



MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI**

Seduta tal-15 ta' April, 2005

Talba Numru. 840/2004

**Daniela Debattista bhala mandatarju specjali
tal-assenti Keith u Marita Erickson**

Vs

JK Properties Limited (C 25967)

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-attrici nomine talbet li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tirrifondi s-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000) rapprezentanti ammont minnha mhallas akkont ta' prezz ta' proprjeta' mmobiljari u dan stante li l-konvenju relattiv qatt ma gie ffirmat.

Ra r-Risposta tas-socjeta' konvenuta li biha wiegbet illi preliminarjament l-attrici trid tissodisfa r-rekwiziti legali sabiex tirrapprezenta proceduri gudizzjarji l-individwi li huma assenti, fit-tieni lok l-ammont ta' elf lira Maltin (Lm1,000) imhallsa lis-socjeta' eccipjenti kien espressament *non-refundable* u fit-tielet lok il-hlas ma

Kopja Informali ta' Sentenza

sarx mal-firma ta' xi konvenju izda biss biex jigi riservat id-dritt ta' Keith u Marita Erickson li jixtru proprjeta' mmobbli u din ma tinbieghx lit-terzi u kien proprju ghalhekk li gie specifikat li l-hlas kien *non-refundable* u inoltre mhux minnu li kien hemm xi raguni valida fil-ligi li kienet tintitola lil Keith u Marita Erickson ma jakkwistawx il-proprjeta' li kienet riservata ghalihom. Fil-fatt huma stess kienu avzaw lis-socjeta' konvenuta tramite l-konsulent legali taghhom li m'ghandhomx aktar interess fl-akkwist tal-fond.

Sema' x-xhieda ta' Kevin Buttigieg, Joseph Buttigieg, Daniela Debattista u Jason Lauri.

Ra l-atti kollha tal-kawza kompriz id-dikjarazzjonijiet maghmula mill-istess Marita u Keith Erickson.

Sema' t-trattazzjoni ta' Dr Stefan Camilleri ghall-atturi u Dr Paul Farrugia ghas-socjeta' konvenuta.

Ikkunsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi s-socjeta' konvenuta kienet fuq konvenju biex hi stess takkwista proprjeta' konsistenti f'appartament li kien ghad irid jigi konstruwit f'Windsor Terrace f'Ta' Sliema.

Billi kellha dan il-konvenju, s-socjeta' konvenuta kienet qed tipprova ssib il-bejgh ossija tinnegozja l-istess proprjeta' *on plan* u tramite Jason Lauri, wriet interess Daniela Debattista ghan-nom ta' l-atturi.

Milli jidher kien hemm ftehim fuq il-prezz u l-proprjeta' u Debattista qalet li l-konvenju relattiv kien irid jigi ffirmat minn Marita u Keith Erickson li dak il-hin ma kienux Malta.

Sar ftehim dakinhar stess illi l-proprjeta' ma tibqax aktar *on the market* sakemm jilhqu jigu l-istess konjugi Erickson qabel l-20 ta' Novembru 2003 u ta' dan, is-socjeta' konvenuta giet ikkumpensata s-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000) u skond l-ircevuta tat-13 t'Ottubru 2003, dan id-depozitu m'huwiex *refundable*.

Illi jirrizulta wkoll illi f'Novembru 2003 il-konjugi Erickson gew Malta u flimkien ma' l-avukat taghom marru fl-ufficju ta' Dr Norval Desira biex isir il-konvenju. Dakinhar Kevin Buttigieg li kien originarjament tkellem ma' Daniela Debattista kien imsiefer u baghat lil missieru Joseph Buttigieg minfloku.

Dakinhar bdew jigu diskussi l-kundizzjonijiet dettaljati tal-konvenju, liema draft konvenju huwa pjuttost twil u jinsab esebit a fol 11 tal-process u huwa evidenti li hemm diversi kundizzjonijiet li evidentement kellhom jigu dibattuti u miftiehma bejn il-partijiet.

It-Tribunal jidhirlu illi l-kwistjoni kollha hija x'kien ezatt il-ftehim bejn il-partijiet meta thallset is-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000). Huwa evidenti li meta thallset din is-somma l-ftehim bejn il-partijiet kien semplicement biex il-proprjeta' ma tibqax *on the market* u tigi riservata biex b'hekk il-konjugi Erickson ikollhom l-opportunita' jakkwistawha huma. Ma kienx hemm kwistjoni fuq il-prezz u fil-fatt il-konvenju ma giex iffirmit minhabba f'din ir-raguni u ghalhekk huwa evidenti wkoll illi l-kundizzjonijiet tal-konvenju kienu ghad iridu jigu diskussi, dibattuti u miftiehma u li z-zewg partijiet kienu jafu dan u stante li l-atturi kienu jafu bil-possibilita' li ma kienux possibilment accettaw il-kundizzjonijiet kollha tal-konvenju, l-fatt li huma accettaw li jhallsu l-elf lira Maltin (Lm1,000) sabiex il-proprjeta' ma tibqax aktar fuq is-suq, hadu r-riskju ta' din il-konsegwenza.

Del resto jirrizulta lampanti illi dak li gie pattwit bejn Kevin Buttigieg ghan-nom ta' JK Properties Limited u Daniela Debattista ghan-nom tal-konjugi Erickson gie attwat. Il-proprjeta' giet imnehhija mis-suq u jirrizulta wkoll illi l-proprjeta' baqghet *available* ghall-atturi u jekk riedu setghu jiffirmaw il-konvenju relattiv.

Illi inoltre jigi accennat ukoll illi l-premessi ta' l-Avviz tal-kawza ma jirriflettux il-fatti li jirrizultaw f'dawn il-proceduri stante illi fil-fatt qatt ma gie ffirmit konvenju. Ma kienx il-kaz li jigi *refunded* xi depozitu akkont ta' xi prezz, izda fil-fatt is-somma ta' elf lira Maltin (Lm1,000) thallset

Kopja Informali ta' Sentenza

esklussivament sabiex il-proprjeta' tigi mnehija minn fuq is-suq u tithalla *available* ghall-atturi proprio jekk jidhrilhom li ghandhom jipprosegwu bl-akkwist taghha.

It-Tribunal finalment jirrimarka wkoll illi fil-kors tal-korrispondenza bejn il-partijiet qabel il-proceduri, s-socjeta' konvenuta wriet ix-xewqa li kienet disponibbli li tersaq ghall-ftehim bonarju liema offerta ma gietx accettata mill-atturi.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----