MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 233/2001/1

Kawza fil-lista: 18

Tarcisio Tabone
Vs
Gaetano Paul Frendo u Claire Farrugia

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur ippremetta u talab hekk:

Peress illi fil-11 ta' Mejju tas-sena 2000 l-attur kien ffirma mal-konvenuti konvenju ghax-xiri, minnu minn ghand il-konvenuti, tal-fond, "Elevated terraced house", f'numru 51, msejjah "Mediterranja" fi triq il-Friefet f'Marsascala, bil-prezz konvenut bonarjament ta' Lm48,000, li minnu l-attur kien hallas akkont tal-prezz, is-somma ta' erbghat elef u tmin mitt lira maltin (Lm4800), Dok 'A'.

Peress illi l-attur, kif provdut fl-istess konvenju fl-artiklu numru 9, inqeda bis-servizzi ta’ Perit Arkitett Richard Aquilina, sabiex stabilixxa li l-fond kien qed jbati minn difetti u hsarat serji li intitolawh sabiex jirrifjuta li jixtri l0-fond, Dok. ‘D’.

Peress illi l-attur kien interpella lill-konvenuti, bl-ittra bonarja tal-25 ta’ Awissu tas-sena 2000, Dok ‘B’, u dik ufficjali tat-12 ta’ Settembru, 2000, Dok. ‘C’, sabiex jirrifondulu l-akkont imsemmi peress li huwa ma kienx ser jersaq ghall-kuntratt relattiv, minhabba l-istess nuqqasijiet.

Peress illi fil-mori tad-diskussjonijiet u konsulenza skada t-terminu tal-konvenju skond il-ligi, u l-konvenuti naqsu li jsejjhu skond il-ligi lill-attur sabiex jersaq ghall-publikazzjoni tal-att relattiv ta’ komprovendita, skond il-konvenju msemmi.

Peress illi l-attur baqa’ jinsisti mal-konvenuti sabiex huma jirrifondulu l-akkont li kien hallas ta’ Lm4800, u l-konvenuti baqghu inadempjenti, Dok ‘E’.

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti il-ghaliex ma ghandiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenju tal-11 ta’ Mejju, 2000, bejn il-partijiet llum skada;

2. tiddikjara li l-konvenuti huma ghalhekk solidalment, debituri lejn l-attur ghas-somma tal-akkont minnu lilhom mhallas ta’ Lm4,800; u

3. tikkundanna lill-konvenuti in solidum bejniethom sabiex jhallsu lill-attur l-istess somma ta’ Lm4800.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-25 ta’ Awissu tas-sena 2000, u dik ufficjali tat-12 ta’ Settembru 2000, flimkien mal-imghaxijiet skond il-ligi kontra l-konvenuti minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat in-not ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi preliminarjament t-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi kienet kundizzjoni implicita tal-konvenju illi jekk il-kumpratur ma jersaqx ghall-kuntratt, jitlef id-depozitu kif fil-fatt gara;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost irid jigi sottomess illi l-konvenju tal-11 ta’ Mejju 2000 skada minhabba li l-attur ma resaqx ghall-publikazzjoni tal-kuntratt;

3. Illi fit-tielet lok u dejjem minghajr pregudizzju ghal dak li diga inghad il-konvenuti ottemporaw ruhhom mal-ligi tant li l-attur gie interpellat permezz ta’ ittra ufficjali datata 24 ta’ Ottubru 2000, annessa u mmarkata Dok. A, sabiex jersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju lanqas huwa minnu dak li qed jinghad fil-premessi tac-citazzjoni li l-fond kien qed ibati minn difetti u hsarat serji li intitolawh sabiex jirrifjuta li jixtri l-fond u dan kif jindika l-istess rapport tal-Perit Arkitett Richard Aquilina kif ukoll rapport tal-Perit Arkitett Mannie Galea anness u mmarkat Dok. B, u li ghaldaqstant l-attur m’ghandu ebda raguni gustifikata sabiex jirrifjuta biex jixtri l-fond;

5. Illi fi kwalunkwe kaz u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost irid jinghad illi l-ammont pretiz mill-attur mhuwiex kollu dovut peress li fuq insistenza ta’ l-attur stess u qabel ma skada l-konvenju, il-konvenuti ghamlu xi xogholijiet fuq talba tal-konvenut li ta’ liema xogholijiet huma ma thallsux.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat li permezz tan-nota kongunta ta’ l-attur u tal-konvenuta Claire Farrugia prezentata fil-15 ta’ Mejju 2003, il-kawza giet ceduta fil-konfront ta’ din l-konvenuta

limitatament ghal-sehemha, stante pagament ta’ nofs is-somma pretiza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet il-provi bil-gurament;

Ikkunsidrat;

Illi bl-azzjoni odjerna l-attur qed jitlob minghand il-konvenuti r-restituzzjoni tas-somma ta’ Lm4,800 li huwa kien hallas lilhom fuq konvenju ta’ kompra vendita, akkont tal-prezz, liema konvenju kien sussegwentement thalla jiskada. Fil-mori tal-kawza l-konvenuta rrestitwiet lill-attur nofs l-ammont dovut, u ghalhekk il-pretensjoni attrici nzammet ferma kontra l-konvenut l-iehor fl-ammont ta’ Lm2,400.

Mill-kumpless tal-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti. Fil-11 ta’ Mejju 2000 il-partijiet kienu dahhlu f’ konvenju fejn l-attur bhala xerrej prospettiv kien hallas lill-konvenuti s-somma ta’ Lm1,000 u somma ulterjuri ta’ Lm3,800, b’ kollox Lm4,800 akkont tal-prezz miftiehem. Fost il-kondizzjonijiet stipulati l-attur kien zamm id-dritt li jiehu perit fuq il-post biex jispezzjoni li x-xogholijiet li saru kienu skond is-sengha u skond il-ligi.

Illi konsegwentement l-attur inkariga lil Perit Richad Aquilina biex jezamina l-fond, u dan kien ccertifika l-ezistenza ta’ diversi hsarat u difetti serji fih. Rizultat ta’ dan, l-attur ma riedx jersaq ghall-kuntratt finali, u kien interpella lill-konvenuti sabiex jhallsuh lura s-somma ta’ Lm4,800 mhallsa minnu kif fuq spjegat.

Illi l-konvenuti rrifjutaw li jirrifondulu l-flus u minflok, interpellawh b’ ittra ufficjali, li pero’ ma rrizutatx li kienet giet notifikata lill-attur, sabiex dan jaddivjeni ghall-kuntratt. Ma hadu ebda passi ulterjuri sabiex isejjhu lill-attur ghal kuntratt finali, u l-konvenju skada minghajr ma pprezentaw citazzjoni fit-termini tal-artikolu 1357[2] tal-Kap.16. Ghalhekk l-effetti legali tal-konvenju skadew ma’ l-gheluq tat-terminu. Minn naha tieghu l-attur, istitwixxa l-proceduri

odjerni sabiex jiehu lura l-flus minnu mhallsa rizultat tal-konvenju li kien sar.

Illi fil-mori tal-proceduri l-konvenuta Claire Farrugia hallset lill-attur is-sehem taghha ta’ Lm2,400, filwaqt li l-konvenut Gaetano Frendo baqa’ inadempjenti.

Il-Qorti tirrileva li t-talba attrici hija gustifikata u timmerita li tigi milqugha. Gialadarba ma gietx segwita l-procedura kontemplata fl-artikolu precitat, l-effetti legali tal-konvenju spiccaw ma’ l-iskadenza tat-terminu tieghu, u ghalhekk il-konvenut Frendo m’ ghandu ebda dritt fil-ligi li jibqa’ jzomm il-bilanc ta’ Lm2,400 li allura qeghdin ghandu indebitament bi pregudizzju ghad-drittijiet ta’ l-attur.
In vista tal-eccezzjonijiet imressqa, huma opportuni s-segwenti osservazzjonijiet:-

[1] Illi ma hemm xejn fil-konvenju li jindika dak eccepit mill-konvenuti li “kienet kundizzjoni implicita’ tal-konvenju li jekk il-kumpratur ma jersaqx ghall-kuntratt, jitlef id-depozitu”. Dan ma jirrizultax provat, anzi il-klawsola numru 9 li tat id-dritt lill-attur li jiehu perit jispezzjona l-fond hija kontra indikattiva ta’ din l-allegazzjoni.

[2] Illi mhuwiex minnu dak sostnut mill-konvenuti li dawn “ottemporaw ruhhom mal-ligi” biex igieghlu lill-attur jersaq ghall-kuntratt. Mill-provi jirrizulta li huma ma ottemporawx ruhhom mad-dispost tal-artikolu precitat u hallew il-konvenju jiskadi.

[3] Illi mhuwiex minnu li l-konvenuti ghamlu xi xoghol fil-fond fuq insistenza ta’ l-istess attur. Il-konvenuti ma gabux prova ta’ din l-allegazzjoni li tinsab kontradetta mill-Perit Richad Aquilina fir-rapport tieghu konfermat bil-gurament.

Ghaldaqstant l-eccezzjonijiet tal-konvenut Gaetano Frendo huma nsostenibbli.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi, previa rigett ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Gaetano Frendo, tilqa’ it-talba attrici, limitatament ghas-somma ta’ elfejn u erba mitt lira

maltin [Lm2,400] u tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lill-attur din is-somma ta’ Lm2,400 bl-imghax legali kif mitlub. Bl-ispejjez a kariku ta’ l-istess konvenut.

< Sentenza Finali >

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