MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2008

Talba Numru. 548/2006

Robert Lewis (ID 966450 M)
u martu Maria Dolores sive Doreen Lewis (ID 215653 M)

vs

Alfred Debattista (ID 992144 M)
u martu Carmen Debattista (ID 307292 M)

It-Tribunal,

Ra l-Avviz li permezz tieghu l-atturi qieghdin jitolbu s-somma ta' elfejn disa' mija u hdax-il Ewro u tnejn u sebghin centezmi (€2911.72) ekwivalenti ghall-Lm1250, bhala rizarciment ta' diversi spejjez maghmula minnhom sabiex jinhareg il-permess tal-MEPA relattiv u spejjez ohra in ezekuzzjoni ta' ftehim bejniethom.

Illi l-partijiet bhala l-proprjetarj rispettivi taz-zewg fondi 'Ruthman' u Camilleri Flats numru 2, Triq Esefu, Bugibba,

kienu ftehmu li jwaqqghu z-zewg proprjetajiet rispettivi taghhom u jikkkostruwixxu *a* spejjez tat-tnejn garaxx *'semi-basement'*, erba' appartamenti u *penthouse,* bl-iskop illi jaqsmu l-profitti nofs kull wiehed.

Illi wara li hareg il-permess ta' zvilupp relattiv u wara li l-atturi kienu ghamlu diversi spejjez ma` l-istess, il-konvenut Alfred Debattista minghajr ebda raguni valida fil-ligi rega` lura minn dan il-ftehim u minflok talab lill-atturi jixtru l-fond proprjeta' tieghu ghall-prezz ta' Lm100,000 meta tali fond fis-suq jiswa' circa Lm30,000.

Illi konsegwenza ta` l-agir tal-konvenut Alfred Debattista, l-atturi sofrew danni konsistenti fl-ispejjez li lahqu nefqu ammontanti ghal elf, mitejn u hamsin Lira (Lm1250) kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza apparti danni ohra. Ghalhekk l-atturi pprezentaw il-prezenti kawza sabiex jirkupraw l-ispejjez li hargu in konnessjoni ma` l-ftehim fuq imsemmi li nkiser unilateralment u minghajr ebda raguni valida mill-konvenut Alfred Debattista.

Bl-imghax legali mis-26 ta' Mejju, 2006 u bl-ispejjez inkluzi dawk ta` l-ittra interpellatorja tat-2 ta' Mejju, 2006 u ta` l-ittra ufficjali tas-26 ta' Mejju, 2006 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra ta' danni spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti.

Illi fir-risposta tal-konvenuti giet sollevata illi l-attur kien jaf illi hemm inkwilina fil-fond tal-konvenut, ghalhekk ma setax jibda` xi zvilupp qabel ma giet zgumbrata.

Illi l-konvenut tilef il-fiducja kollha fl-attur meta l-istess attur kien imur wara dar il-konvenut u jirranga prezzijiet minghajr il-kunsens tieghu li ghalhekk gelightu li ma tkompliex in-negozju.

Illi kien hemm ammont ta' flus li l-attur kellu jhallas lill-konvenut u ma taghhomlux u ghalhekk din turi car illi ma kienx hemm rieda tajba da parti ta` l-attur;

Illi ftehim qatt ma sar kif ser jinqasam il-bini u dan minkejja l-insistenza tal-konvenut u ghalhekk ma setax jibda` l-izvilupp.

Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra illi gietipprezentata kontro talba fejn intqal illi t-talba qieghda tigi kkontestata. Il-konvenut qieghed jitlob minghand l-attur is-somma ta' Lm1,228 stante li sofra dawn id-danni ta' spejjez sabiex jigu l-permessi tal-bini, liema negozju ma sarx tort esklussivament ta` l-attur.

Ra r-risposta ghal kontro talba fejn gie sollevat illi l-kontro talba tal-konvenut ghandha tigi michuda peress illi huma ma sofrew ebda danni u in oltre l-ftehim ta' bejn il-kontendenti thassar minhabba l-istess konvenuti, kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.

Bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti pprezentati fl-atti tal-kawza,

Ra l-affidavits u sema` x-xhieda ta' Robert Lewis, Alfred Debattista, Perit Lino Cachia, Mary Yvonne Sutton, Robert Vassallo u Ivor Robinich

Sema` t-trattazzjoni tal-partijjiet.

Ikkunsidra

Illi din il-kawza titratta dwar talba ghal rifuzjoni ta' spejjez in esekuzzjoni ta' ftehim ta' zvilupp ta' bini, liema ftehim inkiser bejn il-partijiet. It-talba qieghda tigi kkontestata a bazi li qatt ma kien sar ftehim u li *in oltre* dan l-izvilupp ma setax isir peress illi kien ghad hemm inkwilina fil-fond kif ukoll kien l-attur li kellu jaghti xi flus lill-konvenut. Illi saret kontro talba, fl-ammont ta' Lm1,280, spejjez inkorsi mill-konvenut sabiex jigi ottenut il-permess tal-bini, liema kontro talba hija kkontestata peress illi jinghad illi il-konvenuti rikonvenzjonanti ma sofrew ebda danni.

Illi mix-xhieda tal-Perit Lino Cachia jghid illi huwa gie mqabbad mill-partijiet sabiex isiru il-pjanti u applikazzjoni ghal permessi ghad-demolizzjoni tal-proprjetajiet ezistenti u kostruzzjoni ta' blokk ta' appartamenti, *penthouse* u garaxxijiet. Huwa kkonferma illi t-tnejn kienu l-klijenti tieghu. L-ircevuta tal-hlas kienet inharget fuq isem Robert Lewis.

Ix-xhud Yvonne Sutton ikkonfermat illi hija u zewgha kienu vakaw mill-fond tal-konvenut fl-2006 peress illi giet avzata li l-bini kien ha jaqa ' xi hames xhur qabel u kienet rat it-tabelli tal-MEPA fuq il-bini.

Mix-xhieda tar-rapprezentanti tal-MEPA gie konfermat illi l-applikazzjoni ghall-permess tal-bini kien Robert Lewis u li l-Perit Lino Cachia kien il-Perit li ppropona l-istess progett.

Mix-xhieda taz-zewg partijiet johrog car illi l-intenzjoni tal-partijiet kien li jizviluppaw il-proprjetajiet taghhom f'Bugibba. Illi kien hemm idea ta' ftehim bejn il-partijiet dwar l-izvilupp tal-proprjetajiet taghhom izda dan il-ftehim waqaf hemm. Fil-fehma tat-Tribunal kien hemm nuqqas kbir ta' kommunikazzjoni bejn il-partijiet peress illi ma kienx intlahaq ftehim bil-miktub ghar-responsabilitajiet vari ta' bejniethom fil-progett tal-bini u ma sar ebda pjan serju ta' kif ghandu jigi maqsum bejniethom il-bini wara l-izvilupp.

Johrog car illi progett ta' zvilupp bejn zewg partijiet ghandu jigi imfassal fid-dettall sa mill-bidu nett. Dan ma sehhx bejn il-partijiet. Illi meta jkun hemm konsiderazzjoni serja ta' zvilupp bejn partijiet, ir-responsabilitajiet u t-tqassim ghandhom jigu elenkati bil-miktub u dan sabiex jigu evitati problemi futuri kif irrizultaw quddiem dan it-Tribunal. Jirrizulta wkoll illi sakemm xi wahda minn dawn il-proprjetajiet ma tinbejghx lil terzi, l-partijiet ha jibqghu girien ta' xulxin.

It-Tribunal huwa konvint illi dawn il-kwistjonijiet sehhew minhabba mankanza ta' ftehim bil-miktub.

Illi jkun opportun jigi dikjarat illi jekk kemm-il darba dan l-izvilupp jitwettaq fil-futur, dan il-ftehim ghandu jigi mfassal b'mod preciz kemm jista' jkun.

Mix-xhieda jidher illi l-problema ta` l-inkwilini Sutton giet sorvolata wehidha u ghalhekk din l-eccezzjoni m'ghandhiex tigi akkolta. Mix-xhieda jidher ukoll illi l-fatt illi l-attur kien imur jigbor u jinnegozja prezzijiet m'ghandux jitqies bhala fattur negattiv. Anzi din kienet haga pozittiva u proattiva da parti ta` l-attur li kien qed jiehu hsieb l-interessi taz-zewg partijiet u ghalhekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenut m'ghandhiex tigi akkolta.

Il-qofol tal-problema jibqa' illi ma kienx hemm ftehim bil-miktub u l-konvenut fl-eccezzjonijiet tieghu qieghed jattribwixxi l-isfrattu tal-ftehim ghall-izvilupp anke minhabba dan in-nuqqas. Fil-kontro talba l-konvenut qieghed jitlob d-danni tieghu wkoll ghal mankanza li sehh l-izvilupp.

It-Tribunal huwa moralment konvint illi peress illi qatt ma sar pjan serju dwar l-izvilupp tal-proprjetajiet tal-partijiet dan wassal ghall-konvenut li jnaqqas il-fiducja li kellu. Huwa fatt illi minghajr ftehim bil-miktub dwar l-izvilupp taz-zewg proprjetajiet in kwistjoni inholqu ekwivoci bejniethom.

Illi l-ideja li jizviluppaw il-bini ta' bejniethom ma giex mfassal fi ftehim serju . Jidher ukoll illi l-ideja ta' l-izvilupp tal-bini ma tkompliex fi ftehim bil-miktub. Dan jista' jkun attribwibbli ghan-nuqqas ta' esperjenza ta' bejniethom fil-kamp ta` l-izvilupp tal-bini. Jirrizulta li z-zewg partijiet ma kienux normalment f'dan it-tip ta' negozju. Ghalhekk in-nuqqas serju ta' pjan ta' divizjoni ta' responsabilitajiet u qsim tal-bini wassal lill-partijiet ghas-sitwazzjoni li ghandu t-Tribunal quddiemu.

Il-Konvenut kien intebah illi minghajr ftehim bil-miktub ma kienux ha jasslu. Meta wara li nhareg il-permess, il-konvenut talab lill-attur Lm100,000 ghal proprjeta' tieghu, prezz oghla mill-prezz tas-suq, il-konvenut kompla jnaqqar mill-fiducja ta' bejniethom u aggrava s-sitwazzjoni. It-

Tribunal huwa konvint illi l-konvenut intebah illi fic-cirkostanzi li kienu jinsabu fiha l-partijiet, l-izvilupp ma setax jissokta bejn iz-zewg partijiet u dan minhabba d-divergenzi vari li rrizultaw fosthom ukoll kwistjonijiet ta' personalita.'

Mix-xhieda jidher ukoll illi l-permess ghall-izvilupp ghadu *in vigore* u ghalhekk ikun opportun illi l-partijiet jippruvaw jirrikonciljaw l-idejat taghhom *tramite* terza persuna ta' fiducja taghhom u jfasslu ftehim bil-miktub, bi pjan serju li jwassalhom ghall-izvilupp tal-proprjetajiet rispettivi taghhom u dan minghajr telf ta' flus ohra. It-Tribunal huwa konvint illi b'turija ta' rieda tajba bejn il-partijiet dan l-izvilupp jista' jsir.
Ghalhekk, wara li t-Tribunal qies ix-xhieda dokumentali kollha, huwa moralment konvint illi l-kaz kif svolga, kien hemm qbil bejn il-partijiet sabiex isir l-izvilupp, izda minhabba nuqqas ta' fiducja attribwibbi z-zewg nahat l-izvilupp ma sehhx. Ftehim ta' dan it-tip jista' jsir biss jekk kemm-il darba hemm rieda tajba taz-zewg partijiet li jiftiehmu.

It-Tribunal ghalhekk jidhirlu illi ghalkemm l-ftehim sfaxxa minhabba nuqqas ta' fiducja attribwibbli liz-zewg partijiet, ra lli t-tnejn hargu sehemhom.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal huwa tal-fehma li in kwantu ghat-talba quddiemu z-zewg partijiet ghandhom jibqghu bl-ispejjez li hargu.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba attrici fil-waqt illi jichad il-kontro talba tal-konvenuti.

Spejjez bin-nofs ghaz-zewg partijiet.

< Sentenza Finali >

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