MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 460/2005

Victor Zahra (I.D. 758748(M) u Yvonne Zahra (I.D. 531346(M)

Vs

JDC Company Limited (C 12753)

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att** tac-**citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Peress illi permezz ta’ konvenju tal-24 ta’ Novembru 1995 (hawn anness bhala Dok A), l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru minghand is-socjeta’ konvenuta u s-socjeta’ konvenuta obbligat ruhha tbigh lill-atturi l-fondi hawn taht elenkati:

(a) seba’ *garages* kontigwi f’livell sotterran (‘*lower basement level’)* bla numru u bla isem accessibbli minn *drive in* privata li tizbokka fi Triq L. Casolani, Birkirkara;

(b) tlett *garages* kontigwi f’livell sotterran (‘*basement level’)* bla numru u bla isem fi *drive-in* privata li tizbokka fi Triq L. Casolani, Birkirkara;

(c) mezzanin bla numru u bla isem fi Triq L. Casolani, Birkirkara, sovrappost ghal terran li mieghu ghandu inkomun sistema ta’ *drains* u drenagg flimkien ma’ parti diviza tal-bejt bil-*washroom* inkorporata;

(d) It-terran u l-mezzanin sovrappost fi Triq L. Casolani, Birkirkara it-tnejn bla numru u bla isem, inkluza l-arja tal-mezzanin;

Peress illi minn dejjem kien intiz illi s-socjeta’ konvenuta kellha tizviluppa l-fondi msemmijin hawn fuq fi stat ta’ gebel u saqaf u konformi mal-permessi ghall-izviluppi kollha relattivi;

Peress illi l-prezz globali ta’ dawn il-fondi ta’ Lm87,000 thallas mill-konvenuti lill-attur fl-intier tieghu sat-30 ta’ Dicembru 1996, kif jirrizulta mill-annessa ricevuta mmarkata Dok B;

Peress illi l-atturi nghataw id-dritt li jigu ssostitwiti minn terzi fuq l-att finali *in toto* jew *in parte,* u b’dan il-mod inbieghu il-fondi segwenti mill-JDC Company Limited lill-terzi:

(i) tlett garages kontigwi f’livell sotterran (‘*basement level’)* bla numru u bla isem fi *drive-in* privata li tizbokka fi Triq L. Casolani, Birkirkara;

(ii) mezzanin bla numru u bla isem fi Triq L. Casolani, Birkirkara, sovrappost ghal terran li mieghu ghandu inkomun sistema ta' *drains* u drenagg flimkien ma' parti diviza tal-bejt bil-*washroom* inkorporata;

(iii) It-terran u l-mezzanin sovrappost fi Triq L. Casolani, Birkirkara it-tnejn bla numru u bla isem, inkluza l-arja tal-mezzanin;

Peress illi ghalhekk is-seba' garages f'livell sotterran ('*lower basement level')* bla numru u bla isem accessibbli minn *drive in* privata li tizbokka fi Triq gdida bla isem li da parti taghha tizbokka fi Triq L. Casolani, Birkirkara ghadhom intestati f'isem is-socjeta' konvenuta ghalkemm din thallset a saldu ghalihom;

Peress illi r-rampa li taghti access ghas-seba' *garages* kontigwi f'livell sotterran ('*lower basement level')* ma hijiex konformi mal-permess tal-izvilupp relattiv kif jirrizulta mir-rapport imhejji mill-Perit Marie Louise Musumeci hawn anness u mmarkat Dok C;

Peress illi malli rrizulta dan in-nuqqas ta' konformita' fl-istruttura tal-*garages de quo*, l-atturi nterpellaw lis-socjeta' konvenuta sabiex tirrifondi l-flus li kienu hallsuha akkont tal-prezz tal-istess *garages*, pero' din baqghet inadempjenti:

Peress illi l-prezz globali attribwit lil dawn il-*garages* fiz-zmien illi kien sar il- konvenju tal-24 ta' Novembru 1995 kien ta' Lm16,800 (sittax-il elf u tmien mitt Lira Maltin) u ghaldaqstant is-socjeta' konvenuta qieghda tgawdi minn arkkittiment indebitu b'qerq u/jew frodi a skapitu tal-atturi fl-ammont tal-prezz tal-*garages de quo* flimkien ma' l-imghaxijiet legali mit-30 ta' Dicembru 1996;

Tghid is-socjeta' konvenuta ghaliex ghar-ragunijiet hawn fuq premessi m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. tordna lill-istess socjeta' konvenuta tirrifondi l-prezz imhallsa mill-atturi lis-socjeta' konvenuta ghas-seba' *garages* kontigwi f'livell sotterann (*'lower basement level')*

bla numru u bla isem accessibbli minn *drive in* privata li tizbokka fi Triq gdida bla isem li da parti taghha tizbokka fi Triq L. Casolani, Birkirkara, cioe' Lm16,800 (sittax-il elf u tmien mitt Lira Maltin) flimkien ma' l-imghaxijiet legali mit-30 ta' Dicembru 1996.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta** fejn eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici fil-konfront ta' l-eccipjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-atturi, kif jista' jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi l-principalment it-talbiet attrici huma definittivament preskritta ai termini tal-Artikolu 2156 tal-Kodici Civili;

3. Illi kif ser jirrizulta ampjament waqt is-smigh tal-kawza l-atturi kienu ezercitaw id-dritt illi jassenjaw il-propjeta' a favur terzi u ghalhekk qatt ma kienu huma illi addivjenaw fuq kuntratt finali ta' bejgh u l-imsemmija garaxxijiet ma kienux gew mibjugha bil-prezz ta' Lm16,800.00 izda b'somma ferm ridotta.

4. Illi noltre kif jista' jirrizulta ampjament il-propjeta' mibjugha kienet inghatat prezz totali u minn imkien ma jirrizulta illi l-garaxxijiet kienu gew stmati f'somma fl-ammont rikjest.

5. Illi ulterjorment jinghad illi l-atturi qatt ma nterpellaw lis-socjeta' attrici dwar din il-pendenza ghaliex kif ser jigi ppruvat il-partijiet kienu cedew tali drittijiet u trasferew il-propjeta' lill-terzi bl-accettazzjoni illi l-imsemmija garaxxijiet jibqghu propjeta' assoluta tas-socjeta' intimata u dan ghaliex huma ghamlu profitt nett ferm akbar minn dak dettaljat fil-konvenju u l-partijiet kienu dahlu f'dan il-konvenju strettament bi skop kummercjali u spekulattiv;

6. Illi konsegwentement ma hemm ebda kundanna fil-konfront tas-socjeta' konvenuta illi tigi kundannata tirrifondi lura s-somma rikjesta stante li din qatt ma thallset akkont tal-garaxxijiet.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat il-verbal tad-19 ta' Frar, tal-21 ta' Marzu u 23 ta' April 2007;

Rat ir-rikors ta' JDC Co Ltd tal-25 ta' April 2007;

FATTI

Fil-kaz in ezami l-atturi qed jitolbu li s-socjeta' konvenuta tirrifondi s-somma ta' Lm16,800 prezz imhallas ghal seba' garages f'B'kara flimkien ma' l-imghaxijiet legali mit-30 ta' Dicembru 1996.

Jirrizulta mill-provi prodotti li l-atturi kienu xtraw minghand l-konvenuti diversi proprejta' *on plan shell form* bil-prezz komplessiv (skond l-atturi) ta' Lm87,000 bil-kondizzjoni li l-konvenju setgha jigi trasferit lill terzi. Il-konvenju skada izda kien hemm intiza bejn il-partijiet li avolja l-konvenju skada, u l-prezz totali thallas lill konvenuti, l-atturi baqghu jressqu terzi biex jixtru din il-propjeta'. Li kien jigri kien li l-atturi kienu nfurmaw lill-konvenuti li kien hemm terzi li riedu jixtru din il-propjeta' u l-konvenut John Debono kien jersaq ghall kuntratt finali flimkien ma' l-atturi u t-terz, jiffirmaw u l-flus kienu jdahhluhom l-atturi li kienu is-sidien tal-proprejta'. Gara li l-atturi sabu difikulta' biex ibieghu s-seba' *garages* li kien hemm fil-*lower basement* billi kien hemm rampa li kienet *steep*, u mhux skond il-permessi, liema *garages* kienu wkoll gew iffladdjati. L-atturi ghalhekk qed jitolbu li jiehdu lura l-prezz ta' dawn il-*garages*.

Il-konvenuti qed jikkontestaw it-talba ta’ l-atturi billi qed jghidu li t-talba hija preskritta; li ma hemmx problema ta’ rampa jew ta’ *flooding* u li ma jafux kif l-atturi waslu ghall prezz ta’ Lm16,800.

KONSIDERAZZJONIJIET

Konvenju

Fil-kaz in ezami l-partijiet jaqblu li l-konvenju datat 24 ta’ Novembru 1995 (fol 6) skada u l-ebda wahda mill-partijiet ma prezentat ittra ufficjali skond l-artikolu 1357 tal-Kap 16 biex il-parti l-ohra tersaq ghall-kuntratt finali. Li gara pero’ kien li l-konvenuti baqghu jonorow ghal xi zmien il-kondizzjonijiet tal-konvenju avolja kien skada. Illum il-konvenuti jghidu li l-atturi ma fadallhom jiehdu xejn.

Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna jekk il-formalitijiet rikjesti f’dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

“F’kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita’ tieghu, u lanqas ma jiehdu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall *istatus quo ante*. Ghalhekk il-kompratur jista’ jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju.” (Ara sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; L. Abela vs T. Spiteri Vol Vol LXX111 p11 p 403; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316.)

L-ammont li jithallas akkont tal-prezz fuq konvenju bhala regola jithallas lura lill-kompratur jekk il-bejgh bejn il-partijiet ma jsirx (App Kum V. Cini vs A. Agius et 9/3/1988).

Id-dekadenza mid-dritt li l-attur jiehu lura dak li hallas javvera ruhu jekk hu minghajr gustifikazzjoni ma jersaqx fuq l-att finali. Izda dana jippresupponi li l-konvenuti

jibghatu ittra ufficjali, procedura li f'dan il-kaz ma jirrizultax li saret b'riferenza ghall-konvenju imsemmi.

Fil-fatt l-atturi f'dina l-kawza mhux qed jitolbu li l-konvenuti jersqu ghall kuntratt finali izda li l-konvenuti jirrifondu s-somma ta' Lm16,800 imhallsa ghas-seba' *garages*.

Prezz

Meta l-konvenut John Debono wiegeb ghall kapitolu li kien sarlu waqt il-proceduri billi ma kienx deher, hu xehed li m'ghandux jaghti s-somma mitluba billi ma jafx kif Zahra wasal ghal prezz ta' Lm2,400 ghal kull *garage*.

Victor Zahra xehed li kien ftiehem ma' John Debono biex jixtri tlett *maisonettes*, tlett *garages* fil-livell tat-triq u seba' garages fil-livell ta' sub-basement ghal prezz totali ta' Lm87,000. Fuq is-seba' garages fis-sub-basment jghid li kien ftiehem prezz ta' Lm16,800.

Mill-konvenju ezibit (ara fol 6 et seq) ma giex indikat il-valur ta' dawn il-*garages*. Fuq dan hemm ix-xhieda ta' Victor Zahra, martu u t-tifel tieghu. Mhux kontestat li dawn is-seba' *garages* thallsu mill-atturi izda ghadu ma sarx il-kuntratt finali fuqhom jew kuntratt biex jinbieghu lill-terzi. Il-konvenuti mhux qed jichdu li l-atturi ghandhom dawn is-seba' *garages* li ma jafux kif l-atturi waslu ghall ammont ta' Lm16,800. Il-Qorti hi tal-fehma li fin-nuqqas ta' prova cara u precisa dwar kif l-atturi waslu ghall valur ta' Lm2,400 ghall kull wiehed minn dawn is-seba' *garages*, il-Qorti se toqghod fuq il-valur ta' Lm2,000 il-wiehed, bhal ma nbieghu l-*garages* l-ohra mill-konvenuti bejn it 2002 u 2004 kif jirrizulta mill-kuntratti ezibiti a fol 78 sa 143. Ghalhekk l-atturi jistghu jitolbu biss lura s-somma ta' Lm14,000.

Preskrizzjoni

Il-konvenuti qed jeccepixxu li t-talba attrici hija definittivament preskritta ai termini tal-Artikolu 2156 tal-Kodici Civili bid-dekors ta' hames snin. Fin-nota prezentata fil-25 ta' April 2007 il-konvenuti ssottomettew li

l-konvenju tal-24 ta’ Novembru 1995 kien validu ghal 4 xhur u ulterjorment giet prezentata ricevuta datata 30 ta’ Dicembru 1996 li turi li wara dik id-data gie dikjarat “bhala pagament ta’ flus ma fadal xejn bejnietna”. Dan juri skond il-konvenuti li l-partijiet kienu ghalqu l-pendenzi ta’ bejniethom u ghalhekk mhux biss hemm il-preskrizzjoni billi ghaddew aktar minn 9 snin imma l-azzjoni hija estinta.

Illi l-ircevuta li saret riferenza ghaliha Dok B a fol 9 hija ricevuta tal-flus kollha li l-atturi kienu hallsu lill konvenuti ghal proprjeta mixtrija minghand il-konvenuti.

Izda ghalkemm il-konvenuti jghidu li l-partijiet kienu ghalqu l-pendenzi ta’ bejniethom fil-fatt jirrizulta li l-atturi ghandhom seba’ *garages* li kienu xtraw minghand il-konvenuti li fuqhom ghadu ma sarx il-kuntratt finali u li qeghdin ghand il-konvenuti. Dan mhux kontestat mill-konvenuti.

Illi skond l-artikolu 2118 tal-Kap 16 il-konvenuti ma jistghux jippreskrivu meta huma qed izommu xi haga f’isem haddiehor u jafu li dawn is-seba’ *garages* huma ta’ l-atturi u mhux taghhom.

Inoltre jirrizulta li meta l-atturi ilmentaw mal-konvenuti dwar ir-rampa u l-flooding li kien hemm f’dawn il-garages, fit-2001 il-konvenut Debono ha passi rimedjali minhabba l-ilment ta’ l-atturi u ghalhekk kien qed jirrikonoxxi d-dritt ta’ l-atturi fuq dawn il-*garages* anke dak iz-zmien.

Ghalhekk it-talba ta’ l-atturi f’din il-kawza biex jigi rifuz lilhom il-prezz li hallsu ghall dawn il-garages ma gietx preskritta.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi
tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta tirrifondi s-somma ta’ erbatax il-elf lira Maltin (Lm14,000) lill-atturi ghall-prezz ta’ seba’ *garages* kontigwi f’livell sotterann (*‘lower basement*

level') bla numru u bla isem accessibbli minn *drive in* privata li tizbokka fi Triq gdida bla isem li da parti taghha tizbokka fi Triq L. Casolani, Birkirkara flimkien ma' l-imghaxijiet legali mit-30 ta' Dicembru 1996.
Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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