



MALTA

## TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.  
GRAZIO MERCIECA**

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2006

Talba Numru. 50/2005

**Marisa u Jack konjugi Attard**

**vs**

**Euchar Vella f'ismu propju u ghan-nom u in  
rapprezentanza tas-Socjeta' Karkanja Property  
Development (C27062)**

It-Tribunal;

Ra l-avviz tat-talba li jghid hekk:

“Fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Novembru 2004 l-atturi taw lil konvenut hames mitt lira (Lm500) akkont ta' xiri ta' appartament 2 Block B u zewg garaxxijiet li kienu fil-livell li jinsab fi Triq Ta' Kenuna, Nadur, Ghawdex ghal prezz finali ta' Lm80,000 (Ara l-ircevuta Dok AP1) illi wara telghu ghal Lm81,000 minhabba l-fatt illi l-loan kien qed idum biex jigi approvat.

Il-prezz ta' Lm80,000 u anke ta' Lm81,000 kien jinkludi l-finishings skond l-offerta illi qed tigi annessa u mmarkata Dok AP2

Illi l-istallazzjoni tal-underfloor heating kienet aspett importanti u kien minhabba l-finishings illi l-atturi accettaw il-flat b'dak il-prezz. Is-socjeta konvenuta ikkonfermat illi dawn il-finishings kienu komprizi fil-prezz kemm il-darba.

Illi meta l-atturi insistew fuq konvenju, s-socjeta attrici qalet li ma kienetx ser tkun f'pozizzjoni li jipprovdi din is-sistema ta' heating minhabba li l-MEPA ma kienetx tat permess illi jaghmel boiler. Barra minn hekk is-socjeta' konvenuta bdiet tvarja l-prezz.

Permezz ta' ittra legali u ufficjali datati 28 ta' Marzu u 13 ta' April 2005 (immarkati Dok AP3 u AP4 rispettivament) l-konvenuti gew avzati formalment bil-pozizzjoni tal-atturi u gew avzati biex jirrifondu l-hames mitt lira (Lm500).

Peress illi baqghu inadempjenti, kellha ssir din il-kawza."

Ra l-risposta li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn dan l-Onorabbli Tribunal ma ghandux gurdizzjoni *ratione valoris* sabiex jiehu konjizzjoni tal-kawz, peress illi s-soluzzjoni tat-talbiet attrici tiddependi fuq jekk il-partijiet hemmx vinkolanti konvenju jew le – haga li certament tezorbita il-kompetenza ta' dan it-Tribunal;
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt, kif sejjer jigi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;
3. Illi sa' mill-bidunett, il-prezz pattwit ghall-appartament u zewg garaxxijiet fi Triq Kenuna, Nadur, Ghawdex kien ta' sebgha u tmenin elf lira Maltin (Lm87,000) kif jidher mid-dokument AP1 ezebit mill-atturi stess mal-avviz taghhom. Qatt ma issemma jew gie diskuss xi prezz ta' wiehed u tmenin elf lira Maltija (Lm81,000);
4. Illi din il-kumpanija jew ir-rapprezentanti taghha qatt ma oggezzjonaw jew irrifjutaw illi jwettqu l-finishings

miftehma mal-atturi inkluz l-underlying heating. Infatti tant hu hekk illi l-esponenti wegħdet kemm-il darba lill-atturi illi hija sejra tagħmilhom, għal liema underlying hetaing lanqas ma hemm bzonn ta' ebda permessi mingħand il-MEPA;

5. Illi lanqas ma huwa illi l-esponenti ppruvaw xi darba jvarjaw il-prezz ta' Lm87,000 miftiehem bejn il-partijiet fin-negozjati tagħhom;

6. Għaldaqstant l-esponenti ma jistghux jigi mitluba jirrifondu l-ebda depositu lill-atturi;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ha konjizzjoni tal-provi u ra n-noti ta' sottomissjonijiet imressqin mill-partijiet kontendenti

Ikkunsidra

Illi l-partijiet iwahhlu f'xulxin għan-nuqqas tagħhom li jersqu għall-kuntratt definittiv u konsegwentement kull parti qieghdha tippretendi li d-depozitu tiehdu hi.

Illi l-ewwel li għandha tigi kkunsidrata hija l-eccezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' kompetenza rationae valoris, anke jekk la tul is-smiegh tal-kawza u l-anqas fin-nota ta' sottomissjonijiet ma giet ittratta din il-kwistjoni ta' indoli procedurali.

Illi ma hemmx dubbju li f'dan il-kaz, ma sarx konvenju validu fil-ligi; saret biss ricevuta; għax anke jekk b'xi mod din l-iskrittura tista' titqies li hija konvenju għax iffirmata miz-zewg partijiet u hemm fiha tismija tal-prezz pattuwit u kundizzjonijiet ohrajn, xorta ma tikkostitwixxix konvenju validu, għax jonqos element essenzjali għall-validita' ta' promessa-vendita ta' beni mmobbli u cjoe' id-denunzja tagħha mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni skond kif volut mill-artiklu 3(6) tal-Kapitlu 364. B'danakollu, anke jekk stess kien hemm konvenju validu, il-kwistjoni tibqa' l-istess u għalhekk dan it-Tribunal, m'għandux għalfejn jiddeciedi jekk kienx hemm konvenju validu jew le bhala presuppost logiku biex jasal għas-soluzzjoni tal-vertenza. Għalhekk l-ewwel eccezzjoni qieghdha tigi respinta.

Illi jemergi mic-cirkostanzi kollha tal-kaz li l-ftehim sar bejn l-atturi (jew ahjar l-attrici) u Karkanja Property Development Limited kif jidher minn Dok AP2 u mhux ukoll ma' Euchar Vella f'ismu proprju.

Illi meta s-socjeta' konvenuta irceviet is-somma li taghha l-atturi qeghdin jitolbu rifuzjoni, hija rilaxxjat ricevuta (fol 4) fejn stqarret li kienet qieghdha tircieviha "on account for sale". Imkien ma tissemma' l-kelma "kapparra" jew kliem ekwivalenti, fis-sens li kemm-il darba l-proposti xerrejja ma jersqux ghall-kuntratt, jitilfu dan id-depozitu; u jekk ma tersaqx is-socjeta' venditrici, tirritorna id-doppju tal-ammont tad-depozitu. Ghalhekk, galadarba l-kuntratt ma sehxx, huwa logiku li dak li nghata bhala parzjali adempiment tal-korrispettiv tal-konsenja tal-haga jinghata lura galadarba l-konsenja ma sehhitx, sabiex il-partijiet jitpoggew lura fl-*istatus quo ante*. Kienu jkunu differenti l-konsegwenzi kieku l-partijiet ftiehm li d-depozitu "jintilef" favur is-socjeta' venditrici f'kaz li l-kumpraturi jergghu lura mill-ftehim minghajr raguni valida – ara **Natalina sive Natalie Mifsud vs John Mifsud – Qorti tal-Appell – 26 ta' Gunju 1991**. Huwa biss f'kaz bhal dan li *ipso iure* il-propost venditur ikollu d-dritt li japproprija d-depozitu lilu mhल्ली akkont tal-prezz bhala somma ta' danni u interessi anticipament determinati – ara **Carmela Farrugia vs Joseph Fenech – Appelli Kummercjali – 16 ta' Marzu 1956**. Ikun superfluwu ghalhekk fil-kaz prezenti li t-Tribunal jikkonstata ta' min hu t-tort li ma sehxx il-kuntratt ta' bejgh.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba tal-atturi fil-konfront tal-konvenut Euchar Vella; jilqa' l-istess talba fil-konfront tas-socjeta' kummercjali Karkanja Property Development Limited u konsegwentement jikkundannaha tirrifondi lill-atturi s-somma ta' LM500 ammont ta' depoziitu akkont tal-prezz maghmul fuq l-iskrittura tas-26 ta' Novembru 2004 (Dok AP-1 a fol 4 tal-process), bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-eventwali hlas effettiv. Spejjez tal-konvenut Euchar Vella a kariku tal-atturi filwaqt li l-ispejjez l-ohrajn kollha a kariku tas-socjeta' konvenuta.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----