MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2012

Talba Numru. 334/2011

Bonavia Properties Limited (C 14844)

vs

John Pisani

It-Tribunal,

I PRELIMINARI

Ra li fl-AVVIZ is-socjeta' attrici qed titlob li l-konvenut jigi kundannat ihallasha l-ammont ta' elf, tmien mija, wiehed u ghoxrin Ewro seba' u hamsin centezmi (€1821.57c) rapprezentanti rifuzjoni ta' spejjez inkorsi mis-socjeta' Bonavia Properties Limited sabiex issir segregazzjoni tal-fond mibjugh lis-socjeta' esponenti mill-intimat u cioe "High Auto Dealer" Msida Valley Road, B'Kara mill-parti li baqghet propjeta tal-intimat liema segregazzjoni kellha ssir mill-istess intimat ai termini tal-kuntratti t'akkwist datat 8 t'April, 2005 in atti tan-nutar Pierre Falzon bil-kostruzzjoni ta' hajt divizorju.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 1 ta’ Marzu, 2011 u bl-imghaxijiet legali b’effett mill-15 ta’ Frar, 2011 kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra r-RISPOSTA li fiha gie eccepit hekk:

1) preskrizzjoni ta' sentejn skond art 2153 Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2) it-talba hi wahda esagerata.

II PROVI

1. **Victor Bonavia**, direttur tas-socjeta' attrici, qal li bl-att tan-nutar Dr. Pierre Falzon tat-8 ta' April 2008 kien xtara *showroom*, parti biss minn wahda kbira li kellu l-konvenut. Kien hemm qbil li dan kellu jifred iz-zewg propjetajiet billi jibni hajt u dan, skond art 9 tal-att, a spejjes tieghu (Att esebiet bhala Dok VB *a fol* 11).

2. Ftehmu li l-konvenut sata jkompli jokkupa l-parti mixtrija sakemm is-socjeta' attrici titlobhielu u fil-fatt dam jokkupaha xi tliet snin u nofs. Eventwalment il-konvenut kien biegh il-parti tieghu tax-*showroom* lil Costantino Borg bla ma qallu dwar il-hajt li ried jinbena. Dan anzi beda jibghat ittri lix-xhud biex jissegrega hu l-propjeta' (Dok VB1) li sahansitra anke semma l-ispiza biex issir is-segregazzjoni (Dok VB2).

3. Ix-xhud u Costantino Borg marru flimkien ghand il-konvenut u dan qalilhom jitilqu 'l barra ghax ma kellux flus. Eventwalment il-hajt ittella minn Costantino Borg li baghat il-kont lix-xhud. Dak imsemmi u mitlub fl-AVVIZ. Kulmeta kien jircievi ittra minghand Borg, kien imur biha ghand il-konvenut u dan kien jghidlu ma jatix kasha. Finalment ix-xhud spicca biex hallas lil Borg – Dok VB 3, parti mill-hlas.

4. **Costantino Borg** qal li hu kien xtara il-parti ta' John Pisani mix-*showroom* imsemmija. Kien miftiehem ma John Pisani li hu jtella l-hajt ta' segregazzjoni izda billi dan baqa ma telax spicca tellghu hu – kollox bil-permess u bil-Perit. L-ispiza giet €1821.57c. Hu bilfors kellu jdur fuq Victor Bonavia billi x-*showroom* ma kienx ghadu jghajjat lil Pisani. Bonavia hallsu. Hu esebixxa r-ricevuti relativi (Dok VG 3-6 *a fol* 28 *et seq*)

III KONSIDERAZZJONIJIET

It-TRIBUNAL iqis hekk:-

1. L-ewwel ma trid tigi kunsidrata hi l-eccezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni a bazi tal-art 2153 tal-Kap 16, dik tas-sentejn.

2. Nibdew billi jigi notat li l-att ta' akkwist da parti tas-socjeta' attrici hu datat 8 ta' April 2005. Meta xehed Victor Bonavia fl-udjenza tal-24 ta' Novembru 2011 qal li wara din id-data il-konvenut Pisani kien dam tliet snin u nofs jokkupa l-parti akkwistata mis-socjeta' attrici. Dan iwassal ghal circa Ottubru 2008. Eventwalment Pisani biegh il-parti tieghu lil Costantino Borg. Dan beda jinsisti ma Victor Bonavia ghall-hajt. Finalment il-hajt tellghu Borg u hawn dan beda jinsisti ma Bonavia ghall-hlas, li spicca biex hallsu.

3. Meta sussegwentement Borg bena l-hajt u hu u Bonavia marru ghand Pisani ghall-hlas, dan baghthom 'l barra u qalilhom <u>li ma kellux flus</u>.

4. Fuq kollox ghandna r-Risposta datata 9 ta' Marzu 2011 fl-atti tal-ittra 166A nru 817/11 datata 1 ta' Marzu 2011 minn Dr. E. Gatt, fil-Qorti tal-Magistrati fejn, ghan-nom ta' John Pisani jghid li l-pretensjoni tas-socjeta' attrici (dwar il-hajt) qed tigi respinta "peress li l-ammont mitlub huwa esagerat".

5. Meta il-konvenut qal li ma kellux flus u meta Dr. Gatt (ghan-nom tal-konvenut) qal li l-*quantum* mitlub kien wisq, ifissru <u>ammissjoni</u> ta debitu li l-konvenut kellu versu s-socjeta' attrici u dan jinterrompi l-preskrizzjoni.

6. Ghalhekk it-TRIBUNAL qed jichad l-eccezzjoni preliminari ta' preskrizzjoni.

7. Dwar il-mertu ftit hemm x'jinghad. Mill-att notarili esibit jirrizulta li l-hajt ta' segregazzjoni kellu jinbena bi spejjes tal-konvenut. Wara li dan zamm f'idejh il-propjeta'

li kien biegh lis-socjeta' attrici ghal tliet snin u nofs u ma beniex il-hajt, meta Costantino Borg ghamel l-akkwist tal-parti tax-*showroom*, legittimament ried il-hajt u meta sab tlajjar u ebda azzjoni la mis-socjeta' attrici u anqas mill-kovneut, bena l-hajt hu. Min ilumu? Wara li pprova jithallas direttament minghand il-konvenut (li fuqu kien jinkombi fl-ewwel lok id-dmir tal-bini tal-hajt) u ma rnexxilux, dar fuq is-socjeta' attrici u din issoddisfat lil Costantino Borg. Issa, legittimament is-socjeta' attrici qed iddur fuq il-konvenut biex ihallas ta' dak li kellu jaghmel hu u, wara snin, m'ghamlux u minflok spicca biex sa issa harget l-ispiza s-socjeta' attrici.

8. Dar il-*quantum* mitlub, Costantino Borg esibixxa u kkonferma kontijiet u ricevuti li jidhru gustifikati anke bhala *quantum*. Da parti tas-socjeta' attrici, uriet sens ta' responsabilta' sew meta hallset u sew meta hallset <u>dak</u> il-*quantum*.

9. It-TRIBUNAL josserva li dan hu istitut ta' Gustizzja kif huma l-Qrati taghna. Veru li kontumacja hi kontestazzjoni u veru wkoll li fejn hemm kontestazzjoni, l-eccezzjonijiet iridu jigi pruvati. Izda il-Gustizzja trid li mhux ghalkemm debitur jghid le, le, le u jhalli lil haddiehor jithabat ghall-gbir ta' flusu. Meqjus kollox, it-TRIBUNAL isib li t-talba attrici hi gustifikata.

IV DECIZJONI

It-TRIBUNAL jiddeciedi billi (1) <u>**jichad**</u> l-eccezzjoni preliminari ta' preskrizzjoni (2) <u>**jichad**</u> l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut (3) <u>**jilqa**</u> t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' attrici il-*quantum* mitlub ta' elf, tmien mija, wiehed u ghoxrin Ewro seba' u hamsin centezmi (€1821.57c) u (4) <u>**jikkundanna**</u> lill-konvenut li fuq dan l-ammont jithallas l-imghax mill-1 ta' Marzu 2011 sal-jum tal-pagament effettiv u (5) <u>**jikkundanna**</u> lill-konvenut ihallas l-ispejjes kollha tal-kawza u dawk tal-ittra ufficjali msemmija fl-AVVIZ.

< Sentenza Finali >

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