MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tas-7 ta' Frar, 2014

Avviz Numru. 1/2009

Lawrence Farrugia u Grace Farrugia

vs

Philip Pisani

Illum il-Ġimgħa, 7 ta’ Frar 2014

Il-Qorti,

Rat l-Avviz ta’ l-atturi li bih talbu lill-konvenut jghid ghaliex m’ghandux ikun ikkundannat ihallas l-ammont ta’ tlett elef erba’ mija u erbgħa u disgħin ewro u sitt ċenteżmi (€ 3,494.06ċ) ekwivalenti għal elf u ġames mitt lira Maltin (Lm1,500), rappreżentanti flus imħallsa bħala depożitu akkont tal-prezz fuq att ta’ konvenju datat sebgħa (7) ta’ Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008), hawn anness u mmarkat bħala Dok. A, għax-xiri tal-fond, proprjeta’ tiegħek, u ċioe’ appartament internament markta bħala

numru wieħed (1) formanti parti minn block bini bla numru u bl-isem 'Sunshine Flats' fi Triq Wara s-Sur, Victoria, Għawdex, liema kuntratt qatt ma sar tort unikament tiegħek illi nqast milli tagħmel dak minnek imwiegħed fil-konvenju u nqast ukoll milli tidher fuq il-kuntratt finali jew tieħu passi ġudizzjarji ulterjuri kontra r-rikorrenti sabiex dawn jersqu għall-kuntratt u għalhekk ir-rifużjoni tad-depożitu magħmula minnhom hjia dovuta, kif ukoll id-danni sofferti minnhom minħabba n-nuqqas tiegħek, hekk kif jiġu likwidati minn din l-Onorabbli Qorti, oltre l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż, nkluż l-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru *(sic)* ppreżentat konteswalment ma' dan l-Avviż, u l-ittra uffiċċjali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt in subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li wieġeb:

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fid-dritt u fil-fatt;
2. Ilil in linea preliminari l-esponenti jissottometti dawn il-proċeduri ma jistgħux jreġġu u dan peress illi dawn qed isiru a bażi ta' konvenju illi ormai huwa bla ebda effett ġuridiku;

3. Illi l-konvenju in kwistjoni skada fis-sebgħa (7) t'Ottubru tas-sena elfejn u tmienja (2008) u tilef kull effett teigħu stante illi l-atturi bħala aċċettanti tal-wegħda tal-bejgħ naqqsu milli jsejħu lil dak li wiegħed u ċioe' lill-konvenut, sabiex jagħmel il-bejgħ b'att ġudizzjarju li kellu jiġi preżentat qabel id-ata tas-sebgħa (7) t'Ottubru tas-sena elfejn u tmienja (2008) u dan ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Ilil għaldaqstant stante illi l-atturi ħallew dan iż-żmien jiddekadi inutilment mingħajr ma għamlu xejn u kien biss fit-tlieta (3) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmienja (2008) illi permezz ta' ittra uffiċċjali numru 676/08 interpellaw lill-konvenut sabiex jirrifondi d-depożitu, issa l-konvenju in kwistjoni tilef kull effett li setgħa jkollu bejn il-partijiet u għaldaqstant tilfu kull dritt naxxenti minnu, nkluż id-dritt li jiġi rifuż id-depożitu akkont tal-prezz imħallas minnhom;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-kontro-talba tal-konvenut fejn talab lill-atturi jgħidu għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddijkara illi l-kirja mogħtija minn Lawrence u Grace konjuġi Farrugia hija waħda nulla u bla effett u dan stante illi huma ma kellhom l-ebda dritt illi jikru l-appartament in kwistjoni mingħajr il-kunsens tal-esponenti Philip Pisani;

2. Konsegwentament tiddikjara lil Lawrence u Grace konjuġi Farrugia debituri fil-konfront ta' Philip Pisani għal l-ammont ta' elf u tmienja u erbgħin ewro (€1,048);

3. Tordna lill-istess Lawrence u Grace konjuġi Farrugia sabiex jħallsu dan l-ammont fi żmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż ta' din il-kontro-talba kontra Lawrence u Grace konjuġi Farruġia li jibgħu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet.

Rat ir-risposta tal-atturi għal din il-kontro-talba fejn wieġbu:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jintwera aħjar fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi in linea preliminari l-esponenti jissottomettu bir-rispett illi l-ewwel u t-tieni talba ma jistgħux ireġġu flimkien u dan għaliex ma jistax jintalab ħlas ta' ammont meta hemm talba sabiex l-allegata kera li wasslet għall-ħlas ta' dan l-ammont, tiġi ddikjarata nulla u bla effett;

3. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suepost l-ammont mitlub fit-tieni talba, anki li kieku kien dovut, huwa ferm eċċessiv dan għaliex ma jirriflettix l-ammont indikat mill-intimat rikonvenzjonat stess fid-dokument ppreżentat mal-kontro-talba tiegħu;

4. Illi dejjem sussidjarjamet u mingħajr preġudizzju għas-suepost dak allegat mill-intimat rikonvenzjonat bil-ġurament tiegħu ma huwiex minnu u dan għaliex kien jaf

bejn tajjeb illi l-fond kien għal xi żmien twil mikri lill-terz, u dan kif ser jintwera aħjar fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

5. Salv raġunijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat rikonvenzjonat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Novembru 2013 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-affidavits u dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawża tagħhhom l-atturi qed ifittxu li jirkupaw mingħand il-konvenut id-depożitu li huma ħallsuh in konsiderazzjoni tal-bejgħ tal-appartament deskritt fl-Avviż, liema bejgħ pero' baqa' ma seħħx. Talbu wkoll id-danni kkawżati lilhom minħabba dan in-nuqqas.
Il-konvenut jopponi t-talba għar-restituzzjoni ta' dan id-depożitu, u jippretendi li għandu dritt iżommu għax il-konvenju relattiv tilef l-effetti kollha tiegħu. Fil-kontro-talba tiegħu l-konvenut imbagħad jitlob li l-atturi jiġu kkundannati jħallsuh il-flus li jgħid li l-atturi daħħlu mill-kiri li għamlu ta' dan l-appartament, mingħajr il-kunsens tiegħu, kemm dam f'idejhom.

Il-fatti fil-qosor li wasslu għal din il-kawża kienu s-segwenti:

Il-partijiet kienu daħlu f'konvenju dwar il-bejgħ lill-atturi ta' appartament fir-Rabat, Għawdex. Waħda mill-kundizzjonijiet marbuta mal-ftehim relattiv kien li sa dakinhar tal-kuntratt tkun ġiet solvuta problema li kien hemm dwar il-*meter* tad-dawl ta' dan il-*flat*. Dan il-konvenju ġie mġedded xi tlett darbiet, bl-aħħar wieħed ikun dak tas-7 ta' Lulju 2008, kopja ta' liema ġiet annessa

ma' dan l-Avviż.[1] Permezz ta' skrittura tal-24 ta' Ġunju 2007 l-atturi ħallsu is-somma ta' Lm1500 bħala "*parti min Lm15,000 tal-flat*."[2] Dan ifisser li l-ħlas kien bħala depożitu akkont tal-prezz u mhux kapparra, u fuq dan jidher li l-partijiet jaqblu. Imma anke dan il-konvenju tħalla jiskadi u l-kuntratt finali baqa' qatt ma sar. F'xi stadju, sakemm dawn il-konvenji kienu għadhom fis-seħħ, l-atturi ngħataw kopja taċ-ċavetta tal-appartament in kwistjoni, u kemm dam f'idejhom, irnexxelhom jikruh għal xi żmien lil terzi.[3]

Il-konvenut qed jargumenta li ġialadarba l-atturi ħallew l-aħħar konvenju jiskadi mingħajr ma għamlu dak meħtieġ mil-liġi a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap.16, u ċioe' li jsejħulu permezz ta' att ġudizzjarju qabel ma skada t-terminu miftiehem biex jersaq għall-kuntratt, u mbagħad segwew dan bil-kawża relattiva fi żmien xahar, l-effetti tal-istess konvenji spiċċaw wkoll u għalhekk l-atturi ma kienux iżjed intitolati għar-rifuzjoni tad-depożitu minnhom imħallas.

Huwa minnu illi la l-atturi ħallew il-konvenju jiskadi mingħajr ma għamlu xejn biex isalvawh, dan tilef l-effetti tiegħu. B'daqshekk pero' ma jfissirx li huma tilfu wkoll id-dritt għar-rifużjoni tad-depożitu li kienu ħallsu lill-konvenut, imma biss li ma jistgħux iżjed jinsistu li l-konvenut jersaq għall-kuntratt finali, bil-kondizzjonijiet li kienu ftehmu fuq dak il-konvenju. Anzi konsegwenza naturali tal-fatt li l-konvenju jkun tilef l-effetti tiegħu, hija li l-partijiet jerġgħu jitqegħdu fl-istat li kienu fih qabel ma ġie iffirmat, inkluż għalhekk li jekk kienu laħqu għaddew xi flus lill-propost venditur, dawn iridu jintraddu lura lil min ħallashom.

Fin-Nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut jiċċita minn sentenza tal-Qorti tal-Appell li ċaħħdet lill-kompraturi mid-depożitu li kien tħallas minnhom fuq il-konvenju, għar-raġuni li dawn kienu daħlu għalih *in mala fede* [4]. Irriżulta pero' mill-provi, li apparti l-fatt li qatt ma gġe nnegat li l-

---

[1] Dok.A a fol. 2 tal-process
[2] Ara kopja taghha a fol. 4; jidher li l-prezz eventwalment gie ridott ghal Lm11,000 (ara konvenju tas-7.07.2008 a fol.2)
[3] Ara kopja tal-iskrittura ta' kera esebita bhala Dok.A a fol.13-14
[4] Nazzareno Vella noe. vs Joseph Abela noe. :14.01.2002

kwistjoni tan-nuqqasijiet fil-*meter* tal-elettriku ta' dan l-appartament baqgħet qatt ma ġiet solvuta, kien hemm raġuni oħra għaliex l-atturi kienu ġustifikati li ma jersqux għall-att finali. Skond ma xehed in-nutar Joseph Lia, in-nutar inkarigat mill-atturi rigward dan in-negozju, l-konvenut kien għad fadallu dejn mal-Bank fuq dan l-appartament, li ma kienx ser jiġi sodisfattt kollu bil-ħlas tal-bilanċ tal-prezz li kellu jitħallas fuq il-kuntratt.[5] Dan ġie kkorroborat bl-istatement tal-Bank esebita mill-konvenut stess.[6] Minnha jirriżulta li fil-15 ta' Ottubu 2008, meta allura kien għadu kemm skada l-aħħar konvenju, l-konvenut kien baqagħlu dejn ta' €26,566.71ċ mal-Bank, li l-bilanċ tal-prezz għall-appartament ma kienx ser jissalda kollu.

F'tali ċirkostanzi żgur li ma jistax jingħad li kien hemm xi *mala fede* fl-atturi meta ma resqux għall-att finali, u għalhekk ma jibqa' ebda raġuni għaliex it-talba tagħhom għar-rifużjoni tal-Lm1500, imħallas minnhom bħala depożitu lill-konvenut m'għandhiex tintlaqa'.

L-atturi qegħdin jitolbu wkoll id-danni kkaġunati lilhom minħabba li l-kuntratt baqa' ma sarx. Imma dwar dan huma baqgħu ma ressqu ebda provi. Anzi rriżulta li sakemm dan l-appartament kien f'idejhom huma anke krewh lil terzi, u għalhekk daħħlu l-flus minnu.[7] Konsegwentement m'hu ser jiġi likwidat ebda ammont f'dan ir-rigward.

Niġu issa għall-kontro-talba tal-konvenut. Dan qed jippretendi li l-atturi jagħtuh il-flus li jgħid li daħħlu mill-kiri tal-appartament tiegħu tul iż-żmien li dan dam f'idejhom. Huwa jsostni li qatt ma ta permess lill-atturi biex jikru dan il-flat, u ċ-ċavetta kien tahilhom biss sabiex idaħħlu xi għamara. Jikkontendi għalhekk li l-kirja li għamlu kienet nulla u għaldaqstant il-flus li l-atturi daħħlu minnha huma tiegħu u għandhom jintraddu lilu. Dan l-argument pero' ma jreġix. Fil-liġi tal-kera, l-fatt li inkwilin jissulloka mingħajr il-kunsens tas-sid jista' jġib il-konsegwenza tat-

[5] Ara deposizzjoni tieghu tat-18.05.2012 a fol. 120
[6] A fol.134
[7] Ara l-iskrittura ta' kera a fol. 13 - 14

terminazzjoni tal-kirja, imma mhux in-nullita' tagħha. Imma dan lanqas m'hu il-każ hawnhekk, għax qatt ma kien hemm ebda relazzjoni ta' sid u inkwilin bejn il-partijiet. Imbagħad, dikjarazzjoni ta' nullita' lanqas ma tagħti lis-sid id-dritt li jieħu hu l-flus tal-kera, meta dawn qatt ma kienu tiegħu. Seta l-konvenut jitlob minflok id-danni għal dan l-użu mhux awtorizzat li għamlu l-atturi, inkluż għalhekk il-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u ilma li ġew ikkonsmati tul din il-kirja u msemmija fin-Nota tal-Osservazzjonjiiet tiegħu, imma dawn ma talabhomx fil-kontro-talba tiegħu, li hija limitata biss għall-flus tal-kirja. It-talbiet tiegħu ma jistgħux għalhekk jigu milqugħa.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi:

(i) dwar it-talbiet tal-atturi billi, filwaqt illi tilqa' t-talba għar-rifużjoni tal-elf u ħames mitt lira (Lm1500) imħallas minnhom lill-konvenut bhala depożitu akkont tal-prezz tal-appartament li huma kellhom jixtru mingħandu, u għalhekk tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-istess atturi l-ekwivalent fi flus korrenti ta' dan l-ammont, u ċioe' s-somma ta' tlett elef erba' mija u erba u disghin euro u sitt ċenteżmi (€3,494.06ċ), bl-imgħaxijet legali mid-data ta' dan l-Avviż sad-data tal-ħlas effettiv, tiċħad it-talba għad-danni, bl-ispejjeż jitħallsu nofs mill-atturi u nofs mill-konvenut; u

(ii) dwar il-kontro-talba, billi tiċħad it-talbiet tal-konvenut bl-ispejjeż kontra tiegħu.

< Sentenza Finali >

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