MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
JOSEPH S. REFALO

Seduta tal-21 ta' April, 2006

Talba Numru. 459/2005

Jeffrey u Rosette Borg
vs
Tarcisio Cremona ghan-nom Tarsons Limited

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi prezentat fl-14 ta' Frar, 2005, fejn intqal :
Peress Illi fis-17 ta' April, 2003 quddiem in-Nutar Marco Farrugia l-attur u l-konvenut, dahlu f'kuntratt ta' bejgh bejniethom kif jidher minn skrittura, kopja taghha annessa mal-avviz u mmarkata Dok.A fejn il-konvenut biegh garage bla numru sottopost ghall-proprjeta` ta' Raymond Fiteni, Triq id-Deheb Fin, Hal-Qormi.
Peress illi gie miftiehem kif jidher fl-imsemmi kuntratt li « *il-venditur jiggarantixxi li l-istess garage inbena skond il-permessi mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti u liema permessi huma mhallsa.* »

Peress illi kif jidher f'Dok.B u C annessi mal-avviz, l-attur kellu jhallas multa ta' mija u sittin lira Maltin (Lm160.00) minhabba l-fatt li ma kienx hemm il-permessi mehtiega kif garantiti fuq il-kuntratt ta' bejgh ta' l-imsemmi garage, kif ukoll hamsa u tletin lira (Lm35.00) sabiex jithallas bilanc dovut lill-istess MEPA.
Peress illi minhabba l-agir illegali tal-konvenut, l-attur nkorra spejjez tal-perit sabiex japplika ghal permessi mehtiega u jirranga l-istruttura tal-garage sabiex din tigi konformi ma' dak li kien rikjest mill-MEPA, liema spejjez jammontaw ghal mija u tmintax-il lira Maltija (Lm118.00) spejjez tal-Perit u mitejn hamsa u hamsin lira Maltija (Lm255.00) spejjez tal-bieb, kopja tar-ricevuti annessi mal-avviz u mmarkati Dok.D u Dok.E.
Jghid il-konvenut ghalfejn it-Tribunal m'ghandux:
a. Jiddikjara l-konvenut hati ta' danni ta' (vide korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-25 ta' Mejju, 2005) ksur tal-kuntratt ;
b. Jiddikjara l-konvenut responsabbli ghall-ispejjez li hallas l-attur ;
c. Jikkundanna l-konvenut ihallas lill-attur dawn l-istess spejjez.
Bl-ispejjez u bl-imghax.

Ra r-risposta tal-konvenut noe prezentata fit-18 ta' Marzu, 2005, fejn intqal:
i. Illi preliminarjament jigi eccepit l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal a bazi tal-privilegium fori ai termini tal-artikoli 741(c) u 767 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.
ii. Illi preliminarjament qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal ratione materiae.
iii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
iv. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess il-quantum tad-danni mitlub huwa ezagerat kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Ra d-decizjoni in parte moghtija fis-16 ta' Settembru, 2005, li biha t-Tribunal cahad l-ewwel zewg eccezzjonijiet.

Semgha x-xhieda ta' Jeffrey Borg, Tarcisio Cremona, Nutar Marco Farrugia u l-Perit Edwin Mintoff. Ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti u tac-cirkostanzi kollha tal-kaz. Semgha lid-difensuri jittrattaw il-kaz.

Ikkunsidra :

1. Dan il-kaz jirigwarda spejjez inkorsi mill-atturi biex igib permessi mill-MEPA, liema spejjez gew rezi necessarji allegatament minhabba agir illegali tal-konvenut.

2. Jirrizulta illi fis-17 t'April, 2003 is-socjeta` konvenuta bieghet lill-atturi il-garaxx bla numru, fi Triq id-Deheb Fin, Qormi, u dana skond ma jirrizulta mid-Dok.A li huwa l-kuntratt ta' bejgh redatt minn Nutar Dr Marco Farrugia.

3. Jirrizulta li fl-imsemmi kuntratt kien hemm stipulat li : « Il-venditur jiggarantixxi li l-istess garage inbena skond il-permessi mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti u liema permessi huma mhallsa. »

4. L-atturi qed jitolbu is-segwenti : mija u sittin lira (Lm160.00) ghall-multa mhallsa lill MEPA ; hamsa u tletin lira (Lm35.00) bilanc dovut lill-MEPA ; mija u tmintax-il lira (Lm118.00) spejjez ta' Perit ; u mitejn u hamsa u hamsin lira (Lm255.00) spejjez ta' bieb.

5. Jeffrey Borg, l-attur, jghid li ghall habta ta' Marzu, 2005, irrizultalu li l-permessi ma kienux skond il-pjanti. Kien il-Perit Edwin Mintoff li originarjament kien ghamel il-pjanti. L-attur jikkonferma li kien hu li ried izid tieqa, pero` ap[parti din l-applikazzjoni kien hemm applikazzjonijiet ohra mal-MEPA. L-Awtorita` kienet ordnat li l-bieb jiccekken u li dan jigi fin-nofs tal-gallarija. Jaqbel li l-kont tal-Perit, jinkludi l-ispejjez tat-tieqa.

6. Il-konvenut Tarcisio Cremona jghid li l-attur kien jaf b'dak li kien hemm ftit wara li sar il-konvenju. Dana jichad li kien hemm xi ftehim mal-attur li jiftahlu xi twieqi. Skond il-konvenut meta waslu ghall-kuntratt l-affarijiet gja kienu skond il-permessi.

7. In-Nutar Marco Farrugia jikkonferma li, wara li sar il-konvenju, sab li l-pjanta annessa mal-konvenju ma kienetx taqbel mal-pjanta tal-Land Registry. Jghid ukoll li l-kwistjoni tal-permessi issemmiet ukoll mill-Bank of Valletta meta kien qed isir il-kuntratt tal-bejgh, u n-Nutar kien irriferihom ghall-ghand il-venditur originali.
8. Il-Perit Edwin Mintoff jikkonferma li kien ghamel applikazzjonijiet mal-MEPA ghall-tibdiliet dwar il-fond de quo, u dana u dana dwar tieqa fil-faccata, li ried l-attur. Jghid li kien hemm xoghol ukoll dwar sanzjonijiet. Jghid li l-applikazzjonijiet biex isiru dawn ix-xogholijiet gew iffirmati mill-attur fid-29 ta' Jannar, 2003.
9. Jekk wiehed jara id-Dok.B esebit, « Notification on Development Permit Application Report », din iggib id-data tat-2 ta' Gunju, 2004, filwaqt li mid-Dok.a fol.13 kjirrizulta li kien ghad hemm hals dovut lill MEPA ta' hamsa u tletin lira.
10. Dak li hemm miktub fil-kuntratt definitivament jindika dak li kienu ftehmu il-partijiet bejniethom, u ghalhekk ma hemmx dubju li meta l-atturi kienu qed jixtru l-intiza kienet li l-permessi kienu in regola. B'dana kollu jidher mix-xhieda tan-Nutar u tal-Perit, l-attur kien jaf minn qabel li kien hemm xi problemi dwar il-permessi.
11. Jibda biex jinghad li definitivament il-wiehed u erbghin lira tat-tieqa ma ghandhomx jitqiesu fl-ammont reklamat. Inoltre jirrizulta li l-Perit kien hareg kont globali. Ghalhekk it-Tribunal qed jikkonkludi li fil-fatt meta s-socjeta` konvenuta bieghet lill-attur, kien hemm mankanza fis-sens li ma setghax jinghad li kienet qed tbiegh il-fond bil-permessi necessarji. Definitivament l-attur inkorra spejjez addizjonali biex jissanzjona i l-mankanzi li kien hemm. Ghalhekk it-Tribunal qed isib gustifikata t-talba tal-attur ghall-hlas ta' mija u sittin lira (Lm160.00) ghall-multa mhallsa lill MEPA u hamsa u tletin lira (Lm35.00) bilanc dovut lill-MEPA. Dwar l-ispejjez tal-Perit it-Tribunal qed jnaqqas dan l-ammont ghall-tmenin mira Maltija (Lm80.00), in kwantu kien hemm it-tieq inkluza fl-imsemmi kont. Dwar il-bieb irid jigi rilevat li l-attur ma jidhirx li

pprova jnaqqas l-ispejjez billi jerga juza l-bieb li kien hemm jew jaggustah ghad-daqs il-gid. Jirrizulta li l-attur rema il-bieb. Fic-cirkostanzi f'dan ir-rigward it-Tribunal qed jilqa' t-talba dwar spejjez ta' biex limitatament fis-somma ta' mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120.00). Dwan igibu total ta' tlett mija u hamsa u disghin lira Maltija (Lm395.00).

Ghaldaqstant it-Tribunal qed jilqa' t-talbiet attrici fis-sens li jiddikjara lis-socjeta` konvenuta responsabbli in parti ghall-ispejjez li hallsu l-atturi, u jikkundannaha thallas lill-atturi s-somma ta' tlett mija u hamsa u disghin lira Maltija (Lm395.00) bl-imghax legali dekkoribbli mill-lum.
Fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez ta' dina l-istanza, salv dawk tad-decizjoni prelminari, ghandhom jigu sopportati in kwantu ghall-zewg terzi mis-socjeta` konvenuta u terz mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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