



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2006

Avviz Numru. 453/2003

Emanuel u Therese konjugi Bezzina

vs

Edward Psaila

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat il-11 ta' Settembru tas-sena 2003 li permezz tieghu l-atturi sejhu lill-konvenut quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux :

1. Irodd lura lill-atturi l-ammont ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), gja imhallas lilu mill-istess atturi skond konvenju datat it-13 ta' Lulju tas-sena 2001 liema konvenju spickawlu l-effetti tieghu skond il-ligi;
2. Bl-ispejjez komprizi dawk ta' zewg ittri legali u ta' l-ittra ufficjali datata l-5 ta' Dicembru tas-sena 2002

Kopja Informali ta' Sentenza

u bl-imghax legali b'effett mid-data ta' l-imsemmija ittra ufficcjali kontra tieghu li jibqa' ngunt in subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata t-22 ta' Ottubru tas-sena 2003 li permezz taghha eccepixxa s-segwenti;

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u dana stante li l-atturi effettivament ma resqux ghall-kuntratt u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi u konsegwentement il-hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), li hallsu lill-konvenut intilef a favur l-istess konvenut;

2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress li l-konvenut interpella lill-atturi sabiex jersqu ghal kuntratt ta' xiri ta' l-imsemmi fond, imma dawn naqsu milli jaghmlu dan, minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana peress li l-ftehim bejn il-partijiet skond l-artikolu 1003 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta kien wiehed ta' kapparra u mhux ta' depozitu u dan kif ser jigi muri tul is-smiegh tal-kawza. Illi kien ghalhekk li l-konvenut taha lill-atturi koncessjoni ta' sena biex jersqu ghall-imsemmi kuntratt;

4. Salvi eccezzjonijiet ultrjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti;

1. Illi l-vertenza odjerna hi naxxenti minn konvenju pattwit bejn il-partijiet indikati fl-okkju ta' din il-kawza, datat it-13 ta' Lulju tas-sena 2004;

2. Illi permezz ta' l-imsemmi konvenju l-konvenut intrabat li jbiegh lill-atturi, li min naha tagħhom obbligaw ruhhom li jixtru l-fond " ... bla numru bl-isem ta' Maria Zell, Ghaxaq Road, Gudja, bil-garage anness u kongunt ...";

3. Illi wara li l-istess partijiet qabblu fuq il-prezz dovut, jirrizulta li l-atturi halsu l-ammont ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0) bil-bilanc jithallas fuq l-att finali;

4. Illi inoltre, l-partijiet jirrizulta li ssoggettaw il-kuntratt finali għall-fatt li kellhom precedentement jottjenu self mill-bank;

5. Illi bil-ghan li jagixxu fuq dan il-pjan hekk prestabbilit l-atturi kienu anke avvicinaw bank lokali bil-ghan li jottjenu facilita' bankarja li kienet tippermettilhom jersqu għall-kuntratt finali wara l-konvenju de quo;

6. Illi jirrizulta li l-atturi anke ingaggaw perit arkitett li assigurahom li l-fond de quo hu strutturalment tajjeb;

7. Illi a bazi tar-rapport rilaxxat mill-arkitett de quo irrizultaw xi diskrepanzi serji mal-permessi rilaxxati fuq l-istess fond;

8. Illi konsegwenza diretta u rimedjata ta' dawn id-diskrepanzi jirrizulta li l-finanzjament bankarju jigi ppregudikat stante li l-ebda bank ma jista' javalla jew jissussidja l-illegalita';

Kopja Informali ta' Sentenza

9. Illi d-diskrepanzi riskontrati jirrizultaw li huma s-segwenti:

i. Kamra b'saqaf rinforzat tal-konkrit mibnija bla permess fil-bitha ta' l-istess fond;

ii. Gallarija bil-qiegh tal-konkos fl-ewwel sular li kienet ukoll minghajr permess;

10. Illi hu pacifiku li sakemm dawn iz-zewg illegalitajiet jibqghu imwaqqfin, l-ebda finanzjament ma seta' jinghata;

11. Illi ghalhekk l-atturi kienu kostretti jintroducu din il-procedura biex jirriprendu pussess tad-depozitu minnhom rilaxxat mal-konvenut;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-atturi ikkonkludew il-konvenju meritu ta' din il-procedura in buona fede bil-ghan li jkunu jistghu jibnu familja;

Illi bhal maggoranza l-kbira kienu kostretti jirrikorru ghall-ghajnuna finanzjarja u effettivament issoggettaw il-kuntratt finali ghall-oghti ta' tali ghajnuna, u dan anke bi qbil mal-konvenut;

Illi minhabba li jirrizulta li l-konvenut ma pprezentax il-fond skond kif minnu rikjest minghajr intoppi legali billi l-istruttura innifisha ma taqbilx mal-permessi relattivi;

Illi dan il-fatt jipprejudika ghal kollox il-possibilita' li l-atturi jottjenu l-finanzjament bankarju rikjest;

Illi dan ma jista' bl-ebda mod jigi imputat lill-atturi stante li hu l-venditur li hu responsabbli fir-rigward;

Illi hu inutili li jigi pprezentat dokument li jipperora kemm hu facli li l-irregolaritajiet riskontrati jistghu facilment jigu sanati stante li dan mhux biss hu irrilevanti izda addirittura jista' jigi facilment intiz abbuziv;

Ikkunsidrat;

Illi tenut kont ta' l-eccezzjonijiet sollevati jinghad is-segwenti:

1. Illi mhux ghalhekk sostenibbli dak indikat fl-ewwel eccezzjoni li l-atturi ma resqux ghall-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi;

2. Illi kemm –il darba l-atturi kienu jaghmlu hekk kienu jigu rinfaccati bil-possibilita' reali ta' proceduri legali fil-konfront taghhom – haga li zgur hi finanzjarjament u psikologikament dispendjuza u zgur m'ghandhiex tkun fil-prijoritajiet ta' koppja li tixtieq tibni familja fis-sliem;

3. Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenut ukoll tippekka legalment stante li l-problematika li tat bidu ghad-dizgwid in dizamina kienet l-illegalita' strutturali li l-konvenut ried jakkolla lill-atturi;

4. Illi ghalhekk, anke hawn hekk, l-atturi huma legalment u legittimament sewwa meta irrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt finali;

5. Illi rigward l-eccezzjoni a bazi ta' l-artikolu 1003 tal-Kapitolu 16 ghandu jinghad li r-relazzjoni legali naxxenti mill-fatti kif analizzti jikkostitwixxu depozitu fuq weghda ta' bejgh li l-effett tieghu jispicca meta jaghlaq iz-zmien, (ara artikolu 1357 tal-Kapitolu 16);

Ghalhekk, in vista tal-premess din il-qorti, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut, takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tordna lill-konvenut Edward Psaila jrodd lura lill-atturi Emanuel u Theresa konjugi Bezzina l-ammont ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), minnhom gia' imhallsa lilu skond il-konvenju datat it-13 ta' Lulju tas-sena 2001;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. BI-ispejjez u bl-imghaxijiet legali skond il-ligi li jibdew jiddekorru mill-15 ta' Dicembru tas-sena 2002.

Marisa Borg
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----