MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Marzu, 2004

Citazzjoni Numru. 646/1990/1

George Debattista u Carmel Bezzina

Vs

Carmel sive Charles Pace u b'digriet tas-17 ta' Settembru, 2003 gew nominati Dr. Tonio Azzopardi u l-P.L. Victor Bugeja bhala kurturi deputati biex jirrapprezentaw l-eredita' tal-konvenut Charles Pace li fil-mori tal-kawza u b'digriet tat-2 ta' Frar, 2004 Margaret Pace, Clolin Pace, Jason Pace u Stephen Pace eredi tal-mejjet Carmel sive Charles Pce assumew l-atti tal-kawza f'isimhom

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess li b’konvenju tat-28 ta’ Gunju, 1989, il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jitrasferixxi lill-atturi li obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal minn 149 sena li bdew jghaddu mill-1 ta’ Jannar, 1867, il-‘guesthouse’ jisimha “Sea Pebbles”, konsistenti f’disghat ikmamar u flat two bedrooms, igibu in-numri tal-bieb 10, St. Agatha Street, Sliema, kif soggetta ghal 40 centezmu cens annwu u temporanju, minn haga ohra libra u franka bil-prezz ta’ Lm30,500;

illi l-atturi hallsu lill-konvenut fuq l-istess konvenju s-somma ta’ elf lira (Lm1,000) akkont tal-imsemmi prezz, bil-kondizzjoni illi f’kaz li l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt minghajr raguni valida fil-ligi dan id-depozitu jintilef favur il-konvenut;

Illi l-kontendenti ftehemu wkoll fil-klawsola (5) illi l-imsemmi konvenju kien soggett ghal self minn Bank kummercjali;

Illi dan il-konvenju kellu validita’ ta’ sitt xhur pero’ gie imgedded fit-18 ta’ Dicembru, 1989 sat-28 ta’ Frar, 1990; illi f’din l-estensjoni l-partijiet ftehmu illi fil-kaz li l-kompraturi ma jinghatawx is-self mill-bank, u ghaldaqstant il-bejgh ma jsehhx l-venditur jobbliga ruhu li jirrifondi l-ispejjez li jkunu saru fil-fond meta hu jbiegh il-proprjeta’ lill-terzi, basta li l-ispejjez ma jeccedux hamest elef lira Maltin (Lm5,000);

Premess illi l-atturi ma rrnexxilhomx jottjenu s-self mill-Bank u ghalhekk il-kuntratt ma setghax isir fit-terminu stabbilit:

Premess illi ghalhekk il-konvenju skada u l-konvenut qieghed izomm ghandu d-depozitu indebitament;

Premess illi fil-frattemp l-istanti esegwew diversi xogholijiet fil-fond in kwistjoni li l-istess konvenut obbliga ruhu li jirrifondi lill-atturi:

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportun:

1. tiddikjara illi l-atturi kellhom raguni valida fil-ligi biex ma jersqux ghall-kuntratt finali peress li l-atturi ma inghatawx self mil-Bank, u ghalhekk l-istess konvenju ma ghadux vinkolanti.

2. Tikkundanna lill-konvenut jirrestitwixxi u jhallas is-somma ta' elf lira (Lm1000) lilu imhallsa akkont tal-prezz.

3. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hlas tal-ispejjez li huwa ghamel fil-fond in kwistjoni li l-istess konvenut obbliga ruhu li jhallas salv il-likwidazzjoni tal-ammont dovut f'separat.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 12 tal-process fejn eccepixxa:

Illi waqt li d-depozitu fuq il-konvenju hu llum dovut, l-atturi huma kredituri tal-konvenut f'ammont ferm u in eccess ta' dak minnhom pretiz f'danni nascenti minn obbligazzjonijiet minnhom assunti nascenti mill-istess konvenju.

Illi l-eccipient qed jipprezenta kontro-talba kontra l-atturi kontestwalment ma din in-nota;

Salvi eccezzjonijiet ohra .

Rat **il-kontro-talba tal-konvenut** a fol. 13 tal-process fejn ippremetta :

Illi l-esponent jixtieq jipprevadixxi ruhhu minn din ic-citazzjoni biex jippresenta kontra l-atturi is-segwenti kontro-talba:

1. Ili l-esponent ftehem mal-atturi li matul il-konvenju huma jistghu jaghmlu xoghol fil-fond li kellu jigi trasferit

lilhom b'mod li kienu benifikati fl-istess fond li qablu li f'kaz li l-kuntratt ma jsirx ghax l-atturi ma jirrnexxilhom jottienu s-self, l-esponent kien obbligat jirrifondilhom l-ispejjez tal-benefikati sakemm dawn ma jeccedux hames telef liri u dan meta l-fond jinbiegh lill-terzi;

2. Illi l-atturi minflok ghamlu benifikati fil-fond ghamlu diversi xogholijiet li involvu t-tnehhija ta' kull ma kien hemm fil-fond u bdew jaghmlu xoghol iehor gosti taghhom li ma spiccawx, liema xoghol mhux dejjem kien skond l-arti u sengha;

3. Illi konsegwentement l-attur soffra danni kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi inoltre l-atturi kienu jaghtu il-Guest house mis-second class ghall-A class il-permess li kellu l-esponent intilef u sallum ghadu ma nghatax u ma jistax jinghata qabel ma jsirux xogholijiet ulterjuri.

Jghidu l-istess konvenuti konsegwentement ghaliex m'ghandhomx:

1. jigu dikjarati responsabbli ghad-danni kollha sofferti minnu b'rizultat tal-inadempjenza tal-atturi inkluzi dawk li hu baghta biex kellu jkompli x-xogholijiet inkompluti u hziena tal-atturi u taz-zmien li hu dam u ghadu wieqaf minnhabba l-agir tal-atturi,

2. ma ghandhiex din il-Qorti tillikwida l-istess danni;

3. tikkundanna lill-atturi jhallsu lill-esponent dak l-ammont li jigi hekk likwidat wara li titnaqqas is-somma ta' elf lira minnhom pretizi fil-talbiet tac-citazzjoni li ghaliha qed issir din il-kontro-talba.

Bl-ispejjez .

Rat li ma saru ebda eccezzjonijiet ghall kontrotalba (fol 15A);

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri** ta' Carmel sive Charles Pace a fol. 30 tal-process liema eccezzjoni pero' kienet giet sfilzata mill-Qorti b'degriet a fol. 242.

Rat l-eccezzjoni tal-kuraturi;

Rat ir-rikors tal-5 ta' Frar, 2004;

Rat id-digriet a fol. 17 li bih gie nominat il-Perit Michael Angelo Refalo biex jirrelata dwar it-tielet talba ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet u l-ewwel talba fil-kontro-talba tal-konvenut.

Rat in-nomina ta' Dr. D. Huber a fol. 36;

Rat ir-rapport a fol. 66;

Rat li ma saru ebda noti;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospenzjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

KONKLUZZJONI PERIT TEKNIKU

Il-Perit tekniku ikkonkluda li (ara fol. 89 et seq) :

A rigward tat-tielet talba ta' l-atturi dina ghandha tigi ridotta ghal Lm2,747. Dana apparti l-Lm1,000 li huma hallsu bhala depozitu mal-konvenju li, skond il-kondizzjonijiet ta' l-istess konvenju, kellhom jintilfu favur il-venditur fil-kaz li l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt minghajr raguni valida fil-ligi.

A rigward tal-eccezzjoni tal-konvenut (proprjament l-ewwel talba tal-kontro-talba) l-ispejjez li ghamel il-konvenut biex jittermina x-xoghol mibdi, u effettivament abbandunat mill-atturi meta ma ottjenewx is-self mill-bank, il-konvenut kien jaf li seta' jkun il-kaz, meta ta' l-fakolta' lill-atturi li jibdew xogholijiet fil-fond tieghu fil-perjodu tal-konvenju, li l-atturi setghu ma jottjenux is-self mill-bank.

A rigward il-Lm1,000 depozitu, dana huwa marbut mal-kondizzjoni li l-konvenut jirritornahom lill-atturi meta huwa jbiegh il-fond in kwistjoni; fil-fatt dana lanqas biss issemma mill-konvenut; kull ma semma f'dan ir-rigward kien li dam certu zmien biex kera' l-fond; in fatti fid-dikjarazzjoni tieghu l-konvenut espona illi huwa veru li l-konvenju skada u l-ammont pretiz huwa dovut; imma rabat il-fatt li dawn il-Lm1000 ma rrifondihomx, mhux ghax ma bieghx il-fond, izda peress li sofra danni rilevanti. Kif gie rilevat, il-fatt li ma bieghx il-fond lanqas biss sar accenn ghalih fil-provi tal-konvenut.

A rigward ta' l-ewwel talba fil-kontro-talba, l-konvenut qed jitlob danni b'rizultat tal-inadempjenza tal-atturi. Dwar il-fatt - li hu kellu jkompli x-xogholijiet inkompluti u hziena ta' l-attur - il-Perit diga kkummenta.

Dwar iz-zmien li hu dam u ghadu wieqaf minhabba l-agir ta' l-atturi, l-Perit halla l-aspetti legali f'idejn il-Qorti mentri rrimarka li d-danni dwar dan l-aspett ma gew kwantifikati mill-konvenut.

KONSIDERAZZJONIJIET

KONTRO-TALBA

Fil-kontro-talba tieghu l-konvenut talab li l-atturi jigu dikjarati responsabbli ghad-danni kollha sofferti minnu b'rizultat ta' l-inadempjenza taghhom billi huwa kellu jkompli x-xogholijiet inkompleti u hziena ta' l-atturi u bata danni ghaz-zmien li hu dam wieqaf minhabba l-agir tal-atturi.

Dwar xoghol inkomplet allegat mill-konvenut jigi rilevat li ma kien hemm ebda ftehim fuq terminu li fih ix-xoghol kellu jsir ghalhekk il-konvenut mhux gustifikat jippretendi danni minghand l-atturi ghax dawn ma kompletawx ix-xoghol. Ma kien hemm ebda ftehim li x-xoghol kellu jigi kompletat entro certu terminu.

Dwar l-allegazzjoni li sar xoghol hazin mill-atturi jirrizulta mill-provi prodotti u dana gie konstatat mill-perit nominat, li ma sar ebda xoghol hazin jew li ma kienx skond is-sengha u l-arti. Dana jirrizulta anke mill-istess xhieda tal-konvenut.

Kwantu ghat-talba tal-konvenut li sofra danni billi nzamm wieqaf u ma joperax il-post, jigi rilevat l-ewwelnett li meta l-konvenut kien ghadda l-post lill-atturi, il-*guesthouse* ma kinitx tahdem. Inoltre l-atturi kienu nghataw il-facilita' mill konvenut li jibdew ix-xogholijiet fil-post minkejja li l-konvenut kien jaf li l-konvenju setgha jaqa' jekk l-atturi ma jirnexxilhomx jottjenu s-self mill-bank. Jigi rilevat ukoll li f'dan il-perjodu l-konvenut ma setghax ihaddem il-guesthouse billi dina ma kinitx koperta bil-permessi relattivi (ara para 47 sa 51 tar-relazzjoni). Finalment ta' min isemmi wkoll li anke kieku kellu ragun, l-konvenut ma kkwantifikax x'danni sofra minhabba dan il-waqfien.

TALBA ATTURI

Fl-eccezzjonijiet tieghu l-konvenut ammetta li hu ghandu jirritorna lill-atturi s-somma ta' Lm1,000 imhallsin akkont fuq il-konvenju. Hu pero qed jirrifjuta li jaghmel tajjeb ghall-ispejjez li lahqu ghamlu l-atturi fil-fond in kwistjoni billi ppretenda li sofra danni.

Diga rajna izda li l-konvenut m'ghandhux ragun fil-kontro-talba tieghu. Jonqos biss il-kwantifikazzjoni ta' l-ispejjez li ghamlu l-atturi fil-post. Skond il-perit nominat minn dina l-Qorti, li sema l-provi u li acceda fuq il-post, l-ispejjez li ghamlu jammontaw ghall Lm2,747.

Il-Qorti, wara li ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapport tal-perit nominat, hija tal-fehma li l-kostatazzjonijiet maghmulin mill-perit, kif ukoll il-konkluzzjonijiet minnu raggjunti huma gusti u korretti u hija tikkondividihom u taghimillhom taghha.

Kif qalet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza Bonnett vs Lewis App deciz 1 ta' Marzu 1994: " Il-Qorti, sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz tali li jinducuha li

tissostiwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tat-tekniku, dan ma taghmlux." u " rarament ghandha l-Qorti tiddisturba l-gudizzju ta' espert tekniku …. sakemm ma jezistux ragunijiet gravi u serji biex taghmel dana".

F'dana l-kaz ma gew indikati ebda ragunijiet, wisq anqas gravi, biex il-Qorti ma toqghodx fuq il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku (l-atturi kienu irremettew ruhhom ghar-rapport ara fol. 242). Wara la saru noti u lanqas eskuzzjoni tal-perit.

Fl-ahharnett il-Qorti tirrileva li n-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut a fol. 30 kienet giet sfilzata f'digriet tal-Qorti li jinsab a fol. 242.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi
tilqa' t-talbiet attrici
u tiddikjara illi l-atturi kellhom raguni valida fil-ligi biex ma jersqux ghall-kuntratt finali peress li l-atturi ma nghatawx self mill-Bank, u ghalhekk l-istess konvenju ma baqghax vinkolanti;

Tikkundanna lill-konvenut jirrestitwixxi u jhallas is-somma ta' elf lira (Lm1,000) lilu imhallsa akkont tal-prezz.

Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-ammont ta' Lm2,747 spejjez li l-atturi ghamlu fil-fond in kwistjoni li l-istess konvenut obbliga ruhu li jhallas u li l-Qorti qeda tikkundannah li jhallas lill-atturi.

Tichad il-kontro-talba tal-konvenut

Bl-imghax mid-data tas-sentenza u bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut.

Bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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