



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 549/1998/1

Mario Camilleri u martu Theresa Camilleri

Versus

**Mario Borg f'ismu proprju u għan-nom u in
rappreżentanza ta' *MMD Construction Limited*; u
Marcon Borg**

Din il-kawża hija dwar wegħda ta' bejgħ.
Lċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kitba tat-22 ta' Frar 1996 il-konvenuti wiegħdu li jbigħu lill-atturi żewġ appartamenti bin-numru tnejn (2) u ħamsa (5) fil-korp ta' bini bla numru li jismu *Islander Court*, fi Triq Quintinus, Buġibba, San Pawl il-Baħar, bil-prezz ta' tlieta u għoxrin elf lira (Lm23,000) li fil-biċċa kbira għa tħallas. Il-wegħda ta' bejgħ kienet imġedda sabiex tibqa' fis-seħħ sat-22 ta' Frar 1998, u fl-20 ta' Frar 1998 l-atturi b'ittra uffiċjali sejħu lill-konvenuti biex jidhru fuq il-kuntratt, iżda l-kuntratt baqa' ma sarx.

Iż-żewġ appartamenti kellhom jinxtraw bl-użu tal-bejt, tant illi t-tnejn kellu jkollhom l-użu tal-*lift*, iżda, wara li sar il-konvenju, il-konvenuti bnew il-korp ta' bini b'mod illi l-użu tal-bejt ma għadux possibbli għajr biex jitqiegħed *aerial* u tank ta' l-ilma.

L-atturi kienu sejrjn jixtru l-appartamenti biex jerggħu jbigħuhom u, issa li ma għandhomx l-użu tal-bejt, il-valur ta' dawn l-appartamenti naqas sew.

Barra minn hekk, billi wieħed mill-appartamenti jinsab fil-livell tat-triq, ma għadx għandu ħtieġa għal-*lift* u lanqas ma għandu jikkontribwixxi għalih kif miftiehem fil-konvenju.

Iċ-ċitazzjoni tgħid ukoll illi wara li sar il-konvenju l-ħajt ta' l-appoġġ ta' l-appartamenti saritlu ħafna ħsara minħabba negliġenza tal-konvenuti li ma ħadux ħsieb ikaħħluh u jagħalquh.

L-atturi issa qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti ma humiex f'pożizzjoni li jbigħu ż-żewġ appartamenti "bid-dritt ta' l-użu tal-bejt kif intiż u miftiehem fil-konvenju";
2. tgħid illi madankollu l-konvenuti huma xorta marbuta li jbigħu l-appartamenti lill-atturi, ta' l-anqas mingħajr l-użu tal-bejt;
3. tillikwida l-ammont li għandu jitnaqqas mill-prezz miftiehem billi t-tnaqqis ikun daqskemm jiswa l-użu tal-bejt għaž-żewġ appartamenti;
4. tillikwida l-ammont li għandu jitnaqqas mill-prezz minħabba l-ħsara li saret fil-ħajt ta' l-appoġġ bi ħtija tal-konvenuti;
5. tordna lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt billi taħtar nutar sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ-u-xiri ta' l-appartamenti bil-prezz imnaqqas skond it-tielet u r-raba' talbiet fil-jum, ħin u post li tgħid il-qorti, u taħtar kuraturi biex jiffirmaw f'isem min jonqos li jidher fuq l-att; u
6. tħoll lill-atturi mill-obbligu li jħallsu xi ammonti jew spejjeż minħabba l-*lift* fil-każ ta' l-appartament numru tnejn (2), li qiegħed fil-livell tat-triq.

Talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra ufficjali tal-20 ta' Frar 1998, u l-imgħax legali mid-data ta' l-ittra ufficjali fuq dik il-parti tal-prezz li għa tħallset.

Fit-23 ta' Marzu 2000 l-atturi irrinunzjaw għall-ewwel talba¹.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-konvenuti Mario Borg *proprio* u Marcon Borg ma għandhom ebda relazzjoni ġuridika ma' l-atturi u għalhekk għandhom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju — il-konvenuti irrinunzjaw għal din l-eċċezzjoni fin-nota tagħhom tad-9 ta' Frar 2004;
2. is-soċjetà konvenuta qatt ma ftiehmet ma' l-atturi qabel ma sar il-konvenju illi tassenjalhom l-użu tal-bejt;
3. is-soċjetà konvenuta mill-bidunett kellha l-ħsieb li tinbena *penthouse* bħala l-añħar sular tal-korp ta' bini, u dan il-ħsieb kien magħmul ċar lill-atturi, qabel il-konvenju, bil-konsenja tal-pjanti relattivi;
4. f'kull każ, għalkemm meta saru l-firem fuq il-konvenju l-blokk ta' bini ma kienx jeżisti, meta l-konvenju kien imġedded il-*penthouse* kienet għa nbni u l-atturi kienu għalhekk qegħdin iġeddu l-konvenju meta jafu illi kien fizikament impossibbli li jingħataw l-użu tal-bejt;
5. it-talbiet kollha ta' l-atturi huma "irritwali u insostenibbli" għax meta parti fuq konvenju tallega xi nuqqas tal-parti l-oħra, tista' titlob *inter alia* li jinħall il-konvenju u mhux li jinbidlu l-prezz u l-kondizzjonijiet tal-konvenju;
6. il-konvenuti ma jwieġbu għal ebda danni dwar il-ħajt ta' l-appoġġ; u
7. il-bieb ta' l-appartament numru tnejn (2) kif mibni mis-soċjetà konvenuta "kien oriġinalment fil-blokk ta' *flats* b'aċċess għal-*lift*".

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'kitba tat-22 ta' Frar 1996² il-partijiet ftiehmu illi l-konvenuti kellhom ibiegħu lill-atturi ż-żewġ appartamenti msemmija fiċ-ċitazzjoni "bid-dritt ta' użu tal-bejt". Il-partijiet kienu ftiehmu wkoll illi:

Il-vendituri ġil-konvenutiħ qed jirriservaw favur tagħhom il-proprjetà tal-bejt u l-arja relattiva tiegħu. Jekk jibnu sulari oħra huma qed jobbligaw ruħhom li jtelligħu fuq il-bejt il-ġdid it-tank ta' l-ilma u l-*aerial* tat-*television* tal-kompraturi

¹ Fol. 84.

² Foll. 21 *et seqq.*

a spejjeż tagħhom u l-kompraturi jkollhom id-dritt li jużaw il-bejt il-ġdid.³

Il-ftehim kellu jorbot għal żmien sena, iżda fid-19 ta' Frar 1997⁴ il-partijiet ġeddew il-ftehim "bl-istess kondizzjonijiet" għal sena oħra.

Fid-dawl tal-kliem ċar tal-konvenju u tal-kitba ta' tiġdid tad-19 ta' Frar 1997, it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet huma evidentement ħżiena. Il-ftehim huwa ċar illi l-atturi kellhom ikollhom l-użu tal-bejt, li ma hux limitat biss għat-tqegħid ta' tank ta' l-ilma u ta' *aerial* tat-*television* kif jippretendu l-konvenuti, u ma sar ebda tibdil fil-ftehim meta kien imġedded "bl-istess kondizzjonijiet". Li l-ħsieb tal-partijiet kien illi l-atturi jkollhom użu sħiħ tal-bejt, kif, wara kollox, igħid il-konvenju, jirriżulta wkoll mix-xhieda tan-nutar li kien hejja l-kitba tal-konvenju skond l-intenzjoni tal-partijiet⁵. Il-konvenju wkoll huwa ċar, u jgħid illi l-atturi għandhom jedd kemm illi jqiegħdu tank ta' l-ilma u *antenna* tat-*television* kif ukoll illi jinqdew bil-bejt. Huwa ovvju, għalhekk, illi l-użu tal-bejt ma hux limitat biss għat-tqegħid tat-tank u ta' l-*antenna*.

It-tielet eċċezzjoni, li tgħid illi l-atturi kienu jafu minn qabel li kellha tinbena *penthouse*, u li għalhekk ma setgħux jinqdew bil-bejt, ukoll hija ħażina, għax il-konvenju stess jgħid illi l-konvenuti setgħu jtellgħu sulari oħra, mingħajr iżda b'hekk ma jonqos b'xi mod il-jedd ta' l-atturi li jgawdu l-bejt, li kellu biss jogħla b'sular.

It-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet huma għalhekk miċħuda.

Il-ħames eċċezzjoni tgħid illi l-atturi kellhom l-għażla illi jew jitolbu li jinħallu mill-konvenju jew illi l-bejgħ isir bil-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju, iżda ma jistgħux jitolbu illi l-bejgħ isir b'kondizzjonijiet differenti minn dawk stipulati fil-konvenju.

Il-liġi dwar il-wegħda ta' bejgħ tgħid hekk:

1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata,

³ *Fol.* 23.

⁴ *Fol.* 25.

⁵ Ara x-xhieda tan-Nutar Marco Farrugia fis-seduta tat-8 ta' Frar 2000, *fol.* 30.

iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

Il-perit tekniku maħtur mill-qorti biex, fost ħwejjeġ oħra, iġid jistax ikun illi l-appartamenti mwiegħda lill-atturi jkollhom l-użu tal-bejt sab illi dan ma jistax ikun⁶. Dan ifisser illi l-bejgħ, kif imwiegħed, ma jistax isir għax jista' jsir biss mingħajr l-użu tal-bejt. Ifisser ukoll illi jista' jsir il-bejgħ ta' l-appartament mingħajr l-użu tal-bejt bil-prezz miftiehem iżda bi tnaqqis li jkun jirrappreżenta d-danni talli l-bejgħ ma jistax isir kif imwiegħed.

Tassew illi l-atturi setgħu għażlu illi jew jixtru dak kollu mwiegħed jew ma jixtrux, flok jixtru bi prezz imnaqqas. Iżda l-għażla kienet tagħhom, għax in-nuqqas li wassal biex il-bejgħ, kif imwiegħed, ma jistax iżjed isir kien nuqqas tal-konvenuti, u l-konvenuti ma jistgħux, minħabba nuqqas tagħhom stess, jiksbu l-jedd illi jinħallu mill-obbligazzjonijiet tagħhom billi jnaqqsu l-għażla li l-liġi tagħti lill-atturi⁷.

Il-ħames eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Fadal issa illi naraw x'għandu jkun it-tnaqqis fil-prezz bħala danni talli l-appartamenti ma jistgħux jinbigħu bl-użu tal-bejt.

Il-perit tekniku maħtur mill-qorti huwa tal-fehma illi, meta tqis il-prezz miftiehem fil-konvenju ta' tlieta u għoxrin elf lira (Lm23,000) għaż-żewġ appartamenti, għandu jsir tnaqqis ta' elf lira (Lm1,000) għal kull appartament, jew elfejn lira (Lm2,000) b'kollox⁸.

Il-konvenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom qalu illi meta illikwida din is-somma ta' elf lira (Lm1,000) għal kull appartament il-perit tekniku mexa fuq il-premessa illi l-atturi kellhom jingħataw l-użu tal-bejt kollu meta mill-provi ħareġ illi l-atturi kienu jafu illi, fl-aħjar ipotesi, kienu se jrin jingħataw biss l-użu ta' parti mill-bejt.

Il-qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. Il-konvenju jgħid illi l-atturi kellhom jingħataw l-użu tal-bejt, u mhux ta'

⁶ Ara r-relazzjoni ta' l-A.I.~. Joseph Ellul Vincenti ma]lufa fil-31 t'Ottubru 2002, *fol.* 140 *et seq*

⁷ Ara **Anthony Stivala et versus Gerald De Trafford**, Qorti ta' l-Appell, 25 ta' Frar 2000.

⁸ *Fol.* 141.

parti biss mill-bejt, u għalhekk għamel sew il-perit meta illikwida d-danni talli l-atturi sejrin ikunu mċaħħda mill-użu tal-bejt u mhux biss mill-użu ta' parti mill-bejt.

Il-perit sab ukoll illi għandu jsir tnaqqis ieħor ta' tmien mitt lira (Lm800) dwar l-appartament fil-livell tat-triq billi dan l-appartament ma jeħtieġx l-użu tal-*lift* u għalhekk ma għandux iħallas għalih. Il-perit wasal għal din is-somma għax kien tal-fehma illi l-*lift* fil-korp fejn hemm l-appartamenti li dwarhom saret il-kawża jkun jiswa madwar tmint elef lira (Lm8,000), jew tmien mitt lira (Lm800) kull appartament billi hemm għaxar appartamenti b'kolloxx⁹.

Il-konvenuti qalu illi, skond il-para. 2 tal-konvenju, il-prezz tal-*lift* kellu jinqasam *pro rata* bejn l-appartamenti kollha, u ma hux magħdud fil-prezz.

Dan huwa minnu, u għalhekk it-tnaqqis ta' tmien mitt lira (Lm800) kif likwidat mill-perit ma għandux isir. Madankollu, l-appartament fil-livell tat-triq, ladarba ma jeħtieġx l-użu tal-*lift*, lanqas ma jeħtieġ il-komproprietà tax-*shaft* fejn jitqiegħed il-*lift* u għalhekk għandu jsir tnaqqis dwar dik il-parti ta' l-immobbli li l-appartament ma jeħtieġx komproprietà fiha. Fin-nuqqas ta' likwidazzjoni mill-perit il-qorti tillikwida dan it-tnaqqis *arbitrio boni viri* fis-somma ta' mitt lira (Lm100).

L-atturi qegħdin jitolbu wkoll tnaqqis ieħor biex jagħmel tajjeb għad-danni minħabba nuqqas ta' manutenzjoni fil-ħajt ta' l-appoġġ.

Il-perit ma illikwidax dawn id-danni għax deherlu illi ma kinitx obbligazzjoni tal-konvenuti li jksu l-ħitan ta' l-appoġġ.

Din l-opinjoni tal-perit, mibnija x'aktarx fuq interpretazzjoni legali milli fuq apprezzament tekniku, hija ħażina. It-tikħil, ukoll jekk kellu jsir mill-atturi, ma setax isir minn dawn għax, minħabba nuqqas tal-konvenuti, ma sarx il-bejgħ meta kellu jsir. Għalhekk, jekk saret ħsara għax it-tikħil sar tard wisq, għal dik il-ħsara jwieġbu l-konvenuti.

Madankollu, billi ma tressqitx xhieda illi tassew saret xi ħsara, il-qorti ma hix sejra tilqa' r-raba' talba ta' l-atturi.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tillikwida t-tnaqqis fil-prezz skond it-tielet talba fis-somma ta' elfejn u mitt lira (Lm2,100).

⁹ Fol. 142.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. tikkundanna lill-konvenuti jbigħu lill-atturi l-appartamenti bin-numru tnejn (2) u ħamsa (5) fil-korp ta' bini bla numru li jismu *Islander Court*, fi Triq Quintinus, Buġibba, San Pawl il-Baħar, bil-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju tat-22 ta' Frar 1996, ħlief illi:
 - a. il-prezz għandu jitnaqqas b'elfejn u mitt lira (Lm2,100);
 - b. l-appartamenti ma jkollhomx l-użu tal-bejt ħlief għat-tqegħid u manutenzjoni ta' tank ta' l-ilma u *antenna tat-television*;
 - c. l-atturi huma meħlusa milli jħallsu xi sehem mill-ispejjeż tal-*lift* u mill-ispejjeż li għandhom x'jaqmu mal-*lift* dwar l-appartament numru tnejn (2), li qiegħed fil-livell tat-triq;
2. taħtar lin-Nutar Marco Farrugia sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ-u-xiri fil-bini tal-qorti, il-Belt Valletta, nhar it-Tnejn 26 ta' Lulju 2004 fl-10.00 *a.m.*;
3. taħtar lill-Avukat Anthony Cremona bħala kuratur sabiex jidher fuq il-kuntratt f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni;
4. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi l-imgħax fuq il-parti tal-prezz ġà mħallsa lilhom, b'seħħ mill-20 ta' Frar 1998; u
5. tikkundanna lill-konvenuti flimkien iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża, u d-drittijiet u l-ispejjeż tal-kuratur.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----