MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2012

Avviz Numru. 350/2010

Kristian Calleja (ID NO 207483(M))

Vs

David Galea (ID NO 447663(M))
Antoinette Galea (ID NO 102169(M))

Il-Qorti;

Rat l-avvizipprezentat fit-30 ta' Settembru 2010 fejn ir-rikorrenti talab lill-Qorti jikkundanna lill-intimati David Galea u Antoinette Galea ihallsu s-somma ta' hdax-il elf Euro (€11,000), dovuti bhala rifuzjoni ta' depozitu akkont li hallas l-attur lill-konvenut fuq konvenju tat-22 t'April 2009, l-effetti ta' liema konvenju skadew fil-21 t'April 2010 u l-kuntratt finali ma giex ezegwit peress illi l-facilita' bankarja

kontemplata bhala kondizzjoni fl-istess konvenju ma gietx approvata minhabba f'ragunijiet mhux imputabbli lill-istess attur.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-Mandat ta' Sekwestru, ta’ l-Ittra 166A u bl-imghax kontra taghhom.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-intimatiipprezentata fit-2 ta' Frar 2011 illi laqghu ghat-talba attrici billi qalu illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez peress li l-konvenju ma sehhx minhabba imputazzjonijiet dovuti lill-istess attur meta dana dderiga lill-banek li kienu ser jaghtu l-facilita' bankarja biex ma jaghtux self, kif ser jirrizulta waqt il-kawza. Ziedu jghidu illi, la darba l-att finali ma sehhx minhabba fl-attur, isegwi konsegwentement li huwa ma huwiex intitolat ghal flus lura kif qed jippretendi.

Rat il-konvenju maghmul bejn il-partijiet u datat 22 ta' April 2009, li kien jirrigwarda il-bejgh ta' appartament, fi stat ta' shell, minghajr arja, li jgib in-numru wiehed gewwa "Jeskers Court", Triq il-Gallina, Kappara.

Semghet ix-xhieda ta' Kristian Calleja illi inghatat viva voce fit-12 ta' Jannar 2011 u fis-27 ta' Jannar 2011 in kontro ezami.

Rat illi fit-30 ta' Marzu 2011 r-rikorrent iddikjara illi ghalaq il-provi.

Rat l-affidavit ta' Antoinette Galea ipprezentat fit-2 ta' Frar 2012 kif ukoll l-affidavit ta' linja ta' David Galea illi gie ipprezentat fit-2 ta' Frar ukoll.

Rat ix-xhieda ta' Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA, illi inghatat fis-16 ta' Marzu 2012 u fit-23 ta' April 2012.

Rat illi fl-4 ta' Gunju 2012 l-intimat iddikjaraw illi ma ghandhomx aktar provi x'jipprezentaw.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Mill-fatti ipprezentati mir-rikorrenti Kristian Calleja, jirrizulta illi huwa kien thajjar jixtri il-propjeta ta' l-intimati gewwa l-Kappara u ghalhekk fit-22 ta' April 2009 huwa ghamel konvenju u ghadda depozitu ta' hdax-il elf Euro (€11,000). Il-konvenju kien "subject to Bank loan" kif dejjem isir.

Huwa sussegwentement mar sabiex japplika ghall-"bank loan" izda meta l-fond illi huwa kien ser jixtri gie spezzjonat minn Perit imqabbad mill-Bank, jirrizulta illi l-bini ma kienx in konformi mal-ligijiet sanitarji, fis-sens illi x-shaft kienet ftit izghar minn dak rikjest mill-Ligi, u ghalhekk il-bank ma tahx il-loan illi huwa talab ghaliha.

Huwa infurma lill-intimati b'din il-problema u sahansitra l-imputati marru fuq il-post flimkien mal-Perit taghhom, liema Perit ikkonferma illi kien hemm problema, izda sahaq illi kienet problema zghira li setghet tigi rimedjata. L-intimat ghamlu diversi laqghat bil-ghan illi tinstab soluzzjoni, izda ma seta jaghmel xejn.

L-attur, izda, baqa' ma inghatax il-bank loan illi huwa kien talab u, meta talab lura l-flus minghand l-intimati wara illi skada il-konvenju, huma rrifjutaw illi jaghtu tali flus.

Minn-naha l-ohra, l-intimati, tramite x-xhieda ta' Antoinette Galea, stqarrew illi r-rikorrent kien attwalment xtara il-propjeta taghhom fuq konvenju sabiex jerggha ibieghu, u huwa kien obbligat illi, f'kaz li ma jaghmilx il-kuntratt fi zmien sitt xhur, ihallas interessi ta' seba fil-mija fuq il-bilanc. Hija stqarret illi meta ma sabx il-bejgh tieghu, r-rikorrent ivvinta l-iskuza illi l-bini ma kienx konformi mal-Ligi, liema fatt ma kienx minnu peress illi l-MEPA hargu il-compliance certificates necessarji u x-xerrejj tal-flat sovrastanti inghata il-bank loan necessarja.

Bhala xhud ta' l-intimat, tela' jixhed rapprezentant tal-MEPA illi xehed illi originarjament inharget compliance certificate izda sussegwentement, kien hemm talbiet ohra ghall-hrug tal-compliance certificate u dana ma inghatax. Huwa stqarr illi sussegwentement gew ipprezentati pjanti

godda sabiex jigu approvati mill-Awtorita', liema pjanti gew approvati fl- 24 ta' Jannar 2012, izda ma kienx f'pusizzjoni illi jindika jekk attwalment tali pjanti kienux intizi sabiex jikkorregu xi zball illi gie riskontrat mill-Perit imqabbad mill-Bank.

Ikkunsidrat

Illi r-rikorrent, fost il-provi illi huwa ressaq, ipprezenta zewg dokumenti, ossija Dok A a fol 22 u Dok B a fol 38.

L-ewwel dokument esebit, Dok A, huwa mahrug mill-Bank of Valletta u datat 19 ta' April 2010, u jindika car li in vista tal-fatt illi l-bitha ta' gewwa m’ hijiex konformi mal-ligi, l-applikant, ossija r-rikorrent f'dan il-kaz, ma kienx ser jinghata il-facilita' bankarja rikjesta.

It-tieni dokument, Dok B, hija ittra mahruga mill-Perit Stephen Psaila, datata 17 ta' April 2010, fejn jgharraf lir-rikorrent illi l-bitha interna kienet tad-daqs ta' 13' 8" b' 6', minflok 14' b' 6', u ghalhekk ma kienetx konformi mal-ligijiet sanitarji peress illi l-bitha hija intiza sabiex taghti d-dawl u ventilazzjoni lill-erbgha kmamar tas-sodda li jaghtu ghal fuq tali bitha.

Ikkunsidrat

Illi l-argument uniku illi ressqu l-intimati sabiex jiddefendu l-kaz taghhom kien illi r-rikorrent kien "idderiga lill-banek li kienu ser jaghtu l-facilita bankarja biex ma jaghtux self, kif ser jirrizulta waqt il-kawza".

Illi, a differenza ta' dak allegat mill-intimati, ghal dak li huma sahqu dwaru ma ngiebet ebda prova, izda, minn naha l-ohra, r-rikorrent gab provi bizzejjed illi juru illi l-bini li l-intimati kienu ser ibieghu lir-rikorrent ma kienx konformi mal-Ligi u ghalhekk il-Bank ma harigx is-self rikjest mir-rikorrent.

Illi jirrizulta wkoll illi r-rapprezentant tal-MEPA stess ikkonferma illi wara li kien inhareg il-compliance certificate originarjament, compliance certificates mitlubin

sussegwentement ma inhargux u saru emendi lill-pjanti li gew approvati fl-24 ta' Jannar 2012.

Illi peress li l-konvenju sar fit-22 ta' April 2009 u kien validu ghal sitt xhur, dana skada ferm qabel ma gew approvati emendi fil-pjanti tal-post. Apparti minn hekk, jirrizulta li l-intimati qatt ma ghamlu Ittra Ufficjali sabiex jinterpellaw lir-rikorrent jersaq ghall-kuntratt finali.

Illi, ghalhekk, abbazi tal-provi kollha prodotti, ma jidher illi hemm ebda raguni ghaliex l-intimati ma kellhomx iroddu lura l-flus, peress illi s-self tal-bank ma inharigx minhabba infrazzjoni da' parte taghhom u, certament, mhux da parte tar-rikorrent, kif qed jippruvaw jallegaw.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Rat il-provi kollha prodotti.

Rat il-konvenju tat-22 ta' April 2009.

Taqta u tiddeciedi billi;

Tichad l-eccezzjonijiet ta’ l-intimati

Tilqa t-talba attrici u

Tikkundanna lill-intimati ihallsu lir-rikorrent is-somma ta' hdax-il elf Euro (€11,000) bhala rifuzjoni ta' depozitu minnu mhallas lilhom, flimkien ma’ l-ispejjez kollha kif mitluba u l-imghax mid-data tal-pprezentata ta’ l-avviz, ossija 30 ta' Settembru 2010, sad-data tal-pagament effettiv.

< Sentenza Finali >

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