FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.M. (Lond.), LL.D.

Seduta ta` nhar it-Tlieta 27 ta` Marzu, 2018.

Talba Nru: 271/2017PA

Evan u Sabrina Xuereb, u Darren u Sħaron Ċusċħieri

vs

Faustino sive Fausto Barbara

It-Tribunal,

Ra l-Avviż tat-Talba ppreżentat fit-30 ta` Mejju 2017 li permezz tiegħu l-atturi talbu li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut iħallashom is-somma ta` elf u tmien mitt Ewro (€1,800), wara li ppemettew li fid-19 ta` Novembru 2014, huma kkonkludew konvenju mal-konvenut, f'ismu proprju u f'isem uliedu minuri, biex jixtru mingħandu l-fond 81, St Michael, Triq Sir William Reid, Gżira, li kien validu għal sentejn; li, in eżekuzzjoni tiegħu, l-attur ħallsu lill-konvenut depożitu akkont ta` elf Ewro (€1000), filwaqt li nkorrew tmien mitt Ewro (€800) spejjeż notarili; li l-intimat ġie interpellat bonarjament mill-atturi biex jaderixxi għall-obbliġi kuntrattati minnu bl-istess konvenju ħalli jsir il-bejgħ, pero` baqa' inadempjenti; u li ħu jaħti waħdu għal li l-kuntratt finali ta` bejgħ ma setax jiġi ppublikat. L-atturi ddikjaraw ukoll li, wara li skada l-konvenju,

interpellaw diversi drabi lill-konvenut biex iħallas l-ammont mitlub, inkluż permezz ta` żewg ittri uffiċjali, pero` dan baqa' inadempjenti. Huma talbu wkoll li l-konvenut iħallas l-imgħax b'effett b'lura mid-19 ta` Novembru 2014, u l-ispejjeż, inklużi tal-mandat ta` sekwestru u tal-ittra uffiċjali.

Ra d-dokumenti annessi mal-Avviż tat-Talba, senjatament (i) kopja ta` konvenju bejn il-kontendenti datat 19 ta` Novembru 2014 iffirmat quddiem in-Nutar Dottor Sandra Grech Cordina (Dok. A, fol. 5 sa 14); u (ii) żewg ittri uffiċjali interpellatorji datati 9 ta` Frar 2017 u 16 ta` Marzu 2017 rispettivament (fol. 15 u 16).

Ra r-Risposta tal-konvenut li eċċepixxa li l-ebda ammont ma huwa dovut minnu billi t-talba tal-atturi fil-konfront tiegħu hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt, u li mingħajr preġudizzju, l-ammont mitlub huwa eċċessiv.

Sema x-xiehda tal-partijiet, u tan-Nutar Dottor Sandra Grech Cordina.

Ra d-dokumenti ppreżentati.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidra li:

Din hija kawża li l-atturi ressqu biex dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenut jirrifondilhom il-flus li ħarġu b'konnessjoni ma' konvenju li kienu ffirmaw miegħu, f'ismu proprju u bħala rappreżentant legali ta` uliedu minuri, biex jixtru mingħandu parti diviża mid-dar ta` residenza tiegħu fil-Gżira, jikkonsenjawlu fond addett għall-abitazzjoni, lest minn kollox, fis-sular ta` isfel tas-sit okkupat minn din id-dar. Il-konvenju ta` bejniethom baqa' validu għal żmien relattivament twil, u kien suġġett għal diversi kundizzjonijiet, fosthom kundizzjoni numru erbgħa u għoxrin (24) li kienet tgħid li *'Dan il-konvenju huwa soġġett għall-awtorizzazzjoni tal-Qorti Ċivili kompetenti u ċioe' li l-Qorti Ċivili kompetenti tawtorizza l-bejgħ ta` l-imsemmija proprjeta` fl-interess tal-*

Vendituri minuri Tosħera u Tyrein, aħwa Barbara, bil-prezz u l-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmja f'dan il-konvenju'.

L-attur **Evan Xuereb**[1] xeħed li l-konvenut kellu jressaq talba quddiem il-qorti kompetenti biex jiġi awtorizzat ibiegħ lill-atturi s-seħem ta` uliedu minuri mill-fond in kwistjoni, pero` dik it-talba baqa' ma għamilħiex. Qal li kienu nkarigaw lill-avukat Reno Borg biex jinterpellaħ jagħmel dan, pero` baqa' ma għamel xejn. Qal li fadlilhom jigbru mingħand il-konvenut id-depożitu ta` elf Ewro (€1,000) li tawħ, flimkien mal-ispejjeż tan-Nutar li weħlu għalxejn minħabba fih, b'kollox tmien mitt Ewro (€800)

In kontroeżami, l-**attur Evan Xuereb** ikkonferma li lin-Nutar Grech Cordina kienu nkarigawħa l-atturi, pero` insista li l-ispiża tagħha weħluħa għalxejn b'tortijiet tal-konvenut. Evan Xuereb iddikjara wkoll li, barra l-ittri tal-avukat, ma kienu għamlu xejn aktar kontra l-konvenut.

Ix-xħud preżenta kopja tal-kont tan-Nutar Grech Cordina, li rrefera għaliħ fix-xiehda tiegħu (Dok. EX1, fol. 27), flimkien ma' ittra legali datata 1 ta` Diċembru 2014 (Dok. EX2, fol. 28).

L-**attur Darren Ċusċħieri** kkonferma din il-verżjoni tal-fatti mogħtija mill-attur Xuereb.[2]

L-atturi ressqu b'xħud tagħhom lill-**konvenut Faustino Barbara**.[3] Huwa ddikjara li kien jaf li biex ibiegħ id-dar, li kellhom seħem minnha uliedu minuri, ried l-awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti, u li kien inkariga lin-Nutar Dottor Sandra Grech Cordina biex teħodlu ħsieb kollox, u ħalla f'idejħa. Qal li għaddħielha kulma talbitu, u ħadet ħsiebha hi. Xi permessi laħqet gabithom, u ħallasħa tagħhom. Din in-Nutar kienet inkarigata mill-atturi biex tirrediġi l-konvenju u tieħu ħsieb il-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ. Il-konvenut qal li ma jafx għaliex il-kuntratt ma sarx; qal li baqa' jistenniehom

[1] Ara xiehda fl-udjenza tat-3 ta` Ottubru 2017 (fol. 24 sa 25)
[2] Ara xiehda, 3.10.2017, fol. 29
[3] Ara xiehda fl-udjenza tal-25 ta` Ottubru 2017

sal-aħħar biex iċemplulu ħalli jmur għall-kuntratt. Qal ukoll li n-Nutara lilu ċemplitlu biss, wara li skada l-konvenju, biex iħallasha.

Il-konvenut xeħed ukoll li huwa kien lest li jirrifondi d-depożitu ta` elf Ewro (€1,000) lill-atturi, pero` huma riedu wkoll l-ispejjeż tan-Nutar, li lilu qaltlu li dak il-kont ħu ma kellux x'jaqsam miegħu. Iddikjara wkoll li għadu dispost jirrifondi d-depożitu mħallas lilu lill-atturi.

Il-konvenut ippreżenta kopja tal-kont tan-Nutar, u r-riċevuta fiskali rilaxxjata minnha għall-ħlas.[4] Il-kont huwa datat 9 ta` Frar 2015, filwaqt li r-riċevuta hija datata 14 ta` Jannar 2017.

L-atturi ppreżentaw ukoll affidavit tan-**Nutar Grech Cordina**, flimkien ma' diversi dokumenti annessi.[5]

In-Nutar Grech Cordina[6] xeħdet li fl-20 ta` Mejju 2014, l-atturi għan-nom ta` Saveleċ Limited kienu ffirmaw fteħim quddiemħa mal-konvenut dwar l-eventwali ffirmar ta` konvenju biex jixtru mingħandu parti diviża mid-dar 81, St Michael, Triq William Reid, Gżira. Fuq dan il-fteħim, l-atturi kienu għaddew lill-konvenut depożitu ta` elf Ewro (€1,000).[7]

In-Nutar spjegat li l-konvenut kien is-sid ta` din id-dar flimkien maż-żewg uliedu minuri, li wirtu l-kwoti tagħhom mingħand ommhom Sħirley Xuereb, li kienet ġiet nieqsa bla testment fis-27 ta` Diċembru 2007. Minkejja dan, il-konvenut kien naqas li jirreġistra l-ipoteka legali li trid il-liġi favur uliedu, u għalhekk kien jonqsu jitlob lill-Qorti kompetenti biex tirreintegrah fid-drittijiet ta` awtorita` fuq uliedu minuri, wara li jiskrivi

[4] Fol. 35 u 36
[5] Fol. 38 sa 65
[6] Ara affidavit, fol. 38 sa 39
[7] Fol. 40 sa 42

dik l-ipoteka. Dan il-proċess wettqitħulu ħi, u ġie konkluż bi spejjeż tal-konvenut qabel sar il-konvenju datat 19 ta` Novembru 2014.[8]

In-Nutar Grech Cordina xeħdet ukoll li, meta sar il-konvenju, il-konvenut kien assistit mill-Avukat Dottor Anġie Musċat, u waħda mill-kundizzjonijiet riżoluttivi kienet li dan jottjeni l-awtorizzazzjoni tal-Qorti kompetenti biex ibiegħ lill-atturi seħem il-minuri minn din id-dar, bil-prezz u l-kundizzonijiet miftieħma. Żiedet tgħid li hija ppreżentat it-talba appożita quddiem il-Qorti kompetenti bir-Rikors numru 381/2015, u l-Qorti ħatret perit biex tirrelata.[9] In-Nutar qalet li kienet bagħtet ittra reġistrata lill-konvenut biex tinfurmaħ b'dan[10], pero` saret taf mingħand l-atturi li dan qatt ma ta aċċess lill-perit maħtura mill-Qorti biex twettaq l-inkariġu tagħha. Eventwalment, il-konvenju skada u hija għaddiet il-parti tad-depożitu mill-prezz tal-bejgħ li kien fil-pussess tagħha lill-atturi. Għal xogħolha tħallset kwantu għall-inkariġu dwar ir-reintegrazzjoni tal-konvenut fid-drittijiet tiegħu ta` ġenitur mingħand l-istess konvenut, u għall-bqija mingħand l-atturi.

In-Nutar Grech Cordina ppreżentat ukoll kopja tal-kont mibgħut minnha lill-konvenut, bir-riċevuta fiskali rilaxxjata minnha meta tħallset[11]; u kopja tal-kont mibgħut minnha lill-atturi u r-riċevuti fiskali li rrilaxxjat lilhom, datati 28 ta` Novembru 2016.[12]

In kontroeżami, in-Nutar Sandra Grech Cordina[13] kkonfermat il-verżjoni tal-fatti mogħtija minnha fl-affidavit, u żiedet tgħid li l-ittra reġistrata li bagħtet lill-konvenut dwar l-inkariġu mogħti mill-Qorti lill-perit tekniku maħtura biex taċċedi fid-dar in kwistjoni kienet filfatt waslet għand il-konvenut, u li dan ivverifikatu hija stess.

---

[8] Digrieti numri 616/2014 u 859/2014, fol. 43 sa 48
[9] Fol. 58
[10] Fol. 59
[11] Fol. 62 u 63
[12] Fol. 64 u 65
[13] Ara xiehda fl-udjenza tat-28 ta` Frar 2018

Ikkunsidra wkoll li:

Il-konvenut jammetti li huwa debitur tal-atturi fis-somma ta` elf Ewro (€1,000), rappreżentanti d-depożitu mħallas lilu qabel sar il-konvenju in kwistjoni. It-Tribunal pero` ma jifhimx kif, fid-dawl ta` din l-ammissjoni, il-konvenut baqa' għal dan iż-żmien kollu jżomm għandu din is-somma, għad-dannu tal-atturi, mingħajr ma għaddiħielhom, jew tal-anqas iddepożita taħt l-awtorita` tal-Qorti kompetenti.

Kwantu għall-bqija tat-talba, kontestata bis-saħħa mill-konvenut, huwa ċar mill-provi mressqa quddiem dan it-Tribunal li l-verżjoni tal-fatti mogħtija mill-konvenut m'għandhiex mis-sewwa. Huwa insista li m'għandux jagħmel tajjeb hu għall-kont tan-Nutar, magħżula u nkarigata mill-atturi, għaliex ħu ħalla kollox f'idejha, u ma sema' xejn mingħandha ħlief wara li skada l-konvenju, meta bagħtitlu l-kont.

Fil-verita`, pero`, jirriżulta pruvat li l-konvenut kien debitament avżat, bil-kitba u bil-posta reġistrata, mill-istess Nutar, dwar il-ħatra tal-perit tekniku mill-Qorti kompetenti li kienet intalbet tawtorizza l-bejgħ tal-kwota tal-minuri minn dan il-fond, imma għar-raġunijiet tiegħu ma kkoperax biex dan ikun jista` jitwettaq. It-Tribunal ma jemminx li, f'temp ta` sentejn, il-konvenut ma kienx jaf x'inħu għaddej, u ma għamel xejn biex ikun jaf x'kien jonqos li jsir biex jitwettaq il-bejgħ. Dan qed jingħad aktar u aktar fid-dawl tal-fatt pruvat li, fuq il-konvenju, il-konvenut kien assistit minn avukat tal-fiduċja tiegħu, u għalhekk ċertament ma jistax iġib skuża b'li ma kienx jaf x'kien meħtieġ li jsir minnu. Evidentement, il-konvenut kellu raġunijiet għalxħiex ma jagħmilx dak meħtieġ minnu biex il-bejgħ iseħħ, u kien għalhekk ukoll li l-konvenju ħallieħ jiskadi mingħajr ma ħa passi biex jinforża t-twettiq tal-wegħda ta` xiri li kienu għamlulu l-atturi.

Lanqas ma jista` l-konvenut jarġumenta għaf-favur tiegħu bin-nuqqas tal-atturi li jibdew il-proċediment għat-twettiq tal-wegħda ta` bejgħ li għamlilhom ħu, f'ismu u f'isem il-minuri uliedu. Hija ġurisprudenza kostanti tal-qrati tagħna li wegħda ta` bejgħ tista` tiġi inforżata meta jkunu jeżistu ċ-ċirkostanżi kollha meħtieġa biex dik il-wegħda titwettaq, u bil-proċediment tal-infurżar ta` konvenju fit-termini tal-**art. 1357(2)** tal-

Kodiċi Ċivili ma jistax jintalab ukoll li min ikun qed ibiegħ jottempora ruħu ma' pattijiet jew kundizzjonijiet miftieħma, li jkunu għadhom mħux sodisfatti. (ara fost oħrajn **Patricia Degiorgio vs Ramel u Żrar Limited**, Prim'Awla, 16.10.2013)

Fl-aħħarnett, il-konvenut arġumenta li, ladarba l-atturi ma pproċedewx biex jinfurżaw il-wegħda ta` bejgħ, allura ma kien baqagħlhom ebda rimedju ieħor kontra tiegħu, lanqas għall-ħlas tad-danni.

F'dan ir-rigward, sewwa arġumentaw l-atturi, bis-saħħa wkoll tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża **Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et**[14], li l-impossibilita` li l-wegħda ta` bejgħ titwettaq tħalli disponibbli lill-imwiegħed mħux sodisfatt ir-rimedju tad-danni f'każ li jkun bata telf attwali bi ħtija ta` min jinstab li jaħti għall-impossibilita` li titwettaq dik il-wegħda. Dan b'applikazzjoni tar-regola sostantiva dwar l-effetti tal-obbligazzjonijiet li *'Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, ħu obbligat għad-danni'* (**art. 1125**, Kodiċi Ċivili).

Konsegwentement, l-ewwel talba tal-atturi ser tiġi milqugħa.

Kwantu għall-imgħax, l-atturi ma spjegawx għalxhiex dawn għandhom jibdew jiddekorru b'lura mid-data tal-konvenju. Fin-nuqqas ta` prova, u fid-dawl ta` dak kollu fuq spjegat, it-Tribunal jidħirlu li l-konvenut għandu jħallas l-imgħax legali b'effett mid-data tal-ewwel interpellanża ġudizzjarja mogħtija lilu mill-atturi biex iħallas.

Għar-raġunijiet kolħa fuq mogħtija, it-Tribunal jaqta` u jiddeċiedi din l-azzjoni billi, filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut, jilqa' limitatament it-talbiet attriċi u jiddikjara li l-konvenut naqas li jaderixxi mal-obbliġu tiegħu fil-konvenju fuq imsemmi, u għalhekk huwa responsabbli għall-ispejjeż subiti mill-atturi, u konsegwentement jikkundanna lill-istess konvenut iħallas lill-atturi s-somma ta` elf u

[14] 1.7.2005

tmien mitt Ewro (€1,800), bl-imgħax mid-9 ta` Frar 2017[15] sad-data tal-ħlas sħiħ effettiv u bl-ispejjeż kif mitluba fl-Avviż tat-Talba.

Avukat Phyllis Aquilina LL.M. (Lond.), LL.D.

ĠUDIKATUR

[15] Data tal-ewwel interpellanza b'ittra uffiċjali