MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Avviz Numru. 74/2007

Tabib Dottor Jason Debono (ID 402977M)
u martu Mary Anne Debono (ID 71178M)

Vs

Regent Line Limited (C-29840)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors in esami li bih l-atturi talbu sabiex is-socjeta’ konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li tirrifondi u thallas lura s-somma ta’ erbat’elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) rapprezentanti flus imhallsin lilha mill-atturi bhala depositu akkont tal-prezz tal-proprjeta’ ossija *maisonette* fi *groundfloor level* numru wiehed u ghoxrin (21), Triq Valletta, Mqabba, li ghaliha l-atturi kienu dahlu f’konvenju maghha quddiem in-Nutar Dottor Robert Aquilina fil-wiehed u tletin (31) ta’ Lujlu tas-sena elfejn u sitta (2006) (Dok A anness mal-avviz), liema konvenju kien soggett

inter alia ghall-kundizzjoni tal-hrug ta' permess ta' MEPA sabiex il-proprjeta' in vendita' tkun tista' tintuza bhal klinika ta' tabib, liema kundizzjoni ma avveratx ruhha sad-data ta' l-iskadenza ta' l-imsemmi konvenju u cioe' sa l-ewwel (1) ta' Frar tas-sena elfejn u sebgha (2007), liema konvenju jinsab ormai skadut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru numru 721/07 u ta' l-ittra ufficjali datata 29 ta' Jannar 2007 u bl-imghaxijiet mid-data ta' l-istess ittra ufficjali sad-data tal-pagament effettiv.

Rapprezentanti tal-kumpanija konvenuta gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat l-imsemmi konvenju anness mal-atti a fol 2 et seq u markat <u>Dok 'A'</u>.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-istess socjeta' konvenuta (fol 12 u fol 13 ibid) u li biha eccepiet bir-rispett:-

Illi t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta.

Fil-paragrafu 12 tal-konvenju hemm stipulat hekk:

'Inoltre, dan il-konvenju huwa soggett ghall-hrug ta' permess tal-'Malta Environment and Planning Authority' ghall-konverzjoni tal-propjeta' oggett ta' dan il-konvenju fi klinika ghall-uzu ta' tabib. Izda l-kompraturi jobbligaw ruhhom li japplikaw ghal dan il-permess sa gimghatejn mill-lum. Inoltre, l-kompraturi jobbligaw ruhhom li jekk l-applikazzjoni ghall-imsemmi permess jigi rifjutat, huma jappellaw minn din id-decizjoni.

Illi effettivament l-atturi ma pprezentawx applikazzjoni konformi mal-istipulazzjoni msemmija fil-konvenju.

Inoltre, bl-applikazzjoni li huma prezentaw, huma ghamluha b'tali mod li ma kienitx konformi mal-*policies* u regolamenti tal-MEPA tant illi huma traskuraw tali applikazzjoni kif jirrizulta mir-rapport tal-'Case Officer'

(Dok B) li sahansitra iddikjara li l-Perit minnhom inkarigat, minkejja li gie avzat fl-4 ta' Ottubru 2006 u fil-21 ta' Novembru 2006 li hemm problema fl-applikazzjoni, ma hax hsieb biex jindirizza dawn l-ilmenti tal-istess 'Case Officer'. Anzi adirettura rrifjuta li jbiddel l-pjanti sottomessi. L-'Case Officer' mbaghad ma kellhux alternattiva hlief li jaghmel rakkomandazzjoni negattiva ghall-istess applikazzjoni.

L-agir tal-atturi li ma applikawx kif suppost u li ma segwewx l-applikazzjoni dilegentement u skond policies vigenti serva biex ma harigx l-permess fiz-zmien stipulat fil-konvenju.

Huwa evidenti li l-atturi ma kienux in *buona fede* u stante li mill-*mala fede* ma jitwieled l-ebda jedd, it-talba taghhom kif dedotta ghandha tigi respinta u ghandha topera favur l-eccipjenti d-dekadenza stipulata fil-konvenju.

Illi minghajr pregiduzzju ghas-suespost u in linea sussidjarja, f'kaz li tintlaqa' t-talba attrici, huma m'ghandhomx ibaghtu interessi u dan stante illi kontestwalment mal-Avviz huma pprezentaw Mandat ta' Sekwestru fl-ammont minnhom mitlub u dan l-ammont gie sekwestrat u depozitat il-Qorti u konsegwentement l-istess ammont gie mehud barra mill-pussess u tgawdija tal-esponenti u konsegwentment galadarba m'ghandhomx il-pussess tal-flus m'ghandhomx ibatu l-interessi fuq l-ammont mitlub stante illi dawn m'humiex qed jiddekorru mhux minhabba xi htija jew tort tal-esponenti izda minhabba fl-agir tal-istess atturi.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ukoll l-elenku ta' dokumenti anness mal-istess nota (fol 14 ibid) kif ukoll l-istess dokumenti a fol 15 sa fol 20 ibid.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment in-noti rispettivi tal-partijiet a fol 125 u fol 138 rispettivament.

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi kif jidher mill-konvenju msemmi u anness mal-atti a fol 2 et seq ibid, l-atturi kienu obbligaw ruhhom li jixtru minghand is-socjeta' konvenuta, konsenzjenti ukoll, il-post in kwistjoni b'diversi kondizzjonijiet. In konnessjoni ma dan il-kaz dawk rilevanti huma kif ser jinghad.

a) Fil-klawsola numru wiehed (1) u tnejn (2) gie stipulat bejn il-partijiet illi l-kompraturi kellhom jhallsu, fuq il-konvenju, Lm2000 u somma ulterjuri ta' Lm2,500 fi zmien xahrejn mill-firma tal-istess konvenju, liema pagamenti saru u kienu 'depozitu akkont tal-prezz'.
b) In rigward dawn iz-zewg pagamenti, is-socjeta' konvenuta obbligat ruhha li tirrifondihom, immedjatament lill-kompraturi kemm il-darba dawn jinformawha '… li s-'sanction letter' u/jew l-permess tal-MEPA ma jkunux hargu …' (ara l-klawsola numru tlieta (3) abbinata ma dawk bin-numru hdax (11) u tnax 12). Difatti f'din l-ahhar klawsola jinghad illi l-ewwel (1) kundizzjoni hi ta' natura rizoluttiva.

Ikkunsidrat

Illi, dwar l-istess konvenju gie prodott in-Nutar Robert Aquilina (fol 39 et seq ibid) u dan oltre li esebixxa vera kopja tal-istess konvenju, ghamel l-istess vis-à-vis l-imsemmija 'sanction letter' li nharget mill-Bank hemm imsemmi fit-8 ta' Awissu 2008 (fol 45 et seq ibid). L-istess Nutar semma' li kienet saret ukoll skrittura ta' appalt (ara fol 42 ibid) bejn l-istess partijiet.

Inoltre hu semma dak li di gja ntqal dwar il-hrug tal-permezz relattiv da parti tal-'MEPA' sabiex l-istess post jista jintuza bhala klinika sew kollu sew 'in parte'.

Din l-applikazzjoni, fil-fatt, kienet giet sottomessa mill-kompraturi izda il-permess ma kienx inhareg meta wasal li l-istess konvenju jiskadi.

Illi, in konnessjoni mal-permess imsemmi, gie prodott Martin Camilleri il-'case officer' involut (fol 52 et seq ibid) u hu kkonferma illi kienet giet sottomessa applikazzjoni mill-

attur, fit-8 ta' Awissu 2006, permezz tal-Perit Antoine Sapiano. Dwar l-istess applikazzjoni (ara fol 55 et seq ibid) din kienet saret ghal 'change of use from bedroom to doctor's clinic at existing ground floor maisonette'. L-istess applikazzjoni, pero, kienet giet rifjutata fis-16 ta' Marzu 2007 u dan minhabba nuqqas ta' access separat mit-Triq u l-istess klinika '… kienet ser tiehu parti mhux hazin tal-'maisonette' u dak li jkun fadal minn dan wara l-konversjoni kien ser jkun zghir wisq'. Ghalhekk kienet giet sottomessa mill-attur, pjanta ohra izda jidher li dawn iz-zewg ostakoli ma kienux gew indirizzati.

Illi l-attur (fol 65 et seq ibid) beda billi semma illi oltre l-konvenju in esami kien gie ffirmat ukoll ftehim ta' appalt integralment esebit a fol 69 sa fol 71 ibid, spjega li kien importanti ghalih illi, fil-post inkwistjoni, seta' jinhareg il-permess sabiex jkun jista' fih jesercita l-professjoni tieghu ta' tabib. Filfatt, kif di gia irrisulta kienet giet sottomessa l-applikazzjoni relattiva ghal dan il-ghan. Pero jidher ukol illi kien hemm diversi problemi u ostakoli sabiex dan il-permess seta' jinhareg (ara fol 82 u fol 83 tal-istess atti kif ukoll fol 66 ibid). Dwar dan, kien sar inkontru mal-imsemmi 'case officer' presenti Emanuel Bartolo, f'isem is-socjeta' konvenuta izda minhabba l-istess ostakoli u dawk elenkali a fol 67, il-permess ma kienx inhareg sad-data ta' skadenza tal-konvenju. Konsegwentement l-attur kien interpella lis-socjeta' konvenuta b'ittra ufficjali, (ara fol 85 ibid) sabiex din tirrifondi l-ammont mitlub fir-rikors promotur. Pero avolja kien hemm laqgha 'ad hoc' u anke proposta ta' refusjoni ta' ammont anqas, ir-refusjoni ma avveratx ruhha.

Illi l-Perit involut u inkarigat mill-attur, l-AIC Antoine Sapiano (fol 92 u fol 96 et seq ibid) ikkonferma dak li xehed l-istess attur dwar ir-rekwiziti imposti mill-'M.E.P.A.' sabiex l-istess post seta' jigi konvertit f'klinika u r-rifjut da parti ta' din l-Awtorita sabiex jinhareg il-permess ghal dan il-ghan fi kliemu stess '… ma sibtx soluzzjoni li hija adattata ghal dak mitlub mill-MEPA'. Meta x-xhud gie muri pjanta maghmula minn Emanuel Bartolo f'isem is-socjeta' konvenuta (ara fol 98 ibid) fuq liema pjanta l-istess Emanuel Bartolo kien iddesinja tlett 'options' u dwar

dan hu qal testwalment 'Fil-fatt fit-tlett 'options', kollha kemm huma, gew indirizzati il-problemi, li tressqu mill-'case officer' cioe il-footprint tal-parti residenzjali kif ukoll access dirett mill-klinika ghal barra'. Izda hu semma' ukoll illi dawn it-tlett 'options' ma kienux juru l-parti esterna tal-post b'mod specjali l-bankina li ma jidhrix li kienet adattata, fil-wisa' taghha ghall-uzu ta' persuni b'disabilita (ara paragrafu 2.2.1 a fol 103 ibid ossija fir-rapport dwar accessibilita tal-post ghal dawn il-persuni) waqt li ghandhom jigu nvoluti il-<u>konkluzzjonijiet</u> a fol 102, intestat 'conclusions' in rigward 'deficiencies concerning Access for All …' .

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi l-imsemmi <u>Emanuel Bartolo</u> (fol 113 u fol 122 et seq ibid) jsostni, illi l-ewwel darba li kien sema' bil-kwistjoni dwar 'klinika kien meta kullhadd kien ghand in-Nutar imsemmi u dan stess kien qal u … l-attur xtaq jara jekk jistax jinhareg permess … sabiex jsir klinika'. Dwar dan, hu ma kien jaf xejn qabel waqt li l-attur xtaq li titnizzel il-kondizzjoni fuq dan il-punt fl-istess konvenju validu ghal sitt (6) xhur fis-sens illi '… l-Awtoritajiet setghu johorgu permess ghall-klinika fil-post in kwistjoni'. Ghalhekk, fl-istess skrittura tnizzel li '… l-post kollu jkun konvertit bil-permess relattiv, f'klinika' wara li hu ma oggezzjonax ghal dan. Hu kkonferma illi mal-firma tal-istess konvenju kif ukoll xi zmien wara hu rceva l-ammont indikat fir-rikors promotur. Sussegwentement ix-xhud segwa dak li kien qed jigi bl-applikazzjoni relattiva ghal din il-kondizzjoni u nduna li meta din saret sabiex il-post in kwistjoni jigi konvertit 'in parte' fi klinika u mhux 'in toto' u dwar dan il-punt l-attur, skond ix-xhud, kien qed jevita li jwiegeb ghal xi mistoqsija da parti tal-istess xhud. Ghalhekk kien ghamel kuntratt mal-'Case Officer' involut peress li meta kien ra' l-pjanti sottomessi mill-Perit ta' l-attur, hu kien ra' li l-'waiting area' kienet giet proposta '… ta' certu 'size' eccessiv' waqt li dik il-parti intiza ghall-abitazzjoni kien zghira wisq. Avolja skond ma qallu l-istess 'Case Officer' kien sar aggustament fil-pjanta, xorta wahda dawn ma kienux tajbin skond ir-regolamenti. Ghalhekk hu kien inkariga lill-Perit Manny Galea sabiex jaghmel tlett pjanti

ghal tentattivi ossija t-tlett ‘options’ gja msemmija u skond ix-xhud a bazi ta’ wahda minnhom seta’ jinhareg il-permess relattiv. Izda meta tkellem mal-attur dwarhom, hu ‘… ma halliniex’. Eventwalment meta wasal sabiex jaghlaq il-konvenju u hu kien ra’ li ‘…kollox kien ghal xejn hu mar jikkonsulta ruhu mal-Avukat tieghu u dan ‘… madwar xahar u nofs qabel ma kien ghalaq …’ u skond hu kienet giet presenta ittra ufficjali sabiex jigi pubblikat il-kuntratt finali minghajr ma giet segwita bil-kawza skond il-ligi. Dwar din il-vertenza, hu kien qed jikkontestaha peress li, skond hu l-attur ‘... ma mexiex skond kif kellu jimxi fil-konfront tieghu’. Inolre hu kien ikkonferma illi l-flus li ircieva kienu depositu akkont tal-prezz li kellu jithallas lilu.

Ikkunsidart

Illi mill-fatti kif esposti jidher illi l-flus in kwistjoni li taghhom qed tintalab ir-refusjoni da parti tal-atturi kienu thallsu, f’zewg okkazjonijiet, bhala akkont tal-prezz.

Illi, in rigward il-konvenju, dan kien validita sa certa data cjoe sal-bidu ta’ Frar 2007 kif risultanti mill-klawsola 14 tal-istess skrittura li tinsab esebita a fol 2 et seq ibid. Fil-frattemp, l-atturi kellhom japplikaw kif hemm miftiehem skond il-klawsola 12 tal-istess konvenju, lill-Awtorita’ kompetenti sabiex il-post jigi konvertit fi klinika ta’ tabib u f’kaz li dan ma kienx jsehh jinghad, fil-klawsola 3 ibid, illi is-socjeta’ konvenuta kienet obbligata li tirrifondi, immedjatament, l-istess somma. Illi, filfatt l-atturi kienu ssottomettew din l-applikazzjoni, flimkien ma ohra ghal self mill-Bank, din tal-ahhar appruvata izda gara li l-atturi kienu applikaw ghall-konversjoni ‘in parte’ tal-post fi klinika u avolja saru diversi tentattivi anke permezz ta’ modifiki sabiex dan il-permess jinghata, l-esitu kien fin-negattiv u l-permess relattiv kien gie rifjutat, b’din is-sitwazzjoni tippersisti sa meta skada l-konvenju. Dwar dan il-punt is-socjeta’ konvenuta tallega illi l-atturi kienu ‘in malafede’ donnha timplika illi l-applikazzjoni kif saret kienet intiza mill-atturi sabiex tigi rifjutata u b’hekk jkun jistghu jevitaw l-obbligi taghhom taht l-istess konvenju. Pero jigi sottolineat illi,f‘kaz li ghall-grazzja tal-argument dan kien

minnu, is-socjeta' konvenuta setghet tadixxi l-Qorti sabiex l-atturi jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u dan a bazi tal-artikolu 1060 tal-Kodici abbinat mal-artikolu 1357(2) tal-istess Kodici.

Illi, pero is-socjeta' intimata:

a) ma ppresentat l-ebda rikors sabiex l-atturi jersqu ghall-att finali fi zmien tletin (30) jum mid-data tal-iskadenza tal-istess konvenju izda kienet biss presenata ittra ufficjali (ara fol 19 ibid) entro t-terminu tal-istess konvenju u li biha is-socjeta' konvenuta allegat li l-permess ghall-konversjoni ma kienx inhareg b'rizultat tan-nuqqasijiet taghhom (i.e. tal-atturi) u ghalhekk f'kaz li t-trasferiment ma jsehhx, l-istess socjeta konvenuta ghandha l-jedd sabiex ma tirrifondiex id-depositu in esami 'u dan jitqies bhala mitluf favur …' l-istess socjeta konvenuta.
b) Naqqset, ukoll, illi tippresenta rikors sabiex, permezz tal-kawza apposita, tigi kanonizzata kreditrici fl-ammont depozitat.

Illi, da parti tal-atturi, giet presentata ittra ufficjali fid-29 ta' Jannar 2007, entro it-terminu ta' skadenza tal-istess konvenju (ara fol 85 sa fol 87 ibid) debitament notifikata lis-socjeta' konvenuta u li permezz taghha din tal-ahhar giet informata li ghadu ma kienx inhareg l-imsemmi permess, l-istess atturi kienu interpellawha sabiex tirrifondi is-somma in esami waqt li sostnew illi l-istess permess ma kienx inhareg minhabba in-'… nuqqasijiet li l-propjeta in vendita ghandha …' waqt li l-atturi '… segwew skripolozament l-applikazzjoni minnhom maghmula.

Ikkunsidrat

Illi, maghmulin dawn il-konsiderazzjoijiet kollha, peress li s-socjeta' konvenuta:-

a) naqqset milli tadixxi l-Qorti a bazi tal-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili
b) ma ghamlitx kawza 'ad hoc' sabiex tigi kononizzata kreditrici tal-atturi fis-somma in kwistjoni.

Waqt li irrisutla b'mod car illi l-ammont in esami kien gie mhallas bhala depositu akkont tal-prezz, it-talba attrici ghandha tigi akkolta.

Ikkunsidrat

Illi in rigward l-imghaxijiet kif mitluba, certament, trattasi ta' obbligazzjoni ta' natura civili, dawn ghandhom jibdew jiddekorru mid-data tal-presentata tal-ittra ufficjali, da parti tal-atturi ossija mid-29 ta' Jannar 2007 (Art 1141(2) tal-Kodici Civli.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti waqt li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta/intimata sabiex thallas lill-atturi/rikorrenti s-somma ta' Lm4500 ossija €10,482.18 bl-imghax legali mid-29 ta' Jannar 2007 sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll l-ispejjes inkluzi dawk tal-mandat kawtelatorju ta' sekwestru numru 721/07 u tal-ittra ufficjali tad-29 ta' Jannar 2007.

< Sentenza Finali >

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