MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI

Seduta tas-17 ta' Frar, 2009

Avviz Numru. 252/2006

Joseph u Vanessa konjugi Portelli

vs

Mark u martu Madlyn Calleja Urry

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fuq indikat datat il-21 t'Awissu tas-sena 2006 li permezz tieghu r-rikorrenti sejhu lill-intimati quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Illi prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni illi ai termini tal-kuntratt tad-9 ta' Settembru tas-sena 2003, in atti tan-Nutar Dr. M.Burlo`, permezz ta' liema l-intimati xtraw minghand ir-rikorrenti l-appartamenti 34 u 35 formanti parti mill-kumpless bla numru u bla isem ufficjali fi Triq Guseppi Calleja, Msida, l-intimati huma obbligati jhallsu sehemhom pro rata mill-ispejjez tat-tlestija tal-

partijiet komuni f'dan il-blokk, liema spejjez jammontaw ghal-tlett elef Lira Maltin (LM3,000.00,0);

2. Illi jigu kkundannati jhallsu dan l-ammont, bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali tal-5 ta' Gunju tas-sena 2006, numru 3520/06;

3. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-5 t'April tas-sena 2006, u tal-ittra ufficjal numru 3520/06 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta ta' l-intimati datata t-3 ta' Novembru tas-sena 2006, li permezz taghha ecceppew is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi l-ammont pretiz minnhom huwa wiehed eccessiv;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jirrilevaw illi huma bdew proceduri kontra l-istess rikorrenti fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Kompetenza Superjuri, ghall-ammont ta' sitt elef tlett mija u ghoxrin Lira Maltin (LM6,320.00,0) liema ammont huwa naxxenti mill-istess kuntratt tad-9 ta' Settembru tas-sena 2003 in atti Nutar Dottor Marco Burlo` imsemmi mir-rikorrenti fir-risposta taghhom;

3. Salv risposti ohra;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Ezaminat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

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

1. Illi r-rikorrenti qed jitolbu li l-intimati jigu kkundannati jhallsu s-sehem minnhom dovut meta l-partijiet komuni ta' blokk t'appartamenti li minnhom xtraw tnejn, senjatament in-numru 34 u 35, meta dawn il-partijiet komuni gew kompletati;

2. Illi din il-pretensjoni tar-rikorrenti hi bbazata fuq l-obbligazzjoni pattwita bejn il-partijiet fit-tieni parti tal-kuntratt tad-9 ta' Settembru tas-sena 2003, in atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo` fejn sintetikament qabblu fuq is-segwenti:

i. Illi l-partijiet komuni ta' l-istess blokk t'appartamenti ghandhom jitlestew mill-vendituri – ir-rikorrenti odjerni;

ii. Illi x-xerrejja - l-intimati odjerni – ghandhom jikkontribwixxu s-somma ta' elf Lira Maltin, (LM1,000.00,0), ghal kull appartament, u dan, oltre l-prezz ta' kull appartament;

iii. Illi r-rikorrenti ntrabtu li jesegwixxu x-xoghol ta' materjal mill-ahjar u skond is-sengha u l-arti;

iv. Illi dan ix-xoghol kellu jkun kompletat sa mhux aktar tard minn tminn (8) xhur mid-data tal-kuntratt fuq indikata, b'penali kif hemm pattwita fin-nuqqas;

v. Illi l-pagament ta' l-elfejn Lira Maltin (LM2,000.00,0), kellu jigi effettwat mat-terminazzjoni tax-xogholijiet involuti, inkluz il-*"lift"* installat u funzjonabbli;

3. Illi x-xogholijiet dovuti fuq indikati gew regolarment terminati u nonostante li l-intimati kienu interpellati kemm verbalment kif ukoll bil-miktub biex

ihallsu l-ammont ghalhekk dovut, dawn baqghu inadempjenti;

Ikkunsidrat:

Illi ghandu jigi rilevat ukoll li r-rikorrenti qed jitolbu s-somma ta’ tlett elef Lira Maltin, (LM3,000.00,0);

Illi kif jissottolineaw fin-nota taghhom ir-referenza ghas-somma ta’ elfejn Lira Maltin, (LM2,000.00,0), fil-kuntratt indikat kienet biss “…zball tal-pinna rizultanti mill-uzu tas-sistema “*copy”* *and “paste”* uzata biex wiehed jevita li jerga’ joqghod jittajpja l-kuntratt fl-interita` tieghu”, (ara fol 85);

Illi effettivament, fl-istess kuntratt in dizamina ssir riferenza ghall-akkwist ta’ “tlett (3) flats”, (ara fol 16), pero’ din xejn m’hi cara stante li kemm l-istess kuntratt jindika li l-appartamenti huma enumerati 34 u 35, kif ukoll l-istess rikors promotur jissottolinea l-istess kwantita`, (ara fol 1);

Ikkunsidrat:

Illi jidher koncess ukoll mir-rikorrenti li x-xogholijiet involuti ma gewx terminati fit-termini prefissi u allura jiskattaw il-kondizzjonijiet konnessi mat-tardivita`;

Illi ghandu jigi sottolineat li fl-atti ta’ din il-procedura ma saret l-ebda kontro-talba in tutela ta’ kull dritt li l-intimati jista’ ghandhom fir-rigward;

Ikkunsidrat:

Illi d-data tat-terminazzjoni tax-xogholijiet involuti kellha, skond il-kuntratt de quo, kellha tkun Mejju tas-sena 2004;

Illi pero` skond l-intimati dan ix-xoghol ma giex terminat qabel l-ahhar ta’ Jannar tas-sena 2006 – abbundantement sena u tminn xhur wara d-data originali ta’ l-iskadenza pattwita;

Illi pero` l-uniku difiza li l-intimati ghogobhom jipproponu f'din il-procedura kienet biss l-eccessivita` ta' l-ammont pretiz;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta li l-partijiet involuti intrabtu biex ir-rikorrenti jeffettwaw ix-xogholijiet strutturali tal-partijiet komuni fit-terminu prefiss u l-intimati li jhallsu l-ammont pattwit ta' dan ix-xoghol;

Illi jidher li l-intimati ghazlu forum iehor biex jippromwovu l-lanjanzi taghhom fir-rigward u konsegwentement cahdu lil din il-qorti mill-gurisdizzjoni li seta' kellha;

Ikkunsidrat:

Illi ghaldaqstant il-procedura odjerna hi limitata mit-talbiet tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

Illi minn analizi tal-fatti jidher nebuluz l-ammont ta' appartamenti mixtrija ghaliex ghalkemm jigi sostenut li hemm tlieta (3) involuti, pero` jigu, kif precedentement indikat, imsemmija tnejn (2), dawk bin-numru 34 u 35 fl-istess blokk;

Illi jirrizulta wkoll li x-xoghol gie terminat abbundantement tardivament biex b'hekk ghandha tiskatta l-kondizzjoni liberament pattwita tal-penalita` *per diem* f'dan il-kaz;

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk ghalkemm il-kondizzjoni inkluza fl-ahhar paragrafu ta' fol 18 ghandu jiskatta, pero' *arbitrio boni viri*, din il-qorti thoss li ghandha wkoll tiehu konjizzjoni tat-tardivita` involuta fl-esekuzzjoni ta' l-istess xogholijiet;

Ghaldaqstant din il-qorti:

1. Tiddikjara li r-rikorrenti xtraw l-appartamenti numru 34 u 35, parti minn kumpless minghajr isem fi Triq Guseppi Calleja, Msida;

2. Tiddikjara li l-intimati jhallsu sehemhom tax-xogholijiet maghmula fil-partijiet komuni ta' l-istess blokk t'appartamenti;

3. Tiddikjara li l-penali li jiskattaw minhabba l-konkluzjoni tardiva tax-xogholijiet involuti jkunu sproporzjonati u konsegwentement:

Tenut kont tas-suespost:

4. Tikkundanna lill-intimati jhallsu l-ammont komplessiv ta' elf u hames mitt Lira Maltin (LM1,500.00,0), ekwivalenti ghal tlett elef erba' mija u erbgha u disghin Ewro u sitt centezmi (€3494.06) komprendenti l-ammont dovut ghax-xogholijiet komuni fuq zewg appartamenti b'ammont imnaqqas ghat-tardivita\` eccessiva ghall-esekuzzjoni ta' l-istess xogholijiet;

5. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimati u dan mid-data ta' l-ittra ufficjali 3520/06.

< Sentenza Finali >

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