MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2006

Avviz Numru. 106/2002/1

Patrick Spiteri Fiteni u Johanna Caruana

Vs

Carton Enterprises Limited

Il-Qorti,

Rat l-avviz in esami li bih l-atturi talbu sabiex is-socjeta konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li thallas lill-istess atturi s-somma ta’ erbat elef u erba’ mitt Liri Maltin (Lm4,400) rappresentanti l-ammont mhallas mill-istess atturi lill-konvenut bhala depositu akkont tal-prezz finali fuq il-konvenju datat tlettax (13) ta’ Awissu 2001, referibbli ghall-propjeta numru wiehed (1) Carton Flats, Triq Lebrun, Ibragg, u dan stante li l-istess konvenju skada minghajr ma sar l-att finali tal-kompro-vendita.

Oltre l-imghaxijiet u l-ispejjez inkluzi l-ispejjes ta' l-ittra ufficjali tas-sebgha (7) ta' Jannar 2002.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess socjeta konvenuta (fol 8 tal-atti) u li biha eccepiet bir-rispett:

1. Illi preliminarjament tigi eccepita n-nuqqas ta' relazzjoni guridika ma' l-atturi jew min minnhom u titlob il-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju relattiva.
2. Illi bla pregudizzju ghal dan, il-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi stante li huma rrendew ruhhom hatja ta' qerq fil-konfront tas-socjeta' konvenuta.
3. Illi d-danni kkawzati u l-ammonti dovuti mill-atturi lis-socjeta' konvenuta jizbqu l-ammont reklamat minnhom u ghaldaqstant is-socjeta konvenuta qed tipprevalixxi ruhha mill-procedura tar-rikonvenzjoni u tressaq il-kontro-talba a tenur ta' artikolu 396 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro talba tal-istess socjeta konvenuta (fol 8 u fol 9 ibid) u li biha talbet sabiex l-atturi jghidu l-ghaliex ma ghandhomx jkunu kundannati jew min minnhom li jhallsu lill-istess socjeta konvenuta dik is-somma likwidata minn din l-Onorabbli Qorti u dikjarata dovuta minnhom, lill-istess socjeta', liema somma ma teccedix il-hamest elef liri Maltin (Lm5,000), u hija rapprezentanti sia xoghol kommissjonat minnhom fil-fond 1, Carton Flats, Triq G. Lebrun, Ibragg u mhux imhallas, kif ukoll danni sofferti mill-istess Carton Enterprises Ltd wara ingann da parti taghhom.

Dan bl-imghaxijiet kummercjali, u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tas-6 ta' Jannar 2002 kontra l-konvenuti, li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess atturi ghal din il-kontro talba (fol 14 ibid) u bi biha eccepew bir-rispett:-

1. Illi t-talbiet hekk kif kontentuti fil-kontro-talba huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li x-xogholijiet li saru fil-fond in kwistjoni u fil-blokka li minnha jifforma parti l-istess fond, saru mill-istess socjeta konvenuta fi proprjeta taghha stess, u ghaldaqastant l-atturi rikonvenzjonati qatt ma jistghu jinzammu responsabbli ghad-danni.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma gie kommess l-ebda ingann minn naha ta' l-atturi rikonvenzjonati stante li kienet is-socjeta konvenuta illi naqset milli tersaq ghall-pubblikazzjoni ta'l-att finali tal-kompro-vendita, jew ghat-tigdid ta' l-istess konvenju, u kienet l-istess socjeta konvenuta li naqset li tiehu dawk il-passi necessarji skond il-Ligi, biex l-atturi rikonvenzjonati jersqu ghall-pubblikazjoni ta' l-att finali tal-kompro-vendita, u dan minkejja li l-atturi rikonvenzjonati kienu prezenti ghand in-Nutar qabel ma skada l-istess konvenju biex dan seta jsir.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat b'mod partikolari, in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 97 u fol 111 tal-istess atti.

Ikkunsidrat

Illi, minnufih, jkun opportun illi ssir referenza ghan-nota responsiva tas-socjeta konvenuta u li tinsab a fol 111 tal-atti. Difatti, hawnhekk, jinghad, testwalment "It-talba attrici ghar-rifusjoni ta' depositu li thallas akkont tal-prezz hija gustifikata gia la darba ma gewx inizjalati proceduri ghal biex jigi infurzat il-konvenju".

Illi, pero, is-socjeta konvenuta intavolat kontro-talba li permezz taghha qed titlob minghad l-atturi somma 'da liquidarsi' u dan in konnessjoni ma' xoghol kommissjonat mill-istess atturi minghand is-socjeta' konvenuta kif ukoll danni sofferti mis-socjeta konvenuta' wara ingann' da parti tal-atturi. Dwar dawn iz-zewg talbiet l-atturi jikkontendu li l-imsemmija xogholijiet saru mis-socjeta konvenuta fuq

proprjeta taghha stess u li huma ma kkummettew ebda ingann.

Ikkunsidrat

Illi, dwar l-istess kontro talba l-attrici (fol 16 et seq ibid) xehdet illi, effettivament, il-post in kwistjoni kellu jinxtara minnha izda ghar-raguni specifikata fl-istess xhieda, kien deher fuq il-konvenut huha, l-attur, u sussegwentement a basi tal-kondizzjoni minn disgha (9) a fol 21 ibid kienet saret is-sostituzzjoni, skond kif hemm miftiehem (ara fol 22 ibid). Inoltre, meta kien sar appuntament ghand in-Nutar Clyde La Rosa sabiex jigi pubblikat l-att finali ta' xiri, hadd ma kien deher f'isem is-socjeta konvenuta u b'hekk l-istess att ma kienx sar. Dwar dan il-punt, l-attrici kkorregiet ruha fis-sens illi f'dan l-appartament, kien miftiehem illi jsir it-tigdid tal-istess konvenju u mhux il-pubblikazzjoni tal-att finali. L-istess attrici, in kontro esami (fol 45 et seq ibid), , kompliet tispjega illi in rigward it-terrazin tal-'penthouse' sovrastante u ghalhekk is-saqaf tal-appartament in kwistjoni is-socjeta konvenuta kellha taghmel il-kontrabejt skond kif miftiehem verbalment bejnha u Carmelo Bajada qabel il-firma tal-konvenut. Inoltre wara li irreferiet ghal rampa deskritta minnha bhala komuni u li kellha ssir mill-istess socjeta' konvenuta skond kif trid l-arti u s-sengha quddiem garage' li kien ser jigi akkwistat ukoll, hi rrefriet ghad- dokumenti a fol 41 u fol 42 tal-atti u li permezz tieghu, hi kienet elenkat 'xi affarijiet' li kellhom isiru skond il-konvenju li pero ma kienux saru'. Dwar l-istess dokument jigi notat illi l-attrici effettivament xtaqet illi dak kollu elenkat fih mill-istess attrici di gja miftiehem verbalment ma Carmelo Bajada kellu jigi inkluz jew fil-konvenju kif imgedded jew fl-att finali. In rigward l-attur (fol 23 u fol 93 et seq ibid), hu rrefera ghal kwistjoni tal-kontra bejt gja msemmi u, oltre li esebixxa tlett ritratti bil-kulur li fuqhom hu muri (fol 96 ibid), sostna illi meta dan kien sar mis-socjeta konvenuta, irrisulta li kien difettuz ('hafna cracks'). Inoltre l-istess kontrabejt, kieku sar tajjeb, "… il-valur (tieghu) kien ikun madwar tlett mija, erba' mitt lira maltin …" Dwar il-'garage' hu ma kien inghata l-ebda cavetta sabiex jaccedi ghalih. Difatti, fid-data tal-konvenju dan kien sprovvist minn bieb.

Ikkunsidrat

Illi, dwar l-istess kontrotalba, l-atturi pproducew lin-Nutar Clyde La Rosa (fol 28 et seq ibid) li spjega illi qabel ma kien skada l-konvenju, kif assenjat, "… bdew jinqalghu xi problemi ta' natura teknika in rigward l-istess post".Dwar dawn il-problemi, l-attrici riedet illi, qabel ma jsir it-tigdid tieghu, is-socjeta konvenuta kellha """.. taghmel xi xoghol fl-istess propjeta" u dwar dan kien intlahaq, bejn il-partijiet, "kwazi" ftehim. Difatti dan il-ftehim ma kienx intlahaq dwar l-imsemmija 'penthouse' u r-riskju, skond l-attrici, ta' 'seepage of water' mill-imsemmi kontrabejt. Dwar l-istess problemi teknikci, kif elenkati fid-dokument, gja msemmi a fol 41 u fol 42 ibid, kien l-istess Nutar li gabhom a konjizzjoni ta' Carmel Bajada. Inoltre ta' min jinnota illi x-xhud semma' illi "sanction letter' li awtorizzat self lill-atturi sabiex jigi akkwistat l-appartament in kwistjoni kienet inharget mill-Bank involut, vicin hafna tal-iskadenza tal-istess konvenju.

Ikkunsidrat

Illi s-socjeta konvenuta ipproduciet ukoll diversi xhieda bl-aktar rilevanti jkunu :-

a) l-imsemmi Carmel Bajada (fol 52 u fol 69 et seq ibid) bhala direttur taghha. Dan sema' illi, wara li kien iffirmat il-konvenju, l-atturi "… kienu talbu sabiex jsir kontrabejt minhabba x-xita' kif ukoll 'spejjes biex isiru in konnessjoni ma rampa, katusi' u dwar dan ix-xhud issottolina li "Ahna filfatt konna ftehmna mal-atturi li jekk filfatt, jiffinalizzaw il-kuntratt quddiem in-Nutar, ahna ma konniex ser nitolbu hlas ghal dawn l-ispejjes' liema ftehim kien verbali biss. Difatti dawn l-ispejjes, ammontanti ghal Lm1259, kienu gew inkorsi mis-socjeta konvenuta kif jidher mid-dokument esebit minnu u li jinsab a fol 58 ibid u dan qabel ma kien skada l-konvenju ('… qabel ma kellu jsir il-kuntratt finali'). Dwar il-fatt illi hu ma kienx mar sabiex jgedded dan, hu ma kienx mar ghand in-Nutar ghal dan l-iskop peress li "… fdajt lill-atturi.. Dwar il-'garage' hu sostna illi c-cavetta kienet inghatat 'lill-hu l-attrici l-Perit' u dan

‘madwar xahar qabel li l-konvenut kellu jiskadi’. Minhabba hekk, hu ma setax jiftah l-istess ‘garage’ sa ‘…hmistax il-gurnata ilu’, liema garage ma kienx ghadu nbiegh. Dwar l-appartament, dan kien filfatt, inbiegh bil-prezz ta’ Lm36,000 ‘xi disgha xhur wara’ (ara fol 64 et seq ibid). In kontroesami, ix-xhud sema’ illi l-appartament kellu jinbiegh ‘in shell form’ waqt li l-garage kellu jigi trasferit komplut. Inoltre hu qal ‘Jien ma hassejtx li kelli naghmel ittra ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju. Dwar il-kwistjoni tal-kontrabejt fuq it-terrazin tal-appartament sovrastanti, ix-xhud sostna li “Fil-fatt skond id-drawwa, meta tixti post ‘shell’ ma jkunx hemm inklus il-kontrabejt’ izda ‘xorta wahda ghamilt il-kontrabejt sabiex nikkuntenta lill-atturi’. Xoghol iehor li kien sar u mhux mnizzel fil-konvenju kien tikhil u kisi tal-‘garage flimkien mal-garages l-ohrajn kif ukoll xoghol ta’ elettriku f’dan il-post. Dwar ir-rampa quddiem l-istess garage din kienet tlestiet madwar xahrejn wara li gie ffirmat l-konvenju (ara ukoll ix-xhieda ta’ Anthony Zammit a fol 89 et seq ibid).

Ikkunsidrat

Illi, sintetizzati l-provi, ghandhom jigu rilevati s-segwenti fatti in konessjoni mat-talba u kontro talba in esami:-

1) Hadd mill-partijiet involuti ma interpella lill-kontro parti permezz ta’ ittra ufficjali sabiex jersaq ghall-att publiku sabiex isehh il-kompravendita u dan kif rikjest mill-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili.

2) Mill-istess konvenju, jidher car li l-ammont imhallas fuq il-konvenju ma kienx kapparra ‘poenitenialis’ (ara l-artikolu 1359 tal-istess Kodici) izda hlas akkont tal-prezz u ghalhekk, f’kaz li l-konvenju jiskadi, dan l-ammont ghandu jithallas lura lil min kien hallsu.

3) Dwar il-kontrotalba in esami, il-Qorti hi tal-fehma illi x-xogholijiet li saru mis-socjeta konvenuta, waqt li l-konvenju kien ghadu ‘in vigore’ filfatt huma xogholijiet li kellhom jsiru sabiex l-appartament seta’ jigi rez abitabli u sabiex il-‘garage’ seta jintuza ghall-iskop li ghalih hu intiz li jintuza ‘garage’ u ghalhekk il-Qorti ma tistax tara kif tista’ tikkundanna lill-atturi sabiex jhallsu kumpens lis-socjeta konvenuta ghal dawn ix-xogholijiet.

4) Ma ingiebet ebda prova li a basi taghha l-Qorti tista', b'xi mod tikkonkludi illi l-atturi agixxew b'qerq jew ingann, kif hemm allegat fil-kontro talba.

Ikkunsidrat

Illi t-talba attrici ghalhekk ghandha tigi milqugha waqt li l-kontro talba ma tistax tigi akkolta. Pero ghandu jigi applikat l-artikolu 1141(2) tal-Kodici Civili fis-sens illi l-imghaxijiet dovuti mis-socjeta konvenuta ghandhom jibdew jiddekorru mid-data tal-ittra ufficjali msemmija fl-avviz.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti, filwaqt li tichad il-kontrotalba kif maghmula mis-socjeta konvenuta tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex thallas lill-atturi is-somma ta' Lm4,400 bl-imghaxijiet legali mis-7 ta' Jannar 2002 sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjes inkusi dawk tal-ittra ufficjali tas-7 ta' Jannar 2002.

< Sentenza Finali >

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