MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
DOREEN CLARKE

Seduta tat-3 ta' April, 2006

Talba Numru. 1676/2005

Simon Agius
vs
Melissa Zahra

Numru
Talba Numru 1676/2005

It-Tribunal

Ra l-Avviz prezentat mill-attur li permezz tieghu talab hlas tas-somma ta' elf liri maltija (Lm1000) rapprezentanti sehem il-konvenuta ta' spejjez li hallas l-attur lil terzi relatati ma l-akkwist ta' fond li l-kontendenti kienu hadu mill-Awtorita ta' Djar qabel ma hassru l-gherusija taghhom.

Ra r-risposta tal-konvenuta li permezz taghha qalet li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li mis-self originali ta’ Lm33,000 l-ammont ta’ Lm8000 kien ghall-uzu personali ta’ l-attur u stante li meta l-kontendenti tterminaw l-gherusija taghhom l-attur wera x-xewqa li hu jakkwista sehem il-konvenuta mill-fond u kien hu li ghamel l-arrangamenti kollha relattivi.

Ra x-xhieda ta’ Simon Agius u Carmen Azzopardi kif ukoll l-affidavit ta’ Melissa Zahra.

Ra d-dokumenti esebieti.

Ra l-verbal ta’ l-udjenza mizmuma fit-22 ta’ Frar 2006 meta d-difensuri tal-partijiet qablu li l-kawza tista tibqa ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Illi mill atti jirrizultaw ampjament is-segwenti fatti:-

- Waqt l-gherusija taghhom il-kontendenti kienu akkwistaw maisonette minghand l-Awtorita tad-Djar, dan f’l-10 ta’ Ottubru 2003 u anke applikaw biex jakkwistaw garaxx sottopost ghal dan il-maisonette.
- F’l-istess zmien il-kontendenti hadu self minghand il-Bank of Valletta fl-ammont ta’ Lm33,000. Minn dan l-ammont utilizzaw biss is-somma ta’ Lm25,000 ghaliex il-bilanc ta’ Lm8,000 kien ser jigi utilizzat ghall-akkwist tal-garaxx.
- Minn din is-somma ta’ Lm25,000 l-ammont ta’ Lm15,000 intuza ghall-akkwist tal-maisonette; l-ammont ta’ Lm2,000 gie depozitat f’kont tal-konvenuta biex jigu utilizzati ghall-ispejjez tat-tieg; u l-ammont ta’ Lm8,000 intuza mill-attur ghall-bzonnijiet personali tieghu. Il-pagamenti lill-Bank kienu jsiru kollha mill-attur.
- F’Mejju tas-sena 2004 il-kontendenti hassru l-gherusija taghhom u fit-2 ta’ Gunju 2003 jidher li kien hemm qbil li l-attur ghandu jakkwista n-nofs indiviz tal-maisonette minghand il-konvenuta, u l-garaxx f’l-intier tieghu direttament minghand l-Awtorita tad-Djar. Dan il-

qbil jidher mill-ittra iffirmata mill-kontendenti (document a fol 42).

- Saru konteggi bejn il-kontendenti u gie miftiehem li l-attur kellu jhallas lill-konvenuta s-somma ta' Lm3444 biex jikkumpensaha ghal sehemha mill-ispejjez li kienu saru fil-maisonette u dawk relattivi ghat-tieg. Dan il-hlas sar billi l-konvenuta zammet ghaliha l-Lm2000 li kienu gew depozitati fil-kont taghha u billi l-attur hallas il-bilanc permezz ta' cheque.
- Eventwalment l-attur iddecieda li ma setax ikompli bil-pjanijiet tieghu u fil-5 ta' Novembru 2004 il-kontendenti nfurmaw lill-Awtorita tad-Djar li ma xtaqux izommu l-maisonette u l-garaxx. Dan ghamluh permezz ta' zewg ittri li fihom l-attur iddikjara ukoll li r-raguni ghal dan kien li hu ma kienx ser ikun f'pozizzjoni li jlahhaq mal-pagamenti tal-Bank.
- Fit-23 ta' Novembru 2004 il-kontendenti kienu anke fformalizzaw il-ftehiem ta' bejniethom billi dehru fuq skrittura privata fejn gie stabbilit li l-ammont li kien ser jigi rifuz lilhom mill-Awtorita tad-Djar kellu jithallas lill-Bank akkont ta' l-ammont dovut u l-bilanc ta' circa Lm8,000 dovut lil Bank kellu jithallas lura kollu mill-attur stante li dan l-ammont kien jirraprezenta flus utilizzati mill-attur. F'din l-iskrittura il-kontendenti ma semmew xejn dwar il-pagamenti li kienu lahqu saru lill-Bank pero lanqas ma ddikjaraw li ma kien fadlilhom l-ebda dritt u pretensjoni kontra xulxin jew irrinunzjaw ghal kwalunkwe dritt li setaw kellhom fil-konfront ta' xulxin.
- Il-kuntratt finali ma' l-Awtorita tad-Djar sar fit-18 ta' April 2005.

Illi mill-atti jidher li hemm kontestazzjoni dwar ir-raguni ghalfejn l-attur wasal biex biddel id-decizjoni tieghu li jakkwista wahdu l-proprieta de quo. L-attur jallega li kellu kollox lest biex dan is-sehh u li kienet l-inadempjenza tal-konvenuta li wasslitu biex idur fuq id-decizjoni tieghu. Min-naha l-ohra l-konvenuta ssostni li hija dejjem ikkoperat ma l-attur u li kienu l-problemi finanzjarji li waslu lill-attur biex idur fuq id-decizjoni tieghu.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma li l-versjoni mghotija mill-konvenuta hija aktar verosimili partikolarment minhabba d-dikjarazzjoni ta' l-istess attur fiz-zewg ittri datati 5 ta' Novembru 2004 u minhabba li l-attur ma gabx provi konkreti li juru li l-konvenuta verament irrifjutat li tersaq ghat-trasferiment tal-propjeta de quo favur l-istess attur.

Illi ghalhekk kieku ma kienux ir-ripensamenti ta' l-attur il-kontendenti kienu jiffinalizzaw il-pendenzi ma' l-Awtorita tad-Djar fi zmien iqsar; zgur li dawk il-hames xhur minn Gunju 2005 sa Novembru 2005 ghaddew inutilment u dan minhabba r-ripensamenti ta' l-attur.

Illi pero t-Tribunal huwa tal-fehma li anke kieku l-attur ma kellux dawn ir-ripensamenti xorta kien ha jghaddi perjodu ta' zmien sakemm il-kontendenti kienu jkunu f'pozizzjoni jiffinalizzaw il-pendenzi ma' l-Awtorita tad-Djar.

Naturalment hemm ukoll dak il-perjodu sa Mejju , u cioe qabel ma thassret l-gherusija, li l-pagamenti lill-Bank kienu qed isiru a beneficcju taz-zewg kontendenti u akkont ta' self li hadu flimkien.

Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-pagamenti li saru lill-Bank tul il-perjodu kollu hlief ghal dak il-perjodu ta' hames xhur fuq imsemmija ghandhom jinqasmu bejn iz-zewg kontendenti. Pero l-flus li gew mislufa mill-bank ma gewx utilizzati kollha ghall-akkwist tal-maisonette u ghandhom japplikaw kunsiderazzjonijet differenti ghal kull ammont misluf.

Mhux kontestat li mill-facilita ta' Lm33,000 il-kontendenti utilizzaw Lm25,000.

Minn dawn Lm8000 intuzaw mill-attur ghall bzonnijiet personali tieghu konsegwentement il-konvenuta m'ghandhiex tirrifondi ebda ammont mill-pagament li saru lill-bank ghall-hlas ta' dan l-ammont.

Ammont iehor ta' Lm2,000 gie depozitat f'kont f'isem il-konvenuta biex jintuza ghall-ispejjez tat-tieg u eventwalment, ezattament fit-2 ta' Lulju 2004, gie deciz li

dak l-ammont ghandhu jigi assenjat lilha ghas-saldu ta' spejjez li kienet lahqet ghamlet. L-attur gie kompensat ghall-ispejjez li kien ghamel hu direttament mill-Awtorita tad-Djar. Konsegwentement fir-rigward ta' dan l-ammont il-konvenuta ghandha thallas biss nofs il-pagament li lahqu saru sa l-ahhar ta' Gunju 2004.

Dwar l-ammont ta' Lm15,000 li gew utilizzati biex tithallas il-maisonette, ghar-ragunijiet fuq imfissra, il-konvenuta ghandha thallas nofs il-pagamenti li saru tul il-perjodu kollu b'l-eccezzjoni ta' dawk il-hames xhur minn Gunju sa Novembru 2004, u cioe minn Ottubru 2003 sa Mejju 2004 u minn Dicembru 2004 sa April 2005.

L-attur ma ta' l-ebda rendikont ta' x'hallas lill-Bank u/jew ta' Lm1000 li kien qed jippretendi hlas taghha. Hu indika biss xi entries fis-statements tal-kont tieghu mal-Bank of Valletta (dokumenti minn fol 28 sa fol 40). Pero dawn l-entries ma jindikawx xi thallas ghall kull loan separata u lanqas huma kollha loan repayments.

L-aktar dokument attendibbli u li a bazi tieghu t-Tribunal jista jasal ghal xi thallas ghal kull loan separata huma l-istatements esebieti minn fol 19 sa fol 27 tal-process. Minn dawn id-dokumenti jirrizulta li fuq il-loan ta' Lm2000 bdew il-pagamenti f' Novembru 2003 dawn kienu ta' Lm42.00 fix-xahar u li sa Gunju 2004 saru tmien pagamenti li jwasslu ghal total ta' Lm336.

Jirrizulta wkoll il fuq il-loan ta' Lm15,000 il-pagamenti kienu ta' Lm68.00 fix-xahar u bdew f' Novembru 2003. Sa Mejju 2004 saru sebgha pagamenti, u minn Dicembru 2004 sa April 2005 saru erbgha pagamenti cioe total ta' hdax il-pagament li jwasslu ghal total ta' Lm748.

Ghalhekk pagamenti li l-konvenuta ghandha tirrifondi nofshom jammontaw ghal Lm1084. Konsegwentement l-ammont dovut mill-konvenuta huwa ta' Lm542.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi jilqa t-talbiet attrici limitatament kif fuq spjegat u jikkundanna lill-konvenuta thallas is-somma ta' hames mija tnejn u

erbghin lira Maltija (Lm542) b'l-imghaxx mid-data tas-sentenza. L-ispejjez jithallsu miz-zewg partijiet nofs kull wiehed.

< Sentenza Finali >

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