MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-13 ta' April, 2011

Citazzjoni Numru. 193/2009

Camland Limited

versus

Joseph Debattista

1. Din il-kawża hija dwar wegħda ta’ enfitewsi.

2. L-attriċi fissret illi bi ftehim tal-31 ta’ Ottubru 2007 hija ntrabtet li tagħti lill-konvenut, li ntrabat li jikseb mingħandha, l-utli dominju perpetwu ta’ appartament li kellu jinbena fi triq ġdida fi Triq Emvin Cremona, l-Imsida, b’ċens mhux rivedibbli ta’ sitta u erbgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€46.59) fis-sena u b’rigal ta’ disgħin elf, tmien mija u ħamsa u erbgħin euro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€90,845.57). Bi ftehim ieħor ta’ dakinhar l-attriċi ntrabtet ukoll li tagħti lill-konvenut, li ntrabat li jikseb mingħandha, l-utli dominju perpetwu ta’ *garage* fl-istess triq, b’rigal ta’ għaxart elef, erba’ mija u tnejn u tmenin euro u tmintax-il ċenteżmu (€10,482.18). Dawn il-konvenji

kienu reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif trid il-liġi.

3. Il-konvenut ħallas depożitu ta' disat elef u erbgħa u tmenin euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€9,084.56) akkont fuq l-appartament u ta' elf u tmienja u erbgħin euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€1,048.22) fuq il-*garage*. Fiż-żewġ każijiet id-depożitu ma kellux jintradd lura u kellu jintilef favur l-attriċi bħala "danni pre-likwidati dovuti għas-sempliċi dewmmien" fil-każ illi l-konvenut jonqos milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt għal raġuni li ma tiswiex fil-liġi. Il-kuntratt fiż-żewġ każijiet kellu jiġi pubblikat sal-31 ta' Jannar 2009.

4. Għalkemm l-appartament u l-*garage* inbnew, u l-attriċi żammet mal-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-ftehim, u għalkemm l-attriċi sejħitlu, kemm bil-fomm u kemm b'żewġ ittri ġudizzjarji tal-31 ta' Jannar 2009[1], biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti, il-konvenut ma resaqx għall-pubblikazzjoni.

5. Billi tgħid illi ma taf b'ebda raġuni tajba għala l-konvenut ma kellux jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti, l-attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

i. tgħid illi l-konvenut naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti skond il-ftehimiet fuq imsemmija tal-31 ta' Ottubru 2007;

ii. tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti skond il-ftehimiet fuq imsemmija;

iii. taħtar lin-Nutar Charles Mangion biex jippubblika l-kuntratti;

iv. taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos mill-jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti; u

v. jekk il-konvenut ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratti bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftiehma fil-konvenji fi żmien qasir u perentorju li tagħti l-qorti, tgħid illi d-depożiti ġà mħallsa għandhom jitqiesu mitlufa favur l-attriċi.

6. Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittri uffiċjali.

7. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

---

[1] Fil-fatt l-ittri ġudizzjarji saru fid-29 ta' Jannar 2009.

i. l-attriċi ma wettqitx l-obbligazzjonijiet tagħha taħt il-konvenju;
ii. id-deskrizzjoni tal-post u l-irjieħ indikati fil-konvenju ma jaqblux ma' dak li l-attriċi trid illi jinbigħ lill-konvenut; u
iii. l-attriċi trid tagħmel il-prova illi bniet kif iridu l-arti u s-sengħa u illi kellha l-permessi kollha li trid il-liġi.

8. L-ilmenti tal-konvenut jolqtu l-appartament aktar milli l-*garage*. Meta sar il-konvenju l-appartament kien għadu ma nbeniex u l-ftehim kien illi l-appartament "jingħata fi stat *semi-finished*". Il-konvenju jgħid ukoll x'xogħlijiet kellha tagħmel is-soċjetà attriċi fil-partijiet komuni[2] u fl-appartament[3]. Igħid ukoll illi x-xogħol fl-appartament kellu jitlesta sa meta jsir il-kuntratt, ħlief għall-aperturi tal-aluminju, li kellhom jitlestew sa tliet xhur wara li l-konvenut ikun qiegħed il-madum. Ix-xogħlijiet fil-partijiet komuni kellhom jitlestew sa sena wara l-kuntratt[4].

9. L-ilmenti tal-konvenut huma elenkati f'ċertifikat[5] maħruġ mill-Perit Malcolm Sullivan u kompla fissirhom meta xehed[6]. Dawk li jolqtu xogħlijiet fil-partijiet komuni ma jagħtux raġun lill-konvenut għax il-ftehim kien ċar illi l-attriċi kellha sena mill-kuntratt biex tlestihom. Tassew illi l-aċċess għall-appartament ma jidhirx li kien aġevoli izda l-appartament kien aċċessibbli mid-daħla komuni għalkemm din kienet għadha ma tlestietx għax l-attriċi kellha sena biex tagħmilha.

10. Punti oħrajn imsemmija mill-perit – bħal ma huma l-aperturi ta' ġewwa l-appartament, madum, zebgħa u kmamar tal-banju – ma ntrabtitx li tagħmilhom l-attriċi u għalhekk dawn ukoll ma jagħtux raġun lill-konvenut.

11. Li jifdal huwa l-ilment li semma l-konvenut fix-xiehda tiegħu dwar xi xkaffar (*scaffolding*) li kien igħaddi mill-appartament. Ir-ritratti esebiti mill-konvenut fil-fatt juru stanga tal-ħadid li sservi biex fuqha jserraħ l-ixkaffar u li tidħol ġewwa l-appartament. Din fil-fehma tal-qorti hija ħaġa li tista' titneħħa fi ftit sigħat u l-appoġġ tal-ixkaffar isir

2 Para. 12.1 tal-konvenju, *foll*. 13 *et seq*.
3 Para. 12.2 tal-konvenju, *fol*. 14.
4 Para. 12.3 tal-konvenju, *fol*. 14.
5 *Foll*. 53 *et seqq*.
6 *Foll*. 131 *et seqq*.

kollu fuq barra u ma kellhiex tkun ta' ostakolu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

12. L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija għalhekk miċħuda.

13. It-tieni eċċezzjoni tgħid illi d-deskrizzjoni tal-post u l-irjieħ indikati fil-konvenju ma jaqblux ma' dak li l-attriċi trid illi jinbigħ lill-konvenut. Din baqgħet biss allegazzjoni li ma nġiebet ebda prova dwarha. L-istess jingħad għat-tielet eċċezzjoni, li trid prova illi l-bini sar kif iridu l-arti u s-sengħa u bil-permessi kollha li trid il-liġi. Il-Perit Brian Ebejer, li ħa ħsieb il-bini, xehed[7] illi ma kien hemm ebda irregolarità u li kollox sar skond il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti. Ma nġiebet ebda prova serja u attendibbli tal-kuntrarju.

14. It-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet ukoll, għalhekk, huma miċħuda.

15. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tilqa' t-talbiet tas-soċjetà attriċi: tgħid illi l-konvenut naqas mingħajr raġuni li tiswa fil-liġi li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt biex jikseb mingħand l-attriċi l-proprjetajiet imsemmija fil-konvenji tal-31 ta' Ottubru 2007 u għalhekk tikkundannah jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relativ bil-prezz, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fil-konvenji. Biex ma jsirux spejjeż żejda jista' jsir kuntratt wieħed biex jitwettqu ż-żewġ konvenji. Taħtar lin-Nutar Charles Mangion biex jirċievi u jippubblika l-kuntratt nhar it-Tnejn 13 ta' Ġunju 2011 fl-10.00 *a.m.* fil-bini tal-Qrati Superjuri, il-Belt Valletta, u taħtar lill-Avukat Michael Grech bħala kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni. Jekk il-konvenut jonqos milli jħallas il-prezz u jwettaq l-obbligazzjonijiet kollha tal-konvenji – u minħabba f'hekk il-kuntratt ma jsirx – id-depożiti minnu mħallsa fuq il-konvenji għandhom jitqiesu mitlufa favur is-soċjetà attriċi.

16. L-ispejjeż kollha tal-kawża għandu jħallashom il-konvenut; l-ispejjeż tal-kuntratt u d-drittijiet fiskali għandhom jitħallsu kif trid il-liġi.

---

[7] *Foll.* 127 *et seqq.*

< Sentenza Finali >

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