Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2013

Avviz Numru. 294/2011

Christopher Farrugia (ID 324283M) u Ruth Vella (ID 37887G)

vs

Alfred Abela (ID 321279M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur ippresentat fil 5 ta' Settembru 2011 fejn ir-rikorrenti ippremettew illi fit 18 ta' Ottubru 2010 huma kienu dahlu fi konvenju ma' l-intimat ghax-xiri tal-maisonette 28, "Maranello", Triq San Pacifiku, Mosta. Tali konvenju, madanakollu, ma wassalx ghall kuntratt finali peress illi kien hemm ragunijiet li wasslu lir-rikorrenti ma jiffirmawx il-kuntratt finali, u dana kien dovut ghal fatt illi, skond ricerki illi kienu ghamlu, il-bini tal-maisonette ma kienx in konformita' mal-permessi tal-MEPA kif ukoll illi parti mill-propjeta kienet mibnija fuq bicca art illi ma kienetx indikata bhala ta' l-intimati, ixda kienet tal-Gvern.

Qrati tal-Gustizzja

Ir-rikorrenti, mal-iffirmar tal-konvennju, kienu ghaddew lill-intimat is-somma ta' sebat elef u tlett mitt Euro (€7,300) bhala depositu, kif ukoll kienu nefqu madwar tmien mija u sitta u sittin Euro u tnax-il centezmu (€866.12 fi drittijiet professjonali ta' Nutar u Land Surveyor. Ir-rikorrent, ghalhekk talbu lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimat ihallashom is-somma ta' tmient elef, mija u sitta u sittin Euro u tnax-il centezmu (€8,166.12) bl-ispejjez.

Rat id-dokumentazzjoni ippresentata mir-rikorrenti, partikolarment il-konvenju datat 18 ta' Ottubru 2010.

Rat ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl 20 ta' Ottubru 2011 fejn laqa ghal dak lilu attribwit billi qal illi dak minnhom allegat kien infondat fil-fatt u fid-dritt, peress illi l-fond ma kellu ebda irregolarita', tant illi gia inbiegh lill-terzi. Huwa sahaq ukoll illi l-flejjes lilu mghoddija ma kienux ghal konvenju izda kienu ghal xoghlijiet illi r-rikorrenti inkarigaw lill-intimat jaghmel fil-fond qabel ma jixtruh. Ghalhekk huwa sahaq illi ma kellu jaghtiu ebda flejjes.

Semghet ix-xhieda ta' **Christopher Farrugia** u ta' **Ruth Vella** moghtija fl-1 ta' Frar 2012.

Semghet ix-xhieda u kontro ezami tal-**Perit Karl Farrugia** moghtija fl-20 ta' Frar 2012.

Semghet ix-xhieda u kontro ezami tal-land surveyor **Louis Attard** moghtija fl-20 ta' Frar 2012 kif ukoll rat id-dokumenti minnu esebit.

Semghet ix-xhieda u kontro ezami tan-**Nutar Patricia Hall** moghtija fit-23 ta' April 2012 kif ukoll rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda u kontro ezami ta' **Dr Claude Sapiano**, Assistent Registratur ta' l-Artijiet, moghtija fit 23 ta' April 2012, kif ukoll rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat illi fit 23 ta' April 2012 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Semghet ix-xhieda ta' **Alfred Abela** moghtija fid 9 ta' Lulju 2012 kif ukoll rat id-dokumentazzjoni minnu ippresentata.

Rat l-affidavit ta' **Charles Grech** ippresentat fit 28 ta' Settembru 2012 flimkien ma dokumentazzjoni minnu ippresentata.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Mario Grech**, perit imqabbad mis-sidien precendenti tal-fond, sabiex japplika ghall izvilupp u bini tal-fond meritu tal-kawza odjerna, moghtija fil 25 ta' Marzu 2013 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu ppresentata.

Semghet il-kontro ezami ta' Alfred Abela moghtija fl-20 ta' Mejju 2013.

Semghet il-kontro ezami ta' Christopher Farrugia moghtija fl-20 ta' Mejju 2012.

Rat illi fl 1 ta' Lulju 2013 il-partjiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u l-kawza giet differita ghal 21 ta' Ottubru 2013 ghall-presentata tan-noti ta' sotomissjonjiet, wara liema data il-kawza kellha tigi differita ghas-sentenza.

Rat illi permezz ta' nota ippresentata fid 29 ta' Awissu 2013, ir-rikorrenti cedew it-talba taghhom ghat-talba tar-rifuzjoni ta' l-ispejejz notarili u tal-land surveryor filwaqt illi zammew ferm it-talba taghhom ghar-rifuzjoni tad-depositu.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fid 29 ta' Awissu 2013 filwaqt illi l-intimat ma ippresenta ebda sottomissjonijiet.

Rat illi fil 21 ta' Ottubru 2013 dehru il-partjiet debitament assistiti w il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Il-kawza odjerna tirrigwarda talba ghal rifuzjoni ta' depositu mghoddi mir-rikorrenti lill-intimat wara illi, permezz ta' konvenju datat 18 ta' Ottubru 2010, fl-atti tan-Nutar Patricia Hall, l-partijiet kienu obbligaw ruhhom li, fi zmien xaghrejn, kellu jsir trasferiment versu hlas ta' mija u sebghin elf Euro tal-fond 28, 'Maranello', Triq San Pacifiku, Mosta, mill-intimat lir-rikorrenti. Tali talba kienet qed issir peress illi, minn ricerki illi kienet ghamel in-nutar tar-rikorrenti, kif ukoll il-Perit imqabbad mill-istess rikorrenti, kien jirrizulta illi parti mill-propjeta li kienet qed tinbiegh kienet mibnija fuq propjeta illi kienet indikata li kienet ta' terzi, ossija tal-Gvern ta' Malta.

Jirrizulta illi fil-konvenju, il-venditur intimat kien igarantixxa lir-rikorrenti xerrejja il-pacifiku pussess u godiment reali ta' l-immobbli in vendita'. Jirrizulta wkoll illi r-rikorrenti kienet a korrent tal-fatt illi gewwa s-shaft l-intimat kien bena kamra illegali li ma gietx sanzjonata mill-MEPA wara applikazzjoni addizzjonali ta' l-intimat u l-intimat kien obbliga ruhu illi, a spejjez tieghu, jekk mitlub jaghmel hekk mir-rikorrenti, huwa kellu jnehhi tali strttura illegali. Da parte taghhom, ir-rikorrenti kienu obbligaw ruhhom illi jonoraw il-konvenju minkejja tali illegalita, salv f'kaz illi ir-rikorrenti ma jinghatax il-facilitajiet bankarji.

Jirrizulta illi, wara illi sar il-konvenju, bdew isiru ricerki dwar l-art u l-provenjenza tal-propjeta, kif dejjem isir qabel ma jigi finalizzat il-kuntratt, u da parte tar-Registru ta' l-Artijiet, kien qieghed jirrizulta illi parti mill-bitha ta' wara tal-propjeta illi kienet ser tinxtara ma kienetx go propjeta ta' l-intimat, izda kienet fi propjeta ta' terzi, u di fatti kienet mibnija fuq bicca art li kienet tal-Gvern ta' Malta.

Jirrizulta illi, in vista ta' tali diskrepanza, ir-rikorrenti qabbdu lill-Perit u Land Surveryor sabiex jaghmel il-verifiki dwar tali fatt u, wara verifiki, anke satellitari, tal-propjeta li kienet ser tinxtara, irrizultalhom illi parti mill-bitha ta' wara kienet attwalment mibnija fuq propjeta' ta' terzi, kif jidher fil-pjanta annessa a fol 47 tal-process, ippresentata mill-Perit Karl Farrugia.

Jirrizulta wkoll illi dina l-istess parti tal-binja illi deher li kienet mibnija fuq propjeta' ta' terzi kienet giet eliminata mill-pjanta permezz ta' 'Tippex' fil-pjanta originali illi kienet inghaddiet lir-rikorrenti mill-intimat wara illi gie iffirmat il-konvenju, liema pjanta kienet giet redatta mill-Perit Frederick Grech fis 17 ta' Dicembru 2010.

Jirrizulta wkoll mill-provi prodotti illi l-intimat kien dahal fi konvenju sabiex ibiegh l-fond meritu tal-kawza in kwistjoni lill genituri tal-mara tieghu, Carmel u Maria Dolores Grech, qabel ma kien izzewwgiha, liema konvenju sar fit 8 ta' Lulju 2010, u dana kien ghal periodu ta' sena. Nelfrattemp, izda, missier il-mara tieghu, Carmel Grech, kien qed ifittex il-bejgh tal-propjeta' u, meta ir-rikorrenti kienu wrew ix-xewqa illi jixtru l-fond huma, l-istess Carmel Grech, fl-14 ta' Ottubru 2010, dahal fi konvenju sabiex ibiegh tali fond. Sussegwentement, izda, dana il-konvenju gie rexiss u gie rimpjazzat bil-konvenju bejn il-partijiet fil-kawza u iffirmat fit-18 ta' Ottubru 2010.

Jirrizulta finalment illi meta l-intimat kien rinfaccjat bil-problema illi sabu ir-rikorrenti, huwa sahaq maghhom illi dik kienet problema illi kienet tirrigwarda il-propretarjiet kollha tat-tlett plots li kienu gew zviluppati originalment u kien cert illi ma kien hemm ebda problema. Huwa sahaq illi meta originalment kien xtara il-maisonette fil 31 ta' Jannar 2001, l-Perit tieghu kien assikurat illi kollox kien sew. Madanakollu, gurnata qabel ma kellu jiskadi l-kuntratt, ir-rikorrenti cemplu lill-intimat u gharrfuh illi, in vista ta' tali problemi, huma ma kienux ser jiffirmaw il-kuntratt finali.

Ikkunsidrat

Mill-provi kollha prodotti, jirrizulta illi r-rikorrenti riedu jixtru l-fond meritu tal-kawza odjerna, ossija 28, 'Maranello', Triq San Pacifiku, Mosta, tant illi kienu gabu anke is-sanction letter mill-Bank, izda minhabba fil-problema illi nqalghet dwar it-titolu ta' parti ta' l-art, huma ghazlu illi ma jiffirmawx il-kuntratt finali.

Jirrizulta illi, skond il-konvenju iffirmat mill-partijiet, wahda mill-kundizzjoni illi ddahhlet, illi hija kundizzjoni bazilari ghal kull kuntratt, kienet illi l-intimat jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-propjeta' illi huwa kien qieghed ibiegh.

Jirrizulta wkoll illi l-flejjes imhallsa fuq il-konvenju, illi huma it-talba tar-rikorrenti, peress illi t-talba ghall-ispejjez l-ohra giet irtirata waqt il-mori tal-kawza, kien imhallsa bhala depositu ghal ammont kollu dovut u mhux bhala kapparra.

Ikkunsidrat

Kif stqarret il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza '**Gloria Pont vs JLJ Construction Co Ltd**' Citazz Nru 2127/97 deciza fl-1 ta' Frar 2008, la darba il-konvenju ikun skada, l-effetti tal-konvenju ikunu skadew u kull parti ghandha titqieghed lura fil-pusizzjoni illi kellha qabel ma gie iffirmat il-konvenju sakemm ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-mizuri gudizzjarji biex jenforzaw id-drittijiet u obbligi rispettivi taghhom.

Tali principju ilu stabbilit minn dawna l-Qrati u huwa meritu ta' diversi kazistika li sahhqu il-pusizzjoni li depositu irid jigi rifuz meta konvenju jiskadi u ebda proceduri gudizzjarji kif tistabilixxi l-Artikolu 1357 tal-Kap 16 ma jkunu ttiehdu, salv meta huwa indikat b'mod car illi d-despositu qieghed isir bhala 'kapparra'' u mhux bhala depositu.

Harsa lejn il-konvenju tat 18 ta' Ottubru 2010 juri illi imkien ma qieghda ssir referenza ghal fatt li s-somma flus ta' sebat elef u tlett mitt Euro kienu qed jigu mghoddija lill-intimat bhala 'kapparra', izda jinghad illi "*qed jithallsu prezenzjalment is-smma ta' seba t'elef u tlett mitt Euro bi flus kontanti, u l-bilanc jithallas fuq l-att finali*"

Ikkunsidrat

Kif jidher car mill-provi prodotti, jirrizulta ben ippruvat illi fil-mument illi r-rikorrenti ghamlu ir-ricerki taghhom dwar il-

propjeta' 28, 'Maranello', Triq San Pacifiku, Mosta, irrizultalhom illi l-parti ta' wara tal-propjeta kienet mibnija fuq art ta' terzi, ossija tal-Gvern ta' Malta. Dana gie lilhom ippruvat ukoll minn esperti minnhom imqabbda sabiex jaghmlu analizi aktar dettaljata ta' l-art.

Il-fatt illi sussegwentement l-intimat biegh l-propjeta lill-terzi ma tfissirx illi fil-mument illi dahal fil-konvenju l-intimat, tali problema ma kienetx tesisti, liema problema kienet gravi bizzejjed biex twassal lir-rikorrenti li ma jixtrux il-propjeta' ghalkemm kienu gia ghamlu l-arrangament kollha necessarji sabiex jottjeni l-fondi mil-Bank biex ix-xiri jsir.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi semghet il-provi kollha prodotti u rat id-dokumentazzjoni kollha ippresentata

Tghaddi biex taqta' u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat u

Tilqa' l-ewwel talba attrici filwaqt illi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba attrici peress illi dina giet irtirata permezz ta' nota datat 29 ta' Awissu 2013, u ghalhekk

Tikkundanna lill-intimat jirrifondi lir-rikorrenti is-somma ta' sebat elef u tlett mitt Euro (€7,300) imhallsa lilu fuq il-konvenju tat 18 ta' Ottubru 2010.

Imghax ghandu jithallas mit tmintax (18) ta' Jannar 2011 kif mitlub u l-ispejjez kollha kif indikati mir-rikorrenti ghandhom ikunu a kariku ta' l-intimat.

< Sentenza Finali >

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