QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF : ONOR. DR. GINO CAMILLERI LL.D.

Seduta tas-6 ta' Lulju 2001

Citazzjoni numru 244/99 GC

Saint Albans Company Limited

-vs-

Paul Zahra u Felicia sive Phyllis Zahra

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn is-socjeta' attrici ippremettiet:-

Illi s-socjeta' attrici Saint Albans Company Limited hija kreditrici tal-konvenuti fis-somma ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000), bilanc tal-prezz ta' maisonette bla isem u bla numru immarkata bl-ittra "C" formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem sitwati f'Ghexierem Street, Rabat, Malta, mibjugha lilhom skond kuntratt ta' bejgh tas-6 ta' Marzu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon (Dokument A);

Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati diversi drabi biex ihallsu l-imsemmi bilanc hma baqghu ma hallsux;

Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi ghat-tenur tad-disposizzjonijiet tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Procedura Civili stante li d-dejn fuq imsemmi huwa cert, likwidu u skadut u fil-fehma tas-socjeta' attrici l-konvenuti ma ghandhom ebda eccezzjoni xi jressqu kontra t-talba ghall-hlas tal-imsemmi ammont;

Ghalhekk is-socjeta' attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. tiddeciedi skond it-talba bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ghat-tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Procedura Civili; u

2. tikkundannahom ihallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' elfejn lira maltin (Lm2,000) bilanc tal-prezz tal-maisonette bla isem u bla numru immarkata bl-ittra "C" formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru u bla isem sitwati f'Ghexierem Street, Rabat, Malta, kif fuq inghad;

Bl-ispejjez komprizi tal-ittra interpellatorja tat08 ta' Ottubru 1998 u ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Novembru 1998 u bl-imghaxijiet legali mid-data ta' l-ittra ufficjali, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit :-

1. Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici ghandhom jigu michuda kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dana peress illi l-kundizzjonijiet u ftehim iehor li jidher fl-iskrittura tal-bejgh tal-fond in kwistjoni fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 6 ta' Marzu 1998 ma gewx rispettati u onorati mis-socjeta' attrici;

2. Illi fl-ewwel kundizzjoni tal-kuntratt imsemmi li jirrigwarda il-bejgh lill-eccipjenti tal-fond maisonette gewwa Ghexierem Street, Rabat, kien stipulat illi l-kontrabejt tal-istess fond kellu jitlesta sa zmien erba' xhur mid-data tal-kuntratt haga li s-socjeta' attrici ma' ghamlitx, u li x-xogholijiet tal-kontrabejt saru xhur wara bil-konsegwenza illi l-eccipjenti sofrew danni konsiderevoli f'illi fl-ewwel lok ma setghux ikomplu bix-xogholijiet fl-imsemmi maisonette u fit-tieni lok beda jidhol ammont ta' ilmijiet kemm fil-proprjeta' taghhom u anke f'garaxxijiet ohra li jinsabu taht l-istess garaxxijiet;

3. Illi apparti l-kundizzjonijiet tal-kuntratt imsemmi l-eccipjenti u s-socjeta' attrici kienu ftehmu wkoll mas-sur Rosario Zammit ghan-nom tas-socjeta attrici li l-eccipjenti kienu ser jixtru l-imsemmi maisonette bl-intiza u l-promessa li fil-bitha interna hajt li kien hemm ma kellux joghla iktar minn li kien. Illi minkejja dan kollu is-socjeta' attrici wara l-att ta' bejgh finali, xorta wahda minghajr il-kunsens tal-eccipjenti, u minkejja l-ftehim kollu li kien sar qabel qabad u gholla l-hajt fl-imsemmija bitha interna, u dan bil-konsegwenza li l-valur tal-maisonette kawza ta' dan l-agir naqas konsiderevolment u dan a dannu tal-eccipjenti;

4. Illi ghalhekk kawza tad-danni li sofrew l-eccipjenti kif spjegat u kif kienet infurmata s-socjeta' attrici permezz ta' ittra legali datata 30 ta' Jannar 1999, l-eccipjenti ma huma dovuti jhallsu lis-socjeta' attrici ebda ammont kif mitlub u dan peress li ghad-danni sofferti minn l-eccipjenti hija responsabbli unikament is-socjeta' attrici kawza tal-agir taghha stante li hija ma onoratx il-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt ta' bejgh imsemmi;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

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

Semghet ix-xhieda tas-socjeta attrici u l-konvenuti;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Gunju 2000;

Ikkonsidrat:

Is-socjeta' attrici qed tippretendi li hi kreditrici tal-konvenuti fis-somma ta' elfejn lira maltin (Lm2,000) rappresentanti l-bilanc tal-prezz tal-maisonette li tinsab fi blokk ta' appartamenti f'Ghexierem Street, Rabat, Malta, u liema fond gie mibjugh lill-konvenuti b'kuntratt tas-6 ta' Marzu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon. Is-socjeta attrici qed tghamel din il-kawza sabiex jigi kanonizzat dan il-kreditu;

Da parti taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu illi l-kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet ma gewx rispettati u onorati mis-socjeta' attrici. In partikolari huma jsostnu li s-socjeta attrici naqset li tlesti l-kontrabejt tal-fond in kwestjoni saz-zmien miftiehem. Bhala konsegwenza ta' dan l-eccipjenti jallegaw li huma sofrew danni konsiderevoli peress li ma setghux jikkompletaw ix-xogholijiet l-ohra u peress li dahal ammont mhux hazin ta' ilma. Inoltre l-konvenuti jeccepixxu li Rosario Zammit ghan-nom tas-socjeta attrici kien ipprometta li l-hajt tal-bitha interna tal-istess fond ma kellux joghla aktar, mentri fil-fatt l-istess hajt gie mgholli wara li sar il-kuntratt relattiv. Il-konvenuti ghalhekk qed isostnu li minhabba dawn id-danni li huma sofrew u li ghalihom hi responsabbli s-socjeta attrici huma mhux obbligati li jhallsu l-ammont kif mitlub;

Jirrizulta li b'kuntratt tas-6 ta' Marzu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon (fol.5 et seq.) is-socjeta attrici ttrasferiet lill-konvenuti l-maisonette fuq indikata u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kontenuti fl-istess kuntratt. Jirrizulta li l-partijiet ftehemu li l-prezz kellu ikun ta' Lm17,000 li minnhom Lm15,000 thallsu fuq il-kuntratt u l-bilanc ta' Lm2,000 kellu jithallas meta jsir il-kontrobejt li kellu jitlesta sa erba' xhur mid-data tal-kuntratt;

Jirrizulta li in effett s-socjeta attrici ma lestitx il-kontrabejt fiz-zmien stipulat izda lestitu f'Settembru tal-1998 u cioe xaharejn wara t-terminu miftiehem. Is-socjeta attrici ssostni li dana sar peress li l-perit kien tal-parir li kien ahjar li dan ix-xoghol ma jsirx fis-sajf;

In vista tar-risultanzi u in vista tac-cirkostanzi specjali tal-kaz l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ma jistghux jigu akkolti. Il-konvenuti ma approfittawx ruhhom minn dawn il-proceduri sabiex jghamlu kontro-talba sabiex jigu likwidati d-danni minnhom pretizi. Fi kwalunkwe kaz ma jidhirx li l-istess konvenuti sofrew xi danni in vista tal-fatt li l-imsemmi xoghol tal-kontrobejt tlesta tard mis-socjeta attrici. L-istess konvenut ikkonferma li peress li l-kontrobejt ma sarx fil-hin kien dahal hafna ilma pero' huwa ma setghax jghid jekk minhabba f'hekk gewx kagunati xi danni. In effett jirrizulta li l-fond in kwestjoni mhux qieghed taht il-bejt izda jinsab zewg sulari l-isfel mil-bejt.;

Ghar-rigward tal-pretensjonijiet tal-konvenuti dwar il-hajt tal-bitha, d-direttur tas-socjeta attrici, li gie indikat mill-konvenuti, kkonferma li huwa qatt ghamel xi ftehim mal-konvenuti fis-sens li l-istess hajt tal-bitha ma kienx ser jigi mgholli. In effett ma hemm xejn dwar dan il-hajt fil-kuntratt ta' trasferiment relattiv. Inoltre jirrizulta li, semmai, dan il-hajt gie mgholli minn terzi fil-proprjeta taghhom u in effett is-socjeta attrici ma kellha x'taqsam xejn ma dan il-hajt jew mal-istess proprjeta tal-istess terzi;

Ghandu inoltre jigi rilevat li ghal-ewwel il-konvenut xehed li ma hallax is-somma in kwestjoni peress li sar ftehim mas-socjeta attrici li jekk il-kontrbejt ma jitlestix fit-terminu ta' erba' xhur huwa seta' ma jhallax l-istess somma. Dan zgur li ma jirrizultax pruvat u ma hemm xejn f'dan is-sens fil-kuntratt relattiv;

Jidher li wara li l-konvenuti akkwistaw il-fond in kwestjoni huma ddecidew li kien ahjar li jibqghu jabitaw fir-razzett taghhom minhabba li fl-istess razzett ghandhom hafna ingenji tar-raba li jiswew hafna flus. Tant hu hekk li jirrizulta li l-post ghadu gebel u saqaf u cioe fl-istess stat ta' kif il-konvenuti akkwistaw il-fond. Dan kollu jista jindika li l-konvenuti ttantaw isibu pretest sabiex ma jhallsux il-bilanc li ghadu dovut;

Ma tirrizulta ebda raguni valida ghala s-somma mitluba mis-socjeta ghandha b'xi mod tigi mnaqqsa in vista tal-fatt li l-kontrobejt sar wara li skada t-terminu miftiehem;

Fid-dawl tal-premess l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghandhom jigu michuda. Minn naha l-ohra t-talbiet attrici jirrizultaw sufficjentement pruvati u ghalhekk ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet kollha attrici u tikkundanna l-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' elfejn lira maltin (Lm2,000) rappresentanti l-bilanc tal-prezz tal-maisonette li tinsab fi blokk ta' appartamenti f'Ghexierem Street, Rabat, Malta, u liema fond gie mibjugh lill-konvenuti b'kuntratt tas-6 ta' Marzu 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mill-5 ta' Novembru 1998;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.