



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tad-19 ta' Gunju, 2007

Avviz Numru. 159/2005

Claire Borg nee Cauchi

vs

Victor u Margaret konjugi Zammit

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni bin-numru 1040/99 ipprezentata mill-attrici fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-6 ta' Meju ta' l-1999 li permezz taghha l-attrici sejhet lill-konvenuti quddiem din il-qorti u wara li ppremettiet:

1. Illi l-partijiet kienu ffirmaw ftehim datat 21 ta' Gunju 1995, kif ukoll tat-12 ta' April 1996 bil-kundizzjonijiet hemm indikati ghall-izvilupp ta' arja fuq garaxx li jinsab fi Triq Bernardette, San Gwann, Dok "A" u Dok "B";

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi hemm indikat b'mod car fi klawnsola d li l-konvenuti kellhom jizviluppaw l-arja mhux aktar tard mill-31 ta' Dicembru 1996, bil-konsegwenzi indikati fl-istess klawnsola/ftehim;

3. Illi ghalkemm gew interpellati diversi drabi, l-konvenuti baqghu inadempjenti;

U konsegwentement talbet ghaliex m'ghandhiex il-qorti ndikata fl-istess citazzjoni:

1. Tiddikjara li l-konvenuti ghandhom tort u li naqsu li jimxu skond il-kundizzjonijiet fil-ftehim fuq indikati;

2. Tikkdanna lill-konvenuti jhallsu l-flus kif indikat u spjegat fi ftehim fi skritturi privati hawn fuq indikati u cioe tal-21 ta' Gunju tas-sena 1995 u tat-12 ta' April tas-sena 1996;

3. Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-istess konvenuti li huma ngunti in subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attrici li kkonfermat il-premessi fuq riferiti:

Rat ukoll il-lista tax-xhieda u dik tad-dokumenti prodotti;

Tirrileva li skond it-timbru tan-notifika jirrizulta li l-konvenuti konjugi Zammit kienu gew debitament regolarment notifikati bl-att promotur ta' din il-procedura fit-13 t'Awissu ta' l-1999, (ara fol 14);

Rat ir-rikors tal-konvenuti datat is-7 ta' Mejju tas-sena 2001 li permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm premissi talbu lill-Prim'Awla tawtorizzhom jipprezentaw nota ta' l-eccezzjonijiet ;

Rat il-verbal tal-qorti ndikata fil-paragrafu precedenti datat it-8 ta' Mejju tas-sena 2001;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposta ta' l-attrici datata t-18 ta' Mejju tas-sena 2001 fejn ghar-ragunijiet hemm indikati talab lill-imsemmija qorti tirrigetta t-talba tal-konvenuti, (ara fol 30);

Rat id-digriet ta' l-istess qorti datat il-25 ta' Mejju tas-sena 2001 li permezz tieghu rriservat li tipprovdi fuq l-istess waqt is-smiegh sussegwenti u wara li tisma' lir-rikorrenti bil-gurament, (ara fol 27);

Rat il-verbal tat-13 ta' Gunju tas-sena 2001 fejn jirrizulta li l-qorti fuq indikata semghet lill-konvenut Zammit bil-gurament fuq ordni taghha stess; semghet it-trattazzjoni ta' l-avukat fuq l-episodju tal-kontumacija u differiet il-kawza ghad-decizjoni dwar it-talba tal-kontumaci, (ara fol 32);

Rat is-sentenza datata s-7 ta' Marzu tas-sena 2002, fejn ghar-rikors taghhom tas-7 ta' Mejju tas-sena 2001 fejn talbu li jkunu awtorizzati jipprezentaw nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti gew dikjarati li kienu wrew raguni tajba biex jithallew jikkontestaw il-kawza u konsegwentement inghataw ghoxrin (20) gurnata mid-data ta' l-istess sentenza;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata s-26 ta' Marzu tas-sena 2002 li permezz taghha l-konvenuti eccepew is-segwenti;

Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi in linea preliminari, in-nuqqas ta' nteress guridiku ta' l-attrici stante li l-ftehim li sar bejn il-partijiet u li a bazi tieghu ittiehdet din l-azzjoni, m'ghadux aktar vigenti, kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni ta' din il-kawza;

2. Illi l-attrici trid qabel xejn tindika x'inhuma n-nuqqasijiet imputabbli lill-konvenuti li waslu ghal din il-kawza;

3. Illi fil-mertu, l-konvenuti osservaw skruplozament l-obbligi taghhom taht il-ftehim li kellhom

Kopja Informali ta' Sentenza

ma' l-attrici, tant illi ghamlu partita xoghlijiet skond il-ftehim, u ohrajn fuq rikjesta taghha, u kienet pjuttost l-attrici li naqset taht l-istess ftehim meta minn jeddha u minghajr raguni valida rrifjutat il-fond, wara li obbligat ruhha li ser tikrih;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attrici fethet din il-kawza hesrem, hekk kif il-partijiet kienu ghadhom qed jiddiskutu kif ser jirrangaw l-affarijiet ta' bejniethom, u ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx ibatu spejjez;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti fejn iddiskreview fil-qosor il-verzjoni taghhom, (ara fol 47);

Rat il-lista tax-xhieda minnhom kongjuntivament ipprezentata;

Rat il-verbal tat-8 ta' Mejju tas-sena 2002 li permezz tieghu l-kawza odjerna giet trasferita ghall-istess qorti diversament preseduta;

Rat in-nota tal-konvenuti datata l-14 ta' Settembru tas-sena 2004 li permezz taghha ipprevalew ruhhom mill-artikolu 34 ta' Att IX tas-sena 2004 fejn ghazlu li l-kawza odjerna tigi deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta), (ara fol 66);

Rat il-verbal tat-13 ta' Jannar tas-sena 2005 li permezz tieghu l-qorti precedenti ordnat li l-kawza odjerna tintbaghat quddiem din il-qorti sabiex tigi trattata u deciza minnha, (ara fol 67);

Rat il-verbal a fol 68-70 fejn fit-tlett udjenzi hemm indikati hadd mill-partijiet ma deher;

Rat ir-rikors ta' l-attrici u d-digriet konsegwenzjali, rispettivament datati l-21 u l-24 ta' Novembru tas-sena 2005 fejn il-qorti odjerna ordnat li l-konvenuti kellhom

Kopja Informali ta' Sentenza

jirrispondu ghall-imsemmi rikors sat-30 ta' Novembru tas-sena 2005;

Rat ir-rikors tal-konvenuti datat id-19 ta' Settembru tas-sena 2006;

Rat id-digriet taghha fir-rigward datat is-27 ta' Settembru tas-sena 2006;

Rat ir-risposta ta' l-attrici datata t-18 ta' ottubru tas-sena 2006;

Rat id-digriet finali taghha datat l-20 ta' Ottubru tas-sena 2006 fejn cahdet it-talba tal-konvenuti rikorrenti;

Hadet konjizzjoni tax-xhieda mismugha precedentement minn fora differenti minnha;

Semghet ix-xhieda prodotta quddiemha;

Rat id-dokumenti esebiti;

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

Ikkunsidrat:

Illi l-procedura li minhabba l-loghba procedurali li tirrizulta, hadet tassew zmien inkonsiderat biex tigi deciza in prim'istanza tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi l-vertenza odjerna tiddependi minn zewg skritturi privati redatti mill-partijiet f'din il-kawza, rispettivament datati l-21 ta' Gunju ta' l-1995 u t-12 t'April tas-sena 1996 u jirrigwardaw il-fond indikat mill-attrici fl-affidavit taghha tat-30 ta' Gunju tas-sena 2006, (ara fol 80);

2. Illi l-iskrittura datata l-21 ta' Gunju ta' l-1995 giet redatta quddiem l-Avukat Dottor Mark Busuttil, izda dik sussegwenti, ghalkemm tidher skrittura regolari, ma

Kopja Informali ta' Sentenza

jirrizultax bi kjarezza quddiem min giet redatta ghaliex l-ahhar firma mhix legibbli izda l-attrici tafferma li saret ghand is-Sur Grech Mallia, (ara fol 80);

3. Illi in sintesi dawn l-iskritturi jindikaw is-segwenti:

a. Illi l-konvenut Zammit kellu jizviluppa l-fond indikat fl-istess skritturi skond is-sengha u l-arti;

b. Illi l-istess konvenut Zammit intrabat li jlesti x-xoghlijiet kollha nvoluti sal-31 ta' Dicembru ta' l-1996;

c. Illi fin-nuqqas il-kerrej, sussegwentement l-attrici fuq indikata kellha d-dritt bhala kerreja tal-fond de quo, li titlob il-flus li thallsu fl-iskrittura riferita oltre somma ekwivalenti ghal dik li tkun thallset kemm lis-sidien kif ukoll ghall-kwalunkwe benefikati li jsiru a spejjez taghhom, (ara fol 6 u 7);

d. Illi jirrizulta li sa-data pattwita, l-attur ma kienx ottempora fuqhu mal-kundizzjonijiet minnha assunti;

e. Illi nonostante dan, l-attrici ssostni li kienet gia' hallset lill-atturi s-somma ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), (ara fol 80), izda aktar 'il quddiem issostni li effettivament hallset erbat elef, tlett mija u tnax –il Lira Maltin, (LM4,312.00,0), (ara fol 81), li aktar 'il quddiem gie ndikat bhala erbat elef, tmien mija u tnax –il Lira Maltin, (LM4,812.00,0), ara fol 83, stante il-pagament ta' multa ndikata fl-istess fol;

f. Illi ovvjament, sad-data pattwita, l-attrici kien kien impossibbli li tidhol fil-fond lilha mikri ghaliex l-attur ma kienx ottempora ruhu mal-kundizzjoni minnha assunta li jlesti l-post u jirrendieh abotabbli biezzejjed li jippermetti lill-attrici tiehu pussess tieghu;

Kopja Informali ta' Sentenza

g. Illi nonostante dan, l-attrici tat sitt (6) xhur cans lill-attur biex ikun jista' jottempora ruhu u jitermina x-xoghlijiet mehtiega, izda dan kien inutili;

h. Illi fil-frattemp, tramite l-mama' taghha, l-attrici skopriet li ghalkemm kien inhareg permess ghall-bini mill-awtorita' kompetenti, pero' dan kien skada stante li l-perjodu li ghalih kien inhareg dan il-permess kien skada inutilment;

i. Illi meta l-attrici rat hekk, riedet tavvala ruhha mill-kundizzjonijiet fl-iskrittura fuq indikata u talbet mhux biss ir-rexissjoni ta' l-istess ftehim pattwit, izda l-flus li kienet precedentement ghaddiet lill-konvenut Zammit;

j. Illi nonostante li l-konvenut jidher li kien informa lill-attrici li kien ser jirrifondi l-ammont precedentement sborzat mill-attrici, (ara fol 54), xorta ma zammx kelmtu u konsegwentement l-attrici kienet kostretta tipprocedi b'din il-procedura;

Ikkunsidrat:

Illi filwaqt li l-verzjoni attrici tidher li hi verosimili u timmerita l-avall ta' din il-qorti dik tal-konvenut ma tikkonvincix u qed tigi skartata ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi ma zammx mat-termini minnu stess accettati;
2. Illi nonostante li ha rigal konsistenti baqa' ma ottemporax ruhu mal-kundizzjonijiet pattwiti;
3. Illi l-inerzja tieghu halla wkoll jiskadi t-terminu tal-permess tal-bini minghajr ma jottempora ruhu mieghu;
4. Illi jirrizulta li ghalkemm ircieva l-ammonti ta' flus fuq indikati xorta baqa' ma zammx kelmtu ma' l-attrici u kien ghalhekk sors ta' deluzjoni kbira ghalha;

Ikkunsidrat:

Illi ghal dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ghandu jinghad li din allura qed tigi respinta stante li ghandu jkun abundantement car li l-attrici ghandha nteress guridiku tipprocedi b'din il-procedura stante li sborzat ammont konsiderevoli ta' flus inutilment peress li l-attur ma ottemporax ruhu ma' l-obbligi minnu assunti fil-konfront ta' l-attrici biex ghalhekk jigi li amikkixxa ruhu ingustament mill-ingerwita' ta' l-attrici;

Illi rigward it-tieni eccezzjoni ghandu jinghad li l-attrici ppruvat dan bi kjarezza u sintetikament jinghad li l-konvenut:

1. ma beniex il-fond fit-terminu pattwit;
2. ma setax effettivament jaghmel hekk ghaliex il-permess ghal bini kien anke skada;
3. Illi x-xoghlijiet zghar li saru ma kienux ghall-altezza tal-ftehim;

Illi ghalhekk anke t-tieni eccezzjoni qed tigi respinta;

Illi tenut kont tal-impostazzjoni tat-tielet eccezzjoni ghar-ragunijiet kollha hawn esposti qed tigi respinta wkoll din it-tielet eccezzjoni;

Illi rigward ir-raba' eccezzjoni din il-qorti tqis li din effettivament tammonta ghal disprezz lejn din il-qorti li wara li ezaminat sew l-atti ta' din il-kawza jirrizulta assodat li l-procedura precedenti mehuda b'forma differenti tant gew abbuza mill-konvenut li kwazi wiehed jista' jsostni liberament li dan anke abbuza mill-process gudizzjarju;

Illi ghaldagstant din il-qorti qed tirrespingi wkoll din ir-raba' eccezzjoni;

Ghaldagstant, din il-qorti, tqis li l-attrici Claire Borg nee Cauchi ppruvat il-kaz taghha skond il-ligi u konsegwentement:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. tiddikjara li l-konvenuti Victor u Margaret konjugi Zammit naqsu li jottemporaw ruhhom skond il-kundizzjonijiet tal-ftehim datata l-21 ta' Gunju ta' l-1995 u tat-12 t'April ta' l-1996;
2. Tiddikjara li konsegwenza ta' l-istess ikkagunaw danni lill-attrici Claire Borg nee Cauchi fl-ammont kompessiv ta' erbat elef, tmien mija u tnax –il Lira Maltin, (LM4,812.00,0);
3. Tikkundanna lill-konvenuti Zammit fuq indikati biex ihallsu lill-attrici Claire Borg nee Cauchi l-ammont ta' erbat tlef, tmien mija u tnax –il Lira Maltin, (LM4,812.00,0), hekk likwidat, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi mis-6 ta' Mejju ta' l-1999 meta giet intavolata l-procedura odjerna kontra l-istess konvenuti Victor u Margaret Zammit.

Marisa Borg
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----