MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
RAPHAEL FENECH ADAMI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2006

Talba Numru. 1495/2003

Carmel Gatt u Pamela Abela

Vs

Mary Meli u Josephine Caruana, u b'digriet tas-6 ta' Jannar, 2006, kunjom il-konvenuta gie jinqara bhala Azzopardi

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-25 ta Lulju 2003 fejn intalab li l-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jhallsuhom is-somma ta seba mija u tnejn u sittin lira hamsa u ghoxrin centezmu (Lm762.25) rapprezentanti kwantu ghal Lm400 bhala refuzjoni ta nofs id-depositu mhallas fuq konvenju datat 9 ta Jannar 2003 u kwantu ghas-somma ta Lm362.25 bhala refuzjoni tal-ispejjes ta ricerki u drittijiet notarili mhallsa in kontemplazzjoni tal-istess konvenju.

Bl-ispejjes u bl-imghax legali dekorribbli mid-data tal-odjern avviz.

Ra r-risposta tal-konvenuti datata 12 ta Awissu 2003 fejn gew kontestati t-talbiet attrici stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt in vista tal-fatt li l-atturi spezzjonaw il-fond de quo qabel il-konvenju. Illi s-somma mitluba ghall-ispejjes u drittijiet notarili din kienet immaturat fuq struzzjonijiet tal-istess atturi qua xerrejja. U fl-ahhar nett il-fond kien ser jinbiegh tale quale kif jinsab indikat fil-precitat konvenju. B’riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Ra l-provi prodotti nkluz id-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra.

Illi l-ammonti li qed jigu mitlub f’dina l-kawza jikkonsistu fil-kumplament tad-depositu mhallas mill-atturi fuq konvenju ta xiri u l-ispejjes u drittijiet notarili li huma nefqu in kontemplazzjoni tal-istess xiri, liema negozju baqa ma sehhx stante li l-atturi sabu ostakolu minn terzi sabiex jizviluppaw l-imsemmija proprjeta skond l-intenzjoni taghhom liema ostakolu l-atturi jargumentaw li l-konvenuti kienu gia jafu bih fil-mument tal-iffirmar tal-konvenu pero ghazlu li jibqghu siekta dwaru.

Fix-xhieda tieghu l-attur Carmel Gatt ighid li mill-bidu nett huma kienu nfurmaw lill-konvenuta Mary Meli li l-post xtaquh biex jitwaqqa u jigi zviluppat mill-gdid. Difatti waslu ghal prezz ta Lm20,000 wara li l-attur kien gab stima dwar il-valur ta xogholijiet li kienu jinhtiegu minn bennej. In segwitu ghall-iffirmar tal-konvenju l-atturi qabbdu u nkarigaw lill-Perit Caccopardo biex jaghmel il-pjanti relattivi. F’hin minnhom dan informhom illi x-xogholijiet ntenzjonati mill-atturi kienu jehtiegu li s-saqaf tal-garage sottostanti kellu jinbidel u jsir mill-gdid halli jiflah il-piz tal-binja l-gdida. Dan id-diskors kien gia ntqal mill-bennej minn qabel u ghalhekk l-attur Gatt jikkonferma li qabel l-iffirmar tal-konvenju huwa kien gia konsapevoli tal-fatt li s-saqaf tal-garage sottostanti kellu jinbidel – tant li sahansitra qabel il-konvenju kien gia avvicina lil sid il-

garage b'din l-intenzjoni tieghu pero sa dak il-hin baqa ma tahx risposta. Kien hemm Perit iehor certu Scerri li kien ukoll informa lill-attur b'din il-htiega li jitwaqqa s-saqaf tal-garage. Meta sid il-garage informhom li ma kienx ser itihom permess li jitwaqqa s-saqaf, kienu saru diversi tentattivi minn kull naha biex jipprovaw jikkonvincuh izda ghal xejn. Jidher li l-konvenuta Mary Meli kienet taf li sid il-garage kien bniedem difficli tant illi mill-ewwel raddet nofs id-depositu lura lill-atturi hekk kif dawn ma waslux mieghu. In kontro-ezami l-attur Gatt ighid li ghalkemm kien jaf bl-esigenza tat-tibdil tas-saqaf qabel il-konvenju, lil sid il-garage kien kellmu biss wara l-iffirmar tal-istess.

Il-bennej Ciappara mqabbad mill-atturi jikkonferma li huwa mill-ewwel kien ried jara l-garage f'liema stat kien peress li ser jibni fuqu. Kif haduh jarah mill-ewwel innota li dan kien dghajjef, kien benniena u kien jinhtieg li jinbidel qabel ma jibda jibni fuqu. Meta nfurmaw b'dan lil sid il-garage, dan qalilhom li ma kienx ser itihom il-kunsens tieghu biex imissulu s-saqaf. Importanti li jigi notat li in kontro-ezami dan ix-xhud prodott mill-atturi jikkonferma illi **"konna morna sabiex naraw is-saqaf tal-garage u nkellmu lil sid il-garage <u>qabel </u>ma l-atturi kienu ffirmaw il-konvenju"** u in ri-ezami jkompli jikkonferma li huwa jaf b'dan il-ghaliex l-atturi **"kienu fittxew il-parir tieghu qabel ma ffirmaw"** – u dana peress illi hadd ma hu ser jixtri post qabel ma jkun jaf ghalxiex diehel. In segwitu dan ix-xhud ighid li fl-ewwel okkazzjoni sid il-garage ma kienx tahom risposta definittiva stante li xtaq jikkonsulta lil martu filwaqt li kien biss fit-tieni okkazzjoni li qalilhom le.

Anke l-attrici Pamela Abela tikkonferma li hi flimkien mal-attur Carmel Gatt u zijuha l-bennej kienu raw il-garage sottostanti u l-istat hazin tas-saqaf tieghu qabel ma ffirmaw il-konvenju u li sid il-garage kien prezenti wkoll. Filwaqt li l-bennej tqabbad qabel l-iffirmar tal-konvenju iz-zewg Periti kienu tqabbdu wara. Sid il-garage ma jaghti ebda raguni il-ghala ma riedx li s-saqaf jintmiss u ghalkemm jidher li jista jkun minnhabba inkwiet mas-sidien tal-post jibqa pero ma jghidx il-ghala.

Ill-konvenuta Mary Meli ssostni li l-attrici u l-bennej kienu jafu bl-oggezzjoni ta sid il-garage minn qabel l-iffirmar tal-konvenju tant illi kienu ntenzjonati li jibnu saqaf gdid iehor fuq dak ezistenti. Hija tghid li saret taf li kien hemm xi nkwiet fuq dan il-konvenju madwar gimghatejn biss qabel ma kien ser jiskadi t-terminu tieghu ta sitt xhur u dana billi kienet baghtet ghalija n-Nutara. Tghid ukoll li ddecidiet li tirritorna s-sehem taghha tad-depositu sabiex tevita l-inkwiet u ghall-ebda raguni ohra.

In-Nutara Mizzi li rredigiet il-konvenju in kwistjoni tikkonferma li hija kienet giet infurmata li l-kuntratt sfaxxa minn ghand ix-xerrejja u dana ftit tal-jiem biss qabel ma kien ser jiskadi t-terminu ta sitt xhur.

Joseph Micallef sid il-garage ta taht ighid li huwa ma ghandux kwistjonijiet mas-sidien tal-post ta fuqu cioe mal-konvenuti u li dawn ta l-ahhar qatt ma kienu kelmuh. Kien qed jirrifjuta semplicement ghax kien komdu kif kien u ma xtaqx li jispicca barra. Jiftakar li l-bennej imqabbad mill-atturi kien offrielu xi soluzzjoni alternattiva, pero`, din ma kinietx accettabbli ghalih peress li kien ser jiccekken il-garage. Jichad li lill-attur kien qallu li kienu gew xi nies ohra jistaqsuh l-istess haga.

Fl-affidavit taghha Josephine Azzopardi tghid li l-atturi kienu raw il-post kemm il-darba qabel l-iffirmar tal-konvenju tant li anke hadu bennej u perit maghhom u tawhom ukoll cavetta tal-istess. Tghid ukoll li qabel l-iffirmar l-attrici kienet semmitilha li kienet irrangat kollox fuq is-saqaf billi kienet ser taghmel saqaf iehor fuq dak ezistenti. Saret taf bil-problemi mal-atturi biss xi gimgha qabel ma kellu jaghlaq it-terminu stipulat ta sitt xhur.

Illi l-kont tal-ispejjes u drittijiet legali jinsabu pprovati permezz tad-dokument esebit a fol 80 tal-process kif konfermat bil-gurament minn-Nutar Mizzi.

Illi minn ezami tal-konvenju Dok MM1 ghandu jirrizulta li l-atturi kienu ntitolati li jinhallu mill-istess pero jitilfu d-depositu minnhom imhallas bhala “danni prelikwidati” f’kaz li fit-terminu stipulat ta sitt xhur huma jkollhom indikazzjoni

cara li (a) jew ma humiex ser jinghataw permess mill-MEPA jew (b) self bankarju ghal kostruzzjoni tal-proprjeta – l-atturi kellhom ukoll jinformaw b'dan kemm lin-Nutara u kif ukoll lil vendituri u dana permezz ta ittra registrata.

Illi mill-kumpless tal-provi migjuba kif hawn fuq riprodotti ghandu jirrizulta minghajr ebda dubbju ta xejn li l-atturi kienu ben konsapevoli bil-problema tas-saqaf tal-garage sottostanti u ghalhekk meta dahlu biex jiffirmaw il-konvenju in kwistjoni, huma dahlu ghar-riskju li kien ser igib mieghu dan l-istat ta fatt. Dan it-Tribunal ma inkontra ebda elementi ta mezzi qarrieqa allegatament adoperati da parti tal-konvenuti anzi jirrizulta bil-kuntrarju u cioe li l-atturi u n-nies esperti mqabbda minnhom kellhom access miftuh u ampju ghall-prorpjeta li kienu ser jixtru ghal finijiet ta zvilupp. Fil-fatt it-Tribunal isib li kienu l-istess atturi li naqqsu fl-obbligu kontrattwali taghhom meta fl-ewwel lok spiccaw li hallew ghall-ahhar nett kwazi fl-gheluq tas-sitt xhur biex jinfurmaw li ma kienux sejrin jiehdu l-post in kwistjoni u dana meta kienu jafu kwazi mill- bidu nett fuq il-problema tal-oggezzjoni ta sid il-garage – naqqsu wkoll billi kienu jafu minn kmieni li ma kienux ser jottjenu permess tal-MEPA jew facilita bankarja kif xtaqu u xorta wahda hallew lill-parti l-ohra fid-dlam sa kwazi l-gheluq tal-konvenju – naqqsu wkoll billi baqghu ma nfurmawx lill-vendituri u anqas lin-nutara b'tali problemi permezz tal-posta registrata kif kienu obbligati li jaghmlu ai termini tal-konvenju in kwistjoni.

Illi l-atturi tant kienu jafu b'tali problemi minn qabel ma ffirmaw il-konvenju de quo u li dahlu ghalih xorta wahda ghar-riskju taghhom li gie pattwit li ghalkemm kienu ntitolati jirtiraw minnu, huma kellhom jitilfu d-depositu mhallas minnhom bhala danni prelikwidati u multo magis kwindi ma humiex intitolati ghar-ricerki u spejjes notarili esekwiti fuq inkariku u ghar-riskju esklussiv taghhom stess.

Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, t-Tribunal qieghed jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi jakkolji l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti u konsegwentement ghalhekk qed jirrespingi t-talbiet attrici bl-ispejjes ta dina l-istanza ghandhom jigu sopportati interament mill-istess atturi.

< Sentenza Finali >

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