MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 39/2001/1

H & C Development Limited **.**

vs

Philip Gatt u martu Maria Gatt .

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha s-socjeta attrici, wara li ppremettiet :

Illi s-socjeta' attrici, permezz ta' att ta' bejgh ippubblikat min-Nutar Dottor Ino Mario Grech tal-erbgha u ghoxrin ta' Settembru elf disa' mija u erbgha u disghin (24.9.94) (Dok. A) bieghet u ttrasferiet lill-konvenuti l-flat inernament markat numru erbgha (4) ittra "B" formanti parti minn korp ta' bini jismu *Trieste court Block 1* fi Triq il-Qbajjar, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, *in shell form,* taht dawk il-kundizzjonijiet kollha elenkati fid-dokument anness mil-

istess att u markat bl-isttra “b” li jifforma parti integrali mill-istess att (Dok B) fosthom li l-kompraturi obbligaw ruhhom li jikkontribwixxu *pro rata* mal-proprjetarji tal-flats l-ohrajn tal-istess blokk ghall-ispejjez tal-formazzjoni u manteniment tal-partijiet komuni tal-istess blokk:

Illi s-socjeta attrici ffformat u lestiet minn kollox il-partijiet komuni tal-istess blokk u sussegwentement baghtet lill-konvenuti l-kont ta’ disa’ mija u erbgha u hamsin lira Maltija (Lm954) ;

Illi s-socjeta’ nefqet ukoll is-somma ta’ tmien mitt lira maltija (Lm800) spejjez ghall-*finishing* ta’ l-istess Flat 4B liema xoghol ta’ tlestija jew *finishing* sar fuq inkariku tal-konvenuti .

Inoltre illi permezz ta’ att iehor ta’ bejgh ippubblikat mill-imsemmi Nutar Dottor Ino Mario Grech tat-tnejn ta’ Ottubru tas-sena elf disa’ mija u hamsa u disghin (2.10.95) (Dok c) is-socjeta’ attrici bieghet u ttrasferiet lill-konvenuti flat iehor, internament markat numru sitta (6) ittra “B” formanti parti mill-istess korp ta’ bini fuq imsemmi jismu *Trieste Court Block 1* fi Triq il-Qbajjar, Marsalforn, limit taz-Zebbug, Ghawdex, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, *in shell form,* that dawk il-kundizzjonijiet kollha elenkati fid-dokument anness mal-ewwel att fuq imsemmi u cioe’ dak tal-24 ta’ settembru 1994 u markat bl-ittra “B” li jifforma parti integrali mill-istess att fosthom li l-kumpraturi obbligaw ruhhom li jikkontribwixxu *pro rata* mal-proprjetarji tal-flats l-ohrajn tal-istess blokk ghall-ispejjez tal-formazzjoni u manteniment tal-partijiet komuni tal-istess blokk **.**

Illi kif fuq gia spjegat, is-socjeta’ attrici fformat u lestiet minn kollox il-partijiet komuni tal-istess blokk u sussegwentement baghtet il-kont tas-sehem li jispetta lill-konvenuti bhala x-xerrejja ta’ Flat 6 B mill-ispejjez tal-formazzjoni u manteniment tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk liema sehem jammonta ghas-somma ta’ disa’ mija u erbgha u hamsin lira maltija (LM954) .

Illi l-konvenuti baqghu ma hallsu xejn mill-ammonti fuq dovuti, l-anqas meta gew interpellati jaghmlu dan permezz ta' ittra ufficjali tal-15 ta' Lulju 1999 (dok D), u dawk mibghuta mil-legali tas-socjeta' attrici fit-28 ta' Lulju 2000 (Dok F), tal-4 ta' Settembru 2000 (dok G) tal-10 ta' Ottubru 2000 (dok I) u tat-12 ta' Frar 2001 (Dok J) .

Talbet lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara lill-konvenuti deituri tas-socjeta' attrici fis-somma globali ta' elfejn, seba' mija u tmien liri Maltin (Lm2,708) (I) kwantu ghas-somma ta' disa' mija u erbgha u hamsin lira Maltija (Lm954) bhala kontribuzzjoni dovuta minnhom pro rata mal-proprjetarji tal-flats l-ohrajn tal-istess blokk ghall-ispejjez tal-formazzjoni u amnteniment tal-partijiet komuni tal-istess blokk fil-kapacita' taghhom ta' xerrejja u sidien ta' flat numru 4B ta' l-imsemmi *Trieste court Block 1; (*ii) kwantu ghas-somma ta' disa' mija u erbgha u hamsin lira Maltija (Lm954) ohra bhala kontribuzzjoni dovuta minnhom *pro rata* mal-proprjetarji tal-flats l-ohrajn tal-istess blokk ghall-ispejjez tal-formazzjni u manteniment tal-partijiet komuni tal-istess blokk fil-kapacita''taghhom ta' xerrejja u sidien ta' flat numru 6B ta' l-imsemmi *Trieste court Block 1;* u kwantu ghas-somma ta' tmien mitt lira Maltija (Lm800) dovuta ghax-xoghol ta' *finishing* tal-imsemmi flat 4B esegwiet mis-socjeta' attrici fuq inkarigu tal-konvenuti .
2. Tikkundannahom ghall-hlas tal-istess somma globali kif fuq spjegat .

Bl-imghax legali mid-data tal-ittra ufficjali fuq imsemmija sad-data tal-hlas effettiv, u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali u l-ittri legali fuq imsemmija u bl-ingunzjoni minn issa tal-konvenuti ghas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazjoni tal-fatti tas-socjeta attrici debitament ikkonfermata bil-gurament ta' Anthony Farrugia .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew :

1. Illi preliminarjament il-proceduri huma nulli u rriti stante illi l-konvenuti jirrisjedu f'Malta, u ghaldaqstant l-konvenuti qed jeccepixxu l-benficium fori ai termini tal-Artikoli 741 et seq tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta .

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suecceppit, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-ftehim originali kien dwar ammont inferjuri ghal dak reklamat fl-att tac-citazzjoni .

3. Illi inoltre, ghalkemm huwa minnu li gew ezegwiti xoghlijiet fil-fond tal-konvenuti mis-socjeta' attrici, dawn thallsu fl-intier taghhom kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza .

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti mahlufa minn Philip Gatt .

Rat il-verbal taghha tas-7 ta' Mejju 2002 fejn halliet il-kawza ghall-lum ghas-sentenza preliminari fuq l-eccezzjoni preliminari tal-*privilegium fori.*

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar din l-eccezzjoni .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din l-eccezzjoni preliminari taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu l-inkompetenza ta' din il-Qorti li tisma' l-kawza prezenti billi l-konvenuti huma residenti fil-gzira ta' Malta M'hemmx dubbju illi l-konvenuti jirrisjedu Malta . Infatti l-indirizz taghhom fuq ic-citazzjoni hekk jindika u n-notifika ta' l-istess citazzjoni saret Malta wkoll . Infatti l-artikolu 767 tal-Kap.12 jaghti l-beneficcju lill-persuni li joqghodu fil-gzira ta' Malta rigward il-Qrati ta' dik

il-gzira . Ghalhekk *prima facie* jidher illi l-konvenuti kellhom jitharrku fil-Qorti ta' Malta .

Madankollu s-socjeta' attrici tinvoka favur taghha l-artikolu 770 tal-Kap.12 li jipprovdi dwar kif jispicca dan il-jedd tal-konvenut meta l-kawza tirrigwarda obbligazzjoni li skond il-ftehim kellha tigi esegwita fi gzira partikolari . Is-socjeta' attrici ghalhekk tikkontendi illi ghalkemm il-ftehim (fil-kaz taghna l-kuntratti ta' bejgh li bihom gew trasferiti zewg appartamenti lill-konvenuti u li kopji taghhom gew anke esebiti ma' c-citazzjoni) ma jikkontemplawx specifikament fejn kellu jsir il-hlas, l-obbligazzjoni li dwarha kellu jsir il-hlas in kwistjoni, kellha titwettaq fil-gzira ta' Ghawdex . Infatti, skond ma jirrizulta mill-premessi tac-citazzjoni odjerna, l-hlas mitlub jirrigwarda xoghlijiet ta' *finishing* f'wiehed mill-appartamenti mibjugha kif ukoll il-kontribuzzjoni tal-konvenuti ghal sehemhom *pro rata* mill-ispejjez tal-formazzjoni tal-*common parts* tal-blokk fejn jinsabu l-istess *flats* .

Il-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijiet sabiex jesprimu ruhom dwar kwistjonijiet simili . Il-principju ewlieni li gie dejjem segwit kien illi fejn in-negozju guridiku fil-parti preponderanti tieghu kellu jigi esegwit fi gzira partikolari, dik il-gzira kellha kompetenza tisma' l-kawza (ara Appelli Civili: Alfred Cremona et. v. Vanda armla Bradshaw: 20.5.94; Appell Kummercjali: Vivian Gatt noe. Carmelo Grima: 12.2.92; Appelli Inferjuri: Frendo v. Mercieca: 31.3.1927; Appell Civili: Joseph Aquilina noe. v. Richard dei Conti Stagno Navarra: 22.11.1995; Appell: George Vella v. Rev.Charles Cini; u ohrajn ta' din il-Qorti: George Theuma et v. Mario Galea Testaferrata: 15.2.1991; Cornucopia Hotel Ltd. v. Fisher Reisen Ltd.: 22.4.1997; Joseph Xerri noe. v. Hix Travel Ltd.: 10.11.2000 u Michaelangelo Mizzi et. v. Frank Gatt: 11.10.2002) .

Fil-kaz in ezami nsibu illi minghajr dubbju l-hlas mitlub fic-citazzjoni jirrigwarda xoghlijiet li kellhom jitwettqu fi blokk ta' appartamenti fejn jinsabu l-*flats* mibjugha lill-konvenuti, sew ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-tlestija ta' wiehed mill-*flats,* kif wkoll ghal sehem il-konvenuti mill-ispejjez

inkorsi ghat-tlestija tal-*common parts* fl-istess blokk ta' appartamenti . Naturalment dawn ix-xoghlijiet miftehma kellhom necessarjament isiru f'bini li jinsab fil-gzira ta' Ghawdex .

Ghaldaqstant, u peress illi jidher li n-negozju li ta lok ghall-kawza prezenti, fil-parti preponderanti tieghu, permezz ta' ftehim tacitu jirrizulta min-natura stess ta' l-obbligazjoni, li kellha titwettaq u tigi esegwita fil-gzira ta' Ghawdex, gie res applikabbli l-artikolu 770 tal-Kap.12 dwar kif jispicca l-*privilegium fori* tal-konvenut .

Fil-fehma taghha dak li jsemmu l-konvenuti fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet taghhom ma japplikax ghall-kwistjoni in ezami, u dana peress illi hawnhekk l-obbligazzjoni ghall-hlas ma tistax tittiehed wahedha u indipendenti mill-kundizzjonijiet l-ohra, imma ghandha titqies bhala parti ntegrali mill-ftehim globali, li kien jinkludi t-tlestija ta' wiehed mill-*flats* u l-*common parts* .

Ghal dawn il-motivi, tiddecidi dwar din l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti billi tichad l-istess eccezzjoni bl-ispejjez kontra taghhom u thalli l-kawza ghall-kontinwazzjoni fuq il-mertu .

S3901G1(sip)

< Sentenza In Parte >

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