MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI

Seduta tad-19 ta' Gunju, 2007

Avviz Numru. 381/2003

Raymond Borg

vs

David West u Ursola West

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-23 ta’ Lulju tas-sena 2003 li permezz tieghu l-attur sejjah lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m’ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Illi jhallsu s-somma ta’ elf, hames mija u sittin Lira Maltin, (LM1,560.00,0), bhala rifuzjoni ta’ depozitu mhallas ghat-trasferiment tal-fond Flat 1B, “Windsor Flats”, Triq J. Quintinus, il-Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, stante li l-konvenju relattiv skada u fl-istess

waqt jersqu ghall-likwidazzjoni u l-hlas eventwali tal-benefikati li saru fil-post imsemmi mill-attur u dan b'arrikiment indebitu tal-konvenuti, liema benefikati ma jeccedux is-somma ta' tlett elef, erba' mija u erbghin Lira Maltin, (LM3,440.00,0);

2. Bl-ispejjez inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni pprezentat kontestwalment kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata l-15 ta' Ottubru tas-sena 2003 li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwenti;

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur ma huwiex intitolat ghar-rifuzjoni tad-depozitu in kwistjoni billi l-kuntratt finali ma giex publikat kawza tan-nuqqas tieghu stess u minghajr raguni valida;

2. Illi subordinatament ghall-premess, it-talba ghar-risarciment relattivament ghall-benefikati allegatament maghmula fl-appartament in kwistjoni hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex mhux talli ma saru l-ebda benefikati izda jirrizulta illi l-attur ikkawza danni sostanzjali fl-istess appartament u ghamel alterazzjonijiet strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien konvenuti. Dwar dan il-konvenuti qed izommu lill-attur responsabbli ghad-danni u qieghdin kontestwalment jipprezentaw talba rikonvenzjonali sabiex il-Qorti tillikwida dawn id-danni;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti, wkoll datata l-15 t'Ottubru tas-sena 2003, fejn min naha taghhom, sejhu lill-attur quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jhallas dawk id-danni li jigu likwidati minn din l-istess qorti f'dawn il-proceduri, prevja dikjarazzjoni li l-attur huwa responsabbli ghad-danni minnu kkawzati fil-proprjeta' tal-konvenuti li tinsab fl-appartament numru 1B go blokk jismu "Windsor Flats", li jinsab fi Triq Quintinus,

il-Qawra, limiti ta’ San Pawl il-Bahar, liema danni jikkonsistu f’tibdil strutturali li sar mill-attur fil-fond minghajr il-kunsens u awtorizzazzjoni tal-konvenuti, kif ukoll minghajr il-permess ta’ l-awtoritajiet kompetenti, rimozzjoni ta’ twapet, bibien u strutturi ohra, kif ukoll kumpens ta’ l-okkupazzjoni tal-fond de quo u danni ohra li jigu ppruvati fil-kors tal-kawza;

2. Illi ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi d-danni reklamati f’din ir-rikonvenzjoni ma jeccedux il-somma ta’ hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0);

3. Bl-ispejjez;

Tirrileva li l-attur gie debitament notifikat bl-imsemmija nota ta’ l-eccezzjonijiet fuq riferita u bit-talbiet rikonvenzjonali hemm inkluza, (ara fol 8);

Tissottolinea illi l-attur baqa’ ma ntavolax it-twegibiet tighu ghat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti u ghalhekk baqa’ ingustifikatament kontumaci f’dan ir-rigward;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti kollha esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

1. Illi wara li l-attur kien gie muri l-appartament numru 1B, “Windsor Flats”, Triq J. Quintinus, il-Qawra, minn agenzija tal-proprjeta’, l-attur ghamel offerta ghall-istess fond, liema offerta kienet milqugha mill-proprjetarji;

2. Illi effettivament fit-30 ta’ Mejju tas-sena 2002 il-konvenju bejn il-partijiet gie redatt minn Nutar Dottor Rachel Busuttil, (ara fol 14 u 15 u 38 u 39), fejn l-

attur isostni bix-xhieda guramentata tieghu a fol 10 li wara xi erbat ijiem mid-data tal-konvenju, ddepozita l-ammont ta' elf, hams mija u sittin Lira Maltin, (LM1,560.00,0), bhala akkont, ghalkemm fl-istess konvenju hemm indikata somma differenti, (ara fol 14 u 38 – paragrafu enumerat 1);

3. Illi fost il-kundizzjonijiet pattwiti jirrizultaw is-segwenti:

a. Illi l-proprjeta' hi mibnija skond il-permess rilaxxati mill-awtoritajiet kompetenti u skond il-ligijiet u regolamenti tas-sanita', (klawsola numru 8);

b. Illi l-vendituri kienu responsabbli biex qabel il-kuntratt finali jgibu dikjarazzjoni minghand sid il-fondli jmiss man-naha ta' wara tal-fond in dizamina li ma jibni u jikkostruwixxi l-ebda hajt divizorju li hu ndikat bil-kulur roza fl-annessa pjanta u mmarkat bl-ittra 'A' u li inoltre kien dikjarat li l-kompratur kien jaf li l-vendituri kienu wkoll ser jobbligaw lilhom infushom li ma kellhomx jibnu fuq l-istess hajt indikat bir-roza, (ara paragrafu numru 12);

c. Illi l-vendituri kienu qed jawtorizzaw lill-kompratur biex jibda bix-xoghlijiet ta' tisbieh fuq il-post u li fil-kaz li l-istess kompratur ma jersaqx ghall-kuntratt finali, ix-xoghlijiet de quo jghaddu favur il-vendituri, (ara paragrafu numur 15);

d. Illi c-cavetta tal-fond de quo giet mghoddija lill-kompratur, (ara paragrafu 16);

4. Illi l-attur beda billi mill-ewwel naddaf il-post de quo u fost affarijiet ohra qala' anke t-twapet fejn isostni li kienu mtebbghin u naddaf il-madum;

5. Illi in oltre l-istess kompratur biddel is-sistema ta' dawl u ilma tal-fond;

6. Illi jirrizulta wkoll li l-attur effettwa xi xoghlijiet ohra strutturali, fosthom li fetah xi haga u dawwar biex minn kamra ghall-ohra;

7. Illi l-attur isostni li dan ix-xoghol kollu swielu l-ammont ta’ tlett elef, erba’ mija u erbghin Lira Maltin, (LM3,440.00,0);

8. Illi inoltre irrizultalu wkoll li l-fond de quo ma kienx mibni skond il-permessi mahruga;

9. Illi ghalhekk kellu jirrikorri ghal din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi min naha taghhom il-konvenuti in sintesi jsostnu s-segwenti:

1. Illi effettivament il-fond in dizamina, ghalkemm kien indikat bhala appartament wiehed kien originarjament jikkonsisti fi tlett (3) appartamenti:

2. Illi fuq il-gwida ta’ nutar u ta’ perit li mexxewhom fil-gimgha amministrattiva lokali, l-konvenuti xtraw l-imsemmija proprjeta’ u tirrizulta munita bil-permessi kollha necessarji;

3. Illi meta l-attur beda jinteressa ruhu fil-fond de quo immedjatament inghata faxxikolu kontenenti d-dokumentazzjoni strutturali u l-istorja kollha ta’ l-istess fond biex b’hekk ikun jista’ jispezzjonha a pjaciment tieghu qabel ma jiehu d-decizjoni finali tighu;

4. Illi l-konvenuti jidher li mill-ewwel laqgha ma’ l-attur, u wara anke quddiem in-Nutar, widdbuh li taht l-ebda cirkostanza ma kellu jaghmel tibdil strutturali minghajr ma qabel jottjeni l-permessi necessarji;

5. Illi meta l-attur iffirma l-konvenju kien jaf li biex imiss il-fond in dizamina strutturalment kellu l-ewwel jottjeni l-permessi necessarji mill-awtoritajiet kompetenti;

6. Illi meta wara xi zmien il-konvenuti irritornaw fl-akkwati tal-fond de quo biex jottemporaw ruhhom mal-kundizzjoni numru 12 tal-konvenju riportat a fol 14 u 15, u 38 u 39, dawn jirrizulta li nhasdu bit-tibdil strutturali li osservaw;

7. Illi nonostante l-frakass li sabu fil-fond in dizamina jirrizulta li l-konvenuti xorta wahda addivjenew fit-28 ta' Frar tas-sena 2003 ghall-kuntratt finali quddiem in-Nutar Dottor Rachel Busuttil izda l-attur kompratur ma deherx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u dan, minghajr ma ta l-ebda raguni;

8. Illi meta l-konvenuti regghu hadu pussess tal-fond de quo sabu l-istess fi stat dizastruz u stante li din hi procedura ta' natura sommarja qed taghmel referenza ghall-elenku rarament dettaljat ipprezentat mill-konvenuti a fol 140-170 u qed tistrieh fuq l-istess;

9. Illi in vista tas-suespost il-konvenuti mhux biss intavolaw l-eccezzjonijiet taghhom ghat-talbiet attrici izda intavolaw ukoll talbiet rikonvenzjonali in vista tad-danni konsiderevoli li soffrew kagun ta' agir xejn sensat mill-attur;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament din il-qorti tiehu l-opportunita' tirrileva li effettivament l-attur baqa' fi stat ta' kontumacja quddiem it-talbiet rikonvenzjonali intavolati fil-konfront tieghu;

Ikkunsidrat:

Illi in effetti jidher li l-agir tal-konvenut jirrizulta li hu pjuttost skonsiderat, ma jimmeritax l-avall ta' dain il-qorti u dan, ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi ma jirrizultax kif isostni hu li l-fond de quo li ffirma ghalih fil-konvenju tat-30 ta’ Mejju tas-sena 2002 ma kienx munit bil-permessi rikjesti skond il-ligi;

2. Illi d-dokumentazzjoni pprezentata mill-konvenuti xxejjen ghal kollox din l-allegazzjoni kif anke jirrizulta a fol 107 et sequitur;

3. Illi ghalhekk, kien ikun ferm ahjar ghall-attur li jzomm quddiem ghajnejh id-dett ghaqli u antik li “min jallega jrid jipprova”;

4. Illi in oltre jirrizulta minn-nota tan-Nutar fuq indikata li kien biss proprju l-attur li bla ebda raguni valida naqas li jidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt in segwitu ghall-konvenju fuq riferit;

5. Illi di piu’, nonostante li kien vinkolat milli jeffettwa tibdil strutturali meta l-konvenuti fdawh billi ghaddewlu c-cavetta tal-fond de quo qabel il-kuntratt finali, l-attur mhux biss jirrizulta li ma zammx mal-kundizzjonijiet minnu liberament accettati izda bl-interventi tieghu, fl-istess fond – li del resto lanqas kienu konfortati mill-permessi rikjesti mil-ligi – qisu ried jaghmel vendikazzjoni shiha mill-konvenuti;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk din il-qorti hi konvinta li l-konvenuti ppruvaw l-eccezzjonijiet taghhom skond il-ligi u konsegwentement, filwaqt li qed takkolji l-istess eccezzjonijiet qed tirrespingi t-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-attur Raymond Borg;

Ikkunsidrat:

Illi rigward it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti din il-qorti, in vista tas-suespost:

1. Tiddikjara li l-attur Raymond Borg hu unikament responsabbli ghad-danni minnu kkagunati fil-fond numru 16, "Windsor Flats", Triq J. Quintinus, il-Qawra;

2. Tillikwida d-danni fl-ammont komplessiv ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), li hu l-limitu gurisdizzjonali ta' din il-qorti kif del resto indikat anke mill-konvenuti rikonvenzjonanti fit-talba taghhom numru 2;

3. Tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat Raymond Borg biex ihallas lill-konvenuti rikonvenzjonanti David u Ursola West l-ammont komplessiv idnikat fil-paragrafu precedenti ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), bl-ispejjez u bl-imghaxijiet dovuti skond il-ligi.

Marisa Borg
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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