MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 93/1994/1

L-avukat Dottor Alfred Grech
Għan-nom u in rappreżentanza tal-
Imsefrin Christopher Mitchell u
Martu Jane Catherine Mitchell.

vs

L-avukat Dottor Victor Bajada u
Joseph Cassar għan-nom u in rappreżentanza
Tal-Kumpanija "Irving & Co. Limited".

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur nomine, wara li ppremetta illi:

Illi permezz ta' skrittura datata 27 ta' Frar tas-sena elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993), il-konvenuti kienu ippremettew u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferix u lill-konjuġi Mitchell il-Bungalow "in shell farm" markat bin-numru erbgħa (4) li jifferma parti mill-iżvilupp imsejjaħ "tal-Fgura" fi sqaq numru wieħed (1) triq il-Knisja l-Għarb Għawdex konfinanti min-nofs inhar mat-triq, Lvant u mill-

punent ma' proprjeta' tal-kumpanija konvenuta soġġetta għaċ-ċens numru u perpetwu ta' mitt lira Maltin (Lm100).
Li skond l-istess konvenju l-konjuġi Mitchell kellhom iħallsu lill-konvenuti, s-somma ta' tlett elef u sitt mitt lira maltin (Lm3600) fi żmien xahar mid-data tal-konvenju u l-bilanċ, ċioe' s-somma ta' sittax-il elf u disgħa mitt lira maltin (Lm6900) kellhom jitħallsu fuq l-att pubbliku ta' trasferiment.

Li skond l-istess konvenju, l-att pubbliku ta' trasferiment kellu jsir sa l-aħħar ta' ottubru tas-sena elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993) jew żmien gimgħatejn minn meta jitlestew ix-xogħlijiet fuq l-istess bungalow pattwiti permezz ta' ftehim separat li jġib l-istess data tal-imsemmi konvenut skond liema data tiġi l-aħħar.

Li meta ġie biex jagħlaq il-konvenju l-atturi ġew apposta hawn Malta sabiex jikkonkluda u fil-frattemp ukoll ikkommessjonaw ċertu xogħlijiet li kienu bi ħsiebhom jagħmlu fl-istess bangalow u għalhekk għamlu ċertu spejjeż in kontemplazzjoni tal-bejgħ, iżda imbagħad il-konvenuti rrifjutaw li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment, mingħajr raġuni valida u aġixxew b'tali mod li induċew lill-atturi li jaħsbu li kienu sejrin jersqu sabiex jikkonkludi imbagħad irrifjutaw b'tali mod li l-atturi ma kienx baqgħalhom l-opportunita' li jitolbu l-esekuzjzoni tal-konvenju ġudizzjarjament minħabba li t-termini legali kienu skadew.

Li għalhekk il-konvenuti fit-trattattivi mal-atturi speċjalment fir-rifjut tagħhom li jersqu għall-konklużjoni tal-bejgħ aġixxew in "mala fede" u għalhekk għandhom jirrispondu għad-danni sofferti mill-atturi.

Li oltre dan huwa dovut lill-atturi d-depożitu mħallas mill-atturi lill-konvenuti fl-okkażżjoni tal-konvenju fuq imsemmi.

Li l-atturi għandhom ukoll jiġu rimborsati tal-ispejjeż li huma għamlu "in bona fede" fil-fond in vendita.

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi minħabba l-aġir “in mala fede” tagħhom fil-konfront tal-atturi in konnessjoni mal-kontrattazzjoni fuq imsemmija u r-rifjut tagħhom li jikkonkludu l-bejgħ.

2. Tillikwida l-ammont ta’ danni sofferti mill-atturi skond ma jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

3. Tillikwida l-ammont ta’ kumpens dovut lill-atturi in konnessjoni max-xogħlijiet adoperati fil-“Bungalow” fuq imsemmi mill-istess atturi bil-konsapevolezza tal-konvenuti.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jirrestitwixxi lill-atturi somma ta’ tlett elef u sitt mitt lira mħallsin bħala depożitu kif fuq ingħad.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra bonarja tas-7 ta’ Diċembru 1993 kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa mħarrkin għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur nomine ikkonfermata bil-ġurament ta' Dottor Alfred Grech.

Rat in-nota ta’ l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi d-domandi attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt billi mhux veru li l-konvenuti nomine huma responsabbli għad-danni jew ħlas ta’ kumpens imsemmijafiċ-ċitazzjoni.

2. Illi l-konvenuti qatt u fl-ebda ħin ma aġixxew in mala fede u anzi għall-kuntrarju kollox sar da parti tal-konvenuti nomine in ottima buona fede.

3. Illi għall-kuntrarju ta’ dak li qed jallegaw l-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom dak li ġara, ċioe’ li l-kuntratt pubbliku finali baqa’ ma ġiex iffirmat u l-konvenju skada kien kollu tort u kawża direttissima tat-taħwid u konfużjoni li qalgħu l-atturi.

4. Illi l-konvenuti nomine ma humiex tenuti li jirrestitwixxu d-depożitu imħallas għaliex dan huma tilfuh a favur tal-istess konvenuti nomine ċioe' l-atturi tilfu l-istess depożitu billi l-konvenju skada tort tal-istess atturi.

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti li permezz tagħha, wara li ppremettew illi:

Illi l-eċċipjenti qed jinqdew biċ-ċitazzjoni attriċi sabiex jagħmlu l-kontro talba tagħhom.

Id-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti kollha li jkunu opportuni.

Illi fil-mori tal-konvenju tas-27 ta' Frar 1993 imsemmi fiċ-ċitazzjoni l-konjuġi Mitchell għamlu qafas ta' swimming pool fil-bungalow Numru erbgħa (4) "Tal-Fgura Development" Sqaq Numru wieħed (1), Triq il-Knisja, Għarb ta' natura anormali u żgħira ħafna u ċertament mhux adegwata għall-bangalow ta' dak il-kobor u issa li skada l-konvenju in kwistjoni l-konvenuti nomine sabu ma' wiċċhom swimming pool li trid terġa tinqala u minflokha ssir waħda ta' qies adegwat.

Illi dan ikkawża dann kbar lill-imsemmija Dr. Bajada u Cassar nomine billi x-xogħol kollu issa jrid isir bl-idejn stante illi t-triq temporanja minn ġor-raba issa tinsab magħluqa kif ser jiġi dettaljatament pruvat fil-kors tal-kawża.

Talbu lill-attur nomine jgħid għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-istess atturi konjuġi Mitchell huma unikament responsabbli għad-danni hekk sofferti mill-konvenuti nomine Dr. Bajada u Cassar.

2. Tillikwida l-kumpens dovut bhala riżarċiment għall-istess danni.

3. Tordna l-kundanna tal-atturi konjuġi Mitchell kif rappreżentati għall-ħlas lill-konvenuti nomine tal-kumpens hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-ittra interpellatorja tal-11 ta' Diċembru 1993.

Bl-imgħax legali.

Bl-inġunzjoni tal-konjuġi Mitchell debitament imħarrka ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Dottor Victor Bajada.

Rat in-nota tal-konvenuti tal-25 ta' Jannar 2010 li biha ammettew ir-raba talba ta' l-attur nomine.[1]

Rat in-nota ta' l-Osservazzjonijiet tal-konvenuti.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża tirrigwarda talba għad-danni in segwitu għal konvenju dwar il-bejgħ ta' *bungalow* fl-inħawi ta' l-Għarb, Għawdex, li baqa' ma seħħx, allegatament minħabba l-*mala fede* tal-konvenuti. L-attur nomine talab ukoll ir-rifużjoni tad-depożitu li kien tħallas mill-mandanti tiegħu, il-konjuġi Christopher u Jane Mitchell, in konnessjoni ma' l-istess konvenju. Il-konvenuti, da parti tagħhom, qed ifittxu lill-attur nomine għad-danni sofferti minnhom minħabba xogħlijiet mhux awtorizzati magħmula mill-proposti kumpraturi fil-fond in vendita.

Irid jingħad mill-ewwel illi l-istqarrija tal-konjuġi Mitchell,[2] qed tiġi skartata billi ma saritx in konformita' mil-liġi proċedurali ta' pajjiżna.

---

[1] a fol. 170 tal-process .

[2] Dok. CR a fol. 32 - 35 tal-process .

Il-fatti fil-qosor li taw lok għal din il-kawża u kontro-talba u li rriżultaw lil din il-Qorti, kienu s-segwenti:

1. Għall-bidu tas-sena 1993 il-konjuġi Mitchell avviċinaw lill-agenzija Frank Salt sabiex issibilhom dar f'Għawdex. Rappreżentanta ta' din id-ditta f'Għawdex, Mari Grech uriethom, fost oħrajn, il-fond in kwistjoni.

2. Għal xi raġuni jew oħra l-konjuġi Mitchell ma reġgħux ikkuntattjaw lill-imsemmija Mari Grech, imma wara li iltaqgħu ma' ċertu Carmelo Muscat li kellu villa fl-inħawi, dan ressaqhom mad-diretturi tal-kumpanija li kienet żviluppat il-bungalows li dik li nteressat lill-konjuġi Mitchell kienet waħda minnhom.

3. Intlaħaq ftehim dwar il-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra tal-bejgħ propost ta' dan il-bungalow *in shell form* u sar il-konvenju relattiv fis-27 ta' Frar 1993.[3] Fl-istess ġurnata saret ukoll skrittura privata oħra li kellha tirregola x-xogħlijiet li kellhom isiru mill-istess kumpanija għat-tlestija tal-fond. In segwitu sar id-depożitu ta' Lm3600 kontempat f'dak il-konvenju.[4] Il-kuntratt finali kellu jsir sa mhux iżjed tard mill-aħħar ta' Ottubru 1993 jew fi żmien ħmistax minn meta jitlestew ix-xogħlijiet miftehma, liema data tiġi l-aħħar.

4. Fil-kors tat-tlestija ta' dawn ix-xogħlijiet, pero', inqala' disgwid mad-ditta Frank Salt li dehrilha li kienet inqabżet, u din bdiet tirreklama l-*commission* tagħha mingħand il-partijiet.

5. Ix-xogħlijiet tlestew fl-10 ta' Ottubru 1993, kif iccertifika l-Perit Teddie Busuttil li kien inkarigat mis-superviżjoni tagħhom,[5] imma l-konjuġi Mitchell baqgħu għal xi raġuni jew oħra qatt ma resqu għall-kuntratt finali.

6. Il-partijiet qed iwaħħlu f'xulxin li dan il-kuntratt baqa' ma sarx.

---

[3] Dok. A a fol. 10 - 11 tal-process .
[4] Dok. VB 4 a fol. 139 tal-process .
[5] Dok. VB 3 a fol. 138 tal-process .

Minkejja l-allegazzjonijiet tagħhom li l-kuntratt baqa' ma sarx tort tal-*mala fede* tal-konvenuti, il-konjuġi Mitchell qatt ma ressqu ebda provi in sostenn ta' din l-allegazzjoni. Li hu żgur hu li huma qatt ma ttentaw jagħmlu l-proċeduri kontemplati fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 biex iġegħlu lill-konvenuti jersqu għal dan il-kuntratt. Għalhekk l-ewwel tliet talbiet tagħhom relatati mad-danni allegatament ikkaġunati lilhom minħabba li sfratta dan il-bejgh ma jistgħux jiġu milqugħa, għax ma rriżultat ebda ħtija da parti tal-konvenuti.

Dwar ir-raba talba hemm ammissjoni da parti tal-konvenuti, u għalhekk is-somma ta' Lm3600 li kienet ġiet imħallsa bħala depożitu skond ma kien ġie miftiehem fuq il-konvenju, għandha tiġi ritornata lill-attur nomine.

Fil-kontro-talba tagħhom il-konvenuti qegħdin jitolbu d-danni kkaġunati lilhom mill-konjuġi Mitchell b'xogħlijiet mhux awtorizzat li huma laħqu għamlu fil-fond in vendita. Infatti rriżulta li dawn kienu ordnaw li ssir *swimming pool* ta' miżurazzjonijiet partikolari, b'wisgħa ta' xi disa' piedi u tul ta' tletin pied, u laħqu għamlu l-iskavazzjoni meħtieġa għaliha. L-ispejjeż, fis-somma ta' Lm2500 għal dan ix-xogħol tħallas mill-konvenuti, kif xehed Frank Formosa li kien għamel ix-xogħol involut, u kif jirriżulta wkoll mir-riċevuta relattiva.[6] Imma wara li skada l-konvenju, l-konvenuti kellhom jerġgħu jordmu dan l-ispazju, għax l-ebda propost kumpratur ieħor ma kien ser jaċċetta *pool* b'dawk il-miżurazzjonijiet. Għal dan ix-xogħol addizzjonali huma ħallsu s-somma ta' Lm676.50 kif ikkonferma Piju Attard, li tqabbad biex jagħmel dan ix-xogħol, u kif jirriżulta mir-riċevuta relattiva.[7]

Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn l-ispejjeż li kellhom jinkorru l-konvenuti huma ripetibbli**,** għax apparti l-fatt li l-proposti kumpraturi qabdu u ordnaw dawn ix-xogħlijiet mingħand terzi meta ma kienux awtorizzati jagħmlu dan mill-vendituri, meta l-kuntratt ma seħħx il-konvenuti sabu ma' wiċċhom ħofra intiża għal *swimming pool* b'dimensjonijiet

---

[6] ara ricevuta a fol. 157 tal-process .
[7] ara ricevuta a fol. 165 tal-process .

strambi li iżjed kienet ser tkun ta' tfixkil milli bħala *asset* meta kienu ser jiġu biex jerġgħu ipoġġu l-istess *bungalow* fuq is-suq. Għalhekk ma kellhom ebda alternattiva ħlief li jerġgħu jwittu din il-ħofra.

L-imgħaxijiet fuq dawn l-ammonti għandhom pero' jitħallsu b'effett mid-data ta' din is-sentenza, billi dawn kienu ammonti *da liquidarsi*.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża bil-mod segwenti:

(a) **fir-rigward taċ-ċitazzjoni**, billi tiċħad l-ewwel tliet talbiet għax ma rriżultaw ebda danni imputabbli lill-konvenuti, u tilqa' r-raba talba billi tordna lill-konvenuti jirrifondu lill-attur nomine s-somma ta' tliet elef u sitt mitt lira maltija (Lm3600) ekwivalenti llum għal tmient elef tliet mija u tmienja u tmenin euro (EUR 8388), rappreżentanti d-depożitu mħallas mill-konjuġi Mitchell inutilment fuq il-konvenju tas-27 ta' Frar 1993.

Bl-ispejjeż ta' l-ewwel tliet talbiet għall-attur nomine, u dawk tar-raba talba, in vista ta' l-ammissjoni tal-konvenuti, jibqgħu bla taxxa bejn il-kontendenti.

(b) **rigward il-kontro-talba,** billi tilqa' t-talbiet u:

(i) tiddikjara lill-konjuġi Mitchell unikament responsabbli għad-danni kkaġunati lill-konvenuti;

(ii) tillikwida dawn id-danni fis-somma Lm3176.50, ekwivalenti llum għal sebat'elef u erba' mija u wieħed euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (EUR7401.25); u

(iii) tordna lill-attur nomine sabiex iħallas dan l-ammont lill-konvenuti, bl-imgħaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż ta' din il-kontro-talba għall-attur nomine.

< Sentenza Finali >

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