MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta tat-22 ta' Marzu, 2010

Talba Numru. 769/2007

**Raymond sive Raybert Zahra u
martu Maria Zahra**

vs

**Anthony Mifsud u martu
Dolores Rose sive Doreen Mifsud**

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-atturi li ppremettew illi fil-15 ta' Lulju, 2006, l-atturi u l-konvenuti ghamlu konvenju, li bih l-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u l-atturi ntrabtu li jixtru, il-garaxx internament maghruf bhala numru erbatax (14) fil-livell numru *minus two* (-2) fil-kumpless ta' garaxxijiet li jifforma parti minn kumpless ta' bini minghajr numru u jismu 'Melita Mansions', fi Triq il-Knisja, Sliema, bil-prezz ta' disghat elef u hames mitt lira Maltin (Lm9,500), u cioe' ekwivalenti ghal tnejn u ghoxrin elf, mija u disgha u ghoxrin ewro u hames centezmi (€22,129.05), dokument A.

Fuq il-konvenju, l-atturi ddepozitaw f'idejn il-konvenuti ghaxra fil-mija (10%) tal-prezz patwit, cioe' disa' mija u hamsin lira Maltin (Lm950), u cioe' illum ekwivalenti ghal elfejn, mitejn u tnax-il ewro u disghin centezmi (€2,212.90), u minn naha taghhom il-konvenuti kkonsenjaw ic-cavetta tal-garaxx lill-atturi. Dan il-konvenju gie estiz darbtejn u skada fil-20 ta' Mejju, 2007, pero' il-kuntratt finali ma giex ippubblikat ghax mir-ricerki rrizulta difett fit-titolu tal-vendituri, konvenuti odjerni, billi parti mill-art li fuqha huwa mibni l-garaxx kienet gia' registrata mal-Land Registry f'isem terza persuna. Ghalhekk l-atturi baqghu inadempjenti ghaliex ma setghux jittrasferixxu l-garaxx lill-atturi liberu minn drittijiet ta' terzi.

Matul il-hajja effettiva tal-konvenju, l-atturi ghamlu spejjes in konnessjoni mar-ricerki ammontanti ghal mija u tlieta u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm123.50), u cioe' ekwivalenti ghal mitejn u sebgha u tmenin ewro u tmienja u sittin centezmi (€287.68), in kwantu ghal hmistax-il lira Maltin u tmienja u hamsin centezmi (Lm15.58), u cioe' illum ekwivalenti ghal sitta u tletin ewro u disgha u ghoxrin centezmi (€36.29) ghal ricerki fuq il-vendituri, hamsa u tletin lira Maltin u tnejn u disghin centezmu (Lm35.92), u cioe' ekwivalenti ghal tlieta u tmenin ewro u sebgha u sittin centezmi (€83.67), dwar proprjeta' adjacenti li kienet irregistrat parti mill-art li fuqha kien mibni l-garaxx in kwistjoni, sittin lira Maltin (Lm60), u cioe' ekwivalenti ghal mija u disgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmi (€139.76), thallsu lin-Nutar Mariosa Grech dritt taghha ghall-konvenju, total ta' mija u tlieta u sittin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm163.50), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tmenin ewro u hamsa u tmenin centezmi (€380.85).
Dawn l-ispejjes l-atturi gew li ssopportawhom indebitament minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti, u ghalhekk ghandhom jigu rifuzi lilhom *in linea* ta' danni, b'kollox elf, mija u tlettax-il lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1,113.50), u cioe' ekwivalenti ghal elfejn, hames mija u tlieta u disghin ewro u sitta u sebghin centezmi (€2,593.76).

Malli skada l-konvenju, l-atturi rritornaw ic-cavetta tal-garaxx lill-konvenuti, u talbuhom jirrifondulhom id-depozitu, pero' l-konvenuti dan ghadhom m'ghamluhx sal-lum. Il-konvenuti qed jippretendu li jirritjenu mid-depozitu is-somma ta' tlett mija u ghoxrin lira Maltin (Lm320), u cioe' ekwivalenti illum ghal seba' mija u hamsa u erbghin ewro u erbghin centezmu (€745.40), ghall-uzu li l-atturi ghamlu tal-garaxx bir-rata ta' lira Maltija kuljum (Lm1), u cioe' ekwivalenti ghal zewg ewro u tlieta u tletin centezmu (€2.33), u mija u hamsa u erbghin lira Maltin (Lm145), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u sebgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (€337.76), ghat-tiswija tal-bieb tal-garaxx li skont fattura migjuba mill-konvenuti stess jiswa' mija u sittin lira Maltin (Lm160), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmu (€372.70).

It-tiswija li tista' ssir tikkonsisti f'gheluq ta' fetha zghira ta' ftit centimetri, li l-atturi ghamlu fil-bieb biex tghaddi l-arja u inaqqsu l-umdita' li rrizultat fil-garaxx, tiswija li ghandha tiswa' hafna anqas milli qed jitolbu l-konvenuti. Jekk imbaghad il-konvenuti jinsistu ghall-hlas ghall-uzu tal-garaxx, allura huma ghandhom ihallsu lill-atturi l-imghax legali fuq l-ammont ta' depozitu li huma ghandhom u ser jibqghu igawdu sal-jum tal-effettiv pagament.

Saret korrispondenza elettronika kopjuza bejn l-avukat sottoskritt u l-konsulent legali tal-konvenuti l-Avukat Dr. Mario Caruana f'tentattiv biex il-vertenza tigi definita bonarjament, imma l-konvenuti baqghu jinsistu li mid-depozitu jirrifondu biss erba' mija u sebghin lira Maltin (Lm470), u cioe' ekwivalenti ghal elf u erbgha u disghin ewro u wiehed u tmenin centezmi (€1,094.81), jigifieri jnaqqsu tlett mija u ghoxrin lira Maltin (Lm320), u cioe' ekwivalenti illum ghal seba' mija u hamsa u erbghin ewro u erbghin centezmu (€745.40), tal-uzu tal-garaxx u mija u sittin lira Maltin (Lm160), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmu (€372.70) tal-bieb gdid. Rigward id-danni li soffrew l-atturi minhabba l-inadempjenza taghhom, il-konvenuti ma jridux jikkumpensaw xejn.

Ghalhekk kellha ssir din il-procedura, fejn l-atturi qed jitolbu rifuzjoni tad-depositu minhabba li maghmul fuq il-konvenju ammontanti ghal disgha mija u hamsin lira Maltin (Lm950), ekwivalenti ghal elfejn, mitejn u tnax-il ewro u disghin centezmu (€2,212.90), bl-imghax legali mill-15 ta' Lulju, 2006 sal-jum tal-effettiv pagament, u l-ammont ta' mija u tlieta u sittin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm163.50), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tmenin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€380.85), *in linea* ta' danni minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti, salv li l-istess atturi jhallsu lill-konvenuti dak li ragjonevolment jispetta lilhom.

Bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante illi:-

(i) il-konvenuti qatt ma nnegaw li huma obbligati li jhallsu d-depozitu lura ta' disgha mija u hamsin lira Maltin (Lm950), ekwivalenti ghal elfejn, mitejn u tnax-il ewro u disghin centezmu (€2,212.90), li huma rcevew fuq il-konvenju deskritt fit-talba tal-atturi u huma minnufih avvicinaw lill-atturi sabiex jikkonkludu l-kwistjoni huma dahlu f'tahdidiet sabiex id-danni jigu pacuti;

(ii) il-konvenuti m'ghandhomx ihallsu l-ispejjez u d-drittijiet li allegatament saru mill-atturi, hija biss skuza stante li c-certifikat tal-Land Registry gie korregut ftit wara li l-atturi ghazlu li jikkancellaw il-konvenju. Barra li l-ispejjes huma esagerati.

(iii) Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjes.

Ra l-kontro-talba tal-konvenuti li talbu lil dan it-Tribunal jordna l-hlas ta' mija u sittin lira Maltin (Lm160), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmu (€372.70), sabiex jinbidel il-bieb tal-garaxx danneggjat u jordna l-hlas ta' kera bir-rata ta' lira Maltin (Lm1), ekwivalenti ghal zewg ewro u tlieta u tletin centezmu (€2.33) kuljum ghal uzu tal-garaxx.

Bl-imghax legali mill-20 ta' Mejju, 2009.

L-atturi jeccepixxu li dan it-Tribunal ghandu jiddikjara li l-kontro-talba hija minghajr bazi fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk l-istess ghandha tigi michuda.

1. L-atturi ghamlu fetha zghira ta' ftit centimetri kwadri biex inaqqsu kemm jista' jkun l-umdita' li rrizultat fil-garaxx in kwistjoni. Din il-hsara, jekk wiehed jista' jsejhilha hekk, tista' tigi msewwija bi ftit flus, pero' l-konvenuti bdew biex talbu mija u hamsa u erbghin lira Maltin (Lm145), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u sebgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (€337.76), biex isewwu l-bieb meta dan kien jiswa' mija u sittin lira Maltin (Lm160), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmu (€372.70), skont fattura li pproducew huma stess. Issa qedghin jitolbu bieb gdid. Ghandu jigi stabbilit kemm tista' tiswa' t-tiswija tal-bieb.

2. Fuq il-konvenju l-konvenuti, kif hija l-prassi, ikkonsenjaw ic-cavetta tal-garaxx lill-attur, u dawn, kif ukoll hija l-prassi, iddepozitaw f'idejn l-atturi ghaxra fil-mija (10%) tal-prezz, ossija disa' mija u hamsin lira Maltin (Lm950), u cioe' ekwivalenti ghal elfejn, mitejn u tnax-il ewro u disghin centezmu (€2,212.90). Ma kien hemm ebda ftehim ta' kera u ghalhekk xejn ma hu dovut bhala kera. Jekk ghandha tkun dovuta xi somma din ghandha tkun hafna anqas.

3. L-ebda imghax ma jista' jkun dovut ghaliex ma hemm ebda kapital dovut, u l-imghax jista' jiddekorri jekk u minn meta jigi stabbilit xi ammont.

Ra x-xhieda ta' Dr. Victor Borg Grech, fil-kapacita' tieghu bhala konsulent legali tal-atturi. Jispjega li ghal habta ta' Mejju u Gunju, 2007, l-atturi kienu kkonsultawh ghaliex kienu dahlu f'konvenju mal-konvenuti ghall-akkwist ta' garaxx f'kumpless maghruf bhala 'Melita Mansions', fi Triq il-Knisja, Sliema. Mir-ricerki li saru minn Nutar Mariosa Grech, irrizulta li parti mill-art li fuqha inbena l-garaxx kienet registrata f'isem terza persuna u ghalhekk il-garaxx ma setax jinbiegh liberu mid-drittijiet ta' terzi.

Ghalhekk, konsegwentement il-bejgh ma sarx. Sadanittant, l-atturi kienu depozitaw ghaxra fil-mija (10%) tal-prezz mal-konvenuti, ossia disa’ mija u hamsin lira Maltin (Lm950), u cioe’ ekwivalenti ghal elfejn, mitejn u tnax il-ewro u disghin centezmu (€2,212.90). Il-konvenuti kienu ghaddew ic-cavetta lill-atturi, u f’dan iz-zmien kien dahal hafna ilma tax-xita fil-garaxx u zviluppat hafna umdita’, u ghalhekk l-atturi ghamlu fetha zghira fil-bieb biex ticcirkola l-arja.

Fil-5 ta’ Gunju, 2007 jispjega li kien kiteb lill-konvenuti sabiex jirritornaw id-depozitu lill-atturi, flimkien mal-ispejjes inkorsi mill-atturi ghar-ricerki, dritt tan-Nutar u spejjes ohra relattati mal-kuntratt finali.

Il-konvenuti rrispondew li kienu qed jippretendu li jithallsu mija u hamsa u erbgin lira Maltin (Lm145), u cioe’ ekwivalenti ghal tlett mija u sebgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (€337.76), bhala spejjes sabiex jissewwa l-bieb tal-garaxx u tlett mija u ghoxrin lira Maltin (Lm320), u cioe’ ekwivalenti illum ghal seba’ mija u hamsa u erbghin ewro u erbghin centezmu (€745.40), ghal uzu tal-garaxx. Kienu wkoll lesti li jirritornaw lura tlett mija u hamsa u tmenin lira Maltin (Lm385), u cioe’ ekwivalenti ghal tmien mija u sitta u disghin ewro u wiehed u tmenin centezmu (€896.81), mid-depozitu. Jinsisti li dan l-ammont tal-ahhar kellu jkun dak ta’ erba’ mija u hamsa u tmenin lira Maltin (Lm485), u cioe’ ekwivalenti ghal elf, mija u disgha u ghoxrin ewro u hamsa u sebghin centezmu (€1,129.75).
Minkejja li l-atturi hassew li l-ammonti li kienu qed jippretendu l-konvenuti kienu esagerati, sabiex jaslu ghal ftehim bonarju, kienu disposti li jhallsu l-ispejjes tal-bieb u jhallsu wkoll ghal uzu tal-garaxx, izda mbaghad kienu qed jippretendu li l-konvenuti jhallsu l-imghaxijiet fuq id-depozitu, flimkien ma’ l-ispejjes inkorsi mill-atturi ghar-ricerki u spejjes ohra konnessi mal-preparazzjoni tal-kuntratt finali.

Minkejja li x-xhud kien informa lill-konvenuti li kienu disposti li jircievu l-ammont ta’ seba’ mitt lira Maltin (Lm700), u cioe’ ekwivalenti ghal elf, sitt mija u tletin ewro

u sitta u hamsin centezmu (€1,630.56), ghas-saldu ta’ kollox, izda minflok l-konvenuti baghtu *bank draft* fis-somma ta’ erba’ mija u sebghin lira Maltin (Lm470), u cioe’ ekwivalenti ghal elf u erbgha u disghin ewro u wiehed u tmenin centezmu (€1,094.81).

Ra x-xhieda tal-attur Raymond Zahra, li jikkonferma li hu u martu kienu dahlu f’konvenju mal-konvenuti ghall-akkwist ta’ garaxx, li kien jifforma parti minn blokk ta’ appartamenti maghrufa bhala ‘Melita Mansions’, fi Triq il-Knisja, Sliema. Il-konvenju ggedded darbtejn u kien jiskadi finalment fl-20 ta’ Mejju, 2007.

L-atturi kienu hallsu disa’ mija u hamsin lira Maltin (Lm950), u cioe’ ekwivalenti ghal elfejn, mitejn u tnax-il ewro u disghin centezmu (€2,212.90), u wara jumejn il-konvenuti kienu ghaddewlhom ic-cavetta u tawhom ukoll id-dritt li jaghmlu uzu minn dan il-garaxx.

Jispjega li wara ftit kienet ghamlet ix-xita u kien dahal l-ilma, u fil-garaxx kien hemm hafna umdita’ u kienet marret persuna li kienet ghamlet kanal mad-dawra tal-hitan u toqob fih sabiex jiskula l-ilma.

Kien ghalhekk li ghamel fetha zghira fuq nett tal-bieb sabiex setghet tghaddi l-arja fil-garaxx.

Waqt li n-Nutar Mariosa Grech, kienet qed taghmel ir-ricerki, rrizulta li parti mill-art li fuqha kien inbena l-garaxx kienet registrata f’isem terzi u ghalhekk ma hassitx li kellhom igeddu l-konvenju, u minhabba f’hekk il-konvenuti ma setghux jittrasferixxu l-garaxx ‘sewwa’ skont il-konvenju.

Peress li ma kienux geddew il-kuntratt, irritornaw ic-cavetta lill-konvenuti u talbu d-depositu li kienu hallsu lura, izda l-konvenuti ma kienux lesti li jirritornawh.

Sabiex jintlahaq ftehim, l-atturi kienu disposti li jaccettaw mija u hamsa u erbghin lira Maltin (Lm145), u cioe’ ekwivalenti ghal tlett mija u sebgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (€337.76), ghat-tiswija tal-garaxx u tlett

mija u ghoxrin lira Maltin (Lm320), u cioe' ekwivalenti illum ghal seba' mija u hamsa u erbghin ewro u erbghin centezmu (€745.40), ghal uzu tal-garaxx.

Ghall-attur dawn it-talbiet kienu esagerati.

Ighid ukoll li minhabba l-problemi ta' umdita' kienu ghamlu fetha zghira fuq il-bieb.
Sabiex jintlahaq ftehim, l-atturi kienu disposti li jhallsu ghal bieb gdid u ghal uzu tal-garaxx, u ghalhekk il-konvenuti kellhom ihallsu tal-uzu ta' flushom billi jhallsu l-imghax fuqhom minn mindu rcevewhom sa meta effettivament irritornawhom.

Jikkonferma li l-ispejjes li kienu qed jitolbu peress li l-preparazzjoni tal-kuntratt finali ma sarx tort tal-konvenuti, kienu jikkonsistu:-

i) hmistax-il lira Maltin u tmienja u hamsin centezmu (Lm15.58), ekwivalenti ghal sitta u tletin ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€36.29) ghar-ricerki;

ii) hamsa u tletin lira Maltin u tnejn u disghin centezmu (Lm35.92), ekwivalenti ghal tlieta u tmein ewro u sebgha u sittin centezmu (€83.67), ghar-ricerki dwar Church Street Development;

iii) sittin lira Maltin (Lm60), ekwivalenti ghal mija u disgha u tleitn ewro u sitta u sebghin centezmi (€139.76), ghar-ricerki migbura minghand Dr. Bisazza;

iv) tnax-il lira Maltin (Lm12), ekwivalenti ghal sebgha u ghoxrin ewro u hamsa u disghin centezmu (€27.95), ghar-ricerki fir-Registru tal-Artijiet;

v) erbghin lira Maltin (Lm40), tlieta u disghin ewro u sbatax-il centezmu (€93.17), dritt notarili tal-konvenju.

Total ammontanti ghal mija u tlieta u sittin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm163.50), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tmenin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€380.85).

Bhala l-ahhar proposta, l-atturi kienu disposti li jaccettaw il-hlas ta' seba' mitt lira Maltin (Lm700), u cioe' ekwivalenti ghal elf, sitt mija u tletin ewro u sitta u hamsin centezmu (€1,630.56), izda l-konvenuti ma acettawx, tant li kieu baghtu cekk bl-ammont ta' erba' mija u sebghin lira Maltin (Lm470), u cioe' ekwivalenti ghal elf, u erbgha u disghin ewro u wiehed u tmenin centezmu (€1,094.81), u dan ma giex accettat mill-atturi, tant li kienu baghtuh lura.

Ra x-xhieda tal-attrici, li kkonfermat dak kollu li xehed l-attur.

Ra x-xhieda tan-Nutar Mariosa Grech, li tikkonferma li kienet in-Nutara li kienet giet inkarigata mill-atturi sabiex tippubblika l-akkwist taghhom tal-appartament in kwistjoni.

Tikkonferma wkoll li bhala spejjes ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kien hemm b'kollox tlett mija u tmenin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€380.85) li nqassmu fis-segwenti mod:-

a) mija u tlieta u sittin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm163.50), kwantu ghal tlett mija u tmenin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€380.85), ghar-ricerki dwar il-vendituri;

b) tlieta u tmenin ewro u sebgha u sittin centezmu (€83.67) ghar ricerki dwar Church Street Develpments;

c) mija u disgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) ghar-ricerki migbura minghand Dr. Bisazza;

d) sebgha u ghoxrin ewro u hamsa u disghin centezmu (€27.95) ghar-ricerki fir-Registru tal-Artijiet;

e) tlieta u disghin ewro u sbatax-il centezmu (€93.17) dritt tal-konvenju.

Apparti minn hekk tikkonferma li kien hemm xi spejjes ohra li jirrizultaw mill-kont li kienet baghtet lill-atturi.

Ra x-xhieda tal-konvenuta Doreen Mifsud li tghid kif l-atturi kienu avvicinawhom sabiex jakkwistaw garaxx minghandhom u kien ghalhekk li ffirmaw konvenju ghand in-Nutar Mariosa Grech ghal sitt (6) xhur. Dan kien ghall-habta tal-15 ta' Lulju, 2006. L-attrici kienet ukoll talbithom ic-cavetta peress li kienet qed tirranga r-residenza taghha u xtaqtet tpoggi xi affarijiet gol-garaxx.

Id-depositu li thallas fuq il-konvenju nzamm direttament minnhom.

Sa Dicembru, 2006, in-Nutar Grech ma kienetx ghada ghamlet ir-ricerki fuq il-garaxx u kienet sahanistra cemplet lin-Nutar tal-konvenut Dr. Audrey Spiteri u talbitha dawn ir-ricerki. Peress li r-ricerki ma kienux saru fi zmien sitt (6) xhur, il-konvenju rega' igedded fil-bidu ta' Jannar, 2007 sat-23 ta' Frar, 2007.

Xi gimgha qabel kien ser jiskadi l-konvenju, l-attrici kienet ikkomunikat mal-konvenuta u talbitha biex l-ghada jitlaqghu l-APS Bank f'Ghawdex, izda peress li kien *short notice* u kellhom impenji ohra, il-konvenju rega' ggedded sa' Mejju, 2007.

F'April, 2007, l-attrici kienet infurmatha li kien hemm xi problemi fil-kejl tal-garaxx u huma ddecidew li ma jsirx kuntratt qabel din il-problema tigi solvuta. Kien ghalhekk li r-ragel taghha kien kellem lis-sid ta' qabilhom, certu Nicky Zahra, li kien kkonfermalhom li kien hemm dawn il-problemi fuq il-kejl u l-process sabiex il-pjanti jigu kkoregguti kien diga' nbeda.

Il-konvenuta kienet avzat lill-attrici b'dan u kienet qaltilha wkoll li fi ftit jiem dan ic-certifikat kellu jinhareg mir-Registru tal-Artijiet. Fil-fatt, hekk gara xi ftit jiem wara, izda sadanittant, l-attrici ma rieditx igedded il-konvenju u marret b'dokument sabiex kemm il-konvenuta u zewgha jiffirmawha, u b'dan ma kienitx taf in-Nutara Grech.

Il-konvenuta tikkonferma li ma riedux jikkonfermaw din il-karta u lanqas ma kienu ser jirritornaw id-depozitu li kienet

qed titlobhom l-attrici qabel ma jiehdu parir legali u kienu wkoll qed jippretendu hlas ta' kera ghall-perjodu li l-atturi ghamlu uzu mill-garaxx. Dan kollu sehh wara li kien skada l-konvenju.

L-atturi ma riedux jiffirmaw dan il-kuntratt u kienu qed jippretendu wkoll li jithallsu tal-ispejjes notarili. Il-konvenuti dan m'accetawhx.

L-atturi rritornaw ic-cavetta tal-garaxx u kien hawn li l-konvenuti saru jafu li kien hemm hsara fil-bieb tal-garaxx.

Tikkonferma fl-ahharnett li kienu baghtu *bank draft* fl-ammont ta' erba' mija u sebghin lira Maltin (Lm470), u cioe' ekwivalenti ghal elf, u erbgha u disghin ewro u wiehed u tmenin centezmu (€1,094.81), u dan wara li qatghu parti bhala kera, u parti ohra ghal hsara li kien hemm fil-bieb tal-garaxx.

L-atturi kienu baghtu c-cekk lura b'ittra fit-30 ta' Ottubru, 2007 u kienu fethu l-kawza.

Ra x-xhieda ta' Anthony Mifsud, li filwaqt li jikkonferma x-xhieda tal-konvenuta, izid ighid li kien juzaw dan il-garaxx bhala *store* peress li kienu jiggestixxu *haberdashery*.

Kienu jhallu l-*istock* hemmhekk u qatt ma kien hemm problemi u ghalhekk jichdu li kien hemm xi problemi ta' umdita' jew ilma, kif qed isostni l-atturi issa fil-kaz prezenti, ghaliex effettivament geddew il-konvenju darbtejn minghajr problemi.

Il-hsara fil-bieb kien il-ftuh ta' zewg (2) twieqi u kien ha parir minghand id-ditta li kienet tahdem il-materjal ta' dawn il-bibien, u kienu qalulu li ma kienx facli ssewwi dan il-bieb ghaliex bil-*brazing* il-pjanca tal-bieb tiddajjef.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

<u>Ikkunsidra</u>

L-atturi kienu dahlu f'konvenju mal-konvenuti sabiex jixtru garaxx. Irrizulta li kien hemm diversi okkazzjonijiet fejn dan il-konvenju ggedded.

Tul dan iz-zmien, il-konvenuti kienu ghaddew ic-cwievet lill-atturi u ma hemmx kontestazzjoni li l-atturi kienu qed jaghmlu uzu minn dan il-garaxx, kif ukoll ghamlu xi tibdiliet strutturali fil-bieb kif spjegat *sopra*.

Il-fatt li inghataw pussess ta' dan il-garaxx fil-mori tal-konvenju, ma jfissirx bl-ebda mod, li dan kien qed isir *ex gratia*. In sostenn ta' dan fil-fatt, kien hemm il-hlas tad-depositu fuq il-konvenju, pero' l-problema inqalghet ghaliex dan il-kuntratt ma sehhx, ghaliex irrizulta li parti mill-art fejn kien l-garaxx kienet registrata f'isem terzi persuni.

Huwa minnu wkoll, li meta rrizulta dan, il-konvenuti kienu ikkomunikaw mal-persuni minghand min kienu xtraw il-garaxx u kienu qed isiru l-korrezzjonijet kif suppost *ai fini* ta' titolu tal-konvenuti u ghall-finijiet tal-bejgh, mertu tal-vertenza odjerna.

<u>Ikkunsidra</u>:

"Jekk ix-xerrej jinghata l-pussess tal-fond fil-mori ta' konvenju izda imbaghad dak l-istess konvenju jiskadi ix-xerrej ma jibqaghlu ebda titolu sabiex jokkupa l-fond.
Il-konsenja tac-cwievet fil-pendenza tal-konvenju ma tikkostitwixxix titolu ta' kommodat. Il-kawza ta' tali kuntratt, intiza bhala funzjoni ekonomika tan-negozju, tikkwalifika l-kommodat bhala kuntratt ta' tgawdija bazat fuq il-gratuwita ta' l-uzu tal-haga. Dan johrog bil-wisq car mid-dispost ta' l-Artikolu 1824 tal-Kapitolu 16. Difficilment din il-Qorti tista' tirravviza fil-kaz in ispecje dan l-element tal-gratuwita gjaladarba kif emers mill-provi mhux biss qatt ma kien hemm dan l-intendiment bejn il-kontraenti izda dippju kien hemm il-hlas tal-korrispettiv biex jissodisfa l-prezz pattwit. Dan il-quid pro quo certament jezula l-kommodat;"
(Joseph Pace et. vs John Zarb et. 16.03.2005 APP)

L-atturi rritornaw ic-cwievet lura wara li skada l-konvenju u l-konvenuti qedghin jitolbu l-hlas ta' kera ta' kemm damu jaghmlu uzu minnu l-atturi. Qed jitolbu ukoll fil-kontro-talba taghhom il-hlas ghal danni li kkagunaw meta fethu tieqa fuq il-bieb tal-garaxx.

L-atturi qedghin ukoll jitolbu lura l-hlas tad-depozitu li hallsu lura, flimkien mal-imghaxijiet u l-ispejjes kollha li ntefqu ghar-ricerki, u dan peress li l-kuntratt finali ma sehhx minhabba li l-konvenuti vendituri ppruvaw ibieghu garaxx li ma kienx taghhom, izda ta' terzi.

<u>Ikkunsidra</u>:

"Il-weghda ta' bejgh hija valida anke jekk min ikun qed iwieghed li jbiegh ma jkunx is-sid tal-haga li fuqha jkun sar il-qbil u zzid li f'kaz simili l-venditur prospettiv ghandu l-obbligu li jakkwista l-haga mwieghda biex ikun jista' jbieghha. Jekk ma jsehhlux li jiksibha, b'hekk ma jinhelisx mill-obbligazzjoni tieghu izda jkollu jwiegeb ghad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieghed. Il-kreditrici ghandha wkoll l-ghazla li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli."

Carmelo Zahra et noe vs Anthony Cutajar (25.02.05 APP)

Fil-kaz in ezami, il-konvenuti kienu infurmaw lill-atturi li kienu diga' hadu hsieb il-proceduri sabiex isir tibdil fit-titolu tal-proprjeta' ta' dan il-garaxx u kienu kwazi konkluzi. Kienu talbu lill-atturi sabiex igeddu l-konvenju ghal ahhar darba sabiex imbaghad ighaddu ghall-att finali, izda l-atturi baqghu jirrifjutaw u ftit granet wara, kien hareg ic-certifikat li l-garaxx kien propjeta' tal-konvenuti.

Ghalhekk, kien hemm possibilita' li l-problema tirrisolva ruhha, izda l-atturi webbsu rashom u ma accetawx li jaslu ghall-att finali - decizjoni li legalment setghu jiehdu.

"Jekk jirrizulta li l-art ma hix tal-vendituri, din l-art ma tistax validament timbiegh minnhom. Meta l-bejgh ma

jistax isir u ma jsirx, allura min ikun inadempjenti ikun passibbli ghall-hlas ta' danni, izda l-ezekuzzjoni forzata mhix possibbli.”
Carmelo Zahra et noe vs Anthony Cutajar (25.02.05 APP)

Ghalhekk, la darba l-atturi kienu qed jitolbu l-hlas tad-depozitu, kif ukoll l-ispejjes notarili, l-konvenuti ma kienux disposti li jaghmlu dawn, qabel ma ssir tpacija billi jitnaqqsu z-zmien ta’ kemm damu jaghmlu uzu mill-garaxx, kif ukoll ghall-hsarat li allegatament ikkagunaw.

In vista ta’ dawn l-argumenti, it-Tribunal sejjer jikkunsidra t-talbiet tal-atturi, kif ukoll il-kontro-talbiet tal-konvenuti.

(I) Rifuzjoni tad-Depozitu

L-atturi qedghin jitolbu rifuzjoni tad-depozitu maghmul fuq il-konvenju ammontanti ghal disgha mija u hamsin lira Maltin (Lm950), ekwivalenti ghal elfejn, mitejn u tnax-il ewro u disghin centezmu (€2,212.90), bl-imghax legali mill-15 ta’ Lulju, 2006 sal-jum tal-effettiv pagament, u l-ammont ta’ mija u tlieta u sittin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm163.50), u cioe’ ekwivalenti ghal tlett mija u tmenin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€380.85), *in linea* ta’ danni minhabba l-inadempjenza tal-konvenuti, salv li l-istess atturi jhallsu lill-konvenuti dak li ragjonevolment jispetta lilhom.

Id-depozitu jithallas fuq konvenju sabiex il-kompratur jissalvagwardja l-posizzjoni tieghu sakemm jasal biex jixtri, izda madanakollu f’dan il-kaz irrizulta li kien hemm problemi relatati mar-registrazzjoni tal-garaxx u peress li l-vendituri ma setghux ibieghu qabel inekwivokabbilment kienu ccertifikati bhal s-sidien tal-garaxx. L-atturi ma riedux, minkejja li ftit wara is-sitwazzjoni rregolarizzat ruhha, u ghalhekk kien possibbli li jsir l-kuntratt finali u ghalhekk it-tigdid tal-konvenju.

Madanakollu, l-atturi ghazlu li ma jkomplux u ghalhekk kienu intitolati li jiehdu lura dan id-depozitu. Fuq dan ma jidhirx li kien hemm kontestazzjoni, hlief li giet marbuta

ma' kwistjoni ohra, li kienet twassal ghat-tpacija u ghalhekk riduzjoni ta' dan l-ammont.

Dwar l-imghaxijiet, peress li kien hemm diversi tentattivi sabiex il-kontendenti jaslu ghal ftehim, li jkun opportun li l-imghaxijiet jibdew jidekorru mid-data tal-prezentata tal-Avviz.

Dwar il-hsarat li kien hemm fil-bibien, li efettivament it-Tribunal ma jikkunsidrax bhala hsara, izda pjuttost xi tibdiliet fil-proprjeta' ma jidhirx li hemm kontestazzjoni ghal dan il-hlas mill-atturi

(II) <u>L-ispejjes Notarili</u>

Il-ligi tikkontempla li l-kompratur ghandu jbati dawn l-ispejjes notarili. Il-ligi mhix cara x'jigri jekk kemm-il darba l-konvenju ma jsirx minhabba l-inadempjenza tal-venditur, anzi l-ligi ma ssemmi xejn.

F'dan in-nuqqas ta' dawl, it-Tribunal jimxi fuq principji ta' ekwita' u anki ta' ligi in materja ta' danni. Fil-fehma tieghu, ghalkemm fil-kors normali u fin-nuqqas ta' ftehim kuntrarju, huwa dejjem il-kompratur li ghandu jbati l-ispejjes tar-ricerki u kwalsiasi spejjjes notarili ohra, u dan ghaliex dan l-ezercizzju jsir sabiex l-atturi *qua* kompraturi jkunu konsapevoli li qed jixtru proprjeta' bil-pacifiku pussess u minghajr difetti, mill-banda l-ohra f'dan il-kaz dawn l-ispejjes gew inkorsi ghalxejn mill-atturi billi l-kuntratt finali ma setghax isir meta thassar il-konvenju u dan kien tort tal-konvenuti. Il-fatt li il-posizzjoni dwar titolu giet regolarizzata ftit wara li thassar il-konvenju ma jezimix lill-konvenuti mir-responsabbilta' ghal dawn l-ispejjes zejda inkorsi mill-atturi. Fl-istess hin, pero', fuq bazi ta' ekwita' it-Tribunal ihoss li l-atturi ibbenfikaw minn dawn l-ispejjes u li s-sens ta' gustizzja jindika li ghandhom jigu rifuzi biss in-nofs ta' dawn l-ispejjes. Ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal it-talba attrici f'dan ir-rigward timmerita li tigi akkolta kwantu ghan-nofs biss.

(III) <u>Kontro-Talbiet</u>

Huwa fatt ikkonfermat li kien hemm perjodu fejn l-atturi ghamlu uzu minn dan il-garaxx fil-mori tal-konvenju, u ghalhekk il-konvenuti qed jinsistu li jithallsu l-kera tal-istess li jammonta ghal hlas ta' lira Maltija (Lm1), ekwivalenti ghal zewg ewro u tlieta u tletin centezmu (€2.33), kuljum ghall-uzu tal-istess, filwaqt li kien hemm ukoll talba ta' mija u sittin lira Maltin (Lm160), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmu (€372.70) sabiex jinbidel il-bieb tal-garaxx danneggjat.

L-atturi donnhom kienu propensi li jhallsu dawn l-ammonti, diment li kienu jaslu ghal ftehim mal-konvenuti, ftehim li eventwalment safa' fix-xejn. Pero, anke jekk il-ftehim ma ntlahaqx, it-Tribnal ihoss li fi kwalunkwe kaz dawn il-pretesjonijiet jimmeritaw li jigu akkolti.

Inoltre, l-atturi ikkonfermaw li l-istima li kellhom ghal bieb gdid kien ftit anqas minn dak li kienu qed jitolbu l-konvenuti u ghalhekk ma kienux qed joggezzjonaw.

Dwar il-kera, minkejja li kien hemm kontestazzjoni da parti tal-atturi li kien ezagerat, kienu disposti li jhallsuhom diment li kien hemm ftehim fuq kollox. It-Tribunal ukoll ihoss li r-rata pretiza ta' lira Maltija (Lm1), u cioe ekwivalenti ghal zewg ewro u tlieta u tletin centezmu (€2.33) kuljum bl-ebda mod ma tista tigi ikkonsidrata esagerata.

Konkluzjoni

In sostenn ta' dan it-Tribunal, jilqa' t-talba attrici in parte, in kwantu ghandu jithallas lura d-depozitu fl-ammont ta' disa' mija u hamsin lira Maltin (Lm950), u cioe' ekwivalenti ghal elfejn, mitejn u tnax-il ewro u disghin centezmu (€2,212.90), kif ukoll nofs il-kumplament tat-talba ghal hlas ta' mija u tlieta u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm123.50), u cioe' ekwivalenti ghal mitejn u sebgha u tmenin ewro u tmienja u sittin centezmu (€287.68), in kwantu ghal hmistax-il lira Maltin u tmienja u hamsin centezmu (Lm15.58), u cioe' ekwivalenti ghal sitta u tletin ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€36.29), ricerki fuq il-vendituri, hamsa u tletin lira Maltin u tnejn u disghin

centezmu (Lm35.92), u cioe' ekwivalenti ghal tlieta u tmenin ewro u sebgha u sittin centezmu (€83.67) dwar proprjeta' adjacenti li kienet irregistrat parti mill-art li fuqha kien mibni l-garaxx in kwistjoni, sittin lira Maltin (Lm60), u cioe' ekwivalenti ghal mija u disgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76), thallsu lin-Nutar Mariosa Grech dritt taghha ghall-konvenju, total ta' nofs, mija u tlieta u sittin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm163.50), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tmenin ewro u hamsa u tmenin centezmu (€380.85), u cioe' wiehed u tmenin lira Maltin u hamsa u seghin centezimu (Lm81.75), u cioe' ekwivalenti ghal mija u disghin ewro u tlieta u erbghin centezmu (€190.43).

Kontro-Talba

Tilqa' l-kontro-talba tal-konvenuti, billi tordna lill-atturi jhallsu l-kera ghall uzu tal-garaxx fl-ammont ta' lira Maltija (Lm1), ekwivalenti ghal zewg ewro u tlieta u tletin centezmu (€2.33) u dan ghal ammont ta' tlett mija u ghoxrin lira Maltin (Lm320), u cioe' ekwivalenti ghal seba' mija u hamsa u erbghin ewro u erbghin centezmu (€745.40), kif ukoll tilqa' t-talba ghal hlas tad-danni ikkagunati lill-bieb tal-garaxx fl-ammont ta' mija u sittin lira Maltin (Lm160), u cioe' ekwivalenti ghal tlett mija u tnejn u sebghin ewro u sebghin centezmi liema ammonti jistghu jigu pacuti mill-ammont ta' depositu li ghandu jithallas lill-atturi.

L-ispejjes tal-kawza u tal-kontro-talba ghandhom jinqassmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM--------------------------------