FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr. Marouska Debono LL.D; M.A. in Law

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Jannar, 2025

Talba Nru: 321/2021MD

Sabrina Debattista (K.I. 499486M) u S.N.Z Limited[1]

Vs

Nazzarena sive Rene Tanti (K.I. 869446M)

It-Tribunal,

Ra l-avviż fl-ismijiet premessi ppreżentat fil-5 ta' Novembru, 2021[2] permezz ta' liema l-atturi talbu li l-konvenuta tiġi dikjarata debitriċi u tħallas s-somma ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500.00) rappreżentanti depożitu li l-atturi taw lill-konvenuta, għal kirja prospettiva tal-binja 3, Archbishop Street, Imdina, liema kirja qatt ma saret, bl-imgħax legali u l-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-konvenuta ppreżentata fit-3 ta' Diċembru, 2021[3] fejn eċċepit is-segwenti:

[1] B'digriet tat-Tribunal datat 7 ta' April, 2022 saret korrezzjoni sabiex s-soċjeta' tidħol parti mill-kawża, a fol 19 et seq tal-proċess
[2] A fol 1 et seq tal-proċess
[3] A fol 6 et seq tal-proċess

Preliminarjament, l-attriċi m'għandhiex leġitimazzjoni attiva fil-kawża proposta minnha kontra l-eċċepjenti billi ma kellha ebda relazzjoni magħha.

F'kull każ, l-eċċepjenti ma għandha ebda relazzjoni mal-attriċi.

L-eċċepjenti kienet fi trattattivi ma' Garrett Zammit biex tikri l-fond 3. Archbishop Square, Mdina. Peress li sabet kirja prospettiva f'Jannar 2021, Garrett Zammit offrielha ħlas ekwivalenti għal xahar kera, biex tirriżervalu l-post u ma tiftiehemx ma ħaddieħor u lanqas tkompli tirreklamah. L-eċċipjenti tilfet il-kera għax-xhur ta' Jannar u Frar 2021, u meta rat li dan Garett Zammit ma wasalx, kriet il-post lil ħaddieħor f'Marzu 2021.

Garrett kien ħallas b'ċekk ta' kumpanija, iżda l-eċċipjenti ma tafx ta' min kienet il-kumpanija.

F'kull każ ukoll, l-eċċipjenti ma għandha tħallas xejn lill-attriċi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet datat 7 ta' April, 2022 fejn laqa' t-talba li ssir korrezzjoni u ċioe' li jiżdied l-isem tas-soċjeta' S.N.Z. Limited bħala parti attriċi fil-kawża odjerna[4].

Ra li fis-seduta tat-12 ta' Lulju, 2022[5], il-konvenuta iddikjarat li l-eċċezzjonijiet kif ġja imressqa minnha għadhom jagħmlu tajjeb għall-atti kif korretti.

Ra l-affidavits esebiti in atti.

Ra d-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Ra x-xhieda prodotta mill-partijiet.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti fil-Qosor

L-atturi qed jitolbu li l-konvenuta tiġi dikjarata debitriċi u tiġi ordnata tħallas l-ammont ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500.00) rappreżentanti depożitu li l-atturi taw lill-konvenuta, għal kirja prospettiva tal-binja 3, Archbishop Street, Imdina, liema kirja qatt ma saret. Il-konvenut prelimarjament eċċepixxa li l-atturi m'għandhomx leġittimazzjoni attiva fil-kawża proprosta

[4] A fol 19 et seq tal-proċess
[5] A fol 25 tal-proċess

billi hi qatt ma kellha l-ebda relazzjoni magħhom, u li hi kienet fi trattavi ma ċertu Garett Zammit sabiex tikri l-kond imsemmi u peress li sabet kirja prospettiva f'Jannar tas-sena 2021 kien offrielha ħlas ekwivalenti għal xahar kera sabiex tirriżervalu l-fond u ma tagħmilx ftehim ma oħrajn u lanqas tkompli tirreklamah fejn tilfet il-kera għax-xhur ta' Jannar u Frar 2021 u meta rat li Zammit ma wasalx kriet il-fond lil terzi. Hu kien ħallas b'ċekk ta' kumpanija iżda hi ma tafx min kienet tali kumpanija u f'kull każ m'għandha tħallas xejn lill-atturi.

Provi prodotti

Ra l-affidavit ta' **Sabrina Debattista**[6] li permezz tiegħu ddikjarat li hi qiegħda fin-negozju tal-proprjeta' fejn ssib proprjetajiet sabiex tavvanza l-*businesses* jew xi proġetti oħra li jidħlulha. Hi flimkien mal-*partner* tagħha Garett Zammit, bdew trattativi sabiex jikru mingħand l-konvenuta Nazzarena sive Rene Tanti, binja fl-Imdina, sabiex joperaw attivita' kummerċjali minn hemmhekk f'forma ta' *guesthouse*. Il-*partner* tagħha kien mar ma' xi aġent sabiex jintlaħaq 1-ftehim mal-istess Nazzarena Tanti, u taf li kien nfurmaha li ried jassigura li jintlaħaq ftehim fuq il-post, u għalhekk ħarġet iċ-ċekk mil-kont tal-kumpanija tagħha S.N.Z Limited bħala depożitu ta' €1,500, iżda għan-nom tagħha. Il-konvenuta kienet infurmatha li wara li sar l-ħlas tad-depożitu, il-kundizzjonijiet tal-kirja li ftehmu hi u l-*partner* tagħha Garett Zammit, speċifikament l-ammont ta' kera, kien ser jiġi varjat minn dak li ftehmu u għalhekk hi kellha tara jekk dan kien ser ikun negozju li jagħmel sens għaliha. Illi ftit wara li infurmatha li, bil-bdil tal-kundizzjonijiet, huma ma kienux ser jikru, l-konvenuta għaliex sabet kirja aktar vantaġġuza, kriet l-istess fond lil ħaddieħor mingħajr ebda rifużjoni tal-flus li tħallsu lilha. Hi taf li l-konvenuta kriet l-post lil ħaddieħor, ċertu wieħed Joseph Zammit, u dan xahar wara biss li sar l-ħlas ta' depożitu lilha, kif jirriżulta mil-applikazzjoni ta' kirjiet privati li għamlet hi mal-istess Joseph Zammit. Għalekk ma tistax tifhem kif il-konvenuta ma riditx tagħtiha lura l-pagament li għamiltilha għaliex ma huwiex minnu li tilfet kirja oħra, iżda pjuttost għamlet aktar flus, b'kirja aktar vantaġġjuza. Huma kienu lesti li jsibulha lil xi ħadd ieħor sabiex jidħol minn flokhom, u f'dan il-waqt hi ttihom lura d-depożitu, pero' hi ma riditx tafdahom u ma riedetx tagħtihom r-rifużjoni tal-flus li ħallsu la t-trattativi ntemmu hemm u saħansitra qaltilhom li d- dar ma riedet tikriha lil ħadd. Illi għalhekk b'mod inġust, il-konvenuta approfittat ruħha minn din is-sitwazzjoni u wara li kriet il-fond in kwistjoni lil ħaddiehor, żammet l-flus u mingħajr ma tat rifużjoni tal-ammont kif miftiehem.

Fil-kontro-eżami[7] kkonfermat li qatt ma kelmet u lanqas ftehmet mal-konvenuta fuq xejn. Iċ-ċekk iffirmatu u kien għand Garett għaliex kienu ltaqgħu iktar minn darba u kien qalilha biex iżżomm il-proprjeta' u kien hemm ftehim u kien qalilha li d-darba ta' wara kien ser joħdilha ċ-ċekk u kien ser jieħdu mingħandha. Fil-frattemp qatt ma kienu raw il-kuntratt u meta rawh l-ogħli tal-kirja kien esaġerat. Sakemm jibdew jirranġaw id-dar kien hemm bżonn li jtuhom xahrejn b'xejn u kienu qalulha li ma xtaqux ikomplu iżda li kienu sabu lil ħaddieħor, fejn fil-bidu l-konvenuta qisha nteressat ruħha iżda hi taħseb li kien hemm xi ħadd ieħor li kien offrielha iktar. Ikkonfermat li ċ-ċekk ħarġitu hi iżda Garett għaddieh lil konvenuta. Il-konvenuta kienet għaddiet xi karta miktubha bl-idejn tar-rati li kellha togħla l-kera. Fir-

[6] A fol 14 et seq tal-proċess
[7] A fol 33 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 2 ta' Marzu, 2023

rigward tas-Saqqajja ma tafx biha, qatt ma kienu ser jiltaqgħu magħha, u lanqas taf min fejn kienet ser iġġib il-flus.

Ra l-affidavit ta' **Garett Zammit**[8] li permezz tiegħu ddikjara li hu jaf li sensar kien kellem lil *partner* tieghu Sabrina Debattista li taħdem fin-negozju tal-kiri ta' proprjeta u li kellu fond l-Imdina għal kiri. Illi l-*partner* tiegħu infurmatu b'dan u mar jara l-post flimkien mas-sensar. Iltaqgħu mas-sid tal-fond Nazzarena sive Rena Tanti u qaltlu mil-ewwel li kien hemm xi ħadd ieħor li kien interessat f'dan il-fond u li kienu talbuha tmien xhur b'xejn sakemm jirranġawha fejn qalilha li l-*partner* tiegħu u hu interessati sabiex jikru dan il-fond, u taha d-depożitu għan-nom tal-*partner* tiegħu Sabrina Debattista. Xi jumejn wara rċievew *draft* tal-kuntratt, u ra li kien hemm tibdil konsiderevoli fil-kundizzjonijiet li kien ftiehem magħha bil-fomm. Kien ħadmilha għalfejn ma kienux qegħdin jaqblu fil-bdil tal-kundizzjonijiet tal-kirja u qatt ma rċievha risposta. Hu u l-konvenuta waslu fi ftehim bil-fomm li l-*partner* tiegħu u hu jipprovaw isibulha lil xi ħadd ieħor, minħabba li xogħlu huwa ta' sensar ukoll, u ftehmu li kienet ser ttih sal-aħħar ta' Marzu sabiex isibilha lil ħaddieħor. Fis-7 ta' Marzu 2021 rċievha messaġġ li ma ridietx tkompli bit-trattativi sabiex jintlahaq ftehim lokatizzju u li ma kinitx interessata li tikri lil ħadd. Għalhekk stenna li l-*partner* tiegħu tirċievi rifużjoni tad-depożitu li ħallset meta kienu ser jikru dan il-fond, iżda rrifjutat milli tagħtihom ir-rifużjoni. Hu jaf ukoll li r-raġuni għalfejn qaltlu li ser iżżomm id-depożitu kien għaliex tilfet kirjiet oħra minflok u dan ma huwiex veru għaliex jaf li kriet l-istess fond, xahar wara li spiċċaw dawn it-trattattivi, minkejja l-ftehim li sal-aħħar ta' Marzu l-fond kien suppost riżervat għal-*partner* tiegħu Sabrina. Qal li żbalja meta fdaha u taha d-depożitu li kien *refundable*, mingħajr ebda karti jew ftehim, u għalhekk iħoss li huwa nġusta li żammet l-flus tal-*partner* tiegħu, mingħajr ebda raġuni valida, meta huma għamlu minn kollox sabiex jintlaħaq ftehim fuq l-kirja ta' bejniethom.

Fil-kontro-eżami[9] qal li s-sensar Paul Borg laqqgħu mal-konvenuta. Id-dar interessatu u qaltlu li għandha lil xi ħadd interessat għalkemm kienu għadhom ma kkommettewx ruħhom. Hu jaħdem fil-kiri tal-proprjeta' u x-xogħol jafu sew ħafna u qalilha biex itiha ċekk sabiex iżżommilu. Qal li ħafna drabi meta tagħti depożitu ma jfissirx li tkun ħadt il-proprjeta'. Meta bagħtulu l-*email* bil-kuntratt fejn fiha kien hemm kif ser togħla l-proprjeta' ma għoġbitux u qal li din kien ser jitlef il-flus minnha. Kellimha u spjegalha li ma kienx għadu nteressat. Hu kien ftiehem magħha biex ittih xahrejn biex jikriha hu u jirriplejsajaw il-flus li kien ta fil-bidu. Is-sensar li kien miegħu krieha lin-nies li hemm bħalissa. Ġew skambjati xi *emails* li kienu datati 8 ta' Frar, 2022 u kien taha ċ-ċekk qabel dakinhar. Wara l-ġurnata imsemmija kien talabha xahrejn żmien sabiex isib lil xi ħadd ieħor minfloku. Ikkonferma li fil-messaġġi esebiti mil-konvenuta kien qalilha li għamel żball u tilef €1,500.

Sema lil konvenuta **Nazzarena sive Rene Tanti**[10] li ddikjarat li lil attriċi ma tafhiex, qatt ma iltaqgħet magħha, u qatt ma tkelmet magħha jew inkella darba jew tnejn. Fir-rigward tas-soċjeta' attriċi la taf min hi l-kumpanija u lanqas kellha xi negozju magħha, minkejja li tħalset b'ċekk tal-istess kumpanija. Spjegat li kellha dar għal kiri u qabbdet aġent. Kien hemm persuna kienet ser tikrija u kienu qed jagħmlu l-kuntratt, imbagħad kien mar ċertu Garett li ma tagħrfux għax darba ratu, kien tela fuq u kien qalilha biex ma tagħti d-dar lil ħadd u taha ċ-ċekk u qalilha wkoll li mbagħad jiltaqgħu. Għaddew jew ġimgħa jew tnejn u kien mar u

[8] A fol 16 et seq tal-proċess
[9] A fol 38 et seq tal-proċess, kontro-eżami datat 2 ta' Marzu, 2023
[10] A fol 29 et seq tal-proċess, xhieda datata 2 ta' Marzu, 2023

qalilha biex terġa ttih l-flus għaliex ma kienx ser jieħu d-dar u rrifjutat għaliex kieku kienet tikriha dak ix-xahar u hu kien tellifha l-flus. Beda jgerger u ftehmu li ttih nofshom sabiex ma jargumentawx. L-ewwel qalilha iva u meta ltaqgħu s-Saqqajja ħdejn il-bandli kien irrifjutha li jieħu dak li ftehmu u qalilha li riedhom kollha. Hu tellifha il-kera ta' tlett xhur u ċioe €1,500 fix-xahar. Kienu anke ntabgħtulha xi messaġġi mingħand Garett li fihom kien qalilhom li tilef €1,500 u li kien jaf li tilfet persuna iżda li setgħet iċċemplilha u tispjegalha li għamlet żball[11]. Illum il-proprjeta' mikrija għal-ħmistax (15)-il sena.

Fil-kontro-ezami[12] qalet li d-*draft* li bagħat it-tifel ma kienetx qratu. Kriet il-post lil xi ħadd ieħor f'Marzu. Ikkonfermat li l-ammont ta' €1,500 kien jammonta għal xahar kera. Lil Garreth ma tagħtux xahrejn biex isib lil xi ħadd ieħor biex jikri l-fond.

Sema lil **Anthony Tanti**[13] li ddikjara li hu kien ma ommu li tiġi l-konvenuta meta ltaqgħu ma Garett fil-proprjeta' u ommu u Garett ftehmu dwar it-termini tal-ftehim bil-fomm. Hu ħa ħsieb li jagħmel il-ftehim li fih żiedlu l-ismijiet u bagħtulu ħalli Garett jara jekk jaqbilx miegħu jew le, fit-8 ta' Frar, 2021 u fil-11 ta' Frar Garrett bagħtlu jiskuża ruħu li kien ħa żball min-naħa tiegħu u li kien anetta *word document* jispjega għaliex[14]. Xi ftit minuti wara kien reġa bagħtlu u qallu li importanti li jkun jaf li huma ma jixtiequx iħallsu l-kera waqt li qed jistennew il-permessi għaliex ma jkunux jistgħu jibdew ix-xogħolijiet. Qal li waqt li Garett kien qed jitkellem ma ommu għamel offerta ta' €1,500 li jirrapreżentaw kera ta' xahar u għamlilha ċekk dak il-ħin. Qal li ser jieħdu hu.

Fil-kontro-eżami[15] qal li l-*email* li kien bagħat fit-8 ta' Frar, 2021 kien *draft*, iżda ma ġie ffirmat l-ebda ftehim.

Kunsiderazzjonijiet

Il-kawża odjerna si tratta fuq ħlas ta' €1,500 li saru lill-konvenuta sabiex ma tikrix proprjeta' lil terzi. *In linea* preliminari l-konvenuta eċċeppiet li hi m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi.

Għalhekk it-Tribunal ser jgħaddi sabiex l-ewwel jitratta l-eċċezzjoni preliminari eċċepita mill-konvenuta.

L-attriċi fl-affidavit tiddikjara illi l-*partner* tagħha Garett Zammit mar jara fond ġewwa l-Imdina li kien jappartjeni lil konvenuta u bdew trattattivi sabiex jikruh mingħand l-konvenuta u li hu kien infurmaha li ried jassigura li jintlaħaq ftehim mal-konvenuta u għalhekk ħarġet ċekk fl-ammont ta' €1,500 mil-kont tas-soċjeta' attriċi sabiex bħala depożitu, lil konvenuta, għan-nom tagħha. Fil-kontro-eżami iddikjarat li hi qatt ma tkelmet mal-konvenuta kif ukoll lanqas ftehmet xejn magħha. Kif raw il-ftehim mibgħut mil-konvenuta, hi u Garett ma qablux miegħu

[11] A fol 43 et seq tal-proċess
[12] A fol 75 et seq tal-proċess, kontro-eżamo datat 24 ta' Ottubru, 2024
[13] A fol 59 et seq tal-proċess, xhieda datata 13 ta' Frar, 2024
[14] A fol 61 et seq tal-proċess
[15] A fol 60 tal-proċess

u ddeċidew li ma jikruhx u Garett ftiehem mal-istess konvenuta sabiex ittih żmien biex isib lil xi ħadd ieħor sabiex jikri l-fond.

Garett Zammit fl-affidavit tiegħu jiddikjara li hu u l-*partner* tiegħu kienu nteressati li jikru l-fond u taha d-depożitu għan-nom tal-*partner* tiegħu li tiġi l-attriċi. Kompla jgħid li meta ma hu u l-attriċi għamlu l-kalkoli raw li ma kienx jaqblilhom u kien informa lill-konvenuta u talabha żmien sabiex isib lil xi ħadd ieħor biex jikri l-fond.

Il-konvenuta fix-xhieda tagħha tiddikjara li hi qatt ma rat lill-attriċi u lanqas biss taf min kienet is-soċjeta' attriċi, u hija dejjem tkelmet ma Garett fejn saħansitra wara li ma waslux, kien hemm trattattivi bejnha u bejn Garett sabiex ma l-ammont li kien għaddielha ma jiġiex rifuż kollu. Anthony Tanti, iben il-konvenuta ddikjara li kien preżenti meta ommu ltaqgħet ma Garett u qal li semagħhom jiftiehmu fuq kirja tant li kien għamel *draft* tal-ftehim u bagħtulu fejn sussegwentement, l-istess Garett kien qallu li għamel il-kalkoli ħżiena u kien għaġġel.

Mix-xhieda tal-attriċi jirriżulta ċar illi hija qatt ma ltaqgħet jew ikkomunikat mal-konvenuta iżda tinsisti li Garett Zammit kien mar jara l-proprjeta' bi qbil magħha u li biex tali proprjeta' ma tiġiex mikrija lil terzi ħarġet ċekk mil-kont tas-soċjeta' attriċi sabiex Garett jgħaddih lil konvenuta bħala depożitu ta' xahar kera. Garett Zammit jgħid illi huwa kien informa lil konvenuta li hu flimkien mal-*partner* tiegħu kienu nteressati sabiex jikru il-fond. Madanakollu t-Tribunal huwa konvint li meta bdew isiru t-trattattivi ta' ftehim bejn il-konvenuta u Garett Zammit, anke jekk issemiet il-*partner* u ċioe' l-attriċi, il-konvenuta ma kienetx konxja li kien qiegħed jagħmel l-offerta f'isem l-attriċi. Wisq inqas jirriżulta li kien qed isir il-ftehim f'isem is-soċjeta' attriċi u dan għax sempliċiment l-ammont ta' €1,500 ħareġ mill-kont tal-istess soċjeta' attriċi. Dan kollu jirriżulta wkoll mill-messaġġi datati 11 ta' Frar, 2021[16] li ġew skambjati bejn Garett u l-konvenuta, li ikkonfermaw huma stess fix-xhieda tagħhom, fejn Garett qalilha "*għandek raġun u naħliflek fuq it-tifel li bl-ebda intenzjoni ma ridt li nispiċċaw hekk. .... Għamilt żball u ħa npatti għalih għax tlift 1,500 u naf li int tlift il dik il-persuna pero' xorta tista ċċemplilha u tispjegala li għamilt żball li ridt ittiha lili.. ...*"

Mid-*draft* tal-ftehim mibgħut minn Anthony Tanti jirriżulta wkoll illi it-tieni parti u ċioe' il-persuna indikata bħala *lessee* kien Garett Zammit biss u ma kienx hemm indikat isem l-attriċi jew is-soċjeta' attriċi. Lanqas mill-kommunikazzjoni mibgħuta lil Anthony Tanti ma jirriżulta li l-istess Garett Zammit kien qed jagħmel ftehim f'isem ħaddieħor. L-unika kommunikazzjoni li issemmiet il-kelma 'aħna' kienet fl-*email* datata 11 ta' Frar, 2021[17], pero' dan ċertament ma juriex li kien qed jittratta f'isem terzi.

Illi għalhekk mill-atti ċertament ma jirriżultax illi Garett Zammit kien qiegħed jikkuntratta jew jagħmel il-ftehim f'isem l-atturi u wisq inqas li l-konvenuta kienet konxja jew informata li huwa kien qed jikkontratta mal-konvenuta f'isem l-atturi u li konsegwentement ħallas is-somma ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500) f'isem l-atturi.

Għaldaqstant it-Tribunal qed jilqa' din l-eċċezzjoni preliminari.

---

[16] A fol 43 et seq tal-proċess

[17] A fol 61 tal-proċess

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jiddisponi minn dan il-każ billi jilqa' l-eċċezzjoni preliminari u ċioe' li l-konvenuta ma kellha ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi filwaqt li jastejni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-każ.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-atturi *in solidum*.

Avukat Dr. Marouska Debono LL.D. M.A. in Law

Ġudikatur