MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta ta' l-24 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 988/2008

Is-socjeta' "A.F. Ellis (Home Décor) Limited (C28050)

kontra

1. **Raymond Azzopardi**
2. **Maria Theresa Azzopardi**
3. **Henry Azzopardi**
4. **Judith Azzopardi**
5. **Pauline Grech**

Il-Qorti –

Rat ir-rikors mahluf presentat fl-1 ta' Ottubru 2008 li jaqra hekk –

1. Is-socjeta' attrici xtrat minghand il-konvenuti Raymond u Maria Theresa konjugi Azzopardi l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) gja numru tlieta (3) fil-blokk t'appartamenti bl-isem "St.

Joseph Flats" fi Triq San Luqa, Guardamangia kif ukoll terz indiviz tal-arja sovrastanti l-istess appartament permezz ta' kuntratt ta' kompravendita fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina tad-9 ta' Ottubru 2006 u dana ghall-prezz ta' hamsin elf lira (Lm50,000) ekwivalenti ghal mija u sittax-il elf erba' mija u disgha u sittin euro (€116,469).

2. Is-socjeta' attrici xtrat ukoll minghand il-konvenuti l-ohra Henry u Judith konjugi Azzopardi u Pauline Grech ir-rimanenti zewg terzi indivizi tal-arja sovrastanti l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) gja numru tlieta (3) fil-blokk t'appartamenti bl-isem "St. Joseph Flats" fi Triq San Luqa, Guardamangia permezz ta' l-istess kuntratt ta' kompravedita fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina tad-9 ta' Ottubru 2006 u dana in kwantu ghal kwart indiviz (1/4) minghand l-imsemmi Henry Azzopardi, in kwantu ghal wiehed minn sitta u tletin parti (1/36) minghand Judith Azzopardi u in kwantu ghal seba' minn tmintax-il parti (7/18) minghand Pauline Grech ghall-prezz komplessiv ta' erbatax-il elf lira (Lm14,000) ekwivalenti ghal tnejn u tletin elf sitt mija u tnax-il euro (€32,612), li gew ripartiti in kwantu ghal sittax-il elf u sitt euro (€16,306) mill-konjugi Henry u Judith Azzopardi u r-rimanenti sittax-il elf u sitt euro (€16,306) mill-konvenuta Pauline Grech.

3. L-appartament sucitat u l-arja sovrastanti giet immarkata bl-isfar fuq pjanta allegata mal-att imsemmi u mmarkata bhala Dok. "E". Skond kejl maghmul minn perit imqabbad mis-socjeta' attrici, is-superficja tal-arja indikata fuq il-pjanta msemmija huwa ta' mija u erba' u sittin metru kwadru (164 m.k.).

4. Sussegwentement, is-socjeta' attrici rrizultalha illi s-superficja tal-appartament appartament sucitat u l-arja sovrastanti hija sostanzjalment anqas u cioe' ta' mija u hamsin metru kwadru (150m.k.).

5. Tali differenza teccedi l-hamsa fil-mija (5%) konsentita mil-ligi u ghaldaqstant, is-socjeta' attrici hija ntitolata titlob tnaqqis fil-prezz imhallas lill-konvenuti minhabba d-differenza fis-superficja tal-fond mibjugh lilha.

6. Il-konvenuti gew debitament interpellati sabiex inaqqsu l-prezz li gie mhallas lilhom mis-socjeta' attrici u jirrifondu l-ammont imhallas zejjed imma naqsu li jaghmlu dan.

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti ghala dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex in vista tas-suespost -

1. Tiddikjara illi l-kejl tal-fond mibjugh mill-konvenuti lis-socjeta' attrici kif premess hu izghar minn kif muri fuq il-pjanta allegata u mmarkata bhala Dok. "E" mal-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-nutar Rosalyn Aquilina tad-9 ta' Ottubru 2006.

2. Tiddikjara illi tali differenza fil-kejl jintitola lis-socjeta' attrici illi titlob tnaqqis fil-prezz tal-bejgh tal-istess fond.

3. Tikkomputa, prevja occorrendo bl-opera ta' perit nominandi, l-ammont illi ghandu jitnaqqas mill-prezz imhallas mis-socjeta' attrici lill-konvenuti ghall-bejgh tal-fond de quo permezz tal-kuntratt sucitat.

4. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici l-ammont hekk komputat fil-proporzjon li huma rcevew il-prezz ghall-fond de quo.

Bl-imghax skond il-ligi u bl-ispejjez tal-prezenti u tal-ittri interpellatorji tal-1 ta' Ottubru 2007, tat-8 ta' Jannar 2008, tas-27 ta' Marzu 2008 u tal-10 ta' Settembru 2008.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' attrici.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuti Henry u Judith konjugi Azzopardi presentata fit-22 ta' Settembru 2009 li taqra hekk –

L-Eccezzjonijiet

1. Preliminarjament, l-azzjoni attrici ghandha titqies bhala dezerta a tenur ta' l-Artikolu 963(1) u 964(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li n-notifika tar-Rikors promotorju saret aktar minn sitt xhur wara l-prezentata u anki wara l-hrug ta' l-Ordni tal-Qorti li bih il-kawza nghata jum ghall-ewwel smigh, u wkoll peress li ghadda aktar minn sitt xhur wara li l-istess Rikors kien gie differit "sine die" sakemm gie prezentat ir-Rikors opportun ghar-riappuntament tal-kawza ;

2. Preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghall-premess l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 143(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe' bl-gheluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt ;

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha peress illi l-arja kontestata kienet indikata fuq pjanta annessa mal-kuntratt "de quo" ghal skopijiet ta' konfini u mhux ta' kejl (il-konfini ta' arja jew delineati bil-kulur isfar u l-common area ndikat bil-kulur roza). Il-kejl kien evidenti sa minn qabel il-kuntratt u s-socjeta' attrici xtrat dak li rat.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

<u>Il-Fatti</u>

1. Illi fid-9 ta' Ottubru 2006 l-esponenti flimkien ma' ohrajn ittrasferew sehemhom (1/4 u 1/36 rispettivament) indivizi ta' l-arja u l-common parts sovrastanti l-appartament numru wiehed gia' numru tlieta fil-blokk ta' appartamenti bl-isem St. Joseph Flats, numru hmistax (15) fi Triq San Luqa, Guardamangia. Il-konfini ta' din l-arja kienet delineata bil-kulur isfar fuq pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u l-konfini tal-common parts gew delineati bil-kulur roza fuq l-istess pjanta. Ma kien hemm l-ebda kejl indikat fuq din il-pjanta. Ta' dan is-sehem indiviz huma rcevew bejniethom is-somma ta' €16,306 (Lm 7000). Is-Socjeta' attrici xtrat minghand terzi l-appartamenti sottostanti l-arja ukoll permezz ta' l-istess

kuntratt imsemmi u l-esponenti ma kellhom l-ebda sehem indiviz minn dan l-appartament.

2. Illi s-socjeta' attrici tghid li wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt hija nkarigat Perit Arkitett u tghid li bejn l-area ta' l-appartament u l-area ta' l-arja hija sabet kejl anqas minn dak tal-pjanta.

3. Illi l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist kienet biss indikattiva tal-konfini u mhux tal-kejl. Is-socjeta' attrici xtrat dak li rat meta accediet fuq il-fondi qabel il-kuntratt. Il-kejl kien ghalhekk evidenti sa minn qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

4. Illi s-socjeta' attrici intavolat l-azzjoni aestimatorja fl-1 ta' Ottubru 2008. Kienet marrety sibe die fit-3 ta' Novembru 2008 u riappuntata biss wara rikors taghha pprezentat fis-6 ta' Mejju 2009.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenuti Henry u Judith konjugi Azzopardi.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenut Raymond Azzopardi presentata fil-5 ta' Ottubru 2009 li taqra hekk –

1. Illi l-azzjoni odjerna hi improponibbli u legalment insostenibbli, u ma jista' jintalab l-ebda tnaqqis fil-prezz tal-immobbli mibjugh mill-esponent u martu lis-socjeta' rikorrenti. Minn ezami tal-kuntratt ta' kompro-vendita' jirrizulta car illi dak li kien qed jinbiegh u jinxtara kien ***appartament*** *identifikat, mibni, lest minn kollox u abitat, "tale quale in its present state and condition", flimkien ma' parti mill-arja tieghu (1/3 indiviz). Rapprezentanti tas-socjeta' rikorrenti kienu accedew flimkien mal-Perit taghhom f'dan il-fond qabel xtrawh, u ghalhekk kienu jafu bi precizjoni dak li ser jixtru.*

*2. Illi l-****appartament*** *in kwistjoni u l-arja ghalhekk ma nbieghux fuq il-pjanta, u l-bejgh odjern ovvjament lanqas hu wiehed li sar bil-kejl.*

3. Illi f'kull kaz, u subordinatament u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, trid issir il-prova ta' dak allegat mis-socjeta' rikorrenti fil-paragrafi numerati 3 u 4 fil-premessi tar-rikors guramentat.

4. Illi l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgh giet hekk annessa biex ghall-finijiet ta' deskrizzjoni tal-layout tal-appartament, u ghal ebda fini iehor, u certament li mhux ghall-fini illi qieghda tallega s-socjeta' rikorrenti llum. Illi l-esponent jirriserva li jissolleva difizi ulterjuri dwar il-pjanta li abbazi taghha s-socjeta' rikorrenti qed timpernja l-azzjoni taghha meta l-istess socjeta' rikorrenti tesebixxi l-istess pjanta fl-atti ta' din il-kawza.

5. Illi jidher car illi l-kawza odjerna saret sempliciment biex is-socjeta' rikorrenti tipprova tarrikkixxi ruhha ingustament billi tfittex u tara ma x'hiex ser taqbad.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenut Raymond Azzopardi li kienet annessa mar-risposta mahlufa.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuta Maria Theresa Azzopardi presentata fit-30 ta' Novembru 2009 li taqra hekk –

1. In linea preliminari l-irritwalita' ta' l-azzjoni stante li l-fatti specie ma jinkwadrawx ruhhom fl-azzjoni prevista taht l-artikolu 1402 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh u trattazzjoni ta' din il-kawza ;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu t-talbiet rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li s-socjeta' rikorrenti kienet taf ben tajjeb dak li qed tixtri ;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenuta Maria Theresa Azzopardi.

Rat li l-konvenuta l-ohra Pauline Grech baqghet kontumaci.

Rat id-dikjarazzjoni tal-kumpannija attrici fl-udjenza tal-15 ta' Dicembru 2009 fejn iddikjarat li l-azzjoni taghha saret abbazi tal-Art.1402 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti Henry u Judith Azzopardi li saret f'din l-istess udjenza fejn in vista tad-dikjarazzjoni tal-kumpannija attrici huma rtiraw it-tieni eccezzjoni taghhom u zammew fermi l-eccezzjonijiet l-ohra.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn din il-Qorti idderigiet lill-partijiet li hija kienet ser tiddeciedi l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti Henry u Judith Azzopardi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-partijiet fl-istess udjenza fejn ghall-fini ta' provi dwar dik l-eccezzjoni preliminari huma qaghdu fuq l-atti.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti Henry u Judith Azzopardi tat-28 ta' Dicembru 2009 (fol 37 u 38).

Rat in-nota responsiva tal-kumpannija attrici tat-2 ta' Frar 2010 (fol 40 sa 44).

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti Raymond u Maria Theresa Azzopardi tal-4 ta' Frar 2010 (fol45 sa 49).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-4 ta' Frar 2010 fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti Henry u Judith Azzopardi.

Ikkunsidrat -

Generali

In linea preliminari, il-konvenuti Henry u Judith konjugi Azzopardi (**wahedhom**) qed jeccepixxu d-dezerzjoni tal-

azzjoni attrici skond l-**Art.963** tal-Kap.12 fejn il-ligi tistabilixxi t-termini ghall-eghluq tal-proceduri bil-miktub ta' kawza. Mhux biss izda fl-istess eccezzjoni, qed ighidu wkoll li hemm dezerzjoni skond l-**Art.964** tal-Kap.12 li jirregola t-termini fil-kaz ta' kawzi li jithallew *sine die*.

Qabel ma tghaddi ghall-analizi tal-eccezzjoni fil-kuntest tal-fatti tal-
kawza tal-lum, din il-Qorti tghid mill-ewwel li dak li huwa provdut skond l-Art.963 jahseb ghal sitwazzjoni diversa minn dik li hemm kontemplat fl-Art.964 u ghalhekk se tittrattahom separatament u distintament.

L-Atti

Skond l-atti, jirrizulta hekk –

a) Ir-rikors guramentat kien prezentat fl-**1 ta' Ottubru 2008**.

b) Permezz ta' digriet ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) tal-**1 ta' Ottubru 2008**, il-kawza kienet appuntata bhala l-ewwel dehra ghat-**22 ta' Ottubru 2008**

c) Ir-Registratur hareg l-avviz fis-**6 ta' Ottubru 2008**.

d) Hadd mill-partijiet ma kien notifikat u ghalhekk ma deher hadd fl-ewwel dehra tal-kawza.

e) Il-kawza kienet differita ghat-**3 ta' Novembru 2008** fejn rega' ma deher hadd. F'dik l-udjenza, il-kawza thalliet *sine die.*

f) Fis-**6 ta' Mejju 2009**, is-socjeta' attrici ipprezentat rikors quddiem din il-Qorti (kif presjeduta) fejn talbet ir-riappuntament tal-kawza.

g) Fl-**14 ta' Mejju 2009**, din il-Qorti laqghet it-talba u rriappuntat il-kawza ghall-**14 ta' Lulju 2009**.

h) Il-konvenuti Henry u Judith konjugi Azzopardi kienu notifikati bl-affissjoni fid-**<u>9 ta' Settembru 2009</u>** u pprezentaw ir-risposta mahlufa fit-**<u>22 ta' Settembru 2009</u>**.

<u>L-Eccezzjoni Preliminari</u>

Il-konvenuti konjugi Azzopardi eccepew id-dezerzjoni ghaliex qed ighidu li r-rikors mahluf kien notifikat aktar minn sitt xhur wara l-hrug ta' l-Ordni tal-Qorti li bih il-kawza nghata jum ghall-ewwel smigh, kif ukoll ghaliex ir-rikors ghar-riappuntament tal-kawza kien prezentat aktar aktar minn sitt xhur wara d-data li fiha l-kawza kienet differita *sine die*.

Huwa pacifiku in linea generali li l-istitut tad-dezerzjoni kien mahsub mill-legislatur sabiex jippenalizza lil attur li ma jsegwix sewwa l-kawza tieghu. Mill-banda l-ohra, fejn hu possibbli u fejn il-ligi tippermetti, l-atti ghandhom jigu salvati. Anzi fil-kaz tal-lum aktar jaghmel sens li l-atti jigu salvati *quando si tratta* ta' Qorti tal-Ewwel Grad fejn ghalkemm bid-dezerzjoni il-procediment jispicca ma jispiccax ukoll il-jedd ghall-azzjoni. B'hekk id-deserzjoni tkun biss mezz ta' dilazzjoni.

<u>Id-dezerzjoni skond l-Art.963</u>

Din il-Qorti se tislet dawk il-partijiet ta' din id-disposizzjoni li huma rilevanti ghall-kaz tal-lum –

1) Fil-kaz ta' kawza li tkun quddiem Qorti tal-Ewwel Grad, il-procedura bil-miktub ghandha tigi maghluqa fiz-zmien perentorju ta' sitt xhur.

2) Fil-Qorti ta' l-Ewwel Grad, iz-zmien jibda ghaddej minn dakinhar tal-prezentata tar-rikors guramentat.

3) Jekk, ukoll jekk ikun ghadda z-zmien perentorju, u jinsab li l-proceduri bil-miktub f'kawza m'humiex maghluqa, il-Qorti ghandha ghal darba wahda biss taghti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xierqa sabiex l-istess proceduri jinghalqu kemm jista' jkun malajr u sabiex jigi evitat illi l-kawza tmur dezerta minhabba f'xi nuqqas ta' notifika jew

minhabba f'xi nuqqas ta' twettieq ta' xi procedura jew formalità.

4) Id-dezerzjoni ta' kawza ghandha tigi dikjarata b'digriet moghti fil-Qorti bil-miftuh jekk, wara li jkunu nghataw l-ordnijiet imsemmija, il-proceduri bil-miktub jibqghu ma jinghalqux.

5) Il-proceduri bil-miktub ghandhom jitqiesu maghluqa kemm-il darba l-parti, li ma tkunx giet innotifikata b'att mehtieg ghall-eghluq tal-process, tidher waqt is-smigh tal-kawza u ma taghtix l-eccezzjoni li l-proceduri bil-miktub ma gewx maghluqa u tghaddi jew xjentement thalli lil haddiehor ighaddi ghal atti ohra bla ma taghti dik l-eccezzjoni.

6) Fil-kaz ta' kawza quddiem Qorti tal-Ewwel Grad li l-proceduri bil-miktub taghha ma jigux maghluqa, minkejja l-ordnijiet moghtija mill-Qorti, ghandha titqies bhala kawza li tkun tqeghdet fuq il-lista ta' kawzi ghas-smigh u li sussegwentement b'ordni tal-Qorti, tkun thalliet *sine die.*

7) Bid-dezerzjoni ta' kawza quddiem Qorti ta' l-Ewwel Grad, il-procediment jispicca izda ma jispiccax il-jedd ghall-azzjoni.

Fl-isfond tal-premess, din il-Qorti tghid li fil-kaz tal-lum, dak mahsub fl-Art.963 ma skatta qatt, ghaliex qatt ma kien hemm provvediment li ddikjara maghluq il-proceduri bil-miktub tal-kawza. Minflok din il-Qorti (diversament presjeduta) ghazlet li thalli l-kawza *sine die.* Ghalhekk fic-cirkostanzi tal-kaz id-dezerzjoni skond l-Art.963 ma tistax tigi invokata. Billi l-ordnijiet li kellha tagħti l-Qorti u li huma specifikament indikati fl-Art.963 ma ngħatawx, ma sarx dak kollu li trid il-ligi biex kawża titqies deżerta. Għal din ir-raguni, l-eccezzjoni fondata fuq l-Art.963 tal-Kap.12 qed tkun michuda.

<u>Id-dezerzjoni skond l-Art.964</u>

Ghall-kaz tal-lum, il-parti rilevanti minn din id-disposizzjoni hija illi meta kawza quddiem Qorti ta' Gurisdizzjoni Civili,

wara li tkun giet appuntata ghas-smiegh, tigi differita *sine die*, b'ordni tal-Qorti, dik il-kawza ghandha titqies bhala dezerta sakemm ma tigix appuntata mill-gdid mill-Qorti fuq il-mozzjoni taghha stess fi zmien perentorju ta' sitt xhur minn meta tkun hekk giet differita, jew sakemm ma jkunx giet prezentat rikors ghall-appuntament taghha mill-gdid f'dak il-perijodu.

Ir-rikors fejn is-socjeta' attrici ipprezentat ir-rikors quddiem din il-Qorti (kif presjeduta) ghar-riappuntament tal-kawza kien prezentat. fis-6 ta' Mejju 2009 u allura oltre z-zmien ta' sitt xhur. Fl-istess waqt, id-digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Mejju 2009 fejn kien akkordat ir-riappuntament tal-kawza la qatt ma kien revokat u lanqas kienet mitluba r-revoka tieghu. Ghalhekk jibqa' veljanti nonostante l-eccezzjoni preliminari. Għal din ir-raguni, l-eccezzjoni fondata fuq l-Art.964 tal-Kap.12 kif dedotta qed tkun michuda.

<u>Decizjoni</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti Henry u Judith konjugi Azzopardi fl-intier taghha u tordna li jitkompla s-smiegh tal-kawza.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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