MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 265/1998/1

Citazzjoni numru 265/98 GC

Paul u Francesca konjugi Debono

vs

Ohio Developments Limited kif ukoll Peter Agius u Carmel Mifsud

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi xtraw minghand is-socjeta` konvenuta garaxx "shell form" fi triq gdida li tizbokka fi Triq il-Gandlora, Zebbug skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Cachia tal-1 ta' Lulju 1996 hawn anness Dok "A";

Illi l-istess garaxx jifforma parti minn kumpless ta' hamsin garaxx iehor u erba' maisonettes;

Illi kif ser jirrizulta mit-trattazzjoni tal-kawza il-bini ta' dan il-kumpless inkluz il-garaxx mixtri mill-atturi ma sarx skond l-arti u s-sengha b`dana illi l-imsemmi garaxx jeghreq kull darba li taghmel ix-xita u in vjolazzjoni tal-kwalita` pattwita;

Illi bhala konsegwenza l-atturi sofrew u qed isofru danni kif jigi ppruvat;

Illi interpellata sabiex tirrimedja s-sitwazzjoni is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex dina l-Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-garaxx imsemmi formanti parti minn kumpless ta' garaxxi mhuwiex mibni skond is-sengha u l-arti kfi fuq intqal u in vjolazzjoni tal-kwalita` pattwita;

2. Konsegwentement tirrevoka u thassar il-kuntratt tal-1 ta' Lulju 1996 kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi;

3. Tikkundanna s-socjeta` konvenuta tirrifondi l-prezz tal-fond bl-imghaxijiet sal-effettiva pagament;

4. Tiddikjara l-konvenuti responsabbli ghad-danni versu l-atturi kf intqal u ghar-ragunijiet premessi;

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi kif intqal occorrendo bl-opra ta' periti nominandi;

6. Tikkundanna l-konvenuti proprio et nomine jhallsu dak l-ammont likwidat lill-atturi kf fuq intqal;

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-mandat ta' qbid u l-mandat ta' sekwestru ppresentati kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;

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

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Peter Agius u Carmel Mifsud f`isimhom proprio kif ukoll ghan-nom ta' Ohio Developments Limited fejn gie eccepit :

1. Illi preliminarjament u specifikatament fir-rigward tal-konvenuti in veste personali l-azzjoni attrici hija kompletament infondata, bla bazi u abbusiva stante illi ma kienux komparenti vendituri f`isimhom personali stante li l-proprjeta` in kwistjoni kienet tappartjeni lis-socjeta` Ohio Developments Limited u dan kif jirrizulta bl-aktar mod car u inekwivoku mill-kuntatt ta' vendita ipprezentat mill-istess atturi u ghaldaqstant mhumiex il-legittimu kontraditturi fil-kas odjern;

2. Illi ukoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess in ogni kas l-azzjoni attrici fir-rigward tal-konvenuti Agius u Mifsud imharrkin f`isimhom personali hija ukoll irrita, nulla u bla effett stante li t-tnejn li huma irgiel mizzewga u ghalhekk il-gudizzju fil-konfront taghhom mhuwiex wiehed integru;

3. Illi ukoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-premess l-intempestiva tal-azzjoni attrici;

4. Illi di piu` u fil-meritu l-azzjoni attrici hija irrita, nulla u bla effett peress li l-bini li allegatament ma sarx skond is-sengha u l-arti ma sarx mill-konvenuti li ghalhekk mhumiex il-legittimi kontraditturi stante li kienet terza socjeta` li in effetti tellghet il-bini in kwistjoni, u in kwalunkwe kas u minghajr pregudizzju ghal-premess ma sar ebda xoghol b`imperizja jew irresponsabbilta` u dan kif jista' jigi ccertifikat mill-perit responsabbli ghax-xogholijiet in kwistjoni;

5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra taghhom, u l-konvenuti liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

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

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' April 1999 li bih gie nominat bhala espert tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti;

Rat ir-rapport tal-imsemmi espert tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-2 ta' Frar 2001;

Rat it-twegibiet bil-miktub tal-istess perit tekinku liema twegibiet saru ghal domandi bil-miktub ukoll tal-konvenuti;

Semghet lill-attur;

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Frar 2003;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti;

Ikkonsidrat :

Fic-citazzjoni l-atturi jippremettu li huma akkwistaw minghand is-socjeta` konvenuta garage "shell form" f'Haz-Zebbug u dana permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Cachia tal-1 ta' Lulju 1996. Dan il-garage jifforma parti minn kumpless ta' bini li jikkomprendi hamsin garaxx iehor u erba' maisonettes. L-atturi jallegaw li l-bini ta' dan il-kumpless ma sarx skond l-arti u s-sengha, tant li l-imsemmi garage jeghreq kull darba li taghmel ix-xita. Ghalhekk l-istess garage mhux tal-kwalita` pattwita u b'hekk ukoll l-atturi qed isofru danni. L-atturi ghalhekk qed jitolbu li jigi dikjarat li l-garage in kwestjoni mhux mibni skond is-sengha u l-arti u mhux tal-kwalita` pattwita u konsegwentement li jigi revokat u mhassar l-imsemmi kuntratt tal-1 ta' Lulju 1996 u li s-socjeta konvenuta tigi kundannata tirrifondi l-prezz tal-garage. Inoltre l-aturi talbu li jigi dikjarat li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni konsekwenzjali sofferti mill-atturi u li jigu likwidati dawn id-danni;

Da parti taghhom il-konvenuti qed jeccepixxu li l-azzjoni in kwantu diretta kontra l-konvenuti Agius u Mifsud

personalment hi infondata u abbusiva stante illi huma ma kienux il-vendituri u dana peress li is-socjeta konvenuta kienet il-proprjetarja tal-garage in kwestjoni u ghalhekk l-istess konvenuti personalment mhux il-legittimi kontradditturi. Barra minn hekk il-konvenuti personali huma rgiel mizzewga u ghalhekk il-gudizzju fil-konfront taghhom mhux integru. Il-konvenuti jeccepixxu ukoll li l-azzjoni attrici hi intempestiva u fil-meritu li l-istess l-azzjoni attrici hi rrita u nulla peress li l-bini in kwestjoni ma sarx mill-konvenuti li ghalhekk mhux il-legittimi kontradditturi. Finalment jeccepixxu li ma sar ebda xoghol ta' bini b`imperizja jew irresponsabbilta`;

Ghar-rigward ta' dawn l-eccezzjonijiet ghandu jinghad li jirrizulta li l-konvenuti personalment ma kienux il-vendituri fil-bejgh in kwestjoni. Ma tirrizulta ebda responsabilita' ghar-rigward tal-istess konvenuti personalment. Ghalhekk il-konvenuti personalment ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

Dejjem ghar-rigward tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandu jinghad li bl-ebda mod ma jirrizulta li din l-azzjoni hi intempestiva. Inoltre l-fatt li l-bini in kwestjoni ma sarx mis-socjeta konvenuta ma jnaqqas xejn mir-responsabilita' tal-istess socjeta konvenuta bhala l-venditrici tal-garage in kwestjoni. Ghalhekk jibqa li jigi deciz jekk il-bini tal-garage in kwestjoni jew tal-kumpless li l-istess garage jifforma parti sarx skond l-arti u s-sengha jew sarx b`imperizja jew irresponsabbilta`;

Fir-rapport tieghu l-abbli espert tekniku kkonkluda li s-socjeta konvenuta ma kkonformatx ruha mal-paragrafu 4 tal-permessi ta' bini u cioe li kellu jkun hemm bir ta' certu kobor. Ghlhekk kull meta tghamel ix-xita l-garage jghereq u dana peress li l-ilma tax-xita jmur go bir li mhux adekwat biex jiehu volum kbir ta' ilma. F'dan ir-rigward l-uzu ta' pompa tal-ilma mhux affidabbli. Il-garage hu mibni taht il-livell tat-triq u xi ilma setgha dahal mit-triq ghar-rampa u spicca fil-kurutur u garages tal-basement. Setgha dahal ukoll ilma mill-ghelieqi u plots ta' bini li hemm idawwru l-kumpless in kwestjoni;

Il-Perit Tekniku esprima l-opinjoni li anke meta dan il-madwar jinbena u anke meta t-triq tkun iffurmata xorta wahda il-bir li hemm, anke bl-ghajnuna ta' pompa awtomatika, mhux adekwat biex jiehu il-volum kbir ta' ilma. Skond l-istess perit il-garage in kwestjoni mhux fi stat li jista' jintuza regolarment bla ma jkun fil-periklu li jeghreq jekk u meta taghmel hafna xita. Finalment il-perit ghamel referenza ghall-garanzija li nghatat fil-kuntratt definittiv ta' bejgh u cioe' fejn is-socjeta konvenuta, qua l-venditrici "warrants that the immoveable has been built in conformity with the rules and regulations governing the building permits and in conformity with such permits";

In vista ta' dawn il-konkluzjonijiet jirrizulta li l-bini in kwestjoni ma sarx sknd l-arti u s-sengha u sar b'imperizia. Ghalhekk ukoll jista jinghad li l-istess garage mhux tal-kwalita` pattwita. Ma jirrizulta xejn li jista jgieghel il-Qorti biex tvarja minn dawn il-konkluzjonijiet;

Jirrizulta ukoll li l-atturi minhabba dan kollu sofrew xi danni. L-attur fl-affidavit tieghu elenka dawn id-danni (fol.112). Minn dan l-elenku iridu jigi eskluzi l-ispejjez legali sabiex konnessi ma dawn il-proceduri u dana in vista tal-fatt li dawn l-ispejjez jigu inkluzi fit-taxxa formali tal-ispejjez u drittijiet, li finalment ghandhom jigu regolati skond id-decizjoni ta' din il-Qorti. Ghandhom jigu eskluzi ukoll il-prezz tal-garage, liema prezz hu s-suggett ta' talba ohra tal-atturi u d-danni lit-tapezzerija li jidher li huma mnizzlin darbtejn. Ghalhekk id-danni ghandhom jigu likwidati kif gej :-

Ricerki	Lm 41.55
Ricerki	Lm 62.00
Meter	Lm150.00
Garaging alternattiv	Lm 150.00
Nutar	Lm133.25
Boll	Lm625.00
Xogolijiet	Lm630.00
Tapezzerija	Lm450.00
Gearbox	Lm 50.00
Danni ohra	Lm307.00

Total Lm2598.80

Ghalhekk id-danni rizultanti ghandhom jigu likwidati fis-somma ta' elfejn hames mija u tmienja u disghin liri maltin u tmenin centenzu (Lm2598.80). Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u fid-dawl tar-rizultanzi dawn id-danni hekk likwidati jidhru li huma ragjonevoli;

In vista ta' dan kollu l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tillibera mill-osservanza tal-gudizzju lill-konvenuti Agius u Mifsud personalment; billi fit-tieni lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta konvenuta u billi fit-tielet lok tilqa t-talbiet attrici u tiddikjara illi l-garage in kwestjoni formanti parti minn kumpless ta' garaxxi mhuwiex mibni skond is-sengha u l-arti u in vjolazzjoni tal-kwalita` pattwita; konsegwentement tirrevoka u thassar il-kuntratt tal-1 ta' Lulju 1996 li bih l-atturi akkwista l-istess garage; tikkundanna s-socjeta` konvenuta tirrifondi l-prezz tal-garage liema prezz hu indikat fl-istess kuntratt u cioe' s-somma ta' sebat elef u hames mitt liri maltin (Lm7500) u dana bl-imghaxijiet mid-data tal-istess kuntratt sad-data tal-effettiv pagament; tiddikjara s-socjeta konvenuta responsabbli ghad-danni konsekwenzjali sofferti mill-atturi u tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' elfejn hames mija u tmienja u disghin liri maltin u tmenin centenzu (Lm2598.80) u tikkundanna s-socjeta konvenuta thallas lill-atturi l-istess somma ta' Lm2598.80 in linea ta' danni u dana bl-imghaxxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

L-ispejjes kollha jithallsu mis-socjeta konvenuta bl-eccezzjoni tal-ispejjez tal-konvenuti Agius u Mifsud personalment li ghandhom jithallsu mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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