MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

PAUL COPPINI

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 83/2013

Joseph u Maria konjuġi Attard;

Anthony u Anette konjuġi Said;

Kevin u Joanne konjuġi Azzopardi; u

Alexander u Simone konjuġi Bajada

vs

Small Properties Limited;

Joseph Portelli

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew :

Illi ai termini ta' żewġ konvenji, (annessi u mmarkati Dok. A u B), datati t-tnejn is-sitta ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmienja (06.06.2008), il-konvenuta Small Properties Limied (u fuq plot partikolari ċerta Mariella Mercieca) ntrabtu li jitrasferixxu s-segwenti proprjeta' lill-atturi : -

i. Żewġ (2) plots, ċioe' artijiet, magħrufa bħala numri erbgħa (4) u ħamsa (5), formanti parti minn territorju akbar b'faċċata fuq Triq Sant' Antnin, kantuniera ma' Sqaq Pubbliku mingħajr isem fi Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex. Dawn il-plots jiġu l-ewwel u t-tieni waħda fuq ix-xellug minn ma' l-ewwel kantuniera malli wieħed jikser ġo triq privata li tiżbokka fi Triq Sant' Antnin u aċċessibbli minn triq proġettata li tiżbokka fi Triq Sant' Antnin. Il-plots huma n-numru erbgħa (4) tal-kejl ta' ċirka mija u tmienja u sittin metru kwadru (168 m.k.), filwaqt illi l-plot numru ħamsa (5) huwa tal-kejl ta' ċirka mija u sebgħa u sittin metru kwadru (167 m.k.) u li kellhom jiġu trasferiti t-tnejn liberi u franki, ħielsa minn kwalunkwe ċens, piż u servitu', bil-pussess vakant ma' l-att finali, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha.

ii. Plot, ċioe' art, magħrufa bħala numru tlieta (3), formanti parti minn territorju ikbar b'faċċata fuq Triq Sant' Antnin, kanutniera ma' Sqaq Pubbliku mingħajr isem fi Triq Għajnsielem, Għajnsielem, Għawdex. Din il-plot tiġi t-tielet waħda fuq in-naħa tax-xellug minn ma' l-ewwel kantuniera malli wieħed jikser ġo triq privata illi tiżbokka fi Triq Sant' Antnin. Il-plot hija tal-kejl ta' ċirka mija u tmienja u sittin metri kwadru (168 m.k.) u kellha tiġi trasferita libera u franka, u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha. Żewġ konvenji redatti t-tnejn fis-6 ta' Ġunju 2008 relattivi għal akkwist ta' art minnhom minn għandkom f'Għajnsielem, Għawdex aċċessibbli minn Triq Sant' Antnin, kif sussegwentament estiżi.

Illi fuq l-istess konvenji, kif ukoll sussegwentament l-atturi ħallsu l-ammonti konsiderevoli ta' flus lil din il-kumpanija konvenuta, li biċċa

marru għand il-kumpanija konvenuta u flus oħra li daħlu fil-but ta' Joseph Portelli innifsu direttur tas-soċjeta' konvenuta.

Illi l-atturi applikaw għal permessi ta' żvilupp fuq din l-art kollha u ottjenew dawn il-permissi.

Illi sussegwentament l-kumpanija konvenuta rappreżentata minn Joseph Portelli bdiet iġġib ħafna skużi biex tersaq għall-att finali.

Illi sussegwentament l-atturi, skoprew illi huma kienu ġew frodati mill-konvenuti peress illi l-konvenuti kien għamlu konvenju fuq biċċa art li ma kienitx tagħhom, u barra minn hekk Joseph Portelli fuq il-konvenju relattiv għall-art indikata bl-ittra 'i' fl-ewwel premessa ta' dan ir-rikors, mhux vera kellu prokura ta' Mariella Mercieca.

Illi minħabba l-aġir fradwolenti ta' Joseph Portelli l-atturi sofrew diversi danni, fosthom spejjes minfuqa, applikazzjonijiet prezz imħallas, senseriji, imgħaxijiet u telf ta' profitti u qligħ.

Illi sussegwentement, ai termini ta' skrittura privata datata l-erbgħa ta' Lulju ta-sena elfejn u tlettax (04.07.2013) (annessa u mmarkata Dok. C), in vista tal-pożizzjoni tal-konvenuti, l-atturi u l-konvenuti ittentaw jaslu għal transazzjoni li kellha issir permezz ta' novazzjoni tal-konvenji fuq imsemmija, pero fthemu ili kemm-il darba din it-transazzjoni, ossia novazzjoni, ma sseħħx, il-konvenuti t-tnejn jkunu kostretti jħallsu lill-atturi s-somma ta' mitejn u dsatax-il elf ewro (€219,000), bħala rifużjoni ta' l-ammonti mħallsa, u danni pre-likwidati sa dakinhar. Dan oltre l-imgħaxijiet mid-data ta' meta kellu jsir il-ftehim finali, u ċioe' mis-sitta ta' Ġunju tas-sena elfejn u disgħa (06.06.2009).

Illi jirriżulta illi sal-lum il-ġurnata l-konvenuti għadhom mhux f'pożizzjoni illi jersqu għall-bejgħ ta' l-imsemmija proprjetajiet, u minkejja diversi

interpellazzjoni huma xorta baqgħu inadempjenti; u in oltre l-atturi għandhom għarfien illi l-konvenuti ma jistgħux jifthemu ma Mariella Mercieca, li saħansitra preżentat ittir ġudizzjarji kontra l-konvenuti.

Illi għalhekk illum l-unika xelta għall-atturi hija li jiġbru flushom lura u jitħallsu d-danni prelikwidati.

Illi għaldaqstant, il-konvenuti huma debituri fil-konfront ta′ l-atturi fis-somma ta′ mitejn u dsatax-il elf ewro (€219,000), u dan oltre l-imgħaxijiet mis-sitta ta′ Ġunju tas-sena elfejn u disgħa (06.06.2009) kif maqbul.

Illi dan ir-rikors qed isir u qed jiġi kkonfermat bil-ġurament mill-attur Joseph Attard illi għandu konoxxenza vera u proprja tal-fatti li taw lok għal din il-kawża.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m′għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuti debituri fil-konfront tal-atturi fis-somma ta′ mitejn u dsatax-il elf ewro (€219,000), dovuti bħala rifużjoni ta′ prezz mħallas fuq u wara l-konvenji suriferiti u danni prelikwidati, kif fuq spjegat u maqbul, skond l-iskrittura ta′ l-erbgħa (4) ta′ Lulju tas-sena elfejn u tlettax (2013); u dan bl-imgħaxijiet mis-sitta (6) ta′ Ġunju elfejn u disgħa (2009), skond kif maqbul mill-partijiet fl-iskrittura msemmija;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi s-somma ta′ mitejn u dsatax-il elf ewro (€219,000), flimkien mal-imgħaxijiet kif mitlub, mis-sitta ta′ Ġunju elfejn u disgħa (2009).

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk ta′ l-ittra uffiċċjali ta′ Settembru tas-sena elfejn u tlettax (2013), bl-inġunzjoni tal-konvenut minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-riferta pożittiva tal-konvenuti li, minkejja li ġew notifikati b'din il-kawża fl-10.12.2013, għażlu li jibqgħu kontumaċi.[1]

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Marzu 2014 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu r-rifużjoni tal-flus li ħallsu lill-konvenuti bħala depożitu akkont tal-prezz ta' tliet *plots* f'Għajnsielem, li l-konvenuti ntrabtu li jbiegħulhom u li huma obbligaw ruħhom li jixtru minn għandhom għall-prezz u bil-kondizzjonijiet indikati fil-konvenji relattivi.[2] Qed jitolbu wkoll id-danni prelikwidati f'każ li dan il-bejgħ jibqa' ma jsirx kif miftiehem fi skrittura privata sussegwenti li saret fl-4 ta' Lulju 2013, f'każ li n-novazzjoni ta' dawn il-konvenji ma sseħħx.[3]

Jirriżulta minn dak li ġie konfermat mill-attur Joseph Attard fir-Rikors Ġuramentat, illi din in-novazzjoni bqgħet ma seħħitx, u għalhekk l-atturi qegħdin b'dawn l-atti ifittxu li jesegwixxu dak li ġie miftiehem fl-istess skrittura.

Il-konvenuti, kif joħroġ mill-kontenut ta' din l-iskrittura, obbligaw ruħhom li jħallsu lura lill-atturi s-somma ta' €219,000 bħala rifużjoni ta' depożiti mħallsa u danni prelikwidati sad-data tal-istess skrittura, flimkien mal-imgħaxijiet relattivi, b'effett mis-6 ta' Ġunju 2009.

[1] Ara notifika relattiva a fol.24 u 25 tal-process, recto u tergo
[2] Ara Dok.A anness mar-Rikors guramentat, u Dok. X 2 anness man-Nota tal-atturi tat-2.04.14
[3] Ara Dok.X 1 anness mal-istess Nota.

Jidher li r-raġuni ewlenija għaliex il-kuntratti finali rigward il-bejgħ ta' dawn il-*plots* ma setgħux isiru, kienet għaliex il-konvenut Joseph Portelli baqa' ma akkwistax il-kunsens ta' ċerta Mariella Mercieca, waħda mill-vendituri, li fuq il-konvenji relattivi, kien qal li kellu l-prokura tagħha. Kienet x'kienet il-vera raġuni, ġialadarba dawn il-konvenji tħallew jiskadu u baqgħet ma saritx novazzjoni tagħhom, kif kien ittamat meta ġiet redatta l-iskrittura msemmija, jiġi li l-atturi issa għandhom raġun jesiġu li jingħataw il-flus li l-konvenuti aċċettaw li jirrifondulhom meta aċċetaw li joqgħodu għall-istess skittura.

Kif ikkonfema *seduta stante* l-attur Joseph Attard, sakemm din il-kawża tħalliet għas-sentenza, l-konvenuti qatt ma għamlu ebda pagament ta' xi parti mis-somma dovuta. Għalhekk ma jibqa' ebda raġuni għaliex it-talbiet tal-atturi m'għandhomx jiġu milqugħa.

Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi u :

1. tiddikjara lill-konvenuti debituri fil-konfront tal-atturi fis-somma ta' mitejn u dsatax il-elf Euro (€219,000), dovuti bħala rifużjoni ta' prezz imħallas fuq u wara l-konvenji li għalihom saret referenza fir-Rikors Ġuramentat, u danni prelikwidati, kif spjegat fl-istess Rikors, skond l-iskrittura tal-erbgħa (4) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlettax (2013), u dan bl-imgħaxijet mis-sitta (6) ta' Ġunju elfejn u disgħa (2009), u kif maqbul mill-partijet fl-iskrittura msemmija; u

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi s-somma ta' mitejn u dsatax il-elf Eura (€219,000), flimkien mal-imgħaxijiet relattivi b'effett mis-sitta (6) ta' Ġunju elfejn u disgħa (2009).

Bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali ta' Settembru tas-sena elfejn u tlettax (2013), kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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