FIT-TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

GUDIKATUR: DR JOSEPH REFALO LL.D.
SEDUTA TA' NHAR IT-TNEJN, 30 TA' SETTEMBRU, 1996

Avv Nru.98/96

Doris mart Joseph Laferla u Maria armla ta' Anthony Curmi, u l-istess Joseph Laferla ghall kull interess

vs

Nazzareno u Mary Grace konjugi Bugeja

It-Tribunal:

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fil-5 ta' Marzu, 1996, fejn premess illi:

Il-konvenuti in forza ta' kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1994 fl-Atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius akkwistaw u xtraw l-arja tal-garage mibni fuq Plot 18 mill-art "Ta' San Filep" fi Triq Luret Cutajar, Haz-Zebbug kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' hdax il-Lira u hamsin centezmu pagabbli lill-atturi bhala direttarji;

Illi l-konvenuti naqsu li jikkonsenjaw zewg kopji legali tal-kuntratt tal-akkwist taghhom fi zmien xahar mid-data tat-trasferiment u ghalhekk gew li nkorrew il-penali ta' mitt Lira (Lm100) imposta mill-atturi fil-kuntratt tal-koncessjoni originali u cioe' tas-16 ta' Awisssu, 1979 fl-Atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba;

Illi anke biex ihallsu l-lawdemju u c-cens l-atturi kellhom jindagaw sabiex isibu l-akkwirenti l-godda (cioe' l-konvenuti) u kien biss lejn l-ahhar ta' Ottubru, 1995 li l-konvenuti hallsu c-cens u l-lawdemju dovut minnhom.

Ra li l-konvenuti kienu debitament notifikati, u fl-ewwel deherha fit-22 ta' Marzu, 1996, l-Avukat tal-konvenuti eccepixxa:

li l-konvenuti ma ghandhom ebda responsabilita ghall-hlas mitlub billi l-istipulazzjoni dwar il-konsenja tal-kopji legali tal-kuntratt u penali relativa f'kaz ta' nuqqas li huma mqeghda a bazi tat-talba qatt ma kienu jorbtu lill-konvenuti;

Semgha x-xhieda ta' Nazzareno Zammit, Joseph Laferla, in-Nutar Dr. Antoine Agius, Dr. John Laferla, Maria Curmi, u Mary Grace Bugeja.

Ha konjizzjoni tad-dokumenti ezebiti, u cioe':

Dok.A - Kuntratt datat 13 ta' Settembru, 1994,

Atti Nutar Dr. Antoine Agius;

Dok.B - Kuntratt datat 16 ta' Awissu, 1979, Atti

Nutar Dr. Philip Saliba;

Dok.JL - Ittra (Original u kopja) tan-Nutar Dr.

Carmel Mangion datata 24 ta' Ottubru, 1995.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz, u semgha lid-difensuri tal-partijiet li ttrattaw il-kaz;

Ikkunsidra li mix-xhieda mismugha u mid-dokumenti ezebiti jirrizulta:

1. Illi fis-16 ta' Awissu, 1979, kien sar kuntratt quddiem in-Nutar Dr. Philip Saliba, Dok.B ezebit, li bih Maria mart Anthony Curmi u Doris mart Joseph Laferla, bieghu lil Thomas Fenech u George Micallef, l-ghalqa imsejha "Tal-Kuncizzjoni" jew "Ta' San Filep", f'Haz-Zebbug.

2. Fl-imsemmi kuntratt fost affarijiet ohra kien hemm is-segwenti klawsoli:

" 3. f'kull trasferiment futur totali jew parzjali tal-art ikun dovut id- dritt tal-lawdemju;

4. Il-vendituri ikollhom dritt ghall zewg kopji legali f'kull trasferiment futur liema kopji iridu jigu konsenjati sa xahar mill-att ta' trasferiment a spejjez tal-akwirent il-gdid u dana taht penali ta' mitt lira Lm1ØØ."

3. Illi Thomas Fenech u George Micallef kienu bieghu l-plot in kwistjoni lil Nazzareno Zammit, li kien ihallas ic-cens lil-atturi.

4. Illi b'kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1994, Atti Nutar Dr. Antoine Agius, Dok.A ezebit, Nazzareno u Mary Grace konjugi Bugeja akkwistaw minghand Nazzareno u Rosina konjugi Zammit:

"...the unnumbered stairwell and the airspace over an unnumbered garage at Zebbug, Malta, Loreto Cutajar Street........subject to eleven Maltese Liri and fifty cents (Lm11.5Ø) annual and perpetual groundrent otherwise free and unencumbered....."

5. Jirrizulta li fl-24 ta' Ottubru, 1995, Dok.JL, in-Nutar Dr. Charles Mangion kien kiteb ghan-nom tal-konvenuti, lill-atturi, li permezz taghha hallas ic-cens u lawdemju dovut.

6. Il-kontestazzjoni principali tal-konvenuti hi li huma ma ghandhomx ihallsu l-penali, ghax din ma torbotx lilhom, peress li huma qatt ma kienu parti fil-kuntratt meta saret din il-penali.

Jirrizulta li tali klawsola ma regetx giet imsemmija espressament fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti.

It-Tribunal ghalhekk ezamina il-provi li jirrigwardaw il-fatt jekk kienux jafu bl-ezistenza ta' tali penali.

7. Fl-ewwel lok, Nazzareno Zammit xehed li hu kien ta indikazzjoni cara lill-konvenuti dwar fejn ghandhom imorru biex ihallsu c-cens, u dan sar dak in-nhar tal-kuntratt. Qal ukol li wara zmien reghu ikkuntattjawh biex jaraw fejn ser imorru ihallsu.

L-istess xhud ikkonferma li l-klawsola 4 tal-kuntratt tas-16 ta' Awissu, 1979, kienet issemmiet espressament mal-konvenuti meta sar il-kuntratt tat-13 ta' Settembru, 1994.

8. L-attur Joseph Laferla xehed li fl-20 ta' Awissu, meta Zammit mar ihallsu c-cens kien infurmah li kien ceda l-plot 18 lill-konvenuti, u li kien qal lill-konvenuti biex ihallsu c-cens u l-lawdemju.

Sussegwentement inkitbet ittra lill-konvenuti, permezz ta' Dr. John Laferla fil-11 ta' Settembru, 1995. F'dan ir-rigward jigi rilevat li skond l-Avukat Dr John Laferla, l-ittra in kwistjoni ma waslitx ghand il-konvenuti, u kien hemm riferta fis-sens "moved".

L-attur xehed li giet r-risposta tan-Nutar Mangion Dok.JL gja imsemmija. L-atturi baghtu ricevuta, izda zammew ferm id-dritt fir-rigward tal-penali.

L-attur qal ukoll li l-kopja tal-kuntratt kien irceviha wara li kienet ghalqet is-sena minn meta sar il-kuntratt.

9. In-Nutar Antoine Agius spjega li Zammit kien ha diversi plots minghand Tumas Fenech u George Micallef. Huwa spjega li kull meta jsir konvenju, Zammit kien jghid lill-akkwirent li fi zmien tlett gimghat kellu jigbor tlett kopji tal-kuntratt u jhallas il-lawdemju.

In-Nutar ikkonferma li fuq il-kuntratt ma ntqal xejn, pero' qal ukoll li meta sar il-konvenju, Zammit kien qalilhom li ghandhom jaghtu l-kopji fi zmien xahar, u jehduhom ghand Dr. John Laferla, u li kienu issemmew bid-diskors kemm il-klawsola rigwardanti l-penali kif ukoll dik rigwardanti l-lawdemju.

In-Nutar ma setax jikkonferma dwar meta l-konvenuti marru ghandu ghall-kopja.

In-Nutar ikkonferma li l-konvenju ghamlu hu, pero' ma gietx imnizzla l-klawsola dwar il-lawdemju u l-penali.

Qal li qatt ma kien inizzel fil-kuntratt il-klawsola rigwardanti l-penali.

10. Skond l-Avukat Laferla wara li nkitbet l-ittra tieghu u qabel ma kellmu in-Nutar Mangion, hu kellhu l-impressjoni li xi hadd mill-konvenuti kien mar ikellmu l-ufficcju. Kien ftit jiem wara li kkomunika mieghu n-Nutar Mangion li infurmah li kienu marru ikellmuh il-konjugi Bugeja, u staqsieh jekk setax ikellem lid-direttarji biex ma jinsistux fuq il-multa.

11. Il-konvenuta Mary Grace Bugeja qalet li kienet prezenti ghall-konvenju li sar quddiem in-Nutar Antoine Agius. Hi cahdet li dan qalilhom li c-cens jithallas ghand Laferla.

Il-konvenuta kkonfermat li qatt ma rcevew ittra minghand is-sidien tac-cens.

Il-konvenuta spjegat li giet in kuntatt mal-atturi minhabba li kellha bzonn kopji tal-ktieb tac-cens minhabba "loan" mal-Lohombus, u dan kien wara Ottubru, 1995. Qalet li biex sabet lill atturi kienet kellmet lil Nazzareno Zammit li qalilha biex tmur ghand Laferla f'Haz-Zebbug.

Sussegwentement mar zewgha ikellem lil Dr. Laferla, u skond hi dan infurmah li da parti tal-atturi.

Laferla ma kienx hemm diffikultajiet dwar il-multa, u li l-attrici Maria Curmi kienet qed tinsisti.

Lill-Avukat Laferla kellmuh xi sena u xahar wara li sar il-kuntratt ghand in-Nutar Agius.

12. Huwa minnhu li per se ma gietx mnizzla il-klawsola tal-penali fil-kuntratt meta akkwistaw il-konvenuti.

Pero' irid jigi rilevat illi meta sar l-akkwist kien jirrizulta li kien hemm cens dovut kif ukoll lawdemju. Dawna fil fatt gew imhallsa, anke jekk bla pregudizzju dwar il-vertenza fuq il-penali.

Ix-xhieda prodotta mill-atturi, specjalment dik tal-istess Nazzareno Zammit u tan-Nutar Antoine Agius, tindika li l-konvenuti kienu jafu ben tajjeb li kellhom jitharsu l-obbligi naxxenti mill-kuntratt ta' enfitewsi.

13. Minn ezami tax-xhieda prodotta jirrizulta li kien hemm xi problema biex il-partijiet jikkuntattjaw lil xulxin. Jirrizulta li l-atturi ppruvaw jikkuntattjaw mal-konvenuti, permezz tal-ittra Dok.JL, li pero' giet ritornata kif gja ntqal.

Mil-lat l-iehor jidher li l-konvenuti fittxewhom biss wara li nqala l-bzonn, minhabba n-necessita' li jkollhom kopja tal-ktieb tac-cens biex jiehdu "loan", u meta fittxewhom, sabuhom.

14. Jidher ukoll mid-diskors li sar, skond ma jirrizulta mix-xhieda, li kien hemm tentattiv biex jew tigi mahfura jew mnaqqsa l-penali. Jirrizulta f'dan il-kuntest li kienet l-attrici Maria Curmi li nsistiet principalment ghall-intier.

15. Dwar il-punt li tqajjem dwar jekk ir-ricerka qabel il-kuntratt kelliex tinkludi r-ricerka dwar il-kuntratt tac-cens originali, it-Tribunal jinnota fir-rigward li tali ricerka jista jkollha l-importanza taghha.

Pero' fil-kaz in ezami, apparti r-ricerki, gie gja stabbilit illi l-konvenuti kienu jafu b'dik il-klawsola tal-penali meta sar il-konvenju.

Jirrizulta ampjament li l-kopji legali tal-kuntratt ma nghatawx fil-perijodu stipulat.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jilqa t-talba tal-atturi u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi Mitt Lira Maltija ghall penali imsemmija, kif fuq inghad.

Ghal dawk li huma spejjez ta' din il-kawza, minhabba ic-cirkustanzi partikolari tal-kaz, dawna ghandhom jinqasmu ugwalment bejn il-partijiet.

Avv Joseph Refalo
Gudikatur

Vera kopja fotostatika
Dep. Reg.