



**Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Ġurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Ġenerali**

**Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib.
Eccl. Melit.**

Illum, il-Ġimgħa, 1 ta' April 2022

Rikors Ġuramentat numru:- 103/2018 BS

**Karl Frank Mercieca għan-nom
u in rappreżentanza ta' huh
Steve Mercieca**

-vs-

Joseph Galea;

u George Galea u martu Loreta nee' Grech

Il-Qorti;

**Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Karl Frank Mercieca għan-nom u in
rappreżentanza ta' huh Steve Mercieca illi ppremetta:**

Illi Steve Mercieca u Joseph, George u Loreta Galea dahlu f'konvenju fid-
9 ta' Ottubru 2015 sabiex Steve Mercieca jixtri l-appartament internament
numerat hamsa (5) u garaxx internament numerat wiehed (1), propjeta

tal-intimati fil-kumpless mingħajr numru uffiċjali iżda msejjah Santa Maria' gewwa Triq il-Kantra, Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex, konvenju ippubblikat fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok KFM1;

Illi meta daħal fil-konvenju l-istat ta' dan l-appartament kien ġebel u saqaf mhux komplut;

Illi r-relazzjoni tal-partijiet kienet tali li kienet meqjusa aktar waħda ta' hbieberija milli ta' venditur u xerrej, kienu jafdaw lil xulxin u Steve Mercieca, li kien jghix barra minn Malta gewwa Singapore, kien ihalli hafna f'idejn il-venditori sabiex il-fond jiġi arredat kif xtaq l-istess Steve Mercieca;

Illi kien l-istess Steve Mercieca li kien jagħzel u jhallas għall-arredazzjoni ta' dan l-appartament, kemm għal dawk li huma madum, dawl, kmamar tal-banju, aperturi u bosta affarijiet ohra;

Illi l-konvenju suriferit skada fil-31 ta' Lulju 2016, iżda l-partijiet baqgħu għaddejn bix-xogħolijiet fl-appartament daqs li kieku l-konvenju kien imġedded bl-intiża ċara li hekk kif jitlesta ssir l-att finali ta' trasferiment u bejgħ;

Illi fil-qafas tal-ftehim raġġunt taċitu kif fuq spjegat, l-istess intimati baqgħu jitolbu u jirċievu mir-rikorrenti noe flus akkont tal-ispejjeż tax-xogħolijiet li kienu qed jeseqgħu kif ukoll tal-prezz tal-fond stess. L-intimati baqgħu jirċievu u jieħdu struzzjonijiet dwar il-mod kif Steve Mercieca xtaq li jitlesta dan il-fond in kwantu l-*finishes* li kellhom jitwettqu gewwa l-fond, inkluż madum, aperturi, dawl u ilma, dejjem fil-kuntest tal-ftehim raġġunt minnhom li hekk kif jitlesta l-appartament dan kellu jiġi trasferit lil l-istess rikorrenti noe. Kopja ta' uħud mill-istruzzjonijiet mogħtija kif ukoll ta' uħud mill-pagamenti magħmula mir-rikorrenti lill-intimati huma hawn annessi. Ir-riċevuti tad-depożiti effettwati huma mmarkati **Dok KFM2 u KFM3**. Ir-riċevuti tal-ispejjeż minfuqa fuq il-madum huma mmarkati bħala **Dok KFM 4, KFM5 u KFM6**;

Illi hekk kif tlesta l-appartament u r-rikorrenti resqu sabiex jiġi ppublikat l-att finali l-intimati qatgħu kull komunikazzjoni sabiex finalment iddikjaraw li ma kinux lesti jresqu għall-publikazzjoni tal-att finali ta' komprovendita minhabba li l-konvenju kien skada u legalment ma kinux obligati jersqu għal kuntratt kif rikjest;

Illi sussegwentament ir-rikorrenti talbu lura l-ispejjeż kollha minnufuqa fuq dan l-appartament, ir-rifużjoni tad-depożitu kif ukoll l-imghax fuq l-istess depożitu;

Illi r-rikorrenti noe talbu lill-intimati iħalsuhom l-ammont ta' erbat elef seba' mija sebgħa u ħamsin ewro u tmienja u għoxrin centezmi (€4,757.28) bħala kumpens għall-ivvjaġġar bl-ajru minn Singapore għal Malta u vice versa, kopja tal-biljetti annessi u mmarkati bħala **Dok KFM7A sa Dok KFM7D**);

Illi r-rikorrenti talbu lill-intimati r-rizarċiment tat-depożitu effettwat magħhom kif ukoll tax-xogħolijiet eżegwiti matul dan il-perjodu iżda dawn baqgħu inadempjenti, kif jidher ċar mid-dokument anness u mmarka bħala **Dok KFM8**;

Illi sussegwentament l-intimati ddepożitaw biċ-ċedola ta' depożitu numru 243/2017, anness u mmarka bħala Dok KFM9, fir-Registru tal-Qorti Ċivili l-ammont li deħrlu hu li kien gust li jiġi rifuż ta' erbghin elf, erba' mija u sebat ewro u sittax-il centezmi (€40,407.16) dan l-ammont qed jiġi żbankat mingħajr prejudizzju għall bilanċ verament pendenti;

Illi llum il-pretenzjoni rikorrenti għall-ħlas ta' dak fuq spjegat tammonta għal ħmistax-il elf, u sitta u għoxrin ewro u tnejn u sittin centezmi (€15,026.62) konsistenti fil-bilanċ tal-ħlas dovut mingħand l-intimati mit-total ta' ħamsa u ħamsin elf, erba' mija tlieta u tlettin ewro u tmienja u sebgħin centezmi (€55,433.78) li kellhom iħalsu nieqes l-ammont żbankat miċ-ċedola ta' depożitu numru 243/2017 hawn fuq citat. Dan l-ammont totali ta' €55,433.78 johroġ ċar mis segwenti spjegazzjoni ta' somom dovuti ta':

- €42,300.00 flus imħalsa bħala depositu akkont tal-prezz lil l-istess intimati;
- €4,330.50 għall-imghax fuq dan l-ammont;
- €4046.00 għal madum mixtri u suplitt lil l-intimati għat-twaħħiel fil-fond mertu tal konvenju, liema madum eventwalment twaħħal;
- €4757.28 parti mill-ispejjeż minfugha sabiex ir-rikorrenti kienu jiġu biex jiddiskutu u jaraw l-progress tal-isvilupp tal-fond mertu tal-konvenju;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premissi u in kawtela tal-istess drittijiet tagħhom, r-rikorrenti jitolbu umilment lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara lill-intimati responsabbli għad-danni kkawżati lir-rikorrenti riżultat tal-aġir tagħhom;
2. Tillikwida d-danni kollha sofferiti mir-rikorrenti riżultat tal-aġir tal-intimati fl-ammont ta' ħmistax-il elf, u sitta u għoxrin ewro u tnejn u sittin ċenteżmi (€15,026.62) jew somma oħra verjuri, u dak okkorrendo bin-nomina ta' Perit nominati għal dan l-iskop kemm-il darba jkun il-każ;
3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti dawk d-danni hekk likwidati fi żmien qasir u perentorju;

Bl-imghax u spejjeż kontra l-intimati nkluż dak ta' mandat ta' sekwestru ppresentat kontestwalment u b'riserva għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti, li minn issa huma ingunti għas-subizzjoni

Rat ir-risposta għuramentata tal-konvenuti illi eċċepew:

1. Illi m'huwiex minnu illi l-partijiet ma resqux għall-att ta' bejgħ tal-apartment internament immarkat bin-numru ħamsa (5) fil-fond bl-isem m'hux uffiċjali ta' "Santa Maria", Triq il-Kantra, Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex għaliex skada l-konvenju tad-9 ta' Ottubru 2015. Dan il-bejgħ ma sehhx minhabba l-atteġjament arroganti ta' missier l-attur, Francis u huħ, Karl Frank illi minhabba fih tnaffar in-negozju. Kien f'dan l-istadju illi l-esponenti skoprew illi l-ftehim kien skada u m'għadhux viġenti;

Illi l-esponenti dehrilhom illi jekk ser isehh il-bejgħ ikunu qed iwittu t-triq għal aktar problemi fil futur u għalhekk, għażlu illi ma jgeddux dan il-konvenju b'differenza ta' konvenji oħra illi ġew imgedda wara l-iskadenza tagħhom;

2. Illi l-esponenti jikkontestaw illi l-attur noe inkorra xi spejjeż talli ġie Malta f'xi okkażjonijiet. Illi x-xogħolijiet fl-apartment de quo kienu jsiru taħt is-sorveljanza ta' l-imsemmija Francis u Karl Frank Mercieca u l-attur żar l-apartment xi darbtejn jew tlett darbiet biss u dan għal hin qasir. Ċertament ma jistax jingħad illi hu ġie hawn Malta appositament sabiex jissorvelja x-xogħolijiet fl-apartment in kwistjoni għaliex qatt ma eżerċita tali sorveljanza;

3. Illi l-anqas ma l-attur noe jista' jippretendi mgħaxijiet għaliex illiquidis non fit mora. Kien l-attur noe illi rrifjuta r-rifuzjoni tad-depożitu u għaldaqstant, l-esponenti ġew kostretti illi jiddepożitaw l-ammont avanzat mill-atturi noe fir-registru ta' dina l-Onorabbli Qorti. Dawn il-flus damu ddepożitati l-Qorti għal aktar minn sena sakemm l-attur noe ndenja jisbankahom;
4. Illi l-esponenti ppruvaw jittransiġu dina l-kwistjoni bonarjament u offrew somma għas-saldu tal-ammont pretiż imma l-attur noe baqa' ntransiġenti u baqa' jinsisti fuq il-ħlas ta' ammont li jeċċedi dak li issa qed jintalab u pproċeda b'dina l-kawża. Għaldaqstant, l-esponenti m'għandhomx jehlu spejjeż fl-eventwalità illi jièi kkanonizzat xi ammont dovut lill-attur noe;
5. Illi dwar l-ispejjeż tal-materjal, l-esponenti dejjem kienu lesti li jħallsu għalihom dment illi jsiru l-ferifiki meħtieġa.

Preliminari

Semgħet ix-xhieda u rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat illi l-kawża ġiet differita għas-sentenza għal-lum bil-fakolta' konċessa lill-partijiet sabiex jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Il-Provi

Il-kawża odjerna tittratta talba għall-ħlas ta' danni allegatament sofferti mill-attur konsegwenza ta' konvenju li sfratta.

Fid-9 ta' Ottubru 2015 il-partijiet dahlu f'konvenju ta' bejgħ u xiri fejn l-attur Steve Mercieca intrabat u obbliga ruħu illi jbiegħ u jixtri l-appartament internament immarkat numru ħamsa (5) u l-garaxx internament immarkat numru (1) fil-kumplex mingħajr numru uffiċjali msejjah Santa Marija, Triq il-Kantra, Xlendi, limiti tal-Munxar, Għawdex.

Minn kopja tal-konvenju illi ġiet esebita in atti jirrizulta illi l-attur hallas is-somma ta' €13,500 akkont tal-prezz.

Mill-provi jirrizulta illi kontestwalment mal-konvenju, l-partijiet dahlu wkoll f'kuntratt t'appalt dwar it-tlestija tal-appartament. Mhuwiex magħruf sewwa sew x'kien il-ftehim fuq l-appalt u lanqas x'termini u kondizzjonijiet ftehm u dwarhom il-partijiet għar-raġuni li kopja ta' dan il-ftehim baqgħet ma ġietx esebita in atti.

L-attur u l-konvenuti huma konkordi dwar il-fatt illi l-attur hallas għal diversi spejjeż sabiex l-appartament jiġi arredat skont il-gosti tiegħu. Stante relazzjoni tajba ferm, l-attur kien iħalli x-xogħolijiet kollha f'idejn il-konvenut. Peress illi l-attur jirrisjedi fl-esteru, missier l-attur kien inkarigat illi jissorvelja x-xogħolijiet illi kienu qegħdin isiru u għal din ir-raġuni tela' Għawdex diversi drabi. Gara pero' illi r-relazzjoni ottimali li kien hemm bejn il-partijiet inkluz ukoll dik bejn il-familjari tal-attur u l-konvenut, ixxelfet kawża ta' nuqqas ta' qbil dwar fejn kellu jitwawhhal il-gyser. Skont il-konvenut huwa hassu offiż bid-diskors u l-aġir ta' missier l-attur fir-rigward tal-kwistjoni tal-gyser. Mill-banda l-oħra, l-attur jgħid illi kien hu illi hassu offiż meta missieru ma ġiex rispettatt. Għall-fini ta' din il-vertenza huwa r-relevanti x'diskors intqal meta nqalgħet il-kwistjoni tal-gyser. Bħala fatt dan id-diżgwid xellef ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet u kien il-konsegwenza illi n-negożju sfratta.

Il-konvenju tad-9 ta' Ottubru 2015 kellu validita pattwita sal-aħħar ta' Lulju 2016. Gara illi qabel ma' l-konvenju skada hadd mill-partijiet ma ha passi sabiex dan jiġgedded fit-termini li trid il-ligi. Il-partijiet ftehm bejniethom li x-xogħolijiet fl-appartament kellhom jtkomplew u li l-att finali tal-bejgħ kellu jsir minnufih malli jitlestew ix-xogħolijiet fl-appartament.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi in segwitu għall-kwistjoni tal-gyser in-negożju waqaf hesrem. Da parti tiegħu l-konvenut Joseph Galea xehed illi dak iż-żmien kien ha parir legali u kien hemm illi sar jaf li l-konvenju kien skada u ma kellu ebda validita' f'għajnejn il-ligi. Il-konvenut għażel għalhekk illi ma jersaqx għall-att finali tal-bejgħ. Tajjeb jingħad illi da parti tiegħu l-attur m'ghamel ebda sforz sabiex issir il-pubblikazzjoni tal-att finali. Kollox jidher illi waqaf hesrem u minflok l-attur beda jinsisti dwar rifiżjoni tal-flus li kien hallas sew in kwantu l-pagament akkont tal-

prezz imhallas fuq il-konvenju kif ukoll in kwantu spejjeż li l-attur għamel għall-finituri tal-appartament.

Jidher illi l-konvenut Joseph Galea ma qgħadx ihaqqaqha mal-attur, anzi b'irgħulija offra li jirrifondi lill-attur l-ammonti mħallsa minnu. Madanakolu, l-attur baqa' intransigenti u apparti li baqa' jirrifjuta l-hlas fis-somma ta' €41,000 li offrieli l-konvenut, l-attur lanqas ma għadda lill-konvenuti riċevuti relattivi għall-hlas tal-madum. Il-partijiet jaqblu illi fuq il-kuntratt t'appalt ftehm u illi l-konvenut kellu jhallas sa €14 għall-kull metru kwadru ta' madum, madanakollu, l-konvenut Galea halla lill-attur fil-liberta' assoluta illi jagħżel hu t-tip ta' madum illi xtaq bil-patt illi l-attur jagħmel tajjeb għad-differenza. Hekk gara b'tant illi gie ppruvat illi l-attur għażel madum bi prezz ta' €35-il metru.

In kwantu jittratta l-kwistjoni tal-madum, jidher illi minnufih malli sfaxxa n-negozju, il-konvenut wera d-disposizzjoni tiegħu illi jhallas l-ispejjeż kollha tal-madum anki għaliex il-madum kien diġa twaħħal u l-appartament kien sejjer jinżamm mill-konvenut stess. Madanakollu, fil-kors ta' dawn il-proċeduri rriżulta li l-konvenut ma setgħax ihallas għall-ispejjeż tal-madum għar-raġuni li l-attur baqa' ma taħx rendikont ta' kemm kienet in-nefqa. Kien biss flimkien mar-rikors promotur u allura fil-kors ta' dawn il-proċeduri li l-konvenut sar jaf x'ammont kellu jithallas lura lill-attur għall-madum.

Mill-provi u mill-irċevuti li ġew esebiti fl-atti jirriżulta li l-ispiża tal-madum ammontat għas-somma ta' €4,046.00. Il-konvenut ikkonferma fil-kors tal-proċeduri li sejjer ihallas lill-attur dan l-ammont fl-intier tiegħu.

Il-konvenut diġa wkoll hallas is-somma ta' €41,000. Tajjeb jingħad illi l-attur dam tul ta' zmien jirrifjuta dan il-pagament sakemm finalment il-konvenuti ma kienx fadlilhom ebda għażla hlief illi jiddepożitaw dan l-ammont il-Qorti. Jidher illi dan sar fil-kuntest ta' proċeduri dwar talba tal-attur għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tagħhom.

Tajjeb jingħad ukoll illi l-attur żbanka l-ammont depożitat il-Qorti għalkemm dam sena sabiex għamel dan.

Il-pretensjoni attriċi kif ifformolta u mressqa f'din il-kawża hija s-segwenti:

- i. €42,300 rappreżentanti flus imħallsa akkont tal-prezz tal-appartament u finituri;
- ii. €4,330.50 rappreżentanti imghaxx fuq is-somma ta' €42,300;
- iii. €4,046.00 rappreżentanti spejjeż tal-madum;
- iv. €4757.28 parti mill-ispejjeż ta' vjaġġar inkorsi mill-attur u martu sabiex gew Malta minn Singapore bil-ghan illi jiddiskutu x-xogholijiet fl-appartament.

In vista tal-fatt illi l-konvenuti diga ħallsu is-somma ta' €41,000 u obligaw ruhhom li jħallsu s-somma ta' €4,046.00, il-vertenza odjerna giet limitata għas-somma ta' €10,387.78.

Ferm il-premess, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-pretensjonijiet attriċi.

Fl-ewwel lok tajjeb jingħad illi l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet kellu validita' sal-aħhar ta' Lulju 2016 u hadd mill-partijiet ma ħa passi sabiex igedded il-validita' tal-konvenju qabel l-iskadenza tiegħu.

Il-wegħda ta' bejgħ hija regolata bis-saħħa tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Ta' rilevanza għall-vertenza odjerna huwa dak stipolat fis-subartikolu tnejn tad-disposizzjoni li jaqra hekk:

L-effett ta` din il-wegħda jispicċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wiegħed, b`att gudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b`citazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tigix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

L-effetti ta` din id-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta` Marzu 2003 fil-kawża fl-ismijiet **Maria Bianchi Maria et vs J.M.A. Developments Ltd et.** Is-sentenza kienet sostanzjalment ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta` Mejju 2006. Ingħad hekk :-

"Jidher għalhekk li una volta li jigi prezentat l-att gudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta` xahar sakemm jew l-accettant jagħzel li jersaq għall-kuntratt entro

dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."

Minnufih malli konvenju jiskadi u ma tkunx ittiehdet azzjoni gudizzjarja sabiex jiġi nfurzat skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16 il-konvenju ma jibqax jiswa.

Fis-sentenza tagħha tas-7 ta' April 2011 fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Byers et vs Paul Caruana et** il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fissret l-effetti tal-Art 1357(2) tal-Kap 16 :-

*"Illi din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Del Negro v. Grech**, deciza fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk :*

*"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispicca **meta jagħlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet għalhekk ... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wiegħed, b'att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jgħaddi z-zmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'citazzjoni **sabiex titwettaq il-wegħda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi zmien.**" (sottolinear ta' din il-Qorti)*

Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat antecedenti għallistess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depositu li jkun ircieva.

...

Illi l-effett ta' l-ittra ufficjali hu biss biex testendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar, pero', qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi.

*Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Bianchi v. JMA Developments Ltd**, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta il-Qorti accettat l-interpretazzjoni ta' lewwe l-Qorti fis-sens li "a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 għaladarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jagħzel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti*

sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wiegħed) iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."

L-istess prinċipju kien riaffermat fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta mogħtija fit-18 ta' Novembru 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Rockap Development Ltd vs Premier Leasing & Investments Co Ltd** fejn ingħad :-

*"Dan il-kuncett legali gie ribadit diversi drabi fil-gurisprudenza nostrana. Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Civili tat-22 ta' Frar 1990, gie deciz li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u parti ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'kaz li kuntratt ma jkunx jista' jsir. Ukoll, fil-kaz **Loreto Abela vs Tereza Spiteri**, Appell Civili tat-30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) ingħad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikazzja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergħu lura għall-pozizzjoni li kien qabel sar il-konvenju.*

Għalhekk f'kaz fejn konvenju jiskadi mingħajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validita' tiegħu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante."

Dan premess, kif diġa ingħad, il-konvenju skada u l-partijiet la ħadu passi biex igeddu l-validita' tiegħu fil-hin opportun u lanqas ma ħadu azzjoni fil-konfront ta' xulxin sabiex jitolbu l-pubblikazzjoni tal-att finali.

Abbażi tal-gurisprudenza premessa jidher illi l-azzjoni attriċi hija mmirata sabiex l-attur jitreggħa għall-istatus quo ante billi waqt illi jieħu rifużjoni tal-prezz imħallas akkont, jithallas ukoll ta' spejjeż illi għamel. Inkluż fit-talba tiegħu hemm ukoll talba għall-ħlas tal-imghaxx.

Il-Qorti sejra issa tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar kull ħlas mitlub mill-attur.

i. €42,300 rappreżentanti flus imħallsa akkont tal-prezz tal-appartament u finituri

F'dan ir-rigward jirriżulta li l-konvenuti diġa ħallsu s-somma ta' €41,000 liema somma giet depożitata l-Qorti u żbankata mill-attur.

L-attur jishaq illi hu hallas komplessivament is-somma ta' €42,300 biss dwar dan ma ressaq ebda prova. L-uniċi provi in atti huma dawk li tħallset is-somma ta' €13,500 akkont tal-prezz meta sar il-konvenju, is-somma ta' €7,000 (vide 'Dok. KFM 2')¹ u s-somma ta' €14,000 (vide 'Dok. KFM 3')². Magħduda lkoll flimkien dawn l-ammonti jwasslu għas-somma ta' €34,500 u mhux għal dik ta' €42,300.

Kien jinkombi fuq l-attur illi jagħmel il-prova dwar l-ammonti kollha minnu żborsati għall-finituri ta' l-appartament de quo. Tali provi ma tirriżultax mill-atti. Barra minn hekk l-attur diġa żbanka s-somma li l-konvenut iddepożita l-Qorti. Irid jingħad li l-izbank mill-attur tas-somma depożitata mill-konvenut ma tfigħer xejn għajr li huwa aċċetta dak l-ammont għas-saldu tal-pretensjonijiet da parti tiegħu u għalhekk issa ma jistax jargumenta illi ma jaqbilx ma dik is-somma.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premeżzi, il-Qorti tqis illi l-attur m'għandu jirċievi ebda pagament ulterjuri għar-rigward ta' flus minnu mħallsa akkont tal-prezz tal-appartament u finituri.

ii. €4,330.50 rappreżentanti imgħaxx fuq is-somma ta' €42,300

Dwar il-kwistjoni tal-imgħaxx, il-konvenuti spjegaw illi l-prinċipju *illiquidis non fit mora* għandu japplika f'dan il-każ, u li l-imgħaxijiet jistgħu jiġu kkomputati jew akkordati in linea ta' danni minhabba dewmien fl-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni, meta l-oġġett tal-obbligazzjoni jew hlas ikun somma determinata. Qalu li għalhekk isegwi li kontra debitu incert jew mhux likwidu ma jistgħux jiddekorru imgħaxijiet.

Hawnhekk din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Marzu, 2003 fil-kawża fl-ismijiet **Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe**. Hemm ingħad illi l-imgħaxijiet fuq dejn ċivili għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir talba għall-hlas b'att ġudizzjarju. Il-Qorti żiedet tgħid illi sabiex jiddekorru l-imgħaxijiet, l-interpellazzjoni trid tkun waħda speċifika għall-hlas ta' ammont ta' flus u mhux sempliċi intimazzjoni lid-debitur sabiex iwettaq l-obbligi kontrattwali tiegħu. Ingħad hekk:-

¹ A fol 32 tal-process

² A fol 33 tal-process

“... kif jinsab stabbilit fl-artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili ‘l-imghaxxijiet għandhom jgħaddu minn dakinhar illi ssir sejha għall-ħlas b’att ġudizzjarju’. B’aktar preċiżazzjoni jinsab ritenuto illi ‘per far decorrere gli interessi deve essere una interpellazione specifica pel pagamento dei lucre e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione” (O’Connor -vs- Bruno Olivier, Vol. XVI p.I p. 84).”

Fil-każ ta’ llum l-attur ma ressaq ebda talba ġudizzjarja għall-ħlas minnu pretiż. Mhux hekk biss iżda mill-provi rriżulta ampjament ippruvat illi l-konvenuti minnufih malli sfaxxa n-negozju offrew lill-attur li jirrifonduh għall-ħlasijiet kollha li l-istess attur kien għamel. Kien l-attur illi rrifjuta l-pagament illi offrewlu l-konvenuti u kien ukoll l-attur li dam sena shiħa sabiex żbanka l-ammont depożitat mill-konvenut taħt l-awtorita’ tal-Qorti.

Ferm il-premess u abbażi tal-ġurisprudenza citata, għandu japplika l-prinċipju *illiquidus non fit mora* u ebda imghaxxijiet m’għandhom jiddekorru.

iii. €4,046.00 rappreżentanti spejjeż tal-madum

Din il-kwistjoni giet sorvolata stante illi l-konvenuti obbligaw ruħhom li jħallsu l-ammont kollu pretiż mill-attur. Kull kumment ieħor f’dan ir-rigward ikun żejjed.

iv. €4757.28 parti mill-ispejjeż ta’ vjaġġar inkorsi mill-attur u martu sabiex ġew Malta minn Singapore bil-ghan illi jiddiskutu x-xogholijiet fl-appartament.

Il-Qorti tqis illi din il-pretensjoni hija għal kollox bla bażi. Mill-provi rriżulta li l-attur jgħix u jahdem fl-esteru iżda meta jkun possibbli għalih, huwa jiġi Malta sabiex jara l-familjari tiegħu u jqatta xi jiem ta’ btala. L-attur xehed illi f’żewġ okkażjonijiet partikolari huwa mar jara l-post u anki ddedika hin sabiex jara, jagħżel u jakkwista l-finituri. Dan pero’ mhuwiex suffiċjenti sabiex l-attur ikun jista’ javvanza talba għall-ħlas tal-ispejjeż tal-ivvjaġġar. Il-Qorti tgħid dan għaliex l-ivvjaġġar tal-attur lejn Malta ma kienx speċifikament dovut għal raġunijiet relatati mal-appartament. Hu l-attur xehed li l-attur jiġi Għawdex għall-btajjel u sabiex jara l-familja u saħansitra ġieli waqaf Malta meta kien ikun qieghed jivvjaġġa minn pajjiż għal ieħor. L-attur stess jikkonċedi li kien missieru

stess li kien inkarigat jissorvelja x-xogholijiet u li hu kien jiddedika xi ftit siegħat għall-appartament waqt illi kien ikun Malta għal btala. Ma ressaq l-ebda prova għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti sabiex juri li kien hemm okkażjonijiet fejn kellu jivvjaġġa lejn Ghawdex speċifikament u unikament minhabba neċessitajiet relattivi għall-appartament. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti ma għandhomx jagħmlu tajjeb għal dawn l-ispejjeż ta' l-ivjaġġar reklamati mill-attur.

Fl-ahħarnett rigward l-ispejjeż ta' din il-kawza l-Qorti wara fliet sew l-atti inkluz il-mandat ta' inibizzjoni tqis illi jirrizulta ben ċar illi l-konvenuti fit-13 ta Ottubru, 2017³, permezz ta' l-abbli difensur tagħhom għamlu dikjarazzjoni fejn affermaw illi *"....huma lesti li jhallsu għal istess madum malli jigu pprezentati il-fatturi relattivi"*. Din id-dikjarazzjoni saret f'Ottubru 2017 u l-kawza infetħet mill-atturi fil-11 ta' Diċembru, 2018. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi kellhom il-fakolta u ċ-ċans kollu qabel ma fetħu l-kawza odjerna li jgħaddu l-fatturi lill-konvenuti u dawn in vista tad-dikjarazzjoni ġia msemmija kienu jhallsu dak dovut, pero l-atturi naqsu li jagħmlu dan u minflok għażlu li jmexxu ġudizjarjament.

In vista ta' dawn il-fatti din il-Qorti hija tal-fehma li l-ispejjeż ta' din il-kawza għandhom jiġu sopportati interament mill-atturi.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet u l-motivi ġia espressi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawza billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba.
2. Tilqa' t-tieni talba limitatament u tillikwida d-danni fl-ammont ta' €4046.00.
3. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar mil-lum iħallas id-danni fl-ammont likwidat.

³ Fl-atti tal-mandat ta inibizzjoni 34/2017/1, verbal a fol.63 ta' l-istess mandat

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jkunu a karigu ta' l-atturi.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Dorianne Cordina
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur