MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 109/1989/1

Victor Buttigieg

Vs

Benjamin u Riccarda konjugi Farrugia

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi permezz ta' konvenju datat 13 ta' Awissu, 1987, il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lill-attur porzjoni diviza ta' art ta' cirka 1042.3 metri kwadri, konsistenti f'791.5 metri kwadri area fabbrikabbli, 207.2 metri kwadri front garden area, u 250.8 metri kwadri road area, formanti parti min art akbar fil-limiti ta' L-Iklin limiti

tan-Naxxar, u dan verso il-kundizzjonijiet u il-prezz hemm stipulat.

Premess illi pero sussegwentement irrizulta li l-plot *de quo* deskritta fl-istess konvenju kienet fil-fatt ferm izghar mill-kejl stipulat fl-istess konvenju, kif gie diversi drabi muri lill-konvenuti, b’dan li ghalhekk il-konvenuti kissru il-kondizzjonijiet tal-istess konvenju, specifikatament ghal kejl tal-istess u bil-konsegwenza li tali konvenju ma setghax issir.

Premess illi pero’ sakemm tali kejl izghar gie effettivament skopert mill-attur, l-istess attur bl-approvazzjoni u il-kunsens tal-konvenut, kien gia lahaq inkorra spejjez fuq l-istess plot, u dan a beneficcju tal-istess plot, konsistenti tali spejjez f’ Lm190 dritt professjonali tal-Perit Demicoli, u Lm200 imhallsa lil certu Carmelo Galea ghat-thammil tal-istess plot.

Premess illi tali spejjez efettivament inkorsi mil-attur a beneficcju tal-istess propjeta’ tal-konvenut, jirrapresentaw danni sofferti effettivament mill-attur, kawza tal-fatt li it-trasferiment lilhu tal-plot deskritta fil-konvenju datat 13 ta’ Awissu, 1987, ma setghax issir, ghaliex il-kejl tal-istess kif espressament garantit mill-konvenuti fuq il-konvenju, ma kienx jissussisti fil-fatt, tant li l-istess plot kienet ta’ kejl izghar.

Ghaldaqstant l-attur talab lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. M’ghandhiex din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attur is-somma ta’ Lm390, rappresentanti danni u spejjez sborsjati mill-attur a beneficju tal-istess plot, ta liema spejjez il-konvenuti huma responsabbli, u ibbenefikaw mill-istess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra legali u tal-ittra ufficjali datata 25 ta’ Marzu, 1988 kontra il-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 6 tal-process fejn eccepew:

1. Preliminarjament l-attur ghandu jghid a bazi ta' liema artikolu tal-ligi saret it-talba tieghu;

2. Fil-kaz li l-bazi tal-istess azzjoni hija l-konvenju ta' bejn il-kontendenti tal-13 ta' Awissu 1987, jinghad illi dan il-konvenju ilu hafna li skada u ghalhekk ma jaghti lok ghall-ebda effett fil-ligi u ghaldaqstant ma jistax jaghti lok ghal riparazzjoni ta' danni minhabba l-allegata inadempjenza tieghu.

3. In linea subbordinarja t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi (i) mhux veru li l-art in vendita kienet anqas minn dik imweghda, u wkoll peress illi (ii) l-attur qatt ma gie awtorizat mill-konvenut jaghmel l-ispejjez li dwarhom qed jitlob kumpens.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-Digriet ta' din il-Qorti tal-10 ta' Ottubru, 1990 fejn il-Qorti innominat lill-Perit Tekniku A.I.C. Rene Buttigieg biex jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz.

Il-Qorti rat ix-xhieda prodotti mill-partijiet waqt is-seduti mizmuma quddiem il-Perit Tekniku A.I.C. Rene Buttigieg.

Rat ir-relazzjoni guramentata tal-Perit Tekniku A.I.C. Rene Buttigieg prezentata fis-27 ta' Jannar, 2000 a fol 119;

PROVI U KONTESTAZZJONI

Il-kwistjoni f'dina l-kawza hija dwar jekk l-ispejjez inkorsi mill-attur fl-ammont ta' tlett mija u disghin Lira Maltin (Lm390) ghal xoghlijiet relatati mal-akkwist tal-art proprjeta` tal-konvenuti ghandhomx jigu rifuzi mill-konvenuti jew ssoportati mill-attur. Il-Qorti trid tistabilixxi jekk dawn l-ispejjez kienux necessarji u ghalhekk ancillarji

ghall-iffirmar tal-kuntratt definittiv jew jekk tali spejjez kienux ad uniku beneficcju tal-attur.

Il-Qorti rat ix-xhieda tal-attur moghtija quddiem il-Perit Tekniku kif ukoll id-dokumenti minnu esebiti Dok. RP1 – RP 10. L-attur xehed illi huwa kien talab lill-konvenut biex jimmarkalu l-konfini tal-art, liema konfini fuq parir tal-konvenut, gew immarkati mis-surveyor Mario Galea. Sabiex setghu jsiru l-konfini u l-qasma jidher illi kien mehtieg illi jitnehhew xi sigar ezistenti gewwa l-plot.

L-attur gie a konjizzjoni tal-fatt illi l-plot li kien ser jakkwista kien ta' daqs izghar minn dak stipulat fil-konvenju a bazi ta' informazzjoni mghotija lilu mill-Perit Demikoli, li kien inkarigat mill-attur stess ghal dan l-iskop.

Rigward it-thammil jidher illi l-attur ma talabx l-approvazzjoni ghal dan ix-xoghol:

"Hadd ma qalli biex inhammel pero' minghajr it-thammil, il-punti li l-konvenut qalli biex ingib, ma setghux jingiebu…billi l-art kienet bosk u d'dislivell kbir u deherli li kellha tithammel biex Mario Galea setgha jghati l-punti".

Huwa xehed ukoll:

"… jiena qabel ma hammilt ma ghidtx lill-konvenut li ser inhammel, ghax ma kellix ghalfejn, ghax jiena kont sser nixtri l-plot."

Min-naha l-ohra jidher illi l-konvenuti obbligaw ruhhom illi jittrasferixxu lill-attur l-art li huma kienu akkwistaw diversi snin qabel permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Pace. Il-konvenut xehed (paragrafu disgha (9) tal-affidavit tal-konvenut a fol 57):

"Infatti l-attur iffissa appuntament man-Nutar tieghu Dottor Patrick Critien. Jien ghal dan l-appuntament hadt mieghi kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-art (Dok BF1) u niftakar li jien tajt lin-Nutar il-kopja annessa mal-istess kuntratt biex minnha jiehu l-kejl superficjali tal-art tieghi, u cioe` tal-plot numru 3. L-istess pjanta giet annessa ma l-istess

konvenju. Jiena b'hekk gejt li promettejt li nbiegh lil Buttigieg il-kejl kollu li kont xtrajt minghand il-familja Bonett."

Rigward l-ispejjez inkorsi li huma mertu tal-kawza odjerna l-Qorti tinnota illi l-konvenut Benjamin Farrugia xehed illi huwa kien informa lill-attur illi huwa ma xtaqx jaghmel spejjez. Fl-affidavit tieghu a fol. 44 et seq iddikjara illi:

"*Mill-bidu u fil-presenza tas-sensara kont ghidt lil Buttigieg ghal hafna drabi u ma' kull inkontru li kelli mieghu li jiena spejjez ma ridtx naghmel ghax l-interess tieghi kien li nbiegh il-plot." (parag. 5) kif ukoll "Jiena ma tajtx lill-attur id-dritt li jaghmel xoghlijiet qabel ma jsir il-kuntratt definitiv. Jiena ma ridtux jaghmel spejjez li ghalihom inkun responsabbli minhabba li ma stajtx inkun cert li ser isehh il-konvenju billi dan kien gie ikkondizzjonat ghal hrug tal-permess tal-bini*."(a fol. 44).

Dan gie ikkoroborat mix-xhieda ta' Giovanna Frendo, is-sensala, li xehdet quddiem il-Perit Tekniku a fol 214 – 216 illi l-konvenut Benjamin Farrugia kien qal lill-attur "*Jien ma rridx naghmel spejjez*" billi l-attur ried ihaffer l-art biex jiccertifikha x'kien hemm fis-sottosuol.

Rigward il-kejl korrett tal-proprjeta` in vendita jidher illi ghalkemm il-konvenut Benjamin Farrugia kien ipproduca l-pjanta li fuqha kien akkwista kif ukoll kien wera l-konfini lill-attur, jidher illi l-istess Benjamin Farrugia ma kienx jaf bl-ezatt il-kobor tal-plot u fil-fatt kien issugerixxa lill-attur sabiex jirreferi ghand is-surveyor Mario Galea. Il-Qorti taghmel referenza ghall-paragrafu sitta (6) tal-affidavit tal-konvenut Benjamin Farrugia fejn xehed:

"Intqajt ma' Buttigieg fuq il-plot, diversi drabi qabel ma sar il-konvenju, u dana fuq medda twila ta' diversi gimghat. Urejtu fejn kienu l-konfini, u ghidtlu li seta' jistabilixxi bl-ezatt l-linja divizorja bejn il-plot tieghi u dik adjacenti billi jkellem lis-surveyor li kien qabbad il-Perit Montebello u cioe` lil Mario Galea."

Inoltre l-Qorti tinnota li l-konvenut fix-xhieda tieghu in kontroezami xehed quddiem il-Perit Tekniku a fol. 220 - 224:

“Jiena bghattu ghand il-Perit Montebello biex jinvestiga dwar il-kejl billi ma kontx zgur mill-kejl…Jien lill-attur ghidtlu li f’kaz li fil-plot ma kienx jista jdahhal dak li ried, jien kont inxoljieh mill-konvenju… Jien bghatt lill-attur jiccekkja mal-Perit billi jien ma kontx lest niggarantixxi kejl li sar minn haddiehor …l-attur kien ser jixtri u kellu hu jkun sodisfatt … jien ma kontx preokkupat dwar il-kejl u jekk stajtx niggarantih billi kont lest li nxoljih mill-kuntratt f’kaz li dak li kellu f’rasu l-attur li jibni, ma kienx jidhol fl-art li kien ser jixtri … dwar kejl dejjem bghattu ghand il-Perit Montebello”.

Il-konvenut Benjamin Farrugia xehed ukoll illi:

“Jien dakinhar tal-kuntratt mort biex niffirma l-kuntratt li fih kellu jitnizzel il-kejl li kien ikun sab l-attur wara li kien jiccekja mal-Perit Montebello.”

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-fehma tal-Qorti, minn dana l-ahhar bran, jirrizulta illi certu ammont ta’ xoghol kien necessarju sabiex jigi stabbilit b’certezza il-kejl preciz tal-proprjeta` li kienet ser tigi trasferita’.

In-nuqqas ta’ certezza fil-kobor tal-proprjeta` li kienet ser tigi trasferita mill-konvenuti a favur ta’ l-attur tirrizulta wkoll mill-fatt illi fil-bejgh sussegwenti tal-istess proprjeta` lil terzi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. John Cachia Zammit, il-kejl komplessv gie indikat bhala 1035.95 metri kwadri mentri fil-konvenju bejn il-kontendenti kif ukoll fil-kuntratt tal-akkwist quddiem in-Nutara Dottor Marthese Pace il-kejl komplessiv gie indikat bhala 1042.3 metri kwadri.

Wara l-konvenju l-attur naddaf is-sit u hammel l-art bi spiza ta’ mitejn Lira Maltin (Lm200) u beda jfassal il-pjanti

b'inkarigu moghti lill-Perit Ray Demicoli li s-servizzi tieghu ammontaw ghal mija u disghin Lira Maltin (Lm190). L-attur jikkontendi li dawn l-ispejjez kienu necessarji u fil-fatt ittenta jiggustifikhom b'referenza ghall-fatt illi s-surveyor ma setghax iqassam l-art u jaghmel il-punti li juru l-konfini tal-art in vendita` jekk l-art ma kienetx tkun imnaddfa. Filwaqt illi huwa sostna illi l-konvenuti kienu jafu b'dawn ix-xoghlijiet, cioe` it-tindif u thammil tal-plot in vendita, min-naha l-ohra l-konvenuti xehdu illi kieku kienu jaf b'dawn ix-xoghlijiet kienu jwaqqfuhom u inoltre huma ghamluha cara illi ma rriedux jaghmlu spejjez. Inoltre *ex admissis* l-attur xehed illi huwa ma kienx talab il-permess lill-konvenuti sabiex jaghmel tali xoghlijiet.

Illi huwa wkoll inkontestat il-fatt illi l-proprjeta` in vendita kienet sitwata f'dizlivell u li kien fiha certu ammont ta' sigar li ma kienux jippermettu lis-surveyor jesegwixxi xoghlu. Is-surveyor Mario Galea tqabbad fuq suggeriment tal-konvenuti sabiex "*ihaffiflu ix-xoghol (lill-attur)".*

Il-Qorti taghmel referenza ghar-relazzjoni tal-Perit Tekniku fejn wara kostatazzjoni ta' kemm effetivament kien hemm differenza bejn il-kejl muri fuq il-konvenju Dok PC1 u l-kejl veritier, cioe` dak trasferit fil-kuntratt sussegwenti bejn il-konvenuti u terzi persuni (DOK AD1), il-Perit Tekniku ghadda sabiex ghamel l-kunsiderazzjonijiet tieghu rigward l-ispejjez inkorsi.

Rigward il-mitejn Lira Maltin (Lm200) imhallsa mill-attur ghat-tindif u thammil tal-art, in vista tal-fatt illi l-art in vendita` kellha certu ammont ta' sigar u dawn kellhom jitnehhew sabiex ikun jistgha jsir il-kejl u jsiru l-punti mis-surveyor, kif ukoll in vista tal-fatt illi l-kontendenti kienu ftehmu illi rigward l-kejl korrett l-attur kellu jkellem lis-surveyor Mario Galea, il-Qorti hi tal-fehma illi tali spiza kienet necessarja sabiex is-surveyor seta' jespleta l-inkarigu lilu moghti.

Il-Qorti tinnota illi l-konvenuti ma hassewx il-bzonn illi jkejjlu l-art in vendita` peress illi huma kienu ser jitrasferixxu dak li kienu akkwistaw precedentement. Kif qal sew il-Perit Tekniku a fol. 144 *"L-attur naturalment*

kellu l-interess ikbar li jkun zgur minn dak li kien ser jakkwista."

L-attur ma kienx talab permess ghat-thammil u illi tali xoghol ma kienx rikjest la mill-konvenuti u lanqas mis-surveyor. Inoltre l-attur stess xehed illi wara kollox l-art kien ser jixtriha u dan ix-xoghol kien ser ikun mehtieg u ghalhekk kien ser isibu lest.

B'referenza ghar-relazzjoni tal-Perit Tekniku jidher illi il-qsami li kienu jiddelinjaw il-konfini tal-plot kienu gja in parti ppustjati fil-post qabel ma beda t-tahmil u li tindifa tas-sigar ezistenti fuq l-art in vendita` kienet tkun bizzejjed sabiex is-surveyor jaghmel il-punti kollha ghall-finijiet tal-konfini.

Ghaldaqstant il-Qorti taqbel mal-perit tekniku illi t-tindif tas-sigar minn fuq l-art in vendita kien necessarju.

Rigward is-somma ta' mija u disghin Lira Maltin (Lm190) ghas-servizzi rezi mill-Perit Demicoli il-Qorti hija tal-fehma illi peress il-partijiet kienu ftehmu illi l-kejl korrett li kellu jitnizzel fuq il-kuntratt definitiv kellu jigi stabbilit minn Perit, allura tali inkarigu kien mehtieg ukoll.

Mill-provi jidher illi l-attur kien inkariga lill-Perit Demicoli sabiex a bazi tal-punti magmula mis-surveyor, il-Perit kellu jhejji l-pjanta tas-sit u dik bil-livelli. Illi kif jidher mid-dokumenti ezebiti senjatament Dok RP6 il-Perit Demicoli mhux biss ikkonstata l-kejl korrett tal-proprjeta` in vendita, izda sahansitra hejja pjanti u ghamel kalkolazzjonijiet ohra li minnhom ibbenifika unikament l-attur. Ghaldaqstant il-Qorti hi tal-fehma illi s-servizzi rezi mill-Perit Demicoli ma kienux kollha necessarji.

Illi kif ikkonstata il-Perit Tekniku Rene Buttigieg, fin-nuqqas ta' *breakdown* tal-kontijiet, hu kkalkola, arbitrio boni viri, li l-ammont ta' mitejn Lira Maltin (Lm200) imhallsa ghat-tindif u thammil ghandu jinqasam kwantu ghal tmenin Lira Maltin (Lm80) ghat-tindif tas-sigar u l-kumplament ghat-thammil. Is-somma ta' Lm120 rapprezentanti l-bilanc ta' l-ispiza tat-thammil ibbenefikat

direttament lill konvenuti meta sussegwentement ittrasferew l-istess art lill terzi, ghalhekk dina l-ispiza fil-fehma tal-Qorti m'ghandux jehilha l-attur, ghax altrimenti jkun hemm arrikkiment indebitu minn naha tal-konvenuti.

Illi l-ammont ta' mija u disghin Lira Maltin (Lm190) rapprezentanti l-kont ghas-servizzi rezi mill-Perit Demicoli, dan ghandu jinqasam f'mitt Lira Maltin (Lm100) bhala spiza ghal-kejl korrett tal-proprjeta` in vendita u l-ammont ta' disghin Lira Maltin (Lm90) in kwantu ghas-servizzi l-ohra rezi mill-istess Perit Demicoli.

KONKLUZZJONI

Il-Qorti tikkonkludi illi l-ispejjez ghat-tindif kienu necessarji sabiex is-surveyor jindika l-konfini tal-art in vendita` filwaqt illi l-kejl korrett min-naha tal-Perit Demicoli a bazi tal-konfini mhejjija mis-surveyor kienu wkoll necessarji sabiex tali kejl kif ikkonstatat mill-Perit jitnizzel fil-kuntratt definittiv, u ghaldaqstant it-talba attrici ghandha tigi milqugha parzjalment fl-ammont ta' tlett mitt Lira Maltin (Lm300) kif fuq spjegat.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attur is-somma ta' Lm300, rappresentanti danni u spejjez sborsjati mill-attur a beneficju tal-istess plot, ta' liema spejjez il-konvenuti huma responsabbli, u ibbenefikaw mill-istess.

Spejjez kwantu ghal kwart ghall attur u tliet kwarti ghall konvenuti.

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