



## **TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR**

**GUDIKATUR DR.  
IAN SPITERI BAILEY**

Seduta tat-2 ta' April, 2007

Talba Numru. 1782/2005

**Jesman Tonna ID 267575(M)  
u Rosaria Farrugia ID 554777(M)**

**Vs**

**Tyrone Galea**

**It-Tribunal,**

Ra l-Avviz fl-ismijiet premissi pprezentat fit-2 ta' April, 2007, fejn it-Tribunal gie mitlub jordna lill-konvenut jirrifondi s-somma ta' hames mitt Liri Maltin (Lm500) li l-atturi hallsu lill-konvenut bhala depozitu ghax-xiri tal-fond Flat 6, Piconito, Gherixen Str. Rabat, liema bejgh ma sarx. Bl-ispejjes.

Ra r-risposta ipprezentata fl-4 ta' April 2006 fejn gie ecceppit illi it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra l-

atturi, stante li skond l-iskrittura privata li a tenur taghha thallas id-depozitu mill-atturi u li l-atturi qeghdin jitolbu r-rifuzjoni tieghu, l-istess atturi kellhom jersqu ghall-att ta' akkwist relattiv sal-5 ta' Awissu 2005, u fin-nuqqas jitolbu dak l-istess depozi. Illi fil-fatt, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-atturi ma ressu qatt ghall-att ta' akkwist relattiv. Salv eccezzjonijiet ohra, permessi mil-Ligi.

Sema` x-xhieda kollha prodotti u ha konjizzjoni tad-dokumenti kollha esebiti.

Sema` t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet u ra illi l-kawza thalliet ghall-lum ghad-decizjoni ;

Ikkunsidra :

Illi l-kwistjoni kollha tippertja fuq l-iskrittura Dok JT2. L-attur Jesman Tonna jghid (30.06.06) illi konvenju qatt ma sar, filwaqt illi omm l-attur Vincenza Tonna (30.06.06) tghid biss illi meta binha hallas s-somma ta' hames mitt Lira Maltin (Lm500), kienu iffirmit xi karta.

Il-konvenut Tyrone Galea minn naha l-ohra (fol 29 et seq) xehed illi kien ta' struzzjonijiet lill-agent illi jekk jithallas depositu, "ma kontx ser ninneozja ma' haddiehor". Jghid wkoll illi l-ftehim (a fol 25) kien gie ffirmit bejn l-atturi u d-Do Blu, agenti tieghu, sabiex sussegwentement dak in-nhar stess iffirma hu wkoll u thallas d-depositu li kien hallu l-atturi.

Dwar il-kundizzjonijiet mnizzla fuq in-naha ta' wara tal-ftehim, il-konvenut jghid illi hu fehem illi dawki kienu kondizzjonijiet li "kellhom jtnizzlu fil-konvenju, meta naghmlu konvenju formali". Jghid illi dan il-konvenju baqa` qatt ma sar minkejja zewg appuntamenti li thassru.

Jghid wkoll illi meta l-atturi ma kienux ser jersqu ghall-konvenju, talbuh id-depositu minnhom mhallas ta' hames mitt Lira Maltin (Lm500) mertu ta' din il-kawza, u huwa rrisponda billi qallhom "..... dak kien ir-rabta li kellna bejnietna u la m'intix ser tersaq, insieh".

In kontro ezami, l-konvenut Tyrone Galea (07.02.07) jghid illi dwar il-kundizzjonijiet msemmija fl-iskrittura (fol 25), huwa qabel maghhom u qabel illi kellhom jtnizzlu fil-konvenju sabiex jonorhom sad-data tal-kuntratt – u kellu jirrifondi l-hames mitt Liri Maltin (Lm500) biss jekk u kieku hu ma' kienx jaqbel maghhom.

Minn naha ta' l-attur – dan jghid illi l-kelma tas-sensar kienet illi dawk l-erba` kundizzjonijiet kellhom jitlestew sad-data tal-konvenju. Pero` aktar tard (fl-istess seduta 07.02.07) jghid illi huwa kien qed jippretendi illi l-hames kundizzjonijiet javveraw ruhom mhux sad-data tal-konvenju, izda illi jtnizzlu fil-konvenju u x-xogholijiet isiru fil-mori tal-konvenju.

Ikkunsidra :

Illi l-mod kif saru l-affarijiet fuq il-ftehim esebit bhala Dok JT2 (fol 25) xejn ma huma desiderabbli u mill-provi prodotti huwa wisq probabbli illi l-involvement tas-sensar Chris Baldacchino taht l-isem ta' "Do-Blu Property Negotiators" huwa l-htija u l-kagun li l-affarijiet ma sarux skond kif titlob il-ligi, billi jsir konvenju formali quddiem Nutar jew Avukat sabiex ir-rabta` tkun wahda solida. Illi huwa wisq probabbli, kif fehem li graw l-affarijiet dan it-Tribunal, illi dan Chris Baldacchino, - li qatt ma xehed f'dawn il-proceduri – fittex l-ghagla biex jorbot lill-atturi jersqu ghall-konvenju, forsi anke biex hu jassikura l-introjtu tieghu tas-senserija, meta l-affarijiet kienu jitolbu illi jsiru b'aktar ghaqal u diligenza.

Jirrizulta pero` u z-zewg partijiet jaqblu dwar dan – illi l-konvenju baqa` qatt ma sar. Di fatti jirrizulta li saru zewg appuntamenti – pero` baqghu qatt ma fformalizzaw konvenju.

B'dan il-hsieb tal-kontendenti u meta t-Tribunal jikkunsidra illi ebda` wahda mill-partijiet ma qieset il-ftehim Dok JT2 bhala konvenju – it-Tribunal ikollu bilfors jikkonkludi illi l-ftehim imsemmi mhux, ghal finijiet u effetti kollha, qed jikkunsidrah bhala konvenju, anke jekk fih elementi u kundizzjonijiet li normalment wiehed isibhom f'konvenju.

Illi fuq kollox l-istess skrittura tghid illi x-xerrej kien qed jobbliga ruhu “*that if he does not sign a convenium in front of a notary public on the above mentioned property by not later than....., he will forfeit the deposit in favour of the vendor*”.

It-Tribunal iqis din il-klawsola bhala ta' importanza tremenda –anke jekk l-istess Avviz u Risposta ta' l-istess partijiet donnhom jikkunsidraw l-istess skrittura bhala konvenju. B'dana kollhu, it-Tribunal mhux ser japplika l-principji legali ta' konvenju biex isolvi u jiddetermina din il-pendenza – izda ser iqis il-ftehim Dok JT2 bhala ftehim *sui generis* u japplika l-principji generali tal-kuntratti ghalih. Dan kien ftehim biex il-partijiet jersqu ghall-konvenju taht il-kundizzjonijiet hemmek stipulati bis-sanzjonijiet hemmek miftehma f'kaz illi l-futuri xerrejja ma jersqux ghall-konvenju, ossia li jitilfu d-depositu mhallas fuq l-istess ftehim.

Id-dicitura tieghu qeghda cara – u d-dikjarazzjoni ta' l-atturi fuq l-istess ftehim kienet cara – illi jekk ma jersqux ghall-konvenju (u mhux l-att finali ta' trasferiment kif donnu ndikat fl-Avviz u r-Risposta) allura kienu ser jitilfu favur il-konvenut d-depositu ta' hames mitt Liri Maltin (Lm500) minnhom mhallsa.

It-Tribunal ihoss illi kull gustifikazzjoni li seta` kellhom l-atturi biex ma` jersqux ghall-konvenju setghet kienet valida u tintitolhom ghar-rifuzjoni – izda dan seta` kien possibbli biss kieku hawnekk si tratta ta' talba ghar-rifuzjoni ta' depositu fuq konvenju – haga li mhux il-kaz.

Imma a bazi l-iskrittura iffirmata mill-partijiet DOK JT 2 – gja la darba l-atturi ma ressqux ghall-konvenju, allura gabu lill-konvenut f'pozizzjoni illi jsostni illi d-depositu ta' Lm500 intilfu favor tieghu.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, wara illi qies il-provi kollha prodotti u ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, b'ekwita` jaqta` u jiddeciedi billi jichad it-talba ta' l-atturi filwaqt illi jilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut.

Kopja Informali ta' Sentenza

Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez guidizzjarji taghha.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----