

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1917/1999/1

**Emily CARUANA**

**VS**

**Carmel u Carmen konjuġi BEŻŻINA u Sharon Sultana  
mart Fabian Sultana xebba Grima**

**Il-Qorti:**

Rat l-Att ta' Ċitazzjoni mressaq fit-30 ta' Awissu, 1999, li bih l-attriċi ippremettiet;

Illi in forza ta' konvenju datat l-1 ta' Frar 1999, il-konvenuti obligaw ruħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu a favur l-attriċi żewġ appartamenti internament markati bin-numri wieħed (1) u tnejn (2) li qegħdin fl-ewwel u t-tieni sular ta' blokk ta' tlett (3) appartamenti u penthouse bla numru, bl-isem Bella Vista Flats li jinsabu fi Triq it-Tamar, Qawra, San

## Kopja Informali ta' Sentenza

Pawl il-Baħar, u dana kif jirriżulta mill-konvenju hawn anness u mmarkat bħala Dok "A";

Illi b'referenza għall-klawsola 8 tal-istess konvenju, kundizzjoni tat-trasferiment, kien *inter alia* dak illi l-proprjeta' kienet mibnija skond is-sengħa u l-arti u skond il-permessi mħallsin u approvati;

Illi fil-fatt jirriżulta illi l-appartamenti in kwistjoni mhumiex mibnija skond is-sengħa u l-arti u skond il-permessi mħallsin u approvati;

Illi għalhekk, l-konvenuti ma setgħux jadempjixxu l-obbligi tagħhom naxxenti mill-fuq imsemmi konvenju, liema konvenju illum skada;

Illi fl-1 ta' Frar 1999, l-attriċi kienet ħallset lill-konvenuti s-somma ta' (Lm10,000) għaxart elef Lira Maltin bħala depositu, liema depositu, allura, għandu jigi refuż lura lill-attriċi;

Illi minkejja interpellati sabiex jirrifondu lura d-depositu ta' (Lm10,000) għaxart elef Lira Maltin mħallas mingħand l-attriċi, u dana permezz tal-Ittra Uffiċjali datata 30 ta' Lulju 1999 il-konvenuti baqgħu inadempjenti.

Għaldaqstant, l-attur talab lil dina l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandiex għal dawn ir-raġunijiet premissi:

1. Tiddikjara illi l-proprjeta' in vendita' mhix dik a tenur tal-konvenju tal-1 ta' Frar 1999, kif intqal fuq;
2. Konsegwentement, tiddikjara li l-konvenuti ma jistgħux jersqu għall-bejgħ tal-proprjeta' kif imwiegħda, kif intqal fuq; u
3. Tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lura lill-attriċi id-depositu ta' (Lm10,000) għaxart elef Lira Maltin, kollox kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premissi.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-Ittra Uffiċjali datata 30 ta' Lulju 1999 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni ppresentat

Kopja Informali ta' Sentenza

kontestwalment u bl-imgħaxijiet legali mid-data tan-notifika tal-fuq imsemmija ltra Uffiċjali kontra l-konvenuti li jibqgħu ngunti għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-attriċi, flimkien mad-dokument meħmuż magħha;

Rat in-Nota mressqa fil-25 ta' Jannar, 2000, li biha l-imħarrkin eċċepew li ħallsu s-sorti u l-imgħax, imma m'humieq responsabbli għall-ispejjeż tal-kawża;

Rat id-Dikjarazzjoni maħlufa u n-Nota tax-Xiehda tal-imħarrkin;

Rat il-verbal tas-smiġħ tal-20 ta' Ottubru, 2000<sup>1</sup>, fejn l-avukat tal-attriċi iddikjara li "l-mertu huwa eżawrit u li tħallas is-sorti wara transazzjoni";

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet dwar il-kwestjoni ta' min għandu jħallas l-ispejjeż tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Ġunju, 2003<sup>2</sup>, li bih u fuq talba tal-avukati tal-partijiet, tat żmien biex jitressqu noti ta' sottomissjonijiet dwar il-kwestjoni tal-ispejjeż, liema żmien ittawwal fuq talba tal-avukat tal-attriċi b'darbtejn oħra;

Rat li minkejja dan, il-partijiet ma ressqu l-ebda nota, u għalhekk, b'degriet tad-29 ta' April, 2004, il-Qorti ordnat li fis-smiġħ li jmiss issir it-trattazzjoni bil-fomm;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Ottubru, 2004, li bih ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż;

***Ilkunsidrat:***

---

<sup>1</sup> Paġ. 18 tal-proċess

<sup>2</sup> Paġ. 75 tal-proċess

Illi din hija azzjoni għall-ħlas lura ta' depożitu mħallas mill-attriċi bħala parti mill-prezz miftiehem f'att ta' konvenju, wara li l-bejgħ ma sarx;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi qalu lilill-attriċi ħallsuha kulma kellhom jagħtuha, bl-imgħax b'kollox, u għalhekk ma kellhomx jiġu kundannati jħallsu l-ispejjeż tal-kawża;

Illi, billi l-mertu tal-kawża ntemm bil-ħlas lill-attriċi, din is-sentenza qegħda tingħata dwar il-kap tal-ispejjeż;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fl-1 ta' Frar, 1999<sup>3</sup>, l-attriċi ntrabtet mal-imħarrkin biex tixtri u tikseb mingħandhom żewġ appartamenti f'San Pawl il-Baħar. F'dik l-okkażjoni, għall-imħarrkin deher Carmel Grima, missier l-imħarrka Sharon Sultana. Dak inhar l-attriċi ħallset somma akkont tal-prezz. Il-konvenju kellu jagħlaq fi żmien sitt (6) xhur, jiġifieri fl-1 ta' Awissu, 1999. Fit-2 ta' Awissu, 1999<sup>4</sup>, l-attriċi bagħtet ittra uffiċjali lill-imħarrkin, titlobhom iħallsuha lura s-somma depożitata fl-okkażjoni tal-att tal-konvenju: l-intimati ġew notifikati sat-8 t'Awissu. Fit-30 ta' Awissu, 1999, infetħet il-kawża. L-attriċi talbet li jinħareġ Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrkin l-għada li fetħet il-kawża<sup>5</sup>, liema talba ġiet miċħuda b'degriet ta' dak inhar stess. U kisbet ukoll il-ħruġ ta' Mandat ta' Sekwestru dak inhar li fetħet il-kawża, u li ġie notifikat lill-intimati (l-imħarrkin f'din il-kawża) fit-2 ta' Settembru, 1999. Għal dak il-Mandat, inħareġ kontro-Mandat fit-8 ta' Ottubru, 1999. Dak inhar kien sar ftehim miktub bejn l-avukat tal-attriċi u Carmelo Grima<sup>6</sup>, f'liema okkażjoni sar il-ħlas lura tad-depożitu lill-avukat tal-attriċi;

Illi l-imħarrka Sharon Sultana ġiet notifikata bl-atti tal-kawża<sup>7</sup> fis-6 ta' Jannar, 2000, u l-imħarrkin kollha ressqu Nota tal-Eċċezzjonijiet fil-25 ta' Jannar tal-istess sena. L-imħarrkin bagħtu ittra uffiċjali lill-attriċi u żewġha fit-30 ta'

<sup>3</sup> Dok "A", f'paġġ. 5-7 tal-proċess

<sup>4</sup> Dok "EC4", f'paġġ. 63-4 tal-proċess

<sup>5</sup> Dok "EC1", f'paġġ. 43-7 tal-proċess

<sup>6</sup> Dok "CG1", f'paġġ. 73-4 tal-proċess

<sup>7</sup> Paġ. 9 *tergo* tal-proċess

Lulju, 1999<sup>8</sup>, imma ma fetħux kawża konta tagħhom biex jitolbu l-eżekuzzjoni tal-konvenju<sup>9</sup>;

Illi, fid-dawl tal-fatti msemmija, u kif ukoll billi jirriżulta li l-attriċi tħallset wara li kienet diġa' nfetħet il-kawża u wara li kien jidher li l-imħarrkin ma kinux ressqu kawża biex jitolbu l-eżekuzzjoni tal-konvenju, jaqa' fuq l-istess imħarrkin li jgħibu raġuni tajba għaliex ma kellhomx ikunu huma li jħallsu l-ispejjeż li l-attriċi kellha tagħmel biex tiġbor flusha. Fid-Dikjarazzjoni tagħhom man-Nota tal-Eċċezzjonijiet, l-imħarrkin ma jagħtu l-ebda raġuni u wisq anqas tagħrif dwar meta seħħ il-ħlas jew x'ċirkostanza kien hemm li biha jgħidu li ma kellhomx iħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji. L-istess jingħad dwar meta xehed Carmelo Grima<sup>10</sup>: l-unika tagħrif li joħroġ minn dik ix-xhieda kien il-qbil tiegħu li jrodd lura l-flus lill-attriċi, minħabba l-mandat ta' sekwestru li kienet għamlet. Kif rajna, dak il-mandat inhareġ flimkien mal-Att taċ-Ċitazzjoni, u dan ifisser li kull ħlas li sar minħabba l-effetti ta' dak il-mandat tabilfors sar fil-mori tal-kawża, ukoll jekk, sa dak iż-żmien, l-imħarrkin ma kinux għadhom laqgħu għandhom l-atti tal-istess kawża. Iżda l-Mandat kien jindika li kien inhareġ b'kawtela ta' kawża li kienet infetħet, minbarra li sa dak iż-żmien, l-ittra ufficjali tal-attriċi kienet magħrufa lill-imħarrkin ukoll;

Illi l-għaref konsulent tal-imħarrkin issottometta li kien hemm fehma, mhux espressa, li kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. Dan allegatament seħħ meta saret laqgħa twila fil-bini tal-Qorti u ġie miftiehem li l-attriċi titħallas lura l-flus li ħarġet bħala depożitu u l-imgħax. Din mhix għajr allegazzjoni li l-għaref difensur tal-attriċi, fix-xhieda tiegħu<sup>11</sup>, tenna kemm-il darba li kienet biss proposta min-naħa tal-imħarrkin, liema proposta l-attriċi ma aċċettatx;

Illi ukoll meta saret il-laqgħa bejn l-avukat tal-attriċi u Carmelo Grima u l-imħarrka Sharon Sultana, il-ftehim kien jgħid li l-ħlas li sar kien "għas-saldu ta' kull pretensjoni ta' interessi u depożitu". Għall-kuntrarju ta' dak li sata' fehem

<sup>8</sup> Dok "EC3", f'paġ. 59 tal-proċess

<sup>9</sup> Xhieda ta' Albert Portelli 17.5.2002, f'paġ. 66 tal-proċess

<sup>10</sup> Xhieda tiegħu 18.3.2003, f'paġġ. 70-2 tal-proċess

<sup>11</sup> 12.10.2001, f'paġġ. 31-2 tal-proċess

## Kopja Informali ta' Sentenza

Carmelo Grima, il-ħlas ma kienx magħmul bil-fehma li ma kien għad fadal l-ebda pendenza bejn il-partijiet. Żgur li sa dak inhar kien magħruf lill-imħarrkin li l-attriċi kienet fetħet il-kawża, u jekk l-imħarrkin kienu fehmu li ma kellhomx x'jaqsmu ma' spejjeż ġudizzjarji, tali fatti imissu tniżżel jew issemma ċar fil-kitba li saret. Minn dan kollu ma sar xejn, imma għall-kuntrarju, jissemma fiha li huma kienu ħallew impreġudikata l-kwestjoni għar-rigward tal-ispejjeż ġudizzjarji tal-vertenza;

Illi l-imħarrkin issottomettew ukoll li jkun ekwu u xieraq li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu bejn il-partijiet. Il-Qorti ma sabet xejn fl-atti li jwassalha biex taqbel mal-fehma tagħhom. Il-Qorti tqis li jkun ksur tal-ekwita' u xejn xieraq li l-attriċi titgħabba bil-ħlas tal-ispejjeż tal-kawża. Ma hemm xejn x'juri li hija kienet naqset b'xi mod biex tieġu lura dak li huwa tagħha. Kull proċedura meħuda minnha kienet f'waqtha u permessa mil-liġi. Il-massima *qui suo jure utitur neminem laedere videtur* toqgħod ħafna fil-każ preżenti. Fuq kollox, bis-saħħa tal-passi li l-attriċi ħadet, seħħilha tikseb ir-riżultat li riedet u li kien bi dritt jistħoqqilha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

**Tastjeni** milli tqis it-talbiet attriċi fil-mertu, u dan billi l-istess mertu ġie eżawrit wara ż-żmien li kienet infetħet il-kawża;

**Tiċħad** dik il-parti tal-eċċezzjoni tal-imħarrkin fejn jgħidu li m'għandhom iħallsu l-ebda spejjeż tal-kawża, u, minflok, **tiddikjara** li l-istess imħarrkin għandhom iħallsu l-ispejjeż kollha ġudizzjarji.

## Moqrija

< **Sentenza Finali** >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----