



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
JOSEPH S. REFALO**

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2005

Talba Numru. 616/2004

Brinx Limited

vs

Francis Said u martu Enoe Calleja Said

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-23 ta' Marzu, 2004 fejn intalab il-hlas ta' disa' mija u disa' liri Maltin u disgha u tletin centezmu (Lm909.39) u b'digriet tal-25 ta' Mejju l-ammont gie korrett biex jaqra elf mija u hamsa u tmenin lira Maltija u tmienja u tmenin centezmu (Lm1185.88), rapprezentanti d-danni nkorsi mis-socjeta` attrici bhala konsegwenza tal-fatt li hija me setghetx tikkompleta l-akkwist tal-fond imsemmi fil-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti fil-25 ta' Awissu 2003 (kopja annessa mal-avviz bhala

Dok.A) minhabba nuqqasijiet attribwibbli lill-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 12 ta' Dicembru, 2003, u dawk tal-mandat ta' qbid prezentat kontestwalment, kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti prezentata fit-23 ta' April, 2004 fejn intqal illi fl-ewwel lok ir-ragunijiet ghaliex il-kuntratt ghal bejgh tal-fond imsemmi fil-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti ma sarx huma attribwibbli unikament lis-socjeta` attrici;

Illi fit-tieni lok hemm ftehim bejn il-kontendenti (kopja annessa bhala Dok.FS) illi l-konvenju relattiv jigi kancellat u rexiss.

Ghaldaqstant it-talba tas-socjeta` attrici ghandha tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici ngunta ghas-subizzjoni.

Semgha x-xhieda ta' Paul Camilleri, George Bonnici, Donald Brincat, Francis Said. Ra l-affidavits ta' Donald Brincat u George Bonnici. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra:

1. Is-socjeta` attrici qed tfittex ghad-danni peress illi ma sehxx il-kuntratt wara l-konvenju ta' bejn il-partijiet tal-25 ta' Awissu, 2003, Dok.A. Qed jigi allegat li l-kuntratt ma sehxx minhabba nuqqasijiet attribwibbli lill-konvenut. Il-konvenut qed jichad dan.

2. Jirrizulta li kien sar il-konvenju imsemmi li bih l-konvenuti kienu qed jobbligaw ruhhom li jittrasferixxu b'titolu ta' bejgh lis-socjeta` attrici, l-fond "Casa Said", Triq Patrick Brydone, St. Julians. Jinghad ukoll fl-istess konvenju klawsola 12 illi:

"The Purchasers declare to be aware of the fact that the Vendors are not the present owners of the land adjacent to the semi-detached villa. The Vendors undertake to appear on a public deed for the acquisition of the land abovementioned by the 30th September, 2003....."

3. Skond George Bonnici ta' Dhalia Real Estates Limited, hu kien insista ma' iben il-konvenuti sabiex il-permessi tal-bini jkunu kollha in regola, u l-konvenuti kienu accertawhom dwar dan. Kien hemm ukoll allegatament ftehim li l-konvenuti jakkwistaw plot adjacentsi ghall-villa biex din tigi trasferita lis-socjeta` attrici.

4. Skond Bonnici, il-perit tas-socjeta` attrici skopra li l-villa ma kienetx koperta bil-permessi mehtiega tal-MEPA, u gie konfermat mill-Mepa li kien hemm irregolaritajiet, u sussgwentement sar ftehim biex dawn jigu sanati, u saret applikazzjoni mill-gdid. Skond Bonnici l-vendituri ma riedux jistennew. Bonnici jinnota wkoll li l-konvenuti ma kienux akkwistaw l-art adjacentsi ghall-villa.

5. Donald Brincat, bazikament jikkonferma dak li qal Bonnici. Huwa jikkonferma li kien applika sabiex parti mill-fond isir kindergarten, u parti residenza PA5750/2003. L-applikazzjoni giet iffirmata mill-konvenut Said. Hu jghid li kien ghamilha cara li jixtri biss jekk il-problema tigi rettifikata. Ix-xhud jaghmel referenza ghall-klawsola 12 tal-konvenju Dok.A fuq riferita

6. Brincat qed jaqbel li kienu ftehimu li isir ftehim ghar-rexissjoni tal-konvenju tal-25 ta' Awissu, 2003, Dok.FS. Pero` jghid li qatt ma qabel ma ftiehem li ma kellhomx jithallsu d-danni, u li l-klawsola tnizzlet ad insaputa tieghu.

7. Donald Brincat jispjega li d-danni li qed jitlob kienu s-segwenti: i. i. Spejjez imhallsa lill-Perit Colin Zammit ghall-applikazzjonijiet tal-MEPA Dok. a fol.27.....Lm280;

ii. Spejjez imhallsa lil Burlo` Fleri Soler & Associates, a fol26..... Lm114.39;

iii. Spejjez imhallsa lill-MEPA a fol23.....Lm395;

iv. Imghax bir-rata ta' 8% fuq id-depozitu ta' Im16,750 ghal perijodu ta' tlett xhur.....Lm396.49

Dawn igibu total ta' elf mija u hamsa u tmenin lira u tmienja u tmenin centezmu (Lm1185.88).

8. Paul Camilleri jikkonferma li saret l-applikazzjoni lill-MEPA, u jghid li din kienet giet irtirata mill-applikant stess fit-2 ta' Dicembru, 2003. Jispjega li dana gara peress li kien hemm xi haga li ma kienetx regolari.

9. Jirrizulta li l-atturi kellhom sett ta' pjanti f'idejhom u dawna gew mghoddija lilhom minn Oliver Said, iben il-konvenut.

10. Francis Said jispjega li Brincat kien ha surveyor li ghamel survey tad-dar, u kien hemm li ttenda b'certi varjazzjonijiet zghar li rrifera ghalihom ix-xhud Paul Camilleri. Skond Said dawn kienu saru fi zmien il-PAPB. It-Tribunal jirrileva li zghar kemm kienu zghar, l-MEPA kienet qed tinsisti li dawn jigu in regola.

11. Jirrizulta li meta saret il-laqgħa mal-MEPA dwar is-sanction, kien hemm sija Said kif ukoll Bonnici prezenti, kif ukoll il-mara ta' Brincat. Il-laqgħa kienet saret fis-16 ta' Settembru, 2003. Saret l-applikazzjoni opportuna sabiex l-affarijiet jigu regolarizzati Dok.FS2.

12. Skond Brincat kien hemm problema li parti mid-dar ssir kindergarten, u dana minhabba oggezzjoni mill-girien. Dana huwa ammess minn Donald Brincat stess. Fil-fatt jirrizulta li l-atturi ippruvaw jakkwistaw post iehor, u kellhom oggezzjoni wkoll.

13. Francis Said jispjega li l-kuntratt kellu jsir fl-10 ta' Dicembru, 2003. Said jirrileva li s-socjeta` attrici ma rieditx tagħtih il-flus tal-akkwist għall-art adjacenti għal Casa Said, u skond hu ried jagħtih dawn il-flus wara sena.

14. Tenut kont tal-provi mismugħa jirrizulta li tassew is-socjeta` attrici għamlet certa spejjez dwar l-akkwist ta' l-art imsemmija. Ma hemmx dubbju li kienet qed tagħmel dawn l-ispejjez sabiex tibbenefika hi minnhom.

15. Il-konvenuti kienu marbutin bil-konvenju sija li jbieghu d-dar Casa Said kif ukoll li jakkwistaw l-art adjacenti. Dwar il-bejgħ ta' Casa Said jidher li l-vera problema li setgħa kien hemm kienet tirrigwarda l-fatt li ntabu rregolaritajiet, pero` wiehed iqies ukoll li

finalment l-MEPA kienet ipprocediet bl-applikazzjoni. Ghalhekk f'dan il-kuntest ma jistghax jinghad li kien hemm raguni sufficienti li tintralca xi parti milli tipprocedi ghall-kuntratt finali.

16. Kien hemm problema ukoll dwar l-akkwist tal-art adjacenti. Ma giex kontradett il-fatt li is-socjeta` attrici ma riedetx thallas immedjatament ghall-akkwist tal-imsemmija art, u li din fil-fatt riedet thallas biss wara sena.

17. Jidher ghalhekk li l-vera ragunijiet l-ghala ma sehnx il-kuntratt kienu fl-ewwel lok il-fatt li kien hemm oggezzjoni mir-residenti dwar li jkun hemm kindergarten, kif ukoll il-fatt li s-socjeta` attrici ma rieditx thallas immedjatament ghall-akkwist tal-fond adjacenti Casa Said.

18. Ma jistghax ma jigix rilevat li d-Dok.FS, cioe` dak rigwardanti r-rexissjoni tal-konvenju, ma jirrizultax li gie ffirmat mill-partijiet kollha, izda gie ffirmat mill-konvenuti biss. Dana appartu dubbji dwar zieda fl-ahhar klawsola li setgha kien hemm. Ghalkemm Brincat qed jaqbel li fil-principju kien hemm qbil li ssir ir-rexissjoni tal-konvenju.

19. Pero` indipendentement minn dan il-fatt jirrizulta pruvat li l-kuntratt fil-fatt ma sehnx b'ebda tort imputabbli lill-konvenuti, u konsegwentement dawn ma ghandhom ibatu ebda spejjez li setghet ghamlet is-socjeta` attrici.

Ghaldaqstant it-Tribunal qed jichad it-talba tas-socjeta` attrici bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----