MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 150/2006

Stephen Fardell (I.D.292876M) u Ritienne Cassar (I.D.484280M).

vs

Emanuel Degiorgio (I.D.418953M) u Philippa Degiorgio (I.D.647859M).

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta’ Stephen Fardell u Ritienne Cassar datat 27 ta’ Frar 2006 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-esponenti obbligaw ruhhom illi jixtru l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn korp bini bla numru u bla isem fi Triq Wied Glavan, Zabbar, liema korp bini jikkonsisti f’zewg appartamenti

sovrapposti ghal *maisonette* li da parti tieghu jinsab sovrappost ghal *garage.*

Illi l-initimati kienu obbligaw ruhhom illi jbieghu l-imsemmi appartament kif ahjar deskritt fil-konvenju datat erbgha u ghoxrin (24) ta' Jannar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar.

Illi dan l-appartament kellu jkun lest b'sistema ta' *drains* u drenagg u kien jinkludi wkoll nofs indiviz tal-partijiet komuni u nofs diviz tal-bejt inkluz *washroom*.

Illi dan il-bejgh kellu jsir versu l-prezz ta' ghoxrin elf lira Maltin (Lm20,000) u li minnhom thallsu elf u hamsin lira Maltin (Lm1,050) akkont tal-prezz, liema ammont gie rilaxxat a favur tal-vendituri/intimati.

Illi l-konvenju rigwardanti l-appartament imsemmi gie estiz darbtejn u kien jiskadi nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Jannar 2006.

Illi sal-gurnata tallum l-intimati ghadhom ma komplewx il-bini u *cioe`* dak imwieghed minnhom fil-konvenju imsemmi:- il-kostruzzjoni ta' bejt u t-tkomplija ta' sistema ta' *drains* u drenagg.

Illi l-esponenti kienu bieghu d-dar li kienu jabitaw fiha sabiex ikunu jistghu jidhlu ghal dan il-kuntratt ta' bejgh u fil-fatt din kienet wahda mill-klawsoli mnizzla fil-konvenju li kienet tghid:- *"Bil-patt li x-xerrejja jbieghu d-dar ta' residenza taghhom."*

Illi ghaldaqstant l-esponenti spiccaw minghajr abitazzjoni li ghandha sservi bhala d-dar matrimonjali taghhom.

Illi l-esponenti kellhom jikru post iehor bil-kirja ta' mija u ghaxar liri Maltin (Lm110) fix-xahar li bdiet tiddekorri fit-23 ta' Jannar 2006 sakemm jitlesta dan l-appartament illi kellu jkun komplut "gebel u saqaf" *stante* illi l-anqas is-soqfa m'huma lesti.

Illi l-intimati *ossia* l-vendituri ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u ghaldaqstant l-esponenti interpellaw lill-vendituri permezz ta' ittra ufficjali datata 30 ta' Jannar 2006 *a tenur* ta' l-**artikolu 1357 (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Illi minkejja li l-vendituri gew interpellati dawn baqghu ma resqux ghall-kuntratt finali u ghaldaqstant kellha ssir din il-kawza.

Illi ghalhekk l-istess rikorrenti talbu lill-intimati jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tordna lill-intimati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt a bazi tal-konvenju datat 24 ta' Jannar 2005.

2. Jigu l-intimati solidament ikkundannati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit lilhom minn din l-Qorti jaghmlu dak kollu li gie mwieghed minnhom fil-konvenju msemmi u *cioe*` jlestu s-soqfa, l-bejt u s-sistema ta' drenagg sabiex l-appartament ikun jista' jigi trasferit kif imwieghed fil-konvenju.

3. Fin-nuqqas illi l-intimati jaghmlu x-xoghlijiet imwieghda minnhom tikkundanna lill-istess intimati sabiex ihallsu lill-esponenti l-ispejjez kollha necessarji u relatati mat-tkomplija ta' l-appartament imsemmi fil-konvenju, u *okkorrendo* bl-opera ta' perit nominandi.

4. Fin-nuqqas jigi mahtur kuratur sabiex ghan-nom ta' l-intimati jaghmel dak kollu li jkun necessarju (inkluz li jiffirma ghan-nom taghhom) sabiex l-imsemmi appartament ikun jista' jigi trasferit skond il-konvenju msemmi.

5. Tinnomina nutar sabiex ikun jista' jippubblika l-att finali tal-bejgh.

6. Jigi ddikjarat u deciz illi minhabba d-dewmien bl-agir ta' l-intimati, li b'rizultat taghhom l-appartament li kien imwieghed li jigi trasferit lill-esponenti ma jistax jigi trasferit

kif imwieghed fil-perjodu miftiehem, l-istess esponenti qeghdin isofru danni.
7. Jigu l-konvenuti solidament ikkundannati jhallsu lill-esponenti din is-somma hekk likwidata *in linea* tad-danni.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali tat-30 ta' Jannar 2006 u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi u li huma mmarkati minn Dok "K1" sa Dok "K4" kif jidhru a fol. 4 sa 12 fil-process.

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smiegh minn din il-Qorti ghas-seduta tas-16 ta' Mejju 2006.

Rat in-nota ta' Stephen Fardell *et* pprezentata fir-Registru fit-28 ta' Settembru 2006 a fol. 24 tal-process, li permezz taghha esebixxa l-affidavits tieghu, tat-tfajla tieghu Ritienne Cassar u ta' Ivan Cassar flimkien ma dokumenti relattivi.

Rat l-avviz migjub, kif mitlub fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2006, fil-Gazetta tal-Gvern mahruga fit-23 ta' Jannar 2007, kif jidher a fol. 55, 56 u 57 tal-process.

Rat li l-intimati baqghu ma pprezentaw l-ebda nota ta' eccezzjonijiet u ghalhekk huma kontumaci.

Rat il-verbali kollha tas-seduti tas-16 ta' Mejju 2006; tal-25 ta' Ottubru 2006; tal-14 ta' Novembru 2006; u tas-7 ta' Frar 2007 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Duncan Borg Myatt ghall-atturi prezenti li prezenta nota b'kopja ta' pubblikazzjoni f'gazzetta lokali, u gie precizat li dan sar fil-konfront tal-konvenuta Philippa Degiorgio, peress li l-konvenut l-iehor huwa diga` notifikat u jinsab kontumaci. Peress li kien ghadu ghaddej it-terminu ta' ghoxrin (20) jum ghall-prezentata ta' l-eccezzjonijiet jew risposta guramentata, l-kawza giet differita ghas-7 ta' Marzu 2007; u tas-7 ta' Marzu 2007 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Duncan Borg Myatt ghall-atturi prezenti. Deher Dr. Noel Camilleri ghall-konvenuta Philippa Degiorgio

prezenti. Ghall-korrezzjoni, il-Qorti ordnat lill-attur biex jipprezenta kopja ohra tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali diga` esebita a fol. 60. Fi kwalunkwe kaz gie verbalizzat li l-konvenuta kienet kontumaci. Deher ukoll li l-konvenut Emanuel Degiorgio li kien ukoll kontumaci (*a tergo* fol. 15 u 16 tal-process). Il-Qorti tat hmistax (15) zmien lill-partijiet biex jitransigu. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghat-28 ta’ Marzu 2007; u tat-28 ta’ Marzu 2007 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Duncan Borg Myatt ghall-atturi li prezenta nota b’kopja tal-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali. Il-Qorti tat lill-konvenuti ghoxrin (20) jum zmien biex jaghmlu nota ta’ osservazzjonijiet bin-notifika lid-difensuri tal-kontro-parti li jkollhom ghoxrin jum ghar-risposta. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta’ Mejju 2007.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II.   KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija kawza fejn l-atturi qed jallegaw li huma kienu obbligaw ruhhom illi jixtru l-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn korp bini bla numru u bla isem fi Triq Wied Glavan, Zabbar, liema korp bini jikkonsisti f’zewg appartamenti sovraposti ghal *maisonette* li da parti tieghu jinsab sovrapost ghal *garage,* u dan minghand il-konvenuti li min-naha taghhom obbligaw ruhhom illi jbieghu l-imsemmi appartament, b’sistema ta’ *drains* u drenagg bhala suggett ghal Lm2.25 cens annwu u perpetwu, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu nkluz nofs indiviz tal-partijiet komuni u nofs diviz tal-bejt, liema bejt jigi jhares ghal fuq it-triq u jigi sovrapost ghall-kamra tal-kcina u tas-*sitting room* u kuritur tal-appartament sottopost fuq liema parti diviza tal-bejt kellu jkun hemm *washroom* mibnija, u dan kollox skond indikat fl-istess konvenju datat erbgha u ghoxrin (24) ta’ Jannar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar li jinsab esebit

bhala Dok. “K 1” a fol. 5 sa 7 tal-process, u dan il-bejgh kellu jsir *verso* l-prezz hemm indikat ta’ Lm20,000 li minnhom thallsu s-somma ta’ Lm1,050 akkont tal-prezz, u dan l-ammont ta’ depositu gie rilaxxat favur il-konvenuti.

Illi l-konvenju rigwardanti l-appartament imsemmi gie estiz darbtejn u kien jiskadi nhar il-wiehed u tletin (31) ta’ Jannar 2006, izda jirrizulta li sa meta saret din il-kawza l-istess konvenuti ma komplewx il-bini u *cioe`* dak imwieghed minnhom fil-konvenju msemmi u dan konsistenti fil-kostruzzjoni ta’ bejt u t-tkomplija ta’ sistema ta’ *drains* u drenagg u l-konvenuti lanqas resqu ghall-kuntratt minkejja l-ispedizzjoni ta’ l-ittra ufficjali datata 30 ta’ Jannar 2006 u fil-fatt l-istess konvenuti baqghu kontumaci.

Illi dan kollu jinsab ikkonfermat mix-xhieda kollha prodotti mill-atturi u ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar l-istess u ghalhekk f’dan il-kuntest l-ewwel hames talbiet attrici ghandhom jigu milqugha b’dan li ghall-fini tat-tielet talba l-ammont ta’ l-ispejjez hemm indikati huma ta’ Lm5,037.92 kif indikat fid-Dok. “JF2” a fol. 43 tal-process.

Illi dwar il-hames u s-sitt talbiet jirrizulta li l-istess atturi bieghu r-residenza taghhom u kellhom jikru post fejn joqghodu u dan *verso* l-kera ta’ Lm110 fix-xahar u dan skond skrittura datata 23 ta’ Jannar 2006, u ghalhekk sad-data tal-prezentata tac-citazzjoni attrici jirrizulta li l-istess konvenuti kellhom ihallsu kera ta’ xahrejn ghall-ammont ta’ Lm220, ghaliex fil-11 ta’ Marzu 2006 dahlu fi ftehim ghall- kera ta’ post iehor (Dok. “LR 1”) bir-rata ta’ Lm60 fix-xahar u b’hekk sad-data tac-citazzjoni attrici jidher li l-atturi hallsu kera ghal dan il-post fl-ammont ta’ Lm660, u b’kollox allura l-ammont ta’ kera li kellhom ihallsu l-atturi ghaliex ma sarx il-konvenju meta kellu jsir kien ta’ Lm880 u dan apparti spejjez ohra ndikati bhala Dok. “JF 2” fl-ammont ta’ Lm65, u Dok. “RC1” u Dok. “RC2” ammontanti ghall-Lm70 li b’kollox jammontaw ghas-somma ta’ danni ta’ Lm1,015.

Illi ghalhekk is-sitt u seba’ talba attrici qed jigu milqugha f’dan l-ammont.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-kontumacja ta' l-intimati **tilqa' t-talbiet attrici** biss fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

1. Tordna lill-intimati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt a bazi tal-konvenju datat 24 ta' Jannar 2005 u dan ghandu jsir fid-data tad-9 ta' Awissu 2007 f'wahda mill-Awli tal-Qrati Superjuri, Valletta.

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' sittin gurnata mid-data ta' din is-sentenza jaghmlu dak kollu li gie mwieghed minnhom fil-konvenju msemmi u *cioe`* jlestu s-soqfa, l-bejt u s-sistema ta' drenagg sabiex l-appartament ikun jista' jigi trasferit kif imwieghed fil-konvenju.

3. Fin-nuqqas illi l-intimati jaghmlu x-xoghlijiet imwieghda minnhom fi zmien qasir u perentorju hawn indikat tikkundanna lill-istess intimati sabiex ihallsu lill-esponenti l-ispejjez kollha necessarji u relatati mat-tkomplija ta' l-appartament imsemmi fil-konvenju, u dan fl-ammont ta' hames t'elef u seba' u tlettin lira Maltija u tnejn u disghin centezmu (Lm5,037.92.)

4. Tinnomina lil Dr. Ian Vella Galea bhala kuratur sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att finali tat-trasferiment sabiex l-imsemmi appartament ikun jista' jigi trasferit skond il-konvenju msemmi fid-data fuq indikata.

5. Tinnomina lin-Nutar Pierre Cassar sabiex ikun jista' jippubblika l-att finali tal-bejgh fid-data fuq indikata.

6. Tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba d-dewmien bl-agir ta' l-intimati, li b'rizultat taghhom l-appartament li kien imwieghed li jigi trasferit lill-esponenti ma jistax jigi trasferit kif imwieghed fil-perjodu miftiehem, l-istess atturi soffrew u qeghdin isofru danni.

7. Tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom jhallsu lill-atturi l-ammont ta’ elf, mija u hmistax-il Lira Maltija (Lm1,015) *in linea* tad-danni sofferti mill-atturi sad-data tal-prezentata tac-citazzjoni attrici.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-30 ta’ Jannar 2006 u bl-imghax legali mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament kontra l-intimati u b’riserva ta’ kull azzjoni ulterjuri kompetenti lill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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