MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2006

Avviz Numru. 157/2004

Martine Patricia Darenbach

vs

Anthony Azzopardi, Olivia Delia, Sonia Mary Psaila Manche', Edwina Ann Caruana Galizia

Il-Qorti,

Rat l-avviz fuq indikat datat it-23 ta' Marzu tas-sena 2004 li permezz tieghu l-attrici sejhet lill-konvenuti quddiem din il-qorti sabiex jghidu ghaliex m'ghandhomx ikunu kkundannati:

1. Illi jhallsu d-danni fl-ammont li ma jeccedix l-erbat elef Liri Maltin, (LM4,000.00,0), rapprezentanti danni sofferti minn Martine Patricia Darenbach meta sar konvenju bejniethom fid-29 ta' Lulju tas-sena 2003

rigward il-fond “Duplex Apartment”, internament immarkat bin-numru disgha (9), li jifforma parti minn blokk maghruf bhala “Balluta Bay House”, numru mija sitta u tmenin, (186), Manwel Dimech Street, San Giljan, Malta u dan stante illi l-attrici dahlet fi spejjez u ghamlet benefikati fl-istess fond meta kien hemm il-promessa espressa illi l-bini kien skond il-pjanti approvati u dan meta ma kienx hekk u konsegwentement il-kuntratt ma setax isir;

2. Bl-ispejjez u bl-imghax legali u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet datata l-15 ta’ April tas-sena 2004 li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwenti;

1. Illi in linea preliminari l-konvenut Anthony Azzopardi ma ghandu ebda locus standi billi la huwa proprjetarju, la ko-proprjetarju u lanqas b’xi mod ghandu titolu personali jew reali fuq il-proprjeta’ in kwistjoni u kwindi ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, id-domanda attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-attrici esegwiet xoghlijiet fil-fond konsapevoli ta’ certi irregolarijiet zghar li kien fih il-fond in kwistjoni u inoltre ghazlet (billi insistiet li xorta wahda riedet takkwista l-fond) li taghmel certi xoghlijiet u dana kontra r-rieda u awtorizzazzjoni tal-konvenuti;

3. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, l-attrici ghamlet dawn ix-xoghlijiet abbusivament, minghajr ebda dritt fil-ligi u minghajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-konvenuti u b’hekk kienet qed topera fi stat ta’ illegalita’ u kwindi ebda ammont ma huwa dovut;

4. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess, hafna mix-xoghlijiet ma huma ta’ ebda vantagg ghall-konvenuti u ghalhekk ma jistghux jissejhu benefikati

u certi xoghlijiet huma addirittura ta’ hsara lill-fond u kkagunaw danni lill-konvenuti;

5. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess certu xoghlijiet ohrajn facilment jistghu jinqalghu u jittiehdu lura mill-attrici;

6. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghall-premess certu xoghlijiet ohrajn ma humiex imhallsa fl-intier taghhom u ghalhekk l-ammont pretiz mill-attrici ma huwiex dovut;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti esebiti;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partjiiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-attrici kkonkludiet konvenju biex tixtri l-fond numru 186, Triq Manwel Dimech, San Giljan;

2. Illi l-attrici ssostni li kellha urgenza kbira li tabita fl-imsemmi fond malajr kemm jista’ jkun u peress li wriet ix-xewqa taghha li taghmel xi tibdil strutturali fil-fond de quo, inghatat ic-cavetta;

3. Illi in effetti l-attrici ordnat u wahhlet il-kamra tal-banju, inkluza s-“shower” u l-kcina;

4. Illi peress li l-attrici ssostni li kien hemm diversi hsarat ohra li kienu jesigu rimedju, l-partijiet kienu estendew il-perjodu tal-konvenju tlett darbiet;

5. Illi kif jirrizulta mill-affidavit ta’ l-attrici u mid-dokumenti minnha pprezentati din nefqet tlett elef disa’ mija u seba’ u tletin Lira Maltin, (LM3,937.00,0), fi spejjez in konnessjoni ma’ dan il-fond;

6. Illi meta l-partijiet resqu ghall-kuntratt finali dan gie interrott bruskament ghaliex irrizulta li l-fond de quo ma kienx kopert bil-permessi edilizji necessarji stante li rrizulta li inbena b’mod li ma kienx konformi mal-pjanti accettati mill-awtorita’ kkoncernata, (ara fol 71 et seq);

7. Illi ghaldaqstant l-attrici f’daqqa wahda sabet ruhha f’pozizzjoni illegittima – haga li assolutament ma setghetx taccetta hlief b’riskju enormi ghaliha;

8. Illi ghalhekk ma setghetx tipprocedi bil-kuntratt ta’ kompra-vendita u qed titlob ir-rifuzjoni ta’ l-ispejjez minnha inkorsi inutilment;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenuti sintetikament jirrilevaw is-segwenti:

1. Illi l-konvenut Anthony Azzopardi jirrizulta li hu l-papa’ tal-mara ta’ l-attrici Sonia Mary Psaila Manche’ u hu estraneu ghall-kaz odjern;

2. Illi effettivament wara li kien stipulat il-konvenju in dizamina, l-konvenuti l-ohra kkoncedew ic-cavetta tal-fond de quo lill-attrici;

3. Illi l-porta voce tal-konvenuti jsostni li nforma lill-attrici li ma ridhiex tibda b’xoghlijiet fil-fond de quo qabel ma jkun finalizzat il-kuntratt finali;

4. Illi jidher li l-konvenuti ppromwovew diversi oggezzjonijiet ohra, (ara fol 82);

Ikkunsidrat;

Illi ghar-rigward ta’ l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti, senjatament dik rigwardanti l-estraneita’ tal-

konvenut Anthony Azzopardi ghandu jinghad li ghalkemm ma gie prodott l-ebda dokument in sosten ta’ din it-tezi, l-fatt li l-istess allegazzjoni giet accettata mill-attrici peress li ma ssollevat l-ebda oggezzjoni fir-rigward, igieghel lill-qorti tistrieh fuq tali allegazzjoni;

Illi ghaldaqstant qed tiddikjara lill-konvenut Anthony Azzopardi bhala estraneu ghall-akkadut u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju u dan, a spejjez ta’ l-attrici Martine Patricia Darenbach;

Ikkunsidrat:

Illi rigward il-meritu tal-kaz odjern ghandu sintetikament jinghad is-segwenti:

1. Illi kollox hu naxxenti minn negozju ta’ kompra-vendita li kien qed jigi konkretizzat mill-partijiet;

2. Illi appena gie redatt il-konvenju, l-attrici kellha l-urgenza biex issolvi xi problemi strutturali skond ix-xewqa taghha u talbet u inghatat il-possibilita’ li ssolvihom billi inghatat ic-cavetta preventivament – qabel il-konkretizzazzjoni tan-negozju permezz ta’ kuntratt skond il-ligi;

3. Illi ghalkemm ir-rapprezentant principali tal-konvenuti jsostni li ma kienx qabel ma xi xoghlijiet li ghamelt l-attrici, (ghalkemm fl-istess nifs isostni wkoll li accetta l-parti l-kbira taghhom), dan espona lill-konvenuti ghal sitwazzjoni legalment insostenibbli billi;

a. Taw ic-cavetta tal-fond lill-attrici;

b. Ghamlu dan bl-iskop li din taffettwa t-tibdiliet li dehrilha li kellha taghmel;

c. Allura ma jistghux hlief jissubixxu dak kollu li kien legittimament qed jigi kostruwit;

4. Illi l-agir ta’ l-attrici jirrizulta li kien kollu in buona fede u kien biss il-fatt li fl-ahhar irrizulta li l-fond ma

kienx kostruwit skond il-permessi mahruga li l-konkluzjoni tal-kuntratt giet sfrattata;

5. Illi ghalkemm l-attrici saret taf b'din l-anomalija fl-ahhar, pero' l-konvenuti kienu ben konsapevoli ta' l-istess u m'ghandhom lil hadd x'jjikkundannaw hlief lilhom infushom;

Ghaldaqstant filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-konvenuti takkolji t-talbiet attrici u:

Tikkundanna lill-konvenuti Olivia Delia, Sonia Mary Psaila Manche' u Edwina Ann Caruana Galizia biex ihallsu lill-attrici Martine Patricia Darenbach l-ammont fuq likwidat ta' tlett elef, disa' mija u sebgha u tletin Lira Maltin, (LM3,937.00,0), danni sofferti mill-attrici fuq il-fond meritu ta' din il-procedura ghall-ispejjez u benefikati minnha maghmula fil-perjodu tal-konvenju meta jirrizulta li l-kuntratt finali qatt ma seta' jsir skond il-ligi minhabba l-fatt li l-fond de quo ma nbeniex skond il-permessi mahruga, bl-ispejjez rimanenti jkunu a kariku tal-konvenuti indikati f'dan il-paragrafu u bl-imghaxijiet dovuti skond il-ligi.

Marisa Borg
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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