MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 2003/1998/1

Paloma Developments Limited
versus
Norman u Sharon konju[i Aquilina

Din il-kaw\a hija dwar weg]da ta' bejg]-u-xiri.
I`-`itazzjoni tg]id illi b'konvenju ta' l-24 t'April 1997 is-so`jetà attri`i ntrabtet illi tbig] lill-konvenuti *bungalow* fil-Madliena; il-konvenju baqa' fis-se]] sal-24 t'April 1998. Il-konvenuti, g]alkemm imsej]a b'att [udizzjarju, naqsu milli jidhru fuq il-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, ming]ajr ebda ra[uni li tiswa fil-li[i.
Il-patt 1(iii) tal-konvenju ig]id illi, jekk ix-xerrej jonqos milli jidher fuq il-kuntratt ta' bejg]-u-xiri ming]ajr ebda ra[uni li tiswa fil-li[i, huwa jitlef favur il-bejjig] is-somma t'erbg]in elf lira (Lm40,000), li tkun la]qet t]allset akkont, b]ala danni likwidati minn qabel. Il-konvenju jg]id ukoll illi, matul i\-\mien li jibqa' fis-se]], il-konvenuti kellhom jag]mlu diversi]lasijiet akkont tal-prezz, i\da g]amlu biss l-ewwel]las ta']mistax-il elf lira (Lm15,000) u ma g]amlux il-]lasijiet l-o]ra.

G]alhekk fadlilhom i]allsu lis-so`jetà attri`i]amsa u g]oxrin elf lira (Lm25,000) b]ala danni kif ing]ad fuq.

Is-so`jetà attri`i issa fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuti naqsu milli jidhru fuq il-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, ming]ajr ebda ra[uni li tiswa fil-li[i; u

2. tikkundannahom i]allsu lis-so`jetà attri`i s-somma ta']amsa u g]oxrin elf lira (Lm25,000) li, flimkien ma']mistax-il elf lira (Lm15,000) m]allsa b]ala depo\itu, jammontaw g]al erbg]in elf lira (Lm40,000) b]ala danni kuntrattwali likwidati minn qabel skond il-konvenju.

Qieg]da titlob ukoll l-img]ax kummer`jali mid-data meta kellu jsir il-]las u l-ispejje\ tal-kaw\a.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. it-talbiet tas-so`jetà attri`i ma jistg]ux jintlaqg]u g]ax il-partijiet kienu qablu illi l-konvenju "spi``a" ferm qabel i\-\mien miftiehem, u g]alhekk la setg]u l-konvenuti ji[u mitluba jersqu g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt u lanqas ma tista' ssir talba mibnija fuq il-konvenju;

2. minkejja l-konvenju, is-so`jetà attri`i kienet unilateralment]adet pussess tal-fond, \ammet lil nies imqabbda mill-konvenuti milli jid]lu fih, g]amlet xog]lijiet straordinarji fih, u [abet reklami fil-gazzetti lokali g]all-bejg] tieg]u; u

3. f'kull ka\, il-konvenuti kellhom ra[unijiet tajba biex ma jersqux g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Din il-kaw\a mxiet ma' o]ra bejn l-istess partijiet fl-ismijiet **Norman Aquilina *et versus Paloma Developments Limited***[1] li nqatg]et illum ukoll, u x-xhieda nstemg]u fil-kaw\a l-o]ra.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

Fl-24 t'April 1997 il-konvenuti b]ala xerrejja u s-so`jetà attri`i b]ala bejjieg]a da]lu f'weg]da ta' bejg]-u-xiri ta' proprjetà immobbli bil-prezz ta' mija u tmienja u erbg]in elf lira (Lm148,000), li minnhom]mistax-il elf lira (Lm15,000) t]allsu akkont tal-prezz fuq il-konvenju u l-bqija kellhom jit]allsu hekk:

-]mistax-il elf lira (Lm15,000) sal-24 t'Ottubru 1997;
- g]axart elef lira (Lm10,000) sal-24 ta' Jannar 1998;

[1] ~itazzjoni numru 32/1998.

- sittin elf lira (Lm60,000) sal-24 t'April 1998, u flimkien mal-pubblik-azzjoni tal-kuntratt; u
- tmienja u erbg]in elf lira (Lm48,000) sal-24 t'April 1999.

Il-konvenju kellu jorbot sal-24 t'April 1998 u, fost il-pattijiet li stipulaw il-partijiet, dawk li huma relevanti g]all-kaw\a tallum ig]idu hekk:

1. (iii) Kemm-il darba x-xerrej jonqos li jidher fuq l-att finali g]al ra[uni mhix valida skond il-li[i, allura x-xerrej jitlef is-somma ta' Lm40,000 li tkun la]qet t]allset akkont kif fuq imsemmi, favur il-venditur li jkollu d-dritt i\ommha bi proprjetà u dan in linea ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli minn xi qorti u mhux b]ala kapparra.

3. Il-venditur jiddikjara u jiggarantixxi illi:—

(i) l-immobbli formanti o[[etti ta' dan il-ftehim huwa mibni skond il-li[i u regolamenti kollha f'dan ir-rigward applikabbli, skond is-seng]a u l-arti u b'materjal mill-a]jar, u skond permessi tal-bini validi, b'dan però illi x-xerrej qed jiddikjara illi jaf li l-*boundary wall* g]andu jsir tal-]adid u l-*garage* \ew[filati aktar baxx, u dawn i\-\ew[affarijiet jibqg]u responsabbiltà tax-xerrej.

11. Il-venditur qieg]ed jawtorizza lix-xerrej sabiex dan ta' l-a]]ar jag]mel xog]lijiet fil-proprjetà fuq deskritta fil-mori tal-konvenju b'dan però illi jekk l-att finali ma ji[ix pubblikat g]al xi ra[uni tkun liema tkun allura x-xerrej ma jkun intitolat g]al ebda rifu\joni ta' l-ispejje\ li jkun nefaq.

Waqt li kienu qeg]din jag]mlu xi xog]lijiet fil-fond, bis-sa]]a tal-paragrafu 11 tal-konvenju, ix-xerrejja — il-konvenuti — inteb]u illi kien hemm saqaf li ma kienx mibni sew. Saret laqg]a bejn il-partijiet fl-1 t'Awissu 1997, u l-minuti ta' dik il-laqg]a jg]idu hekk[2]:

{iet diskussa l-problema li nqalg]et konsistenti fil-fatt illi partijiet mill-proprjetà meritu tal-konvenju pendenti bejn Paloma b]ala vendituri u Norman Aquilina b]ala kompratur ma [ietx mibnija kif titlob is-seng]a u l-arti oltre li l-materjal u\at ma kienx mill-aqwa.

Emmanuel Vella [g]as-so`jetà konvenuta] a``etta li partijiet mis-soqfa ma kinux sewwa u ntrabat jag]mel u je\ekwixxi dak kollu li huwa ne`essarju sabiex jirrimedja kwalunkwe nuqqasijiet li hemm fuq l-istess proprjetà.

---

[2] *Fol.* 34 tal-pro`ess 32/1998.

In vista ta' tali obbligazzjoni verbali, Emmanuel Vella inkarika ru]u sabiex fi \mien immedjat u ming]ajr aktar dewmien je\ekwixxi dawk ix-xog]lijiet kollha li ji[u lilu diretti mill-perit ta' Aquilina, *cioè* Perit Ray Demicoli a soddisfazzjon ta' l-istess Perit Demicoli.
Il-minuti jkomplu jg]idu illi s-so`jetà attri`i ntrabtet ukoll li tara li jsiru *tests* fuq partijiet o]ra tas-saqaf u jekk ikun jidher li jkunu me]tie[a xog]lijiet o]ra dawk ix-xog]lijiet tag]milhom ukoll.
Dwar x'[ara wara l-partijiet ma jaqblux. Is-so`jetà attri`i tg]id illi wara li saret il-laqg]a ta' l-1 t'Awissu 1997 il-konvenut kien xtaq illi x-xog]lijiet me]tie[a jsiru minn]addiema mqabbda minnu, g]ax qal li ma kellux fidu`ja fil-kuntrattur li kienet qabbdet is-so`jetà attri`i[3]. Is-so`jetà attri`i a``ettat li jsir hekk b'dan illi ting]ata stima tax-xog]lijiet minn qabel. Billi din l-istima qatt ma waslet, u \-\mien beda jag]fas, is-so`jetà attri`i qabbdet]addiema tag]ha biex jag]mlu x-xog]lijiet u jibdlu s-soqfa, u fl-20 t'Ottubru 1997 kisbet `ertifikat mill-Perit Lawrence Gatt[4] li jg]id illi x-xog]lijiet saru sew.
G]andu jing]ad illi fl-atti ma hemm ebda kopja ta' xi att [udizzjarju jew ta' xi ittra fejn is-so`jetà attri`i sej]et lill-konvenuti biex jag]tuha l-istima tax-xog]lijiet. Anzi, hemm kopja ta' ittra uffi`jali mibg]uta mill-attri`i lill-konvenuti f'Ottubru ta' l-1997[5] li biha s-so`jetà attri`i g]arrfet lill-konvenuti illi "huwa [*sic*] issa lesta x-xog]lijiet kollha rikjesti minnkom"; ma jing]ad xejn illi x-xog]lijiet kellhom jag]mluhom il-konvenuti bi spejje\ tas-so`jetà attri`i.
Il-konvenuti min-na]a l-o]ra jg]idu illi s-so`jetà attri`i qabdet u g]amlet ix-xog]lijiet fil-fond bla ma qatt qalet xejn la lilhom u lanqas lill-perit tag]hom — anzi ke``iet lill-]addiema tag]hom minn fuq il-post — u g]alhekk il-konvenuti qatt ma kellhom l-opportunità li jivverifikaw jekk ix-xog]lijiet sarux sew[6]. Fil-fatt id-direttur tas-so`jetà attri`i

---

3 Ara x-xhieda ta' Emmanuel Vella fis-seduta tat-2 ta' Marzu 1999, *fol.* 44 tal-pro`ess 32/1998.

4 *Fol.* 33 tal-pro`ess 32/1998.

5 *Fol.* 32 tal-pro`ess 32/1998.

6 Ara x-xhieda ta' l-attur Norman Aquilina fis-seduta tat-2 ta' Marzu 1999, *fol.* 27 tal-pro`ess 32/1998.

stess stqarr illi qabel ma beda x-xog]ol ma g]arrafx lill-konvenuti[7].

G]ar-ra[unijiet [à mog]tija fuq meta kienet imfissra l-ver\joni tas-so`jetà attri`i, dik il-ver\joni ma taqbilx mal-fatti li jo]or[u mix-xhieda, u g]alhekk il-qorti hija tal-fehma illi aktar tista' toqg]od fuq il-ver\joni tal-konvenuti.

Meta wasal i\-\mien g]at-tieni]las akkont, billi, g]ar-ra[unijiet li [à rajna, ma kinux soddisfatti li l-bini kien sar kif iridu l-arti u s-seng]a, il-konvenuti bi protest [udizzjarju tat-23 t'Ottubru 1997[8] sej]u lis-so`jetà attri`i biex troddilhom il-]mistax-il elf lira (Lm15,000) li kienu]allsu akkont u biex tersaq g]al-likwidazzjoni u l-]las tal-valur tal-benefikati li huma kienu g]amlu fil-fond, u ma g]amlux il-]las li kellu jsir l-g]ada, fl-24 t'Ottubru 1997.

Il-konvenuti jg]idu wkoll illi, barra mill-problemi fis-saqaf, kien hemm ukoll problemi ma' l-Awtorità ta' l-Ippjanar. Mill-atti tal-pro`eduri quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar jidher illi l-problemi kienu dawn[9]:

1. il-*basement* kien aktar 'il fuq mit-triq;
2. il-*boundary wall* kien og]la milli kellu jkun; u
3. kienu saru xi xog]lijiet fuq il-fa``ata li ma kinux skond il-permessi.

L-*items* (1) u (2) huma dawk imsemmija fil-para. 3(i) tal-konvenju, li kienu a``ettaw responsabbiltà g]alihom il-konvenuti, waqt illi x-xog]lijiet fuq il-fa``ata kienu g]amluhom il-konvenuti stess. G]alhekk ma jidhirx illi l-problemi dwar permessi kienu ra[uni tajba biex i]ollu lill-konvenuti mill-irbit ta]t il-konvenju.

Id-difetti fl-istruttura tal-bini, u l-kwalità tal-materjal, i\da, jag]tu ra[un lill-konvenuti. Il-fatt illi s-soqfa kellhom jinbidlu — u fil-fatt inbidlu mis-so`jetà attri`i stess — juri illi l-bini ma kienx sar kif iridu l-arti u s-seng]a. Huwa minnu illi l-partijiet qablu illi s-so`jetà attri`i ting]ata \mien biex tag]mel tajjeb g]al dawn id-difetti, i\da [à rajna illi s-so`jetà attri`i ma qag]ditx g]all-ftehim g]ax ma]allietx illi perit imqabbad mill-konvenuti jissorvelja x-xog]lijiet u jara li kollox ikun sar sew.

---

7 Ara x-xhieda ta' Emmanuel Vella fis-seduta tat-2 ta' Marzu 1999, *fol.* 53 tal-pro`ess 32/1998.

8 *Fol.* 30 tal-pro`ess 32/1998.

9 *Fol.* 60 tal-pro`ess 32/1998.

Barra minn hekk, il-qorti b'dikriet tat-22 t'April 1999]atret ukoll perit tekniku sabiex jirrelata dwar l-istat tal-fond li kellu jinbig][10]. Il-perit irrelata fl-4 ta' {unju 2002[11] u sab illi "jidher `ar li l-post ma kienx mibni b'materjal mill-a]jar", kif ried il-para. 3(i) tal-konvenju.

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, il-konvenuti kellhom ra[uni tajba bi\\ejjed biex ma jersqux g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, u ma g]andhom ibatu ebda konsegwenzi talli g]amlu hekk.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet tas-so`jetà attri`i u tikkundannaha t]allas l-ispejje\ [udizzjarji.

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

[10] *Fol*. 70 tal-pro`ess 32/1998.

[11] *Fol*. 103 tal-pro`ess 32/1998.