MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2010

Talba Numru. 204/2008

George Busuttil (K.I. 449256M) u Raymond Grech (K.I. 411255M)
Vs
Aaron Galea (K.I. 472880M) u Michelle Galea (K.I. 205181M)
u b'digriet tal-5 ta' Marzu, 2009
gie kjamat in kawza Mark Micallef

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba attrici ghall-kundanna tal-konvenut ghall-hlas ta' elf, disa' mija u sitt ewro (€1906) rapprezentanti seba' mitt ewro (€700) depozitu, tliet mija u seba' ewro (€307) spejjez ta' ricerki, mija u erbghin ewro (€140 dritt) ta' hlas tan-Nutar Pubbliku, sitt mitt ewro (€600) hlas lil Perit u mija, digha u hamsin ewro (€159) hlas tal-applikazzjoni lill-MEPA madankollu l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Illi l-partijiet kienu ghamlu konvenju dwar bejgh ta’ arja sovrapost bini gewwa San Pawl il-Bahar. Illi ghal raguni mhux imputabbli ghall-atturi l-konvenju kellu jigi rexiss.

Illi l-atturi pprezentaw ittra ufficjali tal-artiklu 166A tal-Kap 12 tal-ligijiet ta’ Malta izda din ma gietx accettata mill-konvenuti u ghalhek kellha ssir il-kawza.

Ra r-risposta tal-konjugi Aaron u Michelle Galea fejn qalu li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat waqt il-provi u t-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-konvenju msemmi mill-atturi gie rexiss minhabba ragunijiet imputabbli lil terzi ossia Mark Micallef li kien is-sid tal-arja li kellha tinbiegh lilll-attur.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra li b’digriet tal-5 ta’ Marzu, 2009 giet milqugha t-talba ghal kjamat in kawza Mark Micallef min-naha tal-konvenuti.

Ra r-risposta tal-kjamat in kawza Mark Micallef fejn eccepixxa li r-rispondent odjern m’ghandu ebda relazzjoni guridika mall-atturi u ghalhekk ghandu jigi liberat *ab observantia*.

Illi r-relazzjoni guridika naxxenti minn konvenju hija, bejn ir-rispondent odjern u l-konvenuti Aaron u Michelle Galea, qatt ma gie notifikat b’ittra ufficjali li permezz taghha gie avzat b’xi cessjoni ta’ drittijiet jew assenjazzjoni tad-drittijiet naxxenti mill-konvenju bejn il-konvenuti u l-atturi u ghalhekk ma tezisti ebda rabta guridika jew legali bejn ir-rispondent odjern u l-atturi.

Illi konsegwentement, huma biss il-konvenuti li jistghu jivvantaw xi pretensjonijiet ghal danni *ex contractu* fil-konfront tar-rispondent odjern, u mhux l-atturi.

Illi ghalhekk semai, l-atturi jistghu biss jippretendu minghand ir-rispondent odjern danni akwiljani, liema danni f’kull kaz huma kkontestati u t-talba attrici hija preskritta a tenur tal-artiklu 2153 tal-Kodici Civili.

Illi sussidjarjament u bla ebda pregudizzju ghas-suespost, ir-rispondent odjern ma kkawza ebda danni lil hadd u huwa ma ddivjeniex ghall-pubblikazzjoni tal-att finali minhabba impediment legittimu stante mandat ta’ inibizzjoni mahrug fil-konfront tieghu sabiex ma jsirx il-bejgh u trasferiment ta’ l-arja *de quo agitur*.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici in kwantu dedotti fil-konfront tar-rispondent odjern huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati in atti.

Sema’ x-xhieda ta’ Raymond Grech, Aaron Galea, Shawn Galea, Dr Jonathan Zammit, Mark Micallef u George Busuttil.

Sema’ t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi din it-talba hija ghal rifuzjoni ta’ depozitu u spejjez ohra inkorsi mill-atturi wara li konvenju ghall-bejgh ta’ immobli gie rexiss ghal ragunijiet mhux imputabbli lil-atturi. Illi min-naha tal-konvenuti, ntqal illi l-konvenju msemmi mill-atturi gie rexiss minhabba ragunijiet imputabbli lil terzi, ossia Mark Micallef, il-kjamat in kawza, kif ukoll sid l-arja li kellha tinbiegh lill-atturi. Illi l-kjamat in kawza qal illi ma tezisti ebda rabta legali jew gudizzjarja bejnu u bejn l-atturi.

Illi mill-provi attrici jirrizulta li sar konvenju ma’ certu Shawn Galea fit-28 ta’ Mejju, 2005 ghal proprjeta’ immobbli f’San Pawl il-Bahar. Dan il-konvenju kien imfassal fuq konvenju datat 28 ta’ Jannar, 2005 bejn Shawn Galea u Mark Micallef (sid il-proprjeta’ mertu tal-kawza) u gie imgedded ghall-ewwel darba fit-30 ta’ Lulju,

2005 u fl-10 ta’ April, 2006 l-atturi qablu u ftehmu li l-konvenju tat-28 ta’ Mejju, 2005 jigi rexiss u ffirmaw weghda ta’ cessjoni gdida, dejjem izda fuq l-istess proprjeta’ u cioe’ il- bejt u arja sovvraposti ghal blokk konsistenti f’erba’ appartamenti li jismu Bonnici Flats fi Triq Mosta gewwa San Pawl il-Bahar. Illi qabel ma giet iffirmata din il-weghda ta’ cessjoni, l-atturi ddikjaraw li ghamlu hlas ta’ seba’ mitt ewro (€700) bhala depozitu direttament lill-konvenuta Michelle Galea.

Illi, jirrizulta mill-provi, li fl-10 ta’ April, 2006 il-konvenut Aaron Galea kien wieghed li jassenja d-drittijiet li kellu fuq konvenju li huwa kien iffirma ma’ Mark Micallef fil-5 ta’ April, 2006 . Illi fil-5 ta’April, 2006 gie iffirmat konvenju mill-gdid fejn il-konvenju tat-28 ta’ Jannar, 2005 bejn Shawn Galea u Mark Micallef gie imhassar, revokat u rexiss bi qbil bejn il-partijiet u l-kumpratur din id-darba kien Aaron Galea. Illi z-zewg skritturi godda kellhom jiskadu fis-26 ta’ April, 2006. Illi rigward il-konvenju tal-5 ta’ April, 2006 it-Tribunal jirrilleva li l-konvenju kellu nieqes klawsola dwar id-dritt lill-kumprattur ta’ assenjazzjoni jew ta’ sostituzzjoni, liema dritt kien imnizzel fil-konvenju tat-28 ta’ Jannar, 2005.

Illi l-kronolgija tal-fatti dwar il-multiplici skritturi li gew iffirmati hija s-segwenti:

Illi **fit- 28 ta’ Jannar, 2005** kien sar konvenju bejn Shawn Galea (kumpratur) u Mark Micallef (venditur) ghall-proprjeta’ immobbli konsistenti f’ arja sovrapost blokk bini iffirmat quddiem in-Nutar Jonathan Zammit. Illi f’dan il-konvenju ai termini ta’ klawzola (9) tal-konvenju “*il-kumpratur rriserva d-dritt li jittrasferixxi lil terzi persuni d-drittijiet tieghu naxxenti, minn dana l-konvenju, kif ukoll li jistostitwixxi ruhu b’terzi persuni fuq l-att definittiv*”. Illi jirrizulta wkoll illi f’dak il-ftehim Mark Micallef *qua* venditur kien iggarantixxa lill-kumpratur Shawn Galea fost affarijiet ohra li l-immobbli in vendita’ mhux soggetta ghall-ebda litigazzjoni. Dikjarazzjoni ftit li xejn inveritjera, ghaliex irrizulta mill-provi dokumentali li l-proprjeta’ in kwistjoni kienet mertu ta’ kawza ohra sa mill-2004.

Bis-sahha tal-konvenju hawn fuq imsemmi, fit-**28 ta' Mejju, 2005** kien sar konvenju bejn Shawn Galea u l-atturi fejn il-venditur, Shawn Galea ceda d-drittijiet tieghu li gew assenjati lilu mill-konvenju tat-28 ta' Jannar, 2005 lill-atturi. Illi ghalhekk il-partijiet gew sottoposti ghall-kundizzjonijiet tal-konvenju tat-28 ta' Jannar, 2005.

Illi lit-Tribunal jirrrizultalu li dawn iz-zewg konvenji kienu '*back to back agreements'* bejn Mark Micallef u Shawn Galea; u Shawn Galea u l-atturi a propositu ta' l-istess proprjeta' immobbli.

Illi fit**-30 ta' Lulju, 2005** gew estizi zewg konvenji, dak tat-28 ta' Jannar, 2005 ghal sitt xhur ohra mis-27 ta' Lulju, 2005 sas-26 ta' Jannar, 2006 taht l-istess pattijiet u kundizzjoniet tal-ftehim tat-28 ta' Jannar, 2005 minkejja li f'Marzu tal-2005 Mark Micallef kien diga' notifikat b'mandat ta' inibizzjoni izda xorta wahda halla li jgedded il-konvenju li kellu ma' Galea. Fl-istess gurnata gie estiz il-konvenju li l-atturi kellhom ma' Shawn Galea ukoll sas-26 ta' Jannar, 2006.

It-Tribunal jirrilleva li ma ngabet ebda prova li z-zewg konvenji li gew estizi fit-30 ta' Lulju, 2005 regghu gew estizi fis-26 ta' Jannar, 2006 meta dawn kienu skadew. Izda jirrizulta li bi qbil bejn il-partijiet il-konvenji tat-28 ta' Jannar, 2005 u tat-28 ta' Mejju, 2005 gew rexissi, imhassra u revokati u saru zewg skritturi mill-gdid fil**-5 ta' April, 2006;** wiehed bejn Shawn Galea u Mark Micallef fejn fi skrittura minnhom Shawn Galea assenja d-drittijiet tieghu naxxenti mill-konvenju ma' Mark Micallef, lil huh Aaron Galea; u l-iehor fejn Aaron Galea dahal ghall-konvenju mill-gdid sabiex ibiegh l-proprjeta' immobli mertu ta' din il-kawza u fl-istess hin rrexxindew, rrevokaw u hassru l-konvenju precedenti. Illi fil-konvenju il-gdid il-partijiet qablu li kienu qieghdin ihassru, jirrevokaw u jirexxindu w ddikjaraw ukoll illi kienu pjenament sodisfatti u ma kienx hemm pendenzi bejniethom naxxenti mill-ftiehem ta' qabel. F'dan il-konvenju lit-Tribunal ma jirrizultalux illi l-kumpratur (Aaron Galea) inghatalu d-dritt li kellu fil-konvenju tat-28 ta' Jannar, 2005 fejn kellu s-setgha li jirriserva d-dritt li jittrasferixxi lil terzi persuni d-

drittijiet tieghu naxxenti, minn dana l-konvenju, kif ukoll li jistostitwixxi ruhu b'terzi persuni fuq l-att definittiv.

It-Tribunal jinnota li Mark Micallef rega' mmanipola is-sitwazzjoni ghal vantagg tieghu peress illi huwa kien jaf illi l-proprjeta' immobbli kienet mertu ta' litigazzjoni pendenti, illi kien hemm mandat ta' inibizzjoni sa minn Marzu tal-2005 u minn ricerki ordnati minn Nutar Zammit, l-istess Nutar kien jaf illi l-proprjeta' immobbli mertu ta' din il-kawza kienet marbuta b'xi ipoteki kif iddikjara huwa stess fix-xhieda tieghu quddiem dan it-Tribunal. L-ipoteki ta' terzi kienet wahda mir-ragunijiet li ta' n-Nutar ghaliex ma setghax jigi konkluz il-kuntratt meta fil-fatt ir-ricerki kienu ilhom ghand in-Nutar mis-26 ta' Jannar, 2006.

Illi **fl-10 ta' April, 2006** gie ffirmat ftehim mill-gdid bejn il-konvenuti u l-atturi fejn il-partijiet irrexxindew hassru u rrevokaw l-ftehim tat-28 ta' Mejju, 2005 u l-partijiet intrabtu li kienu pjenament sodisfatti bil-ftehim ta' dak inhar u kienu llikwidaw kull pendenzi bejniethom naxxenti mill-imsemmi ftehim ta' weghda ta' cessjoni ta' drittijiet tat-28 ta' Mejju, 2005. Illi f'dak il-ftehim Aaron Galea wieghed illi jcedi u jassenja kull dritt illi huwa kellu fuq il-konvenju tal-5 ta' April, 2006.

Illi mill-provi jirrizulta li ftit jiem qabel li kellu jsir il-kuntratt finali n-Nutar u l-atturi saru jafu li kien hemm impediment ghall-bejgh ta' din il-proprjeta' immobbli izda, kif diga gie rilevat minn dan it-Tribunal, Mark Micallef kien dejjem a konoxxenza ta' dan. Illi skont in Nutar kien cempillu xi hadd li kien wissieh illi kellha konvenju ma' Mark Micallef li kien ghadu validu u meta n-Nutar iccekja ma' Mark Micallef kien qallu li dak il-konvenju kien skada. Mir-ricerki datati 26 ta' Jannr, 2006 jirrizulta ukoll illi kien hemm xi ipoteki fuq il-proprjeta' u meta n-Nutar avvicina l-kredituri ma riedux japprovaw riduzzjoni fl-ammont ta' l-ipoteka peress illi l-ammont li kellhom jiehdu kien iktar minn dak indikat fl-ipoteka u ghalhekk ma setghax isir il-kuntratt.

Illi mill-provi jirrizulta car lit-Tirbunal illi din il-proprjeta' mertu tal-kawza ilha mertu ta' litigazzjoni fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili kontra l-istess Mark Micallef sa mill-2004 u llum

tinsab ghas-sentenza fil-Qorti tal-Appell ghat-3 ta' Dicembru, 2010. Il-kawza kienet saret sabiex Mark Micallef, il-kjamat in kawza f'din it-talba, jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh fuq l-istess proprjeta' mertu ta' din il-kawza.

Wara li ezamina u evalwa il-provi kollha migjuba quddiemu, t-Tribunal ghandu quddiemu kaz fejn ix-xhieda tal-partijiet fil-kawza hija ftit li xejn attendibbli, izda x-xhud l-iktar inattendibbli huwa l-kjamat in kawza Mark Micallef.

Illi min-naha wahda t-Tribunal ra li sfaccatament il-kjamat in kawza Mark Micallef kompla jinnegozja l-istess proprjeta' mmobbli waqt illi kellu kawza ghaddejja kif ukoll kien notifikat b'mandat ta' inibizzjoni fuq l-istess proprjeta' izda qatt ma semma xejn lill-kumpratur, anzi minflok ta x'jifhem lit-Tribunal fix-xhieda tieghu illi ftit li xejn kien jaf x'inhu ghaddej.

Illi huwa car u manifest illi Mark Micallef ipprova jqarraq kemm bl-atturi u kemm bil-konvenuti u rnexxilu billi mmanipola li l-partijiet jirrexxindu, jhassru u jirrrevokaw il-konvenji tas-sena ta' qabel u jillikwidaw kull pretensjoni li seta' jkollhom kontra xulxin naxxenti mill-ftehim li kienu ghadhom kif ftiehmu li jhassru.

It-Tribunal ghandu quddiemu talba bazata fuq spejjez inkorsi wara l-konvenju tat-28 ta' Mejju, 2005 liema ftehim gie rexiss, revokat u mhassar a piena sodisfazzjoni tal-partijiet. Ftiehmu wkoll illi huma kienu likwidaw kull pendenzi bejniethom naxxenti minn dak il-ftehim u li ma kellhomx ebda pretensjonijiet naxxenti mill-ftehim ta' qabel.

Illi kif zvolgiet is-sitwazzjoni malli l-atturi iffirmaw ftehim gdid fl-10 ta' April, 2006, ma kienx fadal rabta guridika jew legali ma' Mark Micallef kif kien hemm fil-konvenju tat-28 ta' Jannar, 2005. Illi bid-dritt ta' sostituzzjoni u assenjazzjoni li Shawn Galea kellu fil-konvenju tat-28 ta' Jannar, 2005 l-atturi kellhom rabta guridika jew legali mal-kjamat in kawza dak iz-zmien. Izda ai fini ta' dinil-kawza skont il-ftehim ahhari tal-10 ta' April, 2006 l-atturi

ma baqalhomx dik ir-rabta guridika u legali mall-kjamat in kawza. Illi sabiex it-Tribunal jasal ghal konkluzjoni gusta ta' din il-vertenza, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-ftehim ta' wieghda ta' cessjoni tal-10 ta' April, 2006 huwa l-ftehim jholl u jorbot t-tabiet attrici peress illi huwa l-uniku ftehim haj. Illi fil-wieghda ta' cessjoni iffirmata bejn l-atturi u Galea, il-kjamat in kawza qatt ma gie avzat b'xi cessjoni jew assenjazzjoni ta' drittijiet li kien ha jaghmel Galea.

Il-konvenuti f'din il-kawza sostnew illi r-rexissjoni ma kienetx sehhet tort taghhom izda tort ta' Mark Micallef. Illi hawnhekk m'hawnx kwistjoni ta' tort meta l-atturi liberament ghazlu li jirrexxindu, jirrevokaw u jhassru l-konvenju tat-28 ta' Mejju, 2005 kif ukoll illi jillikwidaw kull pretensjoni li seta' jkollhom kontra l-konvenuti. It-Tribunal jidhirlu li l-atturi kellhom jevalwaw bir-reqqa il-posizzjoni gdida qabel jiffirmaw il-ftehim tal-10 ta' April, 2006 ghaliex b'dak il-ftehim huma annullaw kwalunkwe' pretensjoni li huma qieghdin jitolbu f'din il-kawza. Illi sforz l-ghaggla sabiex jikkonkludu negozju fuq dan il-fond, ma ghamlux dak li kien fid-dritt u fl-interess taghhhon li jaghmlu.

It-Tribunal ma jistax ma jirrimarkax dwar il-fatt li l-kjamat in kawza Mark Micallef sfaccatament ipprova jbiegh, lil terzi, proprjeta' li kien diga' marbut milli jbiegh meta l-proprjeta' mertu ta' din il-kawza kienet soggetta ghal litigazzjoni fil-Prim Awla tal-Qorti Civili sa mill-2004. Illi meta ra li kien ha jkollu problemi ghamel hiltu sabiex jsiru konvenji/wieghdiet mill-gdid fejn fl-istess waqt irrexxinda dawk ta' qabel u sahansitra irnexxielu jottjeni dikjarazzjoni li r-rexissjoni kienet qieghda ssir a piena sodisfazzjon tal-partijiet u ma kellhomx pretensjonijiet naxxenti mill-konvenji ta' qabel.

It-Tribunal ihoss illi peress li l-konvenju originali tat-28 ta' Jannar, 2005 mall-kjamat inkawza gie rexiss u gie ffirmat wiehed mill-gdid bejn l-konvenuti u l-kjamat in kawza isegwi illi l-kundizzjonijiet tal-konvenju tal-5 ta' April, 2006 huwa l-ftehim li ghandu jkun osservat. Illi skontil-ftehim bejn l-atturi u l-konvenuti tal-10 ta April, 2006 ma setghax isir assenjazzjoni minghajr li l-venditur Mark Micallef jigi avzat bic-cessjoni jew assenjazzjoni ta' drittijiet u li ghaldaqstant l-konvenuti mxew *ultra vires.*

It-Tribunal huwa ghalhekk sodisfatt lli t-talbiet attrici huma naxxenti mill-konvenju tat-28 ta’ Mejju, 2005 izda dan il-konvenju gie rexiss mill-partijiet a piena sodisfazzjon tal-firmatarji. Illi meta l-atturi rrexxindew hassru u irrevokaw id-drittijiet taghhom naxxenti minn dak il-konvenju huma qablu ukoll illi kienu pjenament sodisfatti bir-rexissjoni u ma kellhomx pretensjonijet ulterjuri fuq dak il-konvenju. Illi ghalhekk peress illi l-ispejjez inkorsi mill-atturi kienu sehhew qabel il-ftehim tal-10 ta’ April, 2006 dawn l-pretensjonijiet gew ukoll imhassra u ghaldaqstant t-Tribunal ma jistax jakkolji din it-talba interament, hlief ghad-depozitu li thallas mill-atturi.

Illi Tribunal ghal Talbiet Zghar ghandu jiddeciedi biss talbiet fuq flus (*money claims*) u jekk lill-atturi jidhrilhom illi xi ftiehem li huma ffirmaw jista’ jkun vizzjat din l-azzjoni taqa’ taht il-kompetenza tal-Qorti Civili u mhux ta’ kompetenza ta’ danit-Tribunal u ghalhekk ghandhom semmaj jirrikorru gewwa *forum* kiehor.

Fic-cirkostanzi, t-Tribunal jiddeciedi billi jilqa’ t-talbiet attrici in parte limitatament ghal hlas lura tad-depozitu u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lura lill-atturi fis-somma ta’ seba’ mitt ewro (€700) bhala rifuzzjoni tad-depozitu maghmul mill-atturi ghax-xiri tal-proprjeta’ immobbli hawn fuq deskritta, filwaqt illi jilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti. It-Tribunal qed jilqa’ wkoll l-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza.

Bl-ispejjez sopportati mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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