-konvenuti ghalkemm kellhom id-dritt kif jghid l-istess konvenju li jzommu d-depozitu minnhom imhallas iddecidew li jhallsu lin-Nutar ta' xogholu u li jaghtu lura d-depozitu mhallas mill-istess atturi.

Fl-opinjoni tal-Qorti mill-provi migjuba jirrizulta li l-atturi ma hallsux kapparra fuq il-konvenju bejn il-partijiet, izda hallew depozitu akkont tal-prezz. Dan peress li l-konvenju huwa car, fil-fatt il-konvenju jghid li dan kien *forfeitable deposit* a favur il-vendituri, u l-kliem kien wiehed car, ma kienx l-istess a favur il-kompraturi. Il-partijiet kienu jaghmluha cara li kieku riedu li dak id-depozitu jkun meqjus bhala kapparra fic-cirkostanzi bhalma inkludew il-klawsola li dan id-depozitu seta' jinzamm mill-vendituri kemm il-darba il-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt finali. Il-Qorti taqbel ma' l-argument tal-konvenuti li tali nuqqas fil-konvenju ma jindika xejn hlief li l-partijiet ma kellhomx intenzjoni li jqisu l-akkont tal-prezz imhallas bhala kapparra. Li kieku kien hekk kien ikun car u inkluz fil-konvenju.

Il-Qorti qed taghmel referenza ghas-sentenza ***John Zammit vs Michael Zammit Tabone pro et noe*** deciza fit-28 ta' Frar 1997 li giet ikkwotata wkoll mill-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom meta l-Qorti qalet hekk,

"Meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mbux jirrikorri ghall-kongetturi."

Il-Qorti qed taghmel referenza wkoll ghall-Artikoli 1002 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta,

"1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni."

Fl-opinjoni tal-Qorti l-kliem imfisser fil-kuntratt u tenut kont dak kollu li qalu l-partijiet f'din il-kawza, l-partijiet ftehmu fuq depozitu akkont tal-prezz, ghaliex min-naha l-ohra kieku riedu jiftehmu fuq kapparra kienu jaghmlu l-intenzjonijiet taghhom cari kif ghamluhom fir-rigward tal-vendituri kif hawn fuq imsemmi. Tant hu hekk li l-konvenju jaghmilha cara u tonda li l-hlas ta' depozitu kien wiehed *"akkont tal-prezz".* Ghalhekk il-Qorti ma tarax raguni ghalfejn l-atturi ghandhom jinterpretaw il-klawsola marbuta mad-depozitu bhala mod iehor.

Decide:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tichad it-talba ta' l-atturi kif kontenuta fir-rikors taghhom numru 215/2016CFF u tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti bl-ispejjez ta' din il-kawza kontra l-atturi.

Dr. Caroline Farrugia Frendo
Maġistrat

Nadia Ciappara
Deputat Reġistratur