MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR

DR. ANNA MALLIA

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2018

Talba Numru: 355/2016 AM

Numru fuq il-Lista: 29

David Vella (ID 206080M) u Maria Schembri (ID 402180M)

Emerald, Doctor Nicola Zammit Street,

Siggiewi

Vs

Mario Farrugia (ID 331069M)

Aqualeon, Triq Burglat,

Gudja

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat mill-atturi fl-01 ta' Settembru, 2016 li permezz taghha talbu li l-konvenut jigi kundannat ihallas is-somma ta' erbat elef disa' mija u tmenin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€4,980.55c) rapprezentanti danni sofferti mill-atturi in konsegwenza ta' konvenju li sar bejn il-partijiet liema konvenju sfaxxa stante li l-

konvenut naqas li jissodisfa l-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju tat-28 ta' Settembru, 2015 li sar bejn il-partijiet fosthom li l-proprjeta' in kwistjoni cioe' l-bungalow minghajr numru ufficjali bl-isem 'Aqualeon' fi Triq Burglat, Gudja hija mibnija skont il-permessi relattivi mahruga mill-Awtorita' kompetenti; li l-proprjeta' hi libera minn kwalunkwe ipoteki jew dejn favur terzi u li s-sistema tad-drenagg tal-istess proprjeta' tkun imqabbda mill-konvenut a spejjez tieghu mal-fossa propjeta' tieghu.

Ra r-risposta tal-konvenut a fol 7 li permezz taghha eccepixxa li dan it-Tribunal ma ghandux kompetenza stante li t-talba tal-atturi hija in konnessjoni ma' konvenju li skada u ghalhekk hija regolata mill-Artikolu 1357; li subordinatament u minghajr pregudizzju ghal premess l-azzjoni attrici hija estinta in kwantu din hi ippernjata fuq konvenju u kwindi japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Art. 1357(2) tal-Kap 16 u ghalhekk kellha tigi segwita l-procedura adottata f'dak l-artikolu inkluz it-terminu perentorju ghal fini ta' azzjoni stabbilit hemmhekk; li subordinatament u minghajr pregudizzju ghal premess il-bejgh tal-fond ma sarx ghar-ragunijiet attribwibbli lir-rikorrenti stante li minflok il-kuntratt ir-rikorrenti talbu minghajr raguni valida ghat-tieni estensjoni liema giet michuda mill-esponenti; li subordinatament u minghajr pregudizju ghal premess l-espoennti m'huwiex responsabbli ghad-danni; li subordinatament u minghajr pregudizzju ghal premess m'huwiex minnu li l-esponenti naqas milli jissodisfa l-kundizzjonijiet imsemmija fil-paragrafu 2 tat-talba hekk kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri; li subordinatament u minghajr pregudizzju ghal premess l-ammont mitlub mhux dovut stante li skont Klawsola 8.1 id-drittijiet u l-ispejjez inkluz dawk notarili u t-taxxa fuq dokumenti relattivi ghal konvenju ghall-kuntratt finali ghandhom jithallsu mir-rikorrenti; li subordinatament u minghajr pregudizzju ghal premess l-ammont mitlub huwa esagerat; li subordinatament u minghajr pregudizzju ghal premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra l-verbal a fol 12 li permezz tieghu l-partijiet iddikjaraw li l-atturi intavolaw l-ittra ufficjali fit-28 ta' Lulju, 2016 qabel ma skada l-konvenju li pero' ma gietx segwita b'kawza.

Ra d-decizjoni ta' dan it-Tribunal kif preseduta tal-15 ta' Dicembru, 2016 a fol 14 li permezz taghha dan it-Tribunal cahad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut.

Ra x-xhieda tal-konvenut a fol 18 li permezz tieghu huwa kkonferma li huwa bhalissa ghaddej minn proceduri ta' separazzjoni u ilu ghaddej minn dawn il-proceduri mis-sena 2009. Huwa xehed li lill-attur kien qallu li l-istorja kollha u li n-nutar li rredica l-konvenju ma staqsiehx. Huwa jammetti li l-mara saret taf minn terzi dwar dan il-konvenju. Dwar il-hajt li kellu jinbena fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' huwa wiegeb li kien ftiehem tlett gimghat qabel skada il-konvenju mal-attur li dan l-hajt kien ser isir wara. Rigward id-drenagg huwa xehed li d-drenagg kien isir mal-hajt u ma sarx ghax fl-ahhar ftehmu li jsir wara d-drainage u l-hajt. Rigward l-permess tal-bini l-konvenut ammetta li l-post ma kienx kollu kopert bil-permess u li kien ha lill-attur ghand l-perit tieghu u kienu applikaw ghal hajt li ma kienx skont il-permess. Rigward il-meters tad-dawl u ilma huwa xehed li dawn ma kienux gew installati sad-29 ta' Lulju, 2016 izda li kien ftiehem mal-attur li jcaqlaqhom mill-garage ghad-dar u ma sarux. Jammetti l-konvenut li kellu problemi mal-Bank of Valletta u li l-Bank kien jaf bil-konvenju. Jammetti li ma kienx wasal mal-Bank biex il-Bank ikun jista jikkancella l-ipoteki.

In kontro-ezami fol 65 (overleaf) il-konvenut xehed li x-xogholijiet li kellhom isiru sal-kuntratt kienu d-drainage, hajt u d-dawl u li jittrasferixxi l-meter tad-dawl u li dawn ix-xogholijiet kellu jaghmilhom hu. Huwa kien lest li l-prezz jigi ridott u x-xoghol isir wara l-kuntratt. Lin-nutar kien qallu biex jghaddilu l-prezzijiet tar-ricerki zida ma riedx jghaddihomlu.

A fol 23 fl-affidavit tieghu l-attur xehed li huwa u l-partner tieghu l-attrici f'Settembru, 2015 ghamlu konvenju mal-attur dwar bungalow il-Gudja u l-prezz maqbul kien ta' hames mitt elf ewro (€500,000) u fil-konvenju l-attur kien obbliga ruhu li jaghmel certu xogholijiet sal-kuntratt fosthom li jibni hajt u li jcaqlaq id-drenagg tal-bangalow sabiex ma jghaddux mis-sit li kien ser izomm l-attur. Il-konvenut kien obbliga ruhu li jifdi c-cens u l-piz fuq l-istess fond; li l-meters tad-dawl u ilma kienu fil-garage u li l-konvenut kellu japplika biex dawn il-meters jigu stallati fil-fond li kien ser jixtri; li l-attur kellu japplika ghal hajt divizorju liema permess inghata fid-29 ta' April, 2016. Li l-konvenju gie estiz sad-29 ta' Lulju, 2016. Huma riedu jiehdu house loan mill-HSBC (Malta) plc u meta l-perit tal-Bank mar jispezzjona l-proprjeta' sab li din ma kienetx mibnija skont il-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Huwa anke offra li jhallas ghal tali fond bi prezz ridott ta' erba' mitt elf ewro (€400,000) u jiehu hsieb kollox stante li l-Bank tieghu assigurah li jsellfu minkejja li kien hemm dawn il-problemi. Izda meta n-nutar informa

lil Bank of Valletta Martin Brincat minn l-istess Bank infurmah li ma kienx jaf b'dan il-konvenju u li l-Bank u li meta kien isaqsi lill-konvenut kienx irranga mal-Bank huwa kien ihallih bla risposta izda l-Bank ma kienx irrilaxxa l-ipoteki. Gara wkoll li l-konvenut kellu sekwestri minn xi kredituri u li martu ma kienetx iffirmat il-konvenju u kien hemm ir-riskju li jekk isir il-kuntratt hija tista taghmel kawza ghax-xoljiment ta' dan il-kuntratt. Li saru diversi laqghat mal-avukati tal-partijiet izda l-konvenut baqa' ma ghamel xejn minn dak li obbliga ruhu li jaghmel fil-konvenju.

In kontro-ezami a fol 70 et l-attur xehed dwar il-kwistjonijiet li kien hemm fuq l-konvenju u li l-konvenut kellu jkellem lil mara u lejn l-ahhar meta kien ser jiskadi l-konvenju huwa qal lil konvenut li jekk mhux ser ikellem lil mara ser ikelleimha hu. Huwa ma riedx li l-konvenju jigi estiz. Huwa jichad li l-konvenut li hemm il-kwistjoni tal-mara qabel ma sar il-konvenju pero' kkonferma li qabel sar il-konvenju huwa u l-attur marru l-ufficcju tal-Avukat Victor Scerri u skont l-email li esebixxa dok DV(fol 75) biex juri li r-raguni tal-laqgha kienet dwar ic-cens.

Fl-affidavit tieghu a fol 29 n-Nutar Michael J Galea xehed li l-konvenju bejn il-partijiet sar fit-28 ta' Settembru, 2017. Huwa staqsha lill-konvenut jekk il-fond kienx id-dar matrimonjali u huwa assigurah li ma kienetx. Tali fond kien proprjeta' parafernali tal-konvenut. Mir-ricerki rrizulta li l-proprjeta' kienet mghobbija b'diversi ipoteki favur il-Bank of Valletta. Huwa kien kkuntattja lil venditur sabiex jaghmel l-arrangamenti necessarji sabiex jigu kancellati dawn l-ipoteki izda huwa qatt ma irceva risposta. Il-konvenju ma sarx principalment ghax l-ipoteki ma gewx kancellati u l-konvenut awtorizzah jirrilaxxa d-depozitu li kienu hallsu l-atturi lill-atturi u l-atturi qalulu biex johrog il-kont ta' xogholu u tal-ispejjez li ghamel. Il-kont huwa hargu fl-24 ta' Awwissu, 2016 u huwa fl-ammont ta' erbat elef disa' mija u tmenin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€4,980.55c) u kkonferma tali kont a fol 32.

In kontro-ezami a fol 44 n-Nutar Galea xehed li dakinhar li sar il-konvenju l-konvenut qallu li d-dar gejja minn wirt u donazzjoni u n-nutar xehed ukoll li wissieh li jekk kienet id-dar matrimonjali l-mara riedet tidher ukoll biex taghti l-kunsens u l-konvenut qallu li ma kienetx id-dar matrimonjali. Huwa kkonferma li l-kwistjoni tal-ipoteki harget wara li saru r-ricerki. Mistoqsi kie abbozza l-kuntratt meta kien ghad hemm l-ipoteki huwa spjega li meta jkollhom r-ricerki u l-ezami tat-titolu lest huma jabbozzaw il-kuntratt u

generalment l-ipoteki jigu kancellati jew qabel jew fl-istess data tal-kuntratt. Huwa ppezenta l-abbozz tal-kuntratt redatt minnu Dok MG1 u kopja tal-ircevuta fiskali Dok MG2. Huwa spjega l-ispejjez tar-ricerki Dok MG3 u kif id-dritt tieghu jigi kalkulat mill-billing calculator mahrug mill-Kunsill Notarili bbaza fuq l-iskeda li hemm f'Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta' Malta Dok MG4.

A fol 35 xehed George Cassar White, Head Recoveries Department mal-Bank of Valletta li kkonferma li l-konvenut kien qallu li ser ibiegh il-proprjeta' ghal prezz ta' erba' mitt elf ewro (€400,000) meta mill-konvenju rrizulta li l-prezz kien ta' hames mitt elf ewro (€500,000). Il-Bank kien lest li jawtorizza l-bejgh ghal prezz ta' hames mitt elf ewro (€500,000) izda l-konvenut qarrab bihom u l-konvenut ma kienx lest jghaddi l-hames mitt elf ewro (€500,000).

A fol 63 et xehed l-Avukat Victor Scerri li l-konvenut huwa klijent tieghu u li l-partijiet kienu marru ghandu l-ufficcju tieghu meta l-attur ried jixtri proprjeta' minghand il-konvenut. Ftit qabel jew wara li sar il-konvenju l-partijiet marru ghandu l-ufficcju u huwa kien spjega lill-attur li l-konvenut huwa mizzewweg u li kien ghaddej bi proceduri ta' separazzjoni u li d-dar kienet parafernali tieghu u li kienet id-dar fejn kienu jghixu qabel il-mara telqet mid-dar xi sentejn jew tlieta qabel. L-attur kienx staqsieh l-mara kienetx lesta li tiffirma u huwa qallu zgur li le. Huwa jaf li numru ta' xhur wara l-konvenju gie imgedded u l-attur rega talab li jigi mgedded. Izda huwa baqa' jghidlu li l-mara ma tiffirmalux zgur. Wara l-attur issugerixxi li l-prezz miftiehem jigi ridott u jassumi kollox hu.

In kontro-ezami l-Avukat Scerri tenna li d-diskors kien li d-dar hija parafernali tal-konvenut u li kienet id-dar fejn kienu jghixu fiha u l-mara telqet mill-post ghax inghatat post xi sentejn qabel u li dan sar ftit qabel jew ftit wara l-konvenju. Huwa spjega li l-kondizzjonijiet tal-konvenju qatt ma rahhom.

Ra d-dokumenti kollha esebiti.

Semgha t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidra

Li din hija kawza li permezz taghha l-atturi qed jitolbu li jithallsu tal-ispejjez li hallsu lin-nutar liema spejjez huma inkorsi in konnessjoni ma' konvenju dwar xiri ta' proprjeta' minghand il-konvenut liema kuntratt ma sarx ghar-ragunijiet validi fil-ligi.

Mill-provi rrizulta li l-Bank of Valletta ma kienx lest jikkancella l-ipoteki fuq l-istess fond jekk ma jithallasx is-somma ta' hames mitt elf ewro (€500,000) li l-konvenut irrifjuta li jaghmel dan ghax ried ihallas biss erba' mitt elf ewro (€400,000), li kien hemm diversi xogholijiet li riedu jsiru sal-kuntratt li ma sarux da parti tal-attur u kif ukoll kien hemm is-sogru li jekk l-mara ma tiffirmax ghal tali rilaxx hija setghet fi zmien sena tiehu passi ghax-xoljiment tal-kuntratt.

Veru li l-atturi kienu anke lesti li jirriducu l-prezz u x-xogholijiet isiru wara l-kuntratt izda veru wkoll li l-Bank of Valletta ma kienx lest jirrilaxxa l-ipoteka jekk ma jsirx dak li jrid hu u veru wkoll li l-mara tal-konvenut ma kienetx lesta tiffirma r-rilaxx u dan kif ammess mill-avukat tal-istess konvenut Dr Victor Scerri.

Illi l-Artikolu rilevanti tal-Kodici Civili hu l-Artikolu 1357. Dan l-Artikolu basikament jipprovdi li weghda ta' bejgh jew ta' xiri ta' immobbli, jekk accettata, ggib l-obbligu li jsir il-bejgh jew "jekk il-bejgh ma jkunx jista izjed jsir" iggib l-obbligu li jithallsu d-danni konsegwenzjali. L-istess artikolu jkompli jipprovdi li l-effett tal-weghda jispicca meta jghalaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet. Dana sakemm, pero' l-accettant tal-weghda ma jsejjahx lill parti l-ohra b'att gudizzjarju, presentat qabel ma jghaddi z-zmien tal-weghda, sabiex jaghmel il-bejgh u sakemm, jekk dan tal-ahhar jonqos li jaddivjeni ghall-att definittiv ta' bejgh, ma ssirx talba f'dan is-sens b'citazzjoni fiz-zmien stipulat fl-istess artikolu.

Skont il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, cioe' l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju.

Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Del Negro vs Grech, deciza fl-10 ta' Jannar, 1994,

"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk ... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Mill-atti jirrizulta li ebda wiehed mil-partijiet ma pproceda bil-kawza wara l-prezentata tal-ittra ufficjali u ghalhekk l-effetti tal-konvenju spiccaw.

Issa dwar jekk it-talba tal-atturi hix gustifkati jigi rilevat is-segwenti:

Illi bhala principju u kif gie ritenut f'diversi decizjonijiet tal-Qorti fosthom fil-kawza Brinx Ltd. vs Francis Said et (Appell Inf. 23-11-2005) u fil-kawza George Farrugia vs Pacifika Masini (Mag. Ghawdex AE 7/1/2008) gie ritenut li meta wiehed jitkellem dwar raguni tajba biex wiehed ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raguni ma tkunx wahda kapriccuza. Generalment, biex raguni tkun gusta twassal lil parti biex tintitolha ma tersaqx ghal kuntratt, trid tkun wahda li jew iggib hsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra li jkun miftiehem fil-weghda preliminari (ara wkoll Micallef vs Axiaq (Vol. LXXXIV.II.514) jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Hu essenzjali li raguni tajba tkun wahda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, haga zgura, ma tridx tkun ir-rizultat tal-mala fidi taghha (ara Falzon vs Formosa PA - TM 25/3/2004).

Fil-kawza Cauchi vs Vassallo (AP 11/12/2002 Imhallef Tonio Mallia) gie dikjarat: "jekk ix-xerrej prospettiv ikun jaf li l-venditur fuq il-konvenju ma kienx il-proprjetarju, dak il-konvenju jkun validu, ghax meta jigri hekk l-akkwirent ikun qed jassumi fuqu r-riskju ghal dak kollu li jista jinqala' fil-konvenju bejn il-partijiet l-ohra (Cassar vs Grech Appell 16/5/1995). Fi kliem iehor, akkwirent fuq konvenju ghandu dritt jinsisti li venditur fuq konvenju ghandu jkun f'posizzjoni li jittrasferixxi l-oggett tal-konvenju dak il-mument stess li sar il-konvenju u dan sakemm ma jirrizultax li l-akkwirent kien jaf li l-venditur prospettiv kellu, fil-frattemp, jaghmel xi haga (ez. jakkwista l-propieta' jew jaghmel xi alterazzjonijiet fil-fond) qabel ma jkun f'posizzjoni li jittrasferixxi l-propieta` meritu tal-konvenju."

Mill-atti ma jirrizultax li l-konvenut kien informa lill-atturi qabel ma sar il-konvenju li l-fond kien id-dar matrimonjali tal-partijiet; li x-xogholijiet li kellu jaghmel il-konvenut qabel isir il-kuntratt ma sarux u li l-ipoteki mal-Bank of Valletta li rrizultaw mir-ricerki l-Bank baqa' jirrifjuta li jikkancellhom u ghalhekk ma kienx hemm garanzija tal-pacifiku pussess.

Dwar id-danni l-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed.

Fil-kawza Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et, Qorti tal-Appell 01 ta' Lulju, 2005 gie ritenut li "La darba l-istess konvenuti ma setghux jonoraw l-obbligu taghhom assunti fil-konvenju, u cioe' li jiggarantixxu l-pacifiku pussess, dan il-bejgh ma setax isir konsegwentement dik il-weghda ma setghetx tigi enforzata u l-uniku rimedju li kellhom l-atturi kien dak ta' risarciment ta' danni minhabba l-inadempjenza tal-istess.

Hekk ukoll fil-kawza deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fil-31 ta' Ottubru, 2011 fl-ismijiet: Avant Garde Design and Management Technologies Limited vs E & M Bajada Limited, gie ritentut li:

"Illi fir-rigward tad-danni pero` ma jistax jingħad l-istess ħaġa u dan għaliex kif sewwa eċċepew il-konvenuti, kif per eżempju ntqal fis- sentenza "Jenkins vs Bianco" fuq riportata, min ma jimxix skont l-Artikolu 1357 ma jistax imbagħad jitlob danni. F'dan is-sens wieħed anke jista' jirreferi għas-sentenza "Brownrigg vs Camilleri" (Appell Ċivili 22 ta' Frar, 1990) u s-sentenzi fl-ismijiet "Ciantar vs Vella" u "Cassar vs Farrugia" ġia` msemmija. Fil-fatt anke jekk wieħed japplika verbatim dak li hemm fil-konvenju, it-talba attriċi ma hijiex sostenibbli għaliex id-danni huma pagabbli f'każ li l-futuri bejjiegħa ma jersqux għall-att finali. Naturalment f'dan il-każ kienu l-atturi u allura x- xerrejja li ma resqux għall-kuntratt, purke għal raġunijiet ġusti. Il-fatt allura jibqa' li din l-eventwalita' indikata fil-konvenju xorta ma seħħitx u naturalment wieħed għandu japplika strettament dak li hemm miktub. Dan japplika mhux biss għall-ħlas tal-għaxart elef lira (Lm10,000) meqjusa fil-konvenju bħala danni pre likiwidati, iżda anke għal flus li s-soċjeta' attriċi ħallset biex joħorġu l-permessi. L-argument tal-atturi propost fin-nota ta' sottomissjonjiet tagħhom, li dan jikkostitwixxi arrikkiment mhux ġustifikat da parti tas-soċjeta' konvenuta ma jreġġix għaliex dan il-kunċett legali jrid ikollu ċerti rekwisiti legali li f'dan il-każ kjarament ma japplikawx; infatti trattandosi ta' talba li għandha ssir bl-

hekk imsejjħa actio de in rem verso, ma jridx ikun hemm rimedji oħra legali biex din tiġi proposta meta huwa ċar li fil-fatt hija talba għal danni."

L-istess pozizzjoni giet konfermata mill-Qorti tal-Appell, Appell numru 015/10 deciz fid-29 ta' Mejju, 2015 fil-kawza Gerit Co. Ltd. vs A M Developments Ltd.

Dwar id-danni, jigi rilevat li r-ricerki kellhom isiru sabiex l-atturi jassiguraw ruhhom dwar it-titolu u li stante li l-atturi kienu ser jiehdu loan mill-HSBC (Malta) plc n-nutar bil-fors kellu jaghmel ir-ricerki u jaghmel l-abbozz biex idahhal il-file ghal vetting minn l-istess Bank kif isir dejjem. U kif isir dejjem ukoll kif spjega n-Nutar Galea fix-xhieda tieghu, meta jkun hemm ipoteki hija dejjem prassi li dawn jigu kancellati u mill-atti n-Nutar ma kellux ghalfejn jahseb li ma kienx ser isir hekk tenut kont li l-prezz tal-bejgh kien ta' hames mitt elf ewro (€500,000) u l-Bank of Valletta kien lest li jikkancella l-ipoteka jekk jithallas din is-somma fl-intier taghha u mhux ridotta kif ried il-konvenut. Dan huwa konfermat mix-xhieda tar-rapprezentant tal-Bank of Valletta f'din il-kawza.

Dwar l-ammont dovut in-nutar prezenta l-breakdown skont il-billing calculator mahrug mill-Kunsill tan-Nutara u l-kont ridott li hareg lill-atturi li jinsab a fol 32 fl-ammont ta' erbat elef disa' mija u tmenin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€4,980.55c) u li meta wiehed jikkompara z-zewg prezzijiet dan it-Tribunal jasal ghal konkluzjoni li l-ammont imhallas lin-nutar huwa ferm ragonevoli tenut kont li saru r-ricerki, saru estensjonijiet tal-konvenju u registrazzjoni kull darba tal-istess, ivvettajar ta' ricerki, abbozz ta' kuntratt u dan kollu relattat mal-valur tal-proprjeta'.

Ghaldaqstant it-talba tal-attur tirrizulta ppruvata.

Dwar t-talba tal-atturi ghall-imghaxijiet, l-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fis-sentenza taghha tas-06 ta' Ottubru, 2010 fil-kawza fl-ismijiet: Martin Chetcuti et vs Rosario Gatt et, gie ritenut li:

"Meta tali hu l-kwadru kif jinzel mill-atti istruttorji, kien doveruz fuq l-atturi appellanti illi fejn l-imghax ma jkunx miftiehem dan jibda jghaddi mid-data li fiha l-kreditur gudizzjarjament jinterpella lid-debitur tieghu ghall-hlas. "Per far decorrere gli interessi 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",

Kollez. Vol. XVI P I p 84). Dan ghaliex il-kreditu jsir esegwibbli u l-interessi jkunu dovuti appena l-kreditur jirreklama l-hlas b'att gudizzjarju [Artikolu 1141 (2) Kodici Civili u s-sentenzi fl-ismijiet "Rita Coleiro -vs- Joseph Coleiro", Appell, 05 ta' Ottubru, 1998 u "Silvio Mifsud -vs- Neville Mifsud et", Appell Inferjuri, 24 ta' Marzu 2000]."

Mill-atti ma jirrizultax li saret l-ittra ufficjali jinterpella lill-konvenut ghal dan il-pagament u ghalhekk tali imghaxijiet ghandhom jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tal-atturi u jordna lil konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' erbat elef disa' mija u tmenin ewro u hamsa u hamsin centezmu (€4,980.55c) bl-imghaxijiet jibdew jiddekorru mil-lum.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat kawtelatorju jibdew jiddekorru mil-lum.

Av Anna Mallia

Gudikatur