TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
AVV. DR. DUNCAN BORG MYATT

Udejnza tas-7 ta' Dicembru 2023

Talba nru. 123/2020

NICHOLAS FARRUGIA
(KI 319260M)

VERSUS

GREZZJU SEYCHEL
(KI 0952544M)

IT-TRIBUNAL,

Ra illi b'Avviz tat-Talba pprezentat fit-22 ta' Gunju 2020 l-attur talab lil dan it-Tribunal jikkundanna l-intimat jhallas is-somma ta' tlett elef u sitta u hamsin Ewro rapprezentanti spejjez principali u ancillari li ghamel l-attur fuq konvenju datat 15 ta' Mejju 2019 ma' l-intimat, liema konvenju ma wassalx ghal kuntratt finali minhabba nuqqasijiet ta' l-istess intimat u dan kif sejjer jigi trattat waqt is-smiegh tal-kawza. Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficcjali 469/2020.

Ra r-risposta tal-konvenut Grezzju Seychel li giet prezentata fit-2 t'Ottubru 2020 fejn gie eccepit illi l-konvenju deskritt mill-attur datat 15 ta' Mejju 2019 gie mhassar ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi permezz ta' addendum datat 17 ta' Frar 2020. Illi tali ftehim ighid illi l-komparenti jiddikjaraw illi m'ghandhom l-ebda jedd jew pretenzjoni kontra xulxin u jkomplu jiddikjaraw illi ma javvantaw l-ebda jedd jew pretensjoni ulterjuri kontra xulxin.

Sema x-xhieda tan-Nutar Melvin Polidano, ta' Nicholas Farrugia, Perit Jonathan Bonnici, Grezzju Seychell, Stephen Seychell,

Ra id-dokumenti pprezentati.

Ra l-atti processwali.

Sema t-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri.

Ra li din il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Provi

Illi qabel dan it-Tribunal jaghmel il-kunsiderazzjonijiet tieghu, ikun utli li isir riassunt tal-punti saljenti tal-provi migbura.

Illi fl-udjenza tas-16 ta' Gunju 2021 xehed in-Nutar Melvin Polidano illi iddikjara illi kien avvicinah Nicholas Farrugia, l-attur sabiex jaghmel ir-ricerki sabiex ikun jista jsir trasferiment ta' art. Ix-xhud ighid illi sar konvenju u gie rregistrat. Izda mir-ricerki irrizulta illi ma setghetx issir "link" bejn il-venditur u l-propjeta li kienet ser tigi trasferita. Ghaldaqstant, il-partijiet kienu irrexxendew il-konvenju u l-kuntratt ma sarx.

In-Nutar ighid illi "*Nicholas Farrugia hallas l-ispejjez kollha dovuti*" u li ma kien ghad hemm xejn pendent bhala hlasijiet.

Fl-udjenza tat-18 t'Ottubru 2021, in-Nutar kompla jixhed billi ipprezenta l-kont ta' Eur 1800 li jirraprezentaw spejjez ta' ricerki, dokumenti, spejjez notarili u registrazzjonijiet u li thallsu kollha mill-attur.

L-attur xehed fl-istess seduta tat-18 t'Ottubru 2021, fejn qal illi huwa kien qed jixtri bicca art Wied il-Ghajn minghand il-konvenut u kienu marru ghand in-nutar sabiex isiru r-ricerki. L-attur ighid illi hekk kif sar il-konvenju huwa kien qabbad lill-perit sabiex japplika ghal permessi liema permessi kienu eventwalment hargu. Izda minkejja li kien ottjena l-permessi, l-attur ighid illi gie avzat min-nutar illi l-kuntratt ma setax isir minhabba illi mir-ricerki ma nstabx illi din l-art kienet tappartjeni lill-venditur. Dakinhar li n-nutar ikkomunika li ma setax isir il-kuntratt minhabba li r-ricerki ma kienux sodisfacenti, kien hemm prezenti wkoll il-konvenut. L-ispejjez kollha tan-nutar gew imhallsa mill-attur. Fil-fatt l-attur ighid a Fol.44, "*L-intenzjoni tieghi illi dawn l-ispejjez qisni dhalt ghalihom intortament jiena, ghax. . . u ghidt issa la kelli nhallashom jiena allura nirreferi ghand l-avukat difensur tieghi.*" Hawn l-attur jirriferi sabiex jerga jigbor l-ispejjez li hareg tan-nutar, tal-perit u tal-permess.

Xehed fl-20 ta' Jannar 2022 il-Perit Jonathan Bonnici li qal illi kien gie inkarigat mill-attur sabiex japplika ma' l-Awtorita ta' l-Ippjanar biex isir boundary wall tas-sejjieh u gate, liema permessi gew approvati. Il-Perit ighid illi kien thallas kollox minghand l-attur u li f'dan l-istadju l-art in kwistjoni kienet ghadha fuq konvenju.

Il-konvenut Grezzju Seychell gie imsejjah sabiex jixhed fit-12 t'April 2022, u qal illi huwa jaf li din l-art kienet taz-ziju u li kien wiritha. Jghid illi l-attur kien wera interess sabiex jixtri din l-art u kienu marru ghand in-nutar u sar konvenju. Il-konvenut jaf illi l-attur kien applika ghal xi permessi izda huwa ma kellu x jaqsam xejn ma' dawn l-ispejjez ta' permessi li kien ser jaghmel l-attur.

Xehed ukoll Stephen Seychell Ii jigi t-tifel tal-konvenut u li kien irriklama l-art ma agenzija. Ix-xhud ighid illi missieru u hu kienu infurmaw lill-attur li l-art ma kelliex kuntratt ghaliex kienet gejja minn wirt. Eventwalment, ix-xhud ighid illi minhabba li r-ricerki ma rrizultawx li l-art tappartjeni ghall-konvenut, kienu iltaqghu ghand in-nutar sabiex ihassru l-konvenju.

Ikkunsidra

Illi din il-kawza tittratta dwar talba ghal spejjez li saru mill-attur matul konvenju fuq art allegatament tal-konvenut. Il-pern ta' kollox f din il-kawza hija l-iskrittura ta' rixessjoni tal-

konvenju li fiha gie maqbul illi l-partijiet u cioe l-attur u l-konvenut m'ghandhom l-ebda pretensjoni fil-konfront ta' xulxin.

Illi dwar l-konvenju datat 15 ta' Mejju 2019 u l-iskrittura ta' rixessjoni datata 17 ta' Frar 2020 ma hemm l-ebda kontestazzjoni. Il-konvenut lanqas qieghed jikkontesta l-ammonti pretizi mill-attur stante illi skond l-istess konvenut, huwa m'ghandu jhallas xejn ai termini tal-ftehim ta' rixessjoni.

Illi wiehed jifhem b'mod car illi l-konvenju gie rexizz mhux ghax kienet xewqa ta' l-attur, izda ghax gie hekk ggwidat min-nutar pubbliku illi, kif jghid hu stes fix-xhieda, ma setax jaghmel "link" bejn l-art u l-venditur qua konvenut.

Illi huwa fatt mhux kontestat ukoll, illi l-konvenju kien soggett li l-attur jottjeni l-permessi u ghaldaqstant htieglu li japplika u jinkorri fi spejjez fil-mori tal-konvenju sabiex ikun jista jkollu certezza qabel isir il-kuntratt finali.

Illi ghaldaqstant kollox jipponta ghall-interpretazzoni jekk il-klawsola li giet maqbula fil-ftehim ta' rixessjoni u li tghid: "*L-istess Komparenti jaqblu u jiddikjaraw illi permezz ta' dan il-ftehim huma qeghdin ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi jhassru u jirrexxindu ghal kollox il-konvenju ta' bejnietom hawn fuq imsemmi datat il-hmistax ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax. Il-komparenti jiddikjaraw li ma' ghandhom l-ebda jedd jew pretensjoni kontra xulxin u jkomplu jiddikjaraw illi ma jivvantaw ebda jedd jew pretensjoni ulterjuri kontra xulxin*." kienetx tinkludi wkoll tali spejjez li saru mill-attur matul il-konvenju inkluz spejjez professjonali u ta' ricerki.

Illi t-Tribunal jirriferi wkoll ghal klawsola 7 tal-konvenju datat 15 ta' Mejju 2019 li jipprovdi illi l-kumpratur kellu dritt li japplika ghal permessi ma' l-awtoritajiet kompetenti a spejjez tieghu, liema spejjez mhumiex rifondibbli mill-venditur ghal ebda cirkostanza. Fil-fehma tat-Tribunal din il-klawsola tal-konvenju hija cara u ma taghti lok ghall-ebda interpretazzjoni hlief li l-ispejjez li kienu marbuta mal-permessi kienu esklussivament a karigu ta' l-attur u li fi kwalunkwe cirkostanza dawn qatt ma setghu ikunu rifondibbli.

Minkejja illi l-attur ghamel il-kundizzjoni li huwa jersaq ghal kuntratt kemm-il darba johrog il-permess ghal boundary wall, dan huwa riskju li huwa ha, kif jixhed l-istess konvenju anke permezz tal-klawsola li tghid illi taht l-ebda cirkostanza ma seta l-attur jitlob ghal dawn l-ispejjez. Illi kieku l-attur ma ghamilx din l-eskluzjoni t-Tribunal kien ikun ta' fehma ohra. Izda fid-dawl ta' dan it-Tribunal ma jarax illi l-konvenut ghandu b'xi mod ibati ghal tali spejjez marbuta mal-permessi u periti sabiex jottjeni l-permess tal-boundary wall.

Illi fir-rigward ta' l-ispejjez marbuta mal-kuntratt u cioe spejjez professjonali, ricerki u registrazzjoni li jammontaw ghal Eur 1800 skond l-ircevuta pprezentata min-Nutar Polidano a Fol.41, il-partijiet fil-ftehim ta' rixessjoni ftehmu li ma kellhom l-ebda pretensjoni fil-konfront ta' xulxin. Il-hlas li tnaqqas lill-attur mid-depozitu mizmum min-Nutar, kif jixhed id-dokument a Fol.41, huwa datat l-istess gurnata li saret ir-rixessjoni u ghaldaqstant l-attur kien konxju li kien ser jinkorri dawn il-flejjes. Minkejja dan, l-interpretazzjoni tal-ftehim ta' rixessjoni jaghti x jifhem illi l-partijiet kienu qed jinhallu minn kull obbligu naxxenti mill-istess konvenju u di piu, illi, l-partijiet ma kellhom l-ebda pretensjoni ohra jew ulterjuri.

L-artikolu 1209(2) tal-Kap.16 jghid li f'kaz li kuntratt jigi rexiss, "*kull parti ghandha trodd lill-ohra dak li tkun irceviet jew dahlet b'effett jew bis-sahha tal-kuntratt*". Issa huwa minnu li l-partijiet kienu ghadom lanqas waslu f'dan l-istat ta' kuntratt stante illi kienu ghadom fuq konvenju.

Mix-xhieda tal-konvenut u ibmu, johrog ukoll illi il-konvenut kien avzah lill-attur li dan ma kien ser jinstab l-ebda kuntratt galdarba kien gej minn wirt.

Ghaldaqstant, dan it-Tribunal isibha ferm difficli li b'xi mod jinterpreta illi din il-klawsola li tezonera liz-zewg partijiet milli jattakkaw lil xulxin bi kwalunkwe pretensjoni naxxenti mill-istess konvenju li gie mhassar, ma kienetx tinkludi wkoll l-ispejjez li saru marbuta ma' l-istess konvenju. Hija l-fehma ta' dan it-Tribunal illi l-iskritturi li jikkrejaw obbligazzjonjiet bejn il-kontraenti huma prezunti illi huma validi u li fedelment jirriflettu l-volonta' kontrattwali taghhom.

Illi anke mix-xhieda moghtija mill-attur stess, dan jghid illi huwa hallas lin-nutar ghaliex il-konvenut ma kienx lest ihallas "*penny*". Huwa ghaddielu minn mohhu li jkellem l-avukat tieghu sabiex jara kif seta jigi rifuz dawn l-ammonti. B'dawn il-kunsiderazzjonijiet f'mohhu, l-attur kien ikun mistenni illi ma jintrabatx bi klawsola li tghid illi ma jivvanta l-ebda pretensjoni fil-konfront tal-konvenut minghajr ma jaghmel l-ebda riserva ghal flejjes li kien qed ihallas fl-istess gurnata.

It-Tribunal huwa pprezentat minn ftehim iffirmat mill-partijiet bi klawsoli cari. Dak li qed jistenna l-attur huma kunsiderazzjonijiet u azzjonijiet li minkejja li kienu mahsuba minnu, zgur li ma gewx imnizzla jew b'xi mod kunsidrati fil-ftehim ta' rixessjoni li huwa iffirma. Ghaldaqstant, dan it-Tribunal huwa kostrett li jimxi ma dak pattwit b'mod liberu bejn l-istess partijiet.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi jilqa l-eccezzjoni tal-konvenut u jichad it-talbiet attrici. L-ispejjez gudizzjarji marbuta ma' dawn il-proceduri huma kollha a kariku ta' l-attur.

Avv. Duncan Borg Myatt
Gudikatur