MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2005

Avviz Numru. 211/2003

Ian u Joanne konjugi Vassallo

vs

1. **Catherine Camilleri**
2. **Carmen Micallef**
3. **Salvina Portelli**

Il-Qorti ,

Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fil-11 ta' April, 2003 fejn talbu lil din il-Qorti ghall-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas tas-somma ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000), dovuti mill-konvenuti bhala rifuzjoni ta' depozitu mhallas akkont tal-prezz ta' fond numru tliet u ghoxrin (23), Triq Habel ix-Xghir, Zejtun a tenur ta' skrittura privata, ossia konvenju, datat 14 ta' Frar, 2002 (Dk. IV1), liema konvenju llum m'ghadux fis-sehh.

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda stante li kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-eccipjenti kienu ntitolati jirritjenu d-depozitu li kien gie mhallas lilhom mill-atturi ma' l-iffirmar tal-konvenju ta' l-14 ta' Frar, 2002.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu r-rifuzjoni ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000) li hallsu bhala depozitu fuq konvenju ghax-xiri tal-fond 23, Triq Habel ix-Xghir, Zejtun, peress illi ma resqux ghall-kuntratt finali wara li l-bank irtira l-facilitajiet ta' self illi kien ser jaghti lill-atturi.

Minn naha l-ohra l-konvenuti qeghdin jghidu illi huma ntitolati li jzommu d-depozitu.

Irrizulta mill-provi li l-atturi kienu qed ifittxu 'character house' bhala residenza ordinarja taghhom. Kellhom wiehed u erbghin elf lira Maltin (Lm41,000) disponibbli ghax-xiri tal-fond u hmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) ghall-konverzjoni. Ghalhekk, qabbdu lill-agenzija Dhalia sabiex issiblhom fond b'dawk il-prezzijiet. Wiehed mill-fond illi gie muri lill-atturi kien dak ta' 23, Triq Habel ix-Xghir, Zejtun.

Skond ir-rapprezentant tad-Dhalia, l-fond seta' jigi konvertit bis-somma ta' hmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000). Ghalhekk, saru negozjati mall-vendituri, l-konvenuti odjerni, u fl-14 ta' Frar, 2001 sar il-konvenju ghand in-Nutar Roberta Bisazza. Fuq il-konvenju thallas depozitu ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000), illi kellu jinghata lill-vendituri fi zmien erba' gimghat, meta kien mistenni li l-atturi jottjenu '*sanction letter*' mill-bank ghal self ghax-xiri

tal-fond. Kien hemm kondizzjoni wkoll illi d-depozitu jintilef jekk il-kompraturi ma jidhrux fuq att finali ghal raguni mhux valida (fol. 4).

Is-*sanction letter* mill-bank harget fil-21 ta’ Marzu, 2002 (fol. 17) u fuq l-iskorta ta’ dan is-self, l-atturi awtorizzaw lin-nutar sabiex jirrilaxxa d-depozitu lill-vendituri. Gara pero’ li l-perit imqabbad mill-bank, Mario Cassar, dehrlu li l-fond kellu bzonn xogholijiet estensivi u li jiswew hafna flus peress illi kien fi sqaq u kien difficli ghall-ingeji sabiex jidhlu hdejn il-fond biex isir ix-xoghol, fejn allura kollox kellu jsir bl-idejn.

L-istess atturi gabu zewg bennejja biex jaraw il-fond u t-tnejn ikkwotaw cifra ta’ bejn hamsa u ghoxrin elf u tletin lira Maltin (Lm25000 - Lm30000). L-atturi ma felhux ghal din l-ispiza.

Peress illi l-perit tal-bank ikkonferma l-ispiza kbira fir-rapport tieghu (fol. 32) fejn iddeskrivihom bhala, “restoration process is going to be very costly …” u ddeskriva l-proprjeta’ “a bad investment”, il-bank permezz ta’ ittra datata 12 ta’ Awissu, 2002 (fol. 20), “talab prova tal-fondi li kellhom l-atturi sabiex jidhlu ghal dawn l-“extensive and costly works”.

L-atturi rrispondew permezz ta’ ittra datata 21 ta’ Awissu, 2002 (fol. 21) fejn qalu illi ma kienux f’posizzjoni li jipprovdu din il-prova illi talab il-bank.

Ghalhekk, b’ittra datata 23 ta’ Awissu, 2002 (fol. 22) il-bank informa lill-atturi li s-*sanction letter* giet irtirata.

Wara dan l-atturi talbu l-hlas lura tad-depozitu, izda l-konvenuti rrifjutaw, dan l-ghaliex gew informati min-nutar illi l-ewwel skuza illi gabu l-atturi kienet illi l-mara kellha problema b’darha fejn allura l-fond ma kienx addattat ghalihom. Aktar tard gew informati li l-bank kien irtira s-self.

In-Nutar Roberta Bisazza (fol. 56) qalet illi qabel ma skada l-konvenju, marru ghandha l-atturi u qalulha li

Joanne Vassallo kellha problema b'darha, nfurmathom illi din ma kinitx skuza sabiex ma jersqux ghall-att finali u qaltilhom sabiex jikkomunikaw mall-vendituri biex jaraw jirrangawx xi haga. Pero' sussegwentement giet infurmata li s-*sanction letter* giet irtirata.

Il-konvenuti jikkonfermaw illi huma rcevew id-depozitu minghand in-nutar u li l-konvenju qatt ma gie mgedded. Qalu illi ma kienx minnu li l-fond kien fi stat hazin u gabu bhala xhieda lix-xerrej li sussegwentement xtara l-fond certa Joseph Willows fejn qal li kien hemm is-servizzi kollha fil-fond, ghad illi kien jehtieg xi xogholijiet. Il-Perit Cassar, pero', (fol. 38) qal car u tond illi fl-opinjoni tieghu l-fond ma kienx abitabbli.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni li trid tidderini din il-Qorti hija safejn jista' jinghad li l-kompraturi kienu gustifikati li ma jersqux fuq l-att finali. Fil-kawza fl-ismijiet Victor Chetcuti et vs Uranus Company Limited deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Gunju, 1999 inghad illi meta jkun qed jigi mhejji konvenju, l-partijiet u anki n-nutar, iridu jkunu kemm jista' jkun ezatti dwar dak illi qed jitnizzel. Dan ghax indipendentement minn dak illi jista jirrizulta bhala ftehim jew arrangament, fuq kollox jipprevali dak li effettivament jitnizzel fuq l-iskrittura. Dan hu konformi mat-taghlim fid-dritt Ruman illi, "Quoties in verbis nulla est ambiguitas, ibi nulla exposito contra verba fienda est."

Il-konvenju jghid car u tond li d-depozitu jintilef jekk il-kompraturi ma jidhrux fuq att finali ghal raguni mhux valida.

Irrizulta mill-provi li l-kompraturi ma resqux ghall-att finali peress illi l-bank kien irtira s-self li originarjament kien miftiehem. Il-Qorti jidhrilha li din hija raguni valida sabiex tiggustifika li l-kompraturi ma jersqux ghall-att finali. Fil-kawza Ray Douglas Parker vs Dr Godfrey Gauci Maestre noe deciza mill-Appell fis-27 ta' Gunju, 1997 intqal li xerrej

kien awtorizzat ma jersaqx ghall-att finali fuq ir-raguni illi ma setax jottjeni self mill-bank, liema self kien diga accettat, wara li l-bank impona kondizzjonijiet aktar severi.

Dana huwa proprju dak illi gara f'dan il-kaz, fejn originarjament il-bank kien sejjer isellef is-somma ta' hmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) ghal xiri ta' post lest, izda peress illi rrizultalu illi dan kienx ser ikun il-kaz, u li l-konverzjoni tal-fond kien ser jirrekjedi spiza kbira, wara li x-xerrejja ma gabux provi illi kellhom flus bizejjed sabiex jaghmlu dawn il-konverzjonijiet, allura l-bank dehrlu illi ma kellux ikompli bis-self.

Ghalhekk, fil-kors tal-proceduri ghall-ghoti tas-self, il-bank impona kondizzjoni aktar severa meta talab lill-atturi jippruvaw illi kellhom flus bizejjed ghall-konverzjoni tal-fond, li skond il-perit Cassar kien jirrikjedi "extensive and costly works".

Il-konvenuti jikkontestaw ir-rapport tal-perit u jghidu illi l-fond ma kienx daqshekk hazin. Tant hu hekk, illi wara li l-fond inbiegh lil terzi, dawn dahlu joqghodu fih mall-ewwel, minghajr ma ghamlu alterazzjonijiet.

Pero' l-Qorti jidhrilha illi mehud in konsiderazzjoni l-fatti li kellhom quddiemhom l-atturi, kif ukoll il-bank wara r-rapport tal-perit Cassar, il-bank kien gustifikat illi jallarma ruhu u jirrifjuta s-self lill-atturi, li minn naha taghhom kienu gustifikati li ma jersqux ghall-att finali.

Fil-fatt dan l-att ma sarx u la l-atturi u lanqas il-konvenuti ma ghamlu xi proceduri sabiex il-konvenju jigi mgedded jew jissalvagwardaw xi drittijiet naxxenti minnu.

Il-konvenuti jghidu wkoll li d-depozitu gie moghti lilhom bil-kunsens ta' l-atturi. Pero', b'daqshekk ma jfissirx illi huma ntitolati jzommu d-depozitu anki jekk il-kuntratt finali ma jsirx. Fil-kawza Kenneth Tucker et vs Nutar Anthony Grech Trapani deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' Ottubru, 1994, inghad illi meta jithallas depozitu fuq konvenju lin-Nutar, dak id-depozitu ma kienx jappartjeni lill-vendituri

sakemm ma jigix ippubblikat il-kuntratt jew inkella x-xerrej ikun irrediga mill-kuntratt minghajr raguni valida fil-ligi.

Dawn iz-zewg kundizzjonijiet ma vverrawx ruhhom f'dan il-kaz, u ghalhekk, id-depozitu mhallas ma jappartjenix lill-konvenuti u li ghanhom jirrifonduh lill-atturi.

Ghal-dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu lill-atturi s-somma ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000) dovuti lilhom bhala rifuzjoni ta' depozitu mhallas akkont ta' prezz ta' fond numru 23, Triq Habel ix-Xghir, Zejtun a tenur ta' skrittura privata datata 14 ta' Frar, 2002.

Bl-ispejjez u l-imghax legali mid-data tan-notifika ta' l-Avviz ghas-smiegh kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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