MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 1697/2001/1

Patrick u Ausonia sive Sonia konjugi Grech

vs

Mario u Antonia konjugi Spiteri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Patrick u Ausonia konjugi Grech fejn dawn, wara li ppremettew illi:

Permezz ta’ konvenju datat 6 ta’ Marzu, 2001, maghmul quddiem in-Nutar Joseph Tabone LL.D. (Dok. A), l-atturi obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lill-konvenuti, li min-naha taghhom huma accettaw u weghdu li jixtru u jakkwistaw, il-fond urban, ossia basement li ghandu bieb bla numru fi Triq Regjonali, Santa Venera, sottopost ghall-gid tal-konvenuti, u dan versu il-prezz ta’ hamsa u hamsin elf Liri Maltin (Lm55,000) u bil-kundizzjonijiet l-ohra

hemmhekk miftehma u stipulati, fosthom illi hamest elef Liri Maltin (Lm5,000) thallsu bhala depozitu u akkont tal-prezz fuq il-konvenju msemmi;

Permezz ta’ proroga datata l-1 ta’ Lulju ,2001, dan l-istess konvenju kien gie pprorogat ghal xahar iehor mid-data ta’ l-istess proroga (Dok. B) u fil-5 ta’ Awissu, 2001, saret ratifika u proroga ulterjuri sa zmien xahrejn mid-data tal-istess;

Nonostante illi l-konvenuti gew interpellati mill-atturi, anke permezz ta’ ittra ufficjali tas-27 ta’ Sttembru 2001, sabiex fit-terminu pattwit u skond il-ligi jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att notarili opportun ghal tali trasferiment, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Talbu l-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tikkundannahom sabiex in esekuzzjoni tal-konvenju datat 6 ta’ Marzu, 2001, kif in segwitu prorogat, huma jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh u trasferiment mill-istess atturi, ai termini ta’ l-obbligazzjonijiet minnhom assunti bl-istess konvenju, tal-fond, urban, ossia basement li ghandu bieb bla numru fi Triq Regjonali, Santa Venera, sottopost ghall-gid tal-konvenuti, u dan versu l-prezz ta’ hamsa u hamsin elf Liri Maltin (Lm55,000) u bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha msemmija fl-istess konvenju, u dan fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti tistabilixxi u taht dawk il-provvedimenti li l-istess Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att notarili relattiv f’jum, post u hin li jigu iffissati minn din il-Qorti, u kuraturi deputati sabiex occorrendo jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez kollha, komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali tas-27 ta’ Settembru, 2001, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b’rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi inkluz dik ghad-danni.

Rat ir-risposta ta' Mario u Antonia konjugi Spiteri, fejn dawn eccepew illi:

Preliminarjament, il-konvenju datat 6 ta' Marzu, 2001, kif sussegwentement imgedded fl-1 ta' Lulju, 2001, u fil-5 ta' Awissu, 2001, huwa null u bla effett stante li dan sar minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-konvenuta Antonia Spiteri bi ksur tal-provvedimenti tal-artikolu 1322 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fil-mertu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez kontra l-attur noe. stante li l-fond in kwistjoni jinsab affett minn difetti gravi u li ma kinux jidhru u dan kif certifikat mill-Perit tekniku Catherine Galea fl-anness certifikat markat bhala Dok. A.

Rat il-kontro-talba mressqa mill-istess Mario u Antonia Spiteri, fejn dawn qalu illi:

Il-konvenut Mario Spiteri kien avvicina lill-attur Patrick Grech fejn wera l-interess li jakkwista il-basement li ghandu bieb bla numru fi Triq Regjonali, Santa Venera, sottopost ghall-proprjeta' tal-istess konvenuti,

Sussegwentement f'Jannar tas-sena 2001, l-istess konvenut innota xi xquq fis-saqaf tal-fond in kwistjoni u kien qabbad lill-Perit tekniku Catherine Galea tispezzjona il-fond, liema Perit kienet tal-opinjoni illi x-xquq imsemmija ma kinux jikkostitwixxu hsara ta' natura gravi pero' li biex jigi stabbilit b'certezza l-estensjoni tal-hsara trid titnehha l-qoxra tas-saqaf sabiex ikunu jistghu jsiru investigazzjonijiet aktar approfonditi.

Sussegwentement, il-konvenut u l-atturi kienu qablu illi huwa jixtri u jakkwista l-fond in kwistjoni bil-garanziji kollha u minghajr deroga minn ebda garanzija li tipprovdi l-ligi, inkluza l-garanzija kontra d-difetti mohbija u b'rizerva ghall-investigazzjonijiet ulterjuri tal-fond in kwistjoni minn Perit tekniku biex jigi stabbilit l-estensjoni tal-hsara fis-saqaf tal-istess fond u ghaldaqstant, il-konvenut resaq, flimkien mal-atturi ghall-konvenju nhar is-6 ta' Marzu, 2001, quddiem in-Nutar Joseph Tabone, fejn huwa

wieghed illi jixtri u jakkwista il-fond in kwistjoni versu l-prezz ta’ Lm55,000.

Fuq il-konvenju u fil-prezenza tan-Nutar Joseph Tabone, il-konvenut hallas lill-konjugi Grech is-somma ta’ hamest elef Liri Maltin akkont tal-prezz finali.

L-istess konvenju gie imgedded fl-1 ta’ Lulju, 2001, sabiex jilhaq jitlesta x-xoghol ta’ tnehhija tal-qoxra tas-saqaf tal-fond in kwistjoni, liema xoghol kien necessarju biex il-Perit tekniku jkun jista’ jivverifika b’aktar certezza l-estensjoni tal-hsara fis-saqaf tal-fond.

Wara illi tlesta x-xoghol biex titnehha l-qoxra tas-saqaf, il-Perit tekniku Catherine Galea, fi-25 ta’ Lulju, 2001, ispezzjonat is-saqaf tal-fond in kwistjoni u rrilevat verbalment l-opinjoni preliminari taghha illi l-hsara fis-saqaf kienet wahda ta’ natura estensiva u hafna akbar milli kien jista’ jidher u jigi dedott meta hi kienet spezzjonat il-fond l-ewwel darba.

L-istess konvenju rega’ gie mgedded fil-5 ta’ Awissu, 2001, b’intiza bejn il-kontendenti illi jaghtu zmien lill-Perit tekniku Catherine Galea tivverifika b’mod definittiv l-estensjoni tal-hsara fis-saqaf tal-fond in kwistjoni u anke biex il-konjugi Grech jingaggaw Perit tekniku iehor sabiex jispezzjona s-saqaf tal-fond in kwistjoni.

Minkejja dan, il-konjugi Grech qatt ma innotifikaw lill-konvenut b’xi rapport imhejji minn xi Perit tekniku iehor u ghalhekk l-istess konvenut ipprevalixxa ruhu mid-dritt tieghu illi jirrexindi l-konvenju citat minhabba illi l-fond in kwistjoni kien affett minn difetti gravi u li ma kinux jidhru u dan kif gie certifikat mill-Perit tekniku Catherine Galea skond l-anness Dok. A.

Stante li l-att finali tal-komprovendita’ ma jistax isir ghal raguni imputabbli lill-atturi konjugi Grech id-depozitu mhallas mill-konvenut akkont tal-prezz finali ghandu jigi ritornat lilu.

Minkejja li l-atturi konjugi Grech gew interpellati biex jaghmlu dan, huma baqghu inadempjenti.

Talbu l-atturi jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenju fuq imsemmi m'ghadux validu u illi l-esponenti Mario Spiteri mhux obbligat taht dan il-konvenju u s-segwenti prorogi li jixtri l-fond in kwistjoni u jersaq ghall-att finali tal-bejgh tal-istess fond stante li dan il-fond jirrizulta li kien affett b'difetti gravi mohbija.

Tiddikjara lill-konjugi Patrick u Ausonia Grech, debituri ta' Mario u Antonia Spiteri ghas-somma ta' Lm5,000, rapprezentanti d-depozitu mhallas mill-istess konjugi Spiteri fuq il-konvenju mertu tal-vertenza odjerna oltre l-imghax u spejjez ohra.

Tikkundanna u tordna lill-konjugi Patrick u Ausonia Grech ihallsu s-somma ta' Lm5,000 oltre l-imghax u spejjez ohra lill-konjugi Mario u Antonia Spiteri.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-4 ta' Ottubru, 2001, u bl-imghax legali kontra l-atturi li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ghall-imsemmija kontro-talba fejn gie eccepit illi:

It-talbiet maghmula fil-kontro-talba huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghall-istess ragunijiet u pretensjonijiet gia' espressi fic-citazzjoni taghhom.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat in-nota ta' cessjoni a fol. 66 tal-process, fejn intqali illi:

Permezz taghha qeghdin **icedu** l-kawza minnhom intavolata **IZDA** <u>jzommu ferm il-kap ta' l-ispejjez</u>.

Rat in-nota ta’ cessjoni a fol. 69, li permezz taghha intqal illi:

In vista tal-fatt li fl-ahhar ta’ Dicembru 2009, l-esponenti rcevew il-hlas tas-somma ta’ hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin Euro u sitta u tmenin centezmu (€ 11,646.86) minghand l-atturi rikonvenuti, huma qeghdin icedu dik il-parti tal-kontro-talba taghhom li limitatament tikkoncerna t-talba ghall-hlas tas-somma ta’ hamest elef Liri Maltin (Lm 5,000);

Din ic-cessjoni qieghda ssir bla hsara, u filwaqt li jzommu salvi l-ewwel talba tal-kontro-talba taghhom u kif ukoll it-talba ghall-kundanna ghall-hlas tal-imghaxijiet legali fuq is-somma fuq imsemmija u kif ukoll tal-ispejjez kollha tal-kawza, u cioe’ l-ispejjez in konnessjoni kemm mac-citazzjoni pprezentata mill-atturi u kif ukoll tal-kontro-talba pprezentata mill-esponenti.

Ikkunsidrat illi, galadarba, il-mertu tat-talbiet kollha, kemm dawk fic-citazzjoni, kif ukoll dawk fil-kontro-talba gew ceduti, din il-Qorti trid tiddeciedi biss dwar il- kap tal-ispejjez. Sabiex isir dan l-ezercizzju, madanakollu, din il-Qorti jehtiegilha tezamina l-mertu tal-kawza ghaliex dritt ta’ rifuzjoni tal-ispejjez ta’ kawza jiddependi essenzjalment mid-dritt fuq il-mertu li ta lok ghall-istess kawza.

Din il-kawza, essenzjalment tirrigwarda konvenju miftiehem bejn il-partijiet. Jirrizulta li, ghalkemm mitluba jersqu ghall-kuntratt finali, il-konvenuti qatt ma waslu biex jaghmlu dan u ghalhekk inbdew proceduri fejn il-konvenuti sostnew li l-istess konvenju huwa null u ukoll li l-fond innifsu kien difettuz. Infatti tressqet kontro-talba ghar-rifuzjoni tad-depozitu. Fil-mori tal-kawza, il-fond inbiegh lil terzi u l-mertu taz-zewg talbiet gie cedut.

Fil-fehma ta’ din l-Qorti, l-atturi f’din il-kawza ressqu provi bizzejjed biex juru illi, fil-mument li nfethet il-kawza, huma tassew kellhom id-dritt li bdew jirreklamaw. Il-konvenuti, min-naha taghhom, accettaw hlas ghas-saldu ta’ kull pretensjoni li kienu ghamlu permezz tal-kontro-talba meta accettaw u sarrfu c-cheque relattiv mibghut lilhom mal-

ittra esibita. Ghalhekk, galadarba, il-kontro-talba giet ceduta wara li sar dan il-hlas, ma tistax issa tregi t-talba tal-konvenuti ghall-interessi fuq dak l-ammont.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tastjeni li tiehu konjizzjoni tat-talbiet u l-kontro-talba, tordna li l-ispejjez tal-kawza, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 27 ta' Settembru, 2001, ghandhom jithallsu minn Mario Spiteri u Antonia Spiteri.

< Sentenza Finali >

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