MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA**

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Talba Numru. 1546/2010

**Ekaterina Momtcheva
(Passaport Bulgaru numru-346051416)**

vs

**Daniel Farrugia
(Karta ta' Identita' numru 433479M)**

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attrici ddikjarat illi fis-27 ta' Novembru, 2008 hi ffirmat ftehim ta' appalt mal-konvenut rigward xoghlijiet li kellhom jsiru fuq penthouse f'San Giljan. Dan l-appalt kien intrinsikament marbut ma' konvenju li ffirmat fl-istess hin ma' wahda mill-kumpaniji tal-konvenut u kien miftiehem li z-zewg ftehim jimxu flimkien. Mal-ftehim tal-appalt l-attrici hallset lill-konvenut is-somma ta' elfejn Ewro (€ 2,000) bhala deposit. Il-kuntratt ta' trasferiment ma sehhx billi l-bini ma kienx

konformi mal-permessi tal-MEPA u dwar dan hemm proceduri ohra kontra l-vendituri (Danseller Co Ltd u Jarrow Limited). Galadarba l-kuntratt ma sarx l-attrici qed tezigi rifuzjoni tad-deposit ta’ elfejn Ewro (€ 2,000) kif wkoll l-interessi minn dakinhar li sar l-hlas u dan stante illi:

(i) L-ebda ammont m’hu dovut lill-konvenut;
(ii) Illi fil-mument li sar l-appalt l-konvenut kien jaf jew missu kien jaf li ma kienx hemm permess tal-bini tant li l-applikazzjoni ghas-sanzjonar giet prezentata l-MEPA wara li skada l-konvenju u l-appalt u f’kull kaz dan gie rifjutat mill-MEPA f’Lulju 2010;
(iii) Illi l-attrici li hija barranija u ma kienitx familjari bil-proceduri Malta, giet indotta temmen mod iehor.

Bl-ispejjez u bl-interessi mit-28 ta’ Novembru, 2008 kontra l-konvenut li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenut, li permezz taghha eccepixxa preliminarjament in-nullita’ tal-avviz stante illi l-attrici, li tirrisjedi fl-esteru, ma appuntatax mandatarju prezenti f’Malta biex jirraprezentaha fil-proceduri gudizzjarji prezentati quddiem dana l-Onorabbli Tribunal; Illi l-intempestivita’ tat-talba odjerna stante illi kif gie rilevat mill-esponenti fl-ittra responsiva datata 29 ta’ Settembru, 2010 (kopja ta’ liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala “Dok. A”), l-istess esponenti kien dispost illi jirrifondi d-depozitu fl-ammont reklamat mill-attrici; Illi sahansitra dina t-talba giet prezentata fit-8 ta’ Ottubru, 2010, ossija tlett ijiem biss wara illi l-attrici, permezz ta’ ittra datata 5 ta’ Ottubru, 2010 (kopja ta’ liema qed tigi hawn annessa u mmarkata “Dok. B”) accettat illi tircievi l-pagament ta’ tlettax-il elf Ewo (€ 13,000) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta’ elfejn Ewro (€2,000) ir-refuzjoni tad-depozitu mertu ta’ din it-talba u in kwantu ghas-somma ta’ hdax-il elf Ewro (€11,000) ir-refuzjoni tad-depozitu li kien thallas fuq il-konvenju, u fir-rigward ta’ liema l-attrici fethet kawza quddiem l-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili; Illi inoltre, l-esponenti rcieva l-ittra surreferita wara l-istituzzjoni tal-kawza u l-intavolament tal-mandat ta’ sekwestru relattiv; Illi ghaldaqstant, l-esponenti m’ghandux ibaghti la spejjez u lanqas interessi; Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Semgha t-trattazjoni.

Ikkunsidra,

Illi mill-provi mressqa mill-partijiet irrizulta illi l-att ta' konvenju li kien gie ffirmat minnhom datat 27 ta' Novembru, 2008, u li in forza tieghu l-attrici kienet ser tixtri u takkwista appartament gewwa s-Swieqi, ghalkemm gie mgedded diversi drabi, skada f'April, 2010, u ebda wahda mill-partijiet ma ghamlu xi proceduri ghall-ezekuzzjoni ta' dan il-konvenju. Illi mal-istess att ta' konvenju, l-partijiet iffirmaw ftehim ta' appalt, li madanakollu, kopja tieghu ma gietx ipprezentata f'dawn l-atti. Illi jidher illi m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet illi dan il-ftehim ta' appalt skada wkoll, flimkien mal-konvenju.

Illi l-attrici ddikjarat illi meta gie ffirmat il-ftehim ta' appalt fl-2008, hi hallset lill-konvenut is-somma ta' elfejn Ewro (€ 2,000) bhala depozitu akkont tal-prezz miftiehem bejn il-partijiet. In forza ta' din l-azzjoni, l-attrici qed titlob refuzjoni minghand il-konvenut ta' dan id-depozitu, flimkien mal-imghaxijiet relattivi. Illi da parti tieghu l-konvenut mhux qed jikkontesta illi dan l-ammont thallas lilu, u li ghandu jirrifondih u huwa dovut lill-attrici; fil-fatt ipprezenta ittra datata 29 ta' Settembru, 2010 fejn iddikjara li huwa dispost illi jirrifondi tali ammont.

Illi madanakollu, il-konvenut qed jikkontesta l-hlas ta' imghax u spejjez, ghaliex fil-fehma tieghu din l-azzjoni hija intempestiva, stante li kien iddikjara l-intenzjoni tieghu mal-attrici li jrodd lura dawn il-flus, u dan qabel ma giet intavolata din l-azzjoni, u ghalhekk fil-fehma tieghu ma kienx hemm il-htiega li tipprocedi b'din l-azzjoni.

Illi mill-korrispondenza huwa evidenti illi fir-realta' il-partijiet ma kienux waslu fi ftehim, ghaliex filwaqt illi l-

konvenut kien qed joffri biss refuzjoni tal-flus zborsati mill-attrici, din tal-ahhar kienet qed titlob ukoll hlas ta' danni sofferti minnha. Illi di piu', ghalkemm l-attur iddikjara li l-flus kien ser iroddhom lura, mill-atti ma jirrizultax illi dawn il-flus tpoggew a disposizzjoni tal-attrici, u lanqas li gew depozitati minnu taht l-awtorita' tal-Qorti, u dan minkejja l-fatt illi kif iddikjarat l-attrici – u liema fatt ma giex ikkontestat mill-konvenut – tali konvenju u l-ftehim ta' appalt – ladarba dan kien intrinsikament marbut mal-konvenju – skadew f'April, 2010.

Illi ghalhekk, minn dak iz-zmien 'l quddiem, il-konvenut kien qed izomm flus tal-attrici li ma kienux aktar dovuti lilu, u li kien tenut ghalhekk li jroddhom lura, u mhux joqghod jistenna interpellazzjoni mill-attrici ghar-refuzjoni taghhom.

Illi f'dak li jirrigwarda l-perjodu qabel it-30 ta' April, 2010, jidher illi l-attrici, ghalkemm saret taf illi kien hemm diffikoltajiet dwar il-hrug tal-permess relattiv ghal dan l-appartament, kienet ghadha interessata illi tixtri u takkwista din il-proprjeta', tant illi kif iddikjarat hi stess, f'zewg okkazjonijiet - l-ahhar wahda f'Ottubru, 2009 - tat lin-Nutar l-awtorizazzjoni sabiex jiggedded il-konvenju. Illi ghalhekk, l-attrici tghati x'tifhem illi kemm-il darba din il-proprjeta' kienet giet sanzjonata mill-Awtorita' koncernata qabel ma skada l-konvenju, allura kienet ser tersaq ghall-publikazzjoni tal-att finali ta' kompro-vendita'. Illi ghalhekk dan it-Tribunal ma jistax jikkondividi t-tezi avanzata mill-attrici illi l-konvenut ghandu jhallas l-imghax lilha fuq is-somma ta' elfejn Ewro (€ 2,000) minn meta hi hallset lill-konvenut, u cioe' minn Novembru, 2008.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, gialadarba jirrizulta illi l-ftehim bejn il-partijiet spicca, u l-partijiet inhallew mill-obbligi taghhom f'April, 2010, allura huwa minn dak iz-zmien 'l quddiem illi ghandu jigi kkalkolat kwalunkwe imghax li huwa dovut mill-konvenut lill-attrici fuq is-somma dovuta lilha. Illi ladarba l-konvenju inizjali kien validu sat-30 ta' Gunju, 2009, dan gie estiz sa Ottubru, 2009, u sussegwentement sa April, 2010, allura fin-nuqqas ta' dikjarazzjoni cara mill-partijiet meta – u cioe' f'liema gurnata – f'April skada l-konvenju, wiehed

necessarjament jasal ghall-konkluzjoni illi d-data applikabbli fix-xahar ta’ April hija t-30 ta’ April, 2010.

Illi f’dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut, issir referenza ghall-verbal tal-10 ta’ Dicembru, 2010, kif ukoll id-deposizzjoni tal-istess attrici fis-seduta tat-28 ta’ Marzu, 2011, fejn ikkonfermat illi kienet f’dawn il-Gzejjer meta giet intavolata l-azzjoni odjerna. Illi dan huwa kkonfermat ulterjorment bid-data meta gie kkonfermat bil-gurament l-affidavit tal-istess attrici, li jipprecedi biss b’gurnata d-data meta giet proposta din l-azzjoni. Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut qed tigi respinta bhala infondata.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, jilqa’ t-talba attrici, u jikkundanna lill-konvenut jhallas lill-attrici s-somma ta’ elfejn Ewro (€ 2,000.00), bl-imghax mit-30 ta’ April, 2010.

Bl-ispejjez jithallsu mill-istess konvenut.

< Sentenza Finali >

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