MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA

Seduta tas-7 ta' April, 2003

Avvi$Z Numru. 397/2002/1

Steve Azzopardi u Dr Lorraine Muscat

vs

S N Properties Limited

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fit-12 ta’ Gunju, 2002 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta li thallas u tirrifondi s-somma ta’ tlett elef u seba’ mitt lira Maltin (Lm3,700) rapprezentanti dik is-somma deposit mghoddi mill-atturi lis-socjeta’ konvenuta ma’ l-iffirmar ta’ konvenju datat 4 ta’ Frar, 2002, (esebit bhala Dok A), liema konvenju skada u s-socjeta’ konvenuta irrifjutat li tersaq ghall-att finali relattiv.

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta fejn eccepiet:

Illi hija tammetti li ghandha tirrifondi s-sorte pretiz nieqes is-somma ta' Lm400 kif ser jinghad liema somma giet offruta lill-atturi izda ma gietx accettata u inoltre kienu l-atturi li kapriccosament ma resqux ghall-kuntratt u ghalhekk ghandu jkun hemm temperament sostanzjali fuq il-kap ta' l-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-kontro-talba tas-socjeta' konvenuta fejn tablet illi:

B'dan l-atturi huma msejjhin jidhru quddiem il-Qorti hawn fuq imsemmi fit-8 ta' Ottubru, 2002, fid-9:00am biex iwiegbu ghall-kontro-talba tal-konvenut u jghidu l-ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati jhallsu s-somma ta' Lm400 rapprezentanti kumpens ta' xogholijiet li huma nkarigaw lill-konvenuti jaghmlu fuq Maisonette No 2 fi Triq Hal Dghejf, Naxxar, ghal liema xogholijiet ma hallsux u stante illi l-atturi ma resqux ghall-kuntratt ta' akkwist ta' din il-proprjeta', l-proprjeta' ghandha tigi riprestinata. (Dok A).

Bl-ispejjez u bl-interessi kontra l-atturi li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ta' l-atturi ghall-kontro-talba tas-socjeta' konvenuta fejn eccepew illi:

It-talba kontenuta fil-kontro-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez minhabba s-segwenti:

Illi x-xogholijiet maghmula mis-socjeta' konvenuta saru intempestivament stante illi dawn kellhom isiru biss wara li jsir il-kuntratt.

Illi s-socjeta' konvenuta trid tipprova illi effettivament hija hallset Lm400 sabiex isiru dawn ix-xogholijiet.

Illi finalment ix-xogholijiet li saru huma beneficjali ghall-fond in kwistjoni u una volta illi l-fond ser jibqa' proprjeta' tas-socjeta' konvenuta l-atturi m'ghandhomx jigu kkundannati jhallsu ghal xoghol li ser jitgawda mill-istess socjeta'

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet it-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi fl-4 ta' Frar, tas-sena 2002, il-partijiet iffirmaw konvenju ghall-bejgh tal-fond numru 2 fi Triq Hal Dghejf, Naxxar versu l-prezz indikat fuq l-istess konvenju.

Il-kompraturi u cioe' l-atturi odjerni hallsu fuq il-konvenju l-ammont ta' tlett elef u seba' mitt lira Maltin (Lm3,700). Dana mhuwiex negat mis-socjeta' konvenuta.

Minhabba l-kwistjoni li nqalghet dwar ic-cens temporanju li kien gravanti l-fond, il-kompraturi rtiraw mill-konvenju u ma saret l-ebda procedura fil-kuntest ta' l-Art. 1357 (2) Kap. 16 sabiex il-partijiet jew xi hadd minnhom, jissalvagwardja d-drittijiet tieghu fuq il-konvenju.

Peress illi fuq il-konvenju ma kienx hemm terminu stipulat, tissubentra l-ligi li timponi terminu ta' tliet xhur (ara wkoll Carmelo Spiteri vs Charles Cassar Noe Appell 6 ta' Marzu,1996). Huwa pacifiku bejn il-partijiet li dan it-terminu ghadda nutilment.

Fil-fatt, fin-Nota ta' l-Eccezzjonijiet taghha s-socjeta' konvenuta qeghda tammetti illi fil-fatt ghandha taghti dawn il-flus lill-atturi pero' jidhrilha illi ghandha zzomm erba' mitt lira Maltin (Lm400) ghal xogholijiet strutturali li saru fil-fond fuq imsemmi fuq ordni ta' l-atturi.

Fuq l-iskorta ta’ din l-ammissjoni l-Qorti mhijiex sejra tidhol wisq fuq it-talba ta’ l-atturi. Bizzejjed taghmel referenza ghall-kawza <u>Kenneth Tucker Et vs Anthony Grech Trapani</u> Prim’ Awla 28 ta’ Ottubru, 1994, fejn il-Qorti kienet qalet illi meta jigi ffirmat konvenju u jithallas depozitu li jkun mizmum min-Nutar dak id-depozitu ma jispettax lill-vendituri sakemm ma jigix ippubblikat l-att finali jew ix-xerrej ikun irtira min-negozju minghajr raguni valida fil-ligi.

Peress illi din l-ahhar eventwalita’ ma qamitx f’din il-kawza u rrizulta biss li l-konvenju skada minghajr ma ttiehdu l-mizuri legali opportuni, allura d-depozitu baqa’ proprjeta’ ta’ l-atturi u jrid jigi rifuz lilhom.

Il-kwistjoni li trid tindaga din il-Qorti hija jekk l-erba’ mitt lira (Lm400) li qeghda titlob is-socjeta’ konvenuta fil-kontro-talba taghha humiex gustifikati jew le.

Ikkunsidrat:

Jibda biex jinghad illi x-xogholijiet saru meta l-fond kien ghadu proprjeta’ tas-socjeta’ konvenuta. Veru illi jista’ jaghti kaz illi x-xogholijiet saru fuq ordni ta’ l-atturi pero’ l-beneficcju haditu s-socjeta’ konvenuta. Ma giex ppruvat li dawn ix-xogholijiet naqqsu l-valur tal-proprjeta’ u l-anqas ma gie ppruvat jekk ix-xogholijiet fil-fatt gewx riprestinati jew le.

L-istess George Portelli ghan-nom tas-socjeta’ konvenuta jghid illi meta gie biex ibiegh il-fond lil terzi, bieghu kif inhu, naqqas xi haga mill-prezz u halla f’idejn ix-xerrej ghall-alterazzjonijiet li ried jaghmel.

Minkejja c-certifikat tal-Perit Christopher Grech fejn stipula c-cifra ta’ erba’ mitt lira Maltin (Lm400), l-Qorti jidhrilha li din l-ahhar cifra hija suspetta peress illi meta ta x-xhieda tieghu quddiem din il-Qorti semma’ biss cifra ta’ mija u tmenin lira Maltin (Lm180) u mistoqsi jekk ix-xoghol kienx gie riprestinat, l-istess perit ma kienx jaf jirrispondi.

Apparti l-kwistjoni tal-valur, ix-xogholijiet saru fi proprjeta' tas-socjeta' konvenuta illi baqghet izzomm il-benficcju ta' l-istess xogholijiet. Ma rrizultax jekk dawn ix-xogholijiet kellhomx xi effett pozittiv jew negattiv fuq il-valur tal-proprjeta'.

Is-socjeta' konvenuta qeghda tallega illi sofriet danni. L-ahjar prova ta' dan kellu jkun il-kuntratt tal-bejgh tal-fond. Izda dan ma giex esebit u minkejja illi George Portelli semma' somma ta' bejn hamsa u seba' mitt lira Malin (Lm500/700), il-Qorti mhijiex propenzjera li tiehu din ic-cifra bhala veritjera, kemm minn naha tal-valur, kemm minn naha tad-danni materjali minghajr ma jkollha l-ahjar prova. Kif gia nghad dan il-kuntratt ma giex esebit, quindi, l-Qorti ma jidhrilhiex li s-socjeta' konvenuta lahqet dik il-grad ta' prova necessarja ghas-success tal-kontro-talba taghha.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad il-kontro-talba tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talba ta' l-atturi u tikkundanna lis-socjeta' konvenuta illi tirrifondi lill-atturi s-somma ta' tlett elef u seba' mitt lira Maltin (Lm3,700) rapprezentanti depozitu mghoddi mill-atturi lis-socjeta' konvenuta wara l-iffirmar ta' konvenju datat 4 ta' Frar, 2002, in atti Nutar Pierre Falzon, liema konvenju skada.

Bl-ispejjez u l-imghax legali mid-data tan-notifika ta' l-avviz kontra s-socjeta' konvenuta.

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