



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
MICHAEL MALLIA**

Seduta tat-8 ta' Lulju, 2008

Avviz Numru. 114/2007

**Tabib Dottor Charles (ID Nru 59364 M) u Sandra (ID
Nru 66182 M) konjugi Mallia maghrufa wkoll bhala
Mallia Azzopardi**

vs

Carmelo u Dorianne konjugi Sammut

Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fit-30 ta' April, 2007 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti li prevja dikjarazzjoni li skond konvenju tal-15 ta' Marzu, 2005 (Dok A) l-atturi kellhom raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-att finali tal-akkwist u bejgh minghand il-konvenuti ta' *garage* fi stat ta' gebel u saqaf internament markat bin-numru wiehed go "*garage complex*" sitwat fil-livell tal-*basement* accessibbli minn rampa komuni u drive-in li taghti ghal Giovanni Barbara Street, Lija, u prevja dikjarazzjoni li l-atturi kellhom konsegwentement dritt fil-

ligi sabiex ma jkomplux bil-kuntratt ta' appalt dwar l-istess fond li sar mal-konvenuti datat 15 ta' Marzu 2005 (Dok B) u li kien jirreferi ghall-konvenju Dok A, il-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jroddu lill-atturi s-somma ta' elfejn lira (Lm2000) in kwantu ghal disa' mija u hamsin lira (Lm950) li hallsu lill-konvenuti skond kif stipulat fl-anness Dok A u in kwantu ghal elf u hamsin lira (Lm1050) li hallsu lill-konvenuti kif stipulat fl-anness Dok B.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta' Marzu, 2006 u bl-imghax legali b'effett mill-1 ta' Marzu, 2006 kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn eccepew illi:

1. Illi d-domandi attrici tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenju tal-15 ta' Marzu 2005 ghal komprovendita' tal-garaxx numru 1 f'kumpless ta' garaxxijiet f'basement level fi Triq Giovanni Barbara Lija, u ghal kuntratt t'appalt rigwardanti tlestija u tkomplija ta' xogholijiet fl-istess *garage* gew esegwiti sal-15 ta' Marzu 2006 u r-rikorrenti ghar-raguni mhux valida skond il-ligi ma ressqux ghall-att finali relattiv u a tenur tal-istess konvenju u tal-iskrittura t'appalt huma kellhom jitilfu, kif fil-fatt tilfu, d-depozitu ta' Lm2,000 minnhom imhallas u ghalhekk huma m'ghandhomx dritt jitolbu r-rifuzzjoni ta' din is-somma u ghaldaqstant l-intimati ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi bla pregudizzju ghal premess, ir-ricerki ghat-trasferiment tal-fond inkwistjoni kienu ghall-ordni u l-fond ma kien affettat minn difetti mohbija u lanqas minn perkolazzjoni ta' ilma kif lamentat minnhom u dan skond certifikat tal-Perit Samuel Formosa li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument CS 1.

3. Illi b'ittra ufficjali tas-6 ta' Marzu, 2006 ir-rikorrenti interpellaw lill-intimati biex jersqu ghall-att finali relattiv u fin-nuqqas ta' dan dawn il-flus mhallsa bhala depozeru fuq il-konvenju u fuq il-kuntratt t'appalt esebit mal-avviz kellhom jigu mitlufa favur l-intimati kif effettivament gew hekk mitlufa.

4. Illi r-rikorrenti m'għandhomx dritt għar-rifuzzjoni tas-somma ta' Lm2,000 u għalhekk it-talbiet tagħhom għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tagħhom.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgħet ix-xhieda bil-gurament;

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

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba għar-rifuzzjoni ta' elfejn lira (Lm2,000) li l-atturi hallsu lill-konvenuti fuq konvenju datat 15 ta' Marzu 2005 rigwardanti *garage* Hal Lija, liema konvenju ma giex segwit b'att definittiv. Irrizulta mill-provi illi l-*garage* inkwistjoni huwa sitwat *'basement level* fi Triq Giovanni Barbara Hal Lija. Fi Frar 2005 l-attur ra dan il-*garage* u thajjar jixtrih. Iltaqa' ma' sid il-*garage* l-konvenut Carmelo Sammut, sar appuntament u l-attur ha mieghu lill-Perit Ray Sammut. Waqt l-ispezzjoni l-Perit gibed l-attenzjoni tal-partijiet għal roqgħa umdita' li kien hemm fis-saqaf. Għall-ewwel jidher illi dina ma tantx ingħatat importanza għaliex il-konvenut Carmelo Sammut qal illi kien sejjer jirrangaha u li kienet xi haga zghira. Għalhekk il-partijiet ftiehm fuq il-modalita' tat-trasferiment u fil-15 ta' Marzu 2005 in atti Nutar John Gambin gie redatt konvenju u skrittura ta' appalt. F'din l-iskrittura ma ssemma xejn dwar il-kwistjoni ta' l-umdita' li kien hemm fuq is-saqaf tal-*garage*, għad illi l-attur baqa' jinsisti mal-konvenut illi jiehu hsieb din il-kwistjoni. Il-konvenut qatt ma qallu le, anzi acceda fil-fond sovrastanti flimkien ma' haddiem sabiex jispezzjonaw il-bitha li tigi ezatt fuq il-*garage* u hadu hsieb il-*'grouting'* bejn it-*tiles*, halli zgur ma jkunx hemm xi perkollazzjoni ta' ilma jew umdita' fil-*garage* ta' taht. Madankollu l-attur ikompli jgħid illi roqgħa umdita' xorta baqgħet hemm, anzi dina donnha kibret.

Il-konvenju kellu validita' ta' sena u f'dan il-perijodu jidher illi din il-kwistjoni ta' l-umdita' hadet aktar importanza bejn il-partijiet, bl-attur ikompli jinsisti li din tigi rimedjata mal-

ewwel, waqt li l-konvenut ighid illi kienet biss buona grazzja tieghu illi kien ser jaghmel xi haga peress illi la ssemmiet fil-konvenju u lanqas fl-iskrittura ta' appalt.

Il-partijiet gabu periti rispettivi sabiex jaghmlu rapporti dwar din il-kundizzjoni u filwaqt illi l-Perit ta' l-attur Ray Sammut wera certa allarm ghal din il-kundizzjoni, l-Perit tal-konvenut Stephen Farrugia ccertifika (fol 15) illi ma sab l-ebda sinjali visibbli ta' perkolazzjoni ta' ilma u dan anke wara illi vverifika ma' sid il-fond sovrastanti sabiex jikkonferma li ma kien hemm l-ebda problema ta' ilma jingabar fil-bitha ezatt fuq il-*garage*. Il-konvenut filwaqt li jirrikonoxxi li kien hemm roqgħa ta' umdita' fis-saqaf ighid illi dan kien sforz l-egħluq ta' l-istess *garage*. In fatti darba minnhom halla l-bieb tal-*garage* miftuh għal xi tlett gimghat u din ir-roqgħa nixfet, izda meta rega' għalaq il-*garage* din ir-roqgħa reggħet tfaccat.

L-attur min nahha l-ohra kien ferm preokkupat dwar din is-sitwazzjoni, aktar u aktar meta kien sejjer ipoggi karozza go dan il-*garage*, fejn allura s-sitwazzjoni umduza fl-istess *garage* setgħet tagħmel hsara lill-vettura u għalhekk iddecieda li ma jkomplix bin-negozju u ma jersaqx għall-kuntratt. Fis-6 ta' Marzu 2006 il-konvenut bagħat ittra ufficjali lill-atturi (fol 8) sabiex huma jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att definitiv. L-atturi ma għamlux dan izda l-konvenut ma segwiex l-ittra ufficjali b'kawza kif trid il-ligi u lanqas ma talab sabiex jibqa' fil-pussess tad-depozitu mhallas mill-atturi fuq il-konvenju u fuq il-kuntratt ta' appalt li flimkien ammontaw għas-somma ta' elfejn lira(Lm2,000). Meta l-atturi talbu li jieħdu lura dawn il-flus il-konvenut irrifjuta li jhallas u saret din il-kawza.

Ikkunsidrat:

Fit-trattazzjoni tieghu l-avukat tal-konvenut argumenta li ma kien hemm l-ebda difett latenti fil-fond inkwistjoni peress illi l-attur kien jaf b'din l-ezistenza tar-roqgħa qabel ma sar il-konvenju u m'għamlu l-ebda referenza għaliha la fil-konvenju u lanqas fl-iskrittura ta' l-appalt. Għalhekk kien hemm rabta kuntrattwali bejn il-partijiet li għandha tigi osservata u la t-termini tal-ftehim huma cari m'għandha

tinghata l-ebda nterpretazzjoni u lanqas m'ghandha tigi accettata xhieda li tmur kontra dak illi nghad. Ghamel referenza ghal giurisprudenza specifkament ghall-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-1 ta' Frar 2008 fl-ismijiet "Tal-Franciz Construction Limited vs Charlie Vella et" fejn il-Qorti kienet issanzjonat iz-zamma ta' depozitu wara li rrizulta illi parti ma resqitx ghall-kuntratt minghajr raguni valida. Min nahha l-ohra, l-avukat ta' l-attur argumenta li kien hemm raguni valida l-ghala l-attur ma kellux jirredigi ghall-kuntratt u filwaqt illi kien minnu illi ghall-ewwel jidher illi din ir-roqgha umdita' ma kienetx ser tkun ta' importanza kbira, aktar ma ghadda z-zmien aktar bdiet timmanifesta ruhha u ghalhekk bdiet tippreokkupa lill-attur li deherlu li ma kellux jersaq ghall-kuntratt u jakkwista proprjeta' li kienet affetta minn difett. L-avukat ukoll ikkwota diversi sentenzi principalment kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell wkoll fl-1 ta' Frar 2008 fl-ismijiet "Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited" fejn din id-darba l-Qorti ta' l-Appell qalet illi *"biex parti tkun intitolata zzomm depozitu meta ma jsirx kuntratt trid taghmel kawza appozita sabiex tigi kanonizzata kreditrici f'dak l-ammont depozitat"*.

Ikkunsidrat:

Illi filwaqt li huwa minnu li fil-konvenju u fl-appalt ma ssemmiex il-kwistjoni ta' l-umdita' fis-saqaf tal-garage b'daqshekk ma jfissirx li l-Qorti ma tistax tisma xhieda dwar dak illi ghadda bejn il-partijiet f'din il-kwistjoni illi dakinhar kienet incidentalment ghal ftehim illi ntlahaq bejniethom dwar il-promessa tal-bejgh. Fil-kawza fl-ismijiet "Dr C Gauci Borda vs Carmelina Azzopardi" deciza mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri fid-29 ta' Ottubru 2004 il-Qorti qalet *"gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos provi testimonjali li mhuwiex ammessibbli biex jigi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentalment jew accessorju."*

F'din il-kawza mhuwiex qed jigi allegat li hemm xi element nieqes mill-konvenju u dak li gie redatt bejn il-partijiet huwa validu ghal kull fini u effetti kollha tal-ligi pero', kien

hemm din il-kwistjoni incidental i dwar ir-roqgħa umdita' fis-saqaf tal-*garage*, liema kwistjoni timmerita' li tigi kkunsidrata aktar u aktar meta fl-ahhar assumiet importanza massima u kienet il-kwistjoni decizorja jekk il-kuntratt finali kellux isir jew le. Għalhekk il-Qorti hija sodisfatta illi tajjeb jew hazin il-*garage* kien effett minn difett ta' umdita'. Issa jekk dana kienx dovut għal metodu ta' kostruzzjoni jew inkella għall-kunsiderazzjonijiet ambjentali ta' l-istess *garage*, hija mmaterjali. Il-fatt hu illi fil-mument storiku meta gie redatt il-ftehim bejn il-partijiet din ir-roqgħa kienet hemmhekk u tkellmu dwarha u għad illi ma tnizzlitx bil-miktub, kien hemm ftehim bejniethom illi l-konvenut kellu jiehu hsiebha. Issa kellhux jagħmel dan buona grazzja tiegħu jew inkella għal xi raguni ohra, huwa wkoll immaterjali. Il-fatt jibqa' li l-konvenut kien responsabbli li jsib soluzzjoni rimedjali għal din il-problema u l-konvenut ma sabhiex. L-attur għalhekk hass illi ma kellux jidhol għal dan in-negozju u wera l-intenzjoni illi ma kienx ser jersaq għall-kuntratt definittiv, kif fil-fatt għamel. Il-Qorti jidhrilha illi dina kienet raguni gustifikanti bizzejjed sabiex l-attur ma jersaqx għall-att definittiv u li kien jintitolah jitlob lura d-depożitu mħallas.

Fil-kawza "Nazzareno Vella vs Joseph Abela" (Vol LXXXVI pt ii pg 165) il-Qorti qalet: *"il-Qorti tosserva wkoll illi t-telfien ta' parti mill-prezz depożitata mill-kompratur f'kaz illi jonqos li jersaq għall-kuntratt definittiv bla raguni valida fil-ligi, kienet klawsola illi timporta penali illi kellha allura tkun interpretata b'mod restrittiv u limitattiv fl-effetti tagħha. F'kaz ta' dubbju dan kellu jmur favur il-parti li kienet altrimenti tkun ser tinkorri fil-hlas tal-penali."* Dan l-insenjament jagħti konfort lit-tezi ta' l-attur peress illi b'interpretazzjoni restrittiva u limitattiva l-Qorti tasal biex tagħti ragun lill-attur illi jkollu d-dritt illi jitlob ir-refuzzjoni tad-depożitu mħallas. Id-decizzjoni ta' l-attur ma kienetx kapriccuza izda kienet ibbazata fuq pariri teknici magħmula wara konstatazzjonijiet viswali ta' sitwazzjoni li ma kienetx normali fl-ambjenti ta' l-istess fond, liema sitwazzjoni setgħet tiggrava ruhha kif fil-fatt iggravat ruhha dik is-sena fil-mori tal-konvenju u kienet ser tkun ta' danni għall-attur u l-proprjeta' tiegħu.

Din il-Qorti hija propensa li tigbed lejn id-decizzjoni f'"Gloria Pont vs L.J.L. Construction Company Limited" peress li hija wkoll konformi mat-tagħlim precedenti ta' l-interpretazzjoni restrittiva u limitattiva tat-telfien tad-depozitu mhallas fuq konvenju. Din l-interpretazzjoni tagħmel hafna sens peress li tajjeb jew hazin il-fond jibqa' f'idejn il-bejjiegh bil-pontenzjal li jerga' jbieghu lill-terzi, f'liema kaz allura jiehu l-prezz intier tieghu u ma jbaghti l-ebda pregudizzju bin-nuqqas ta' bejgh originali. Mhux sew li jzomm id-depozitu minghand parti u wkoll jakkwista l-prezz intier tal-bejgh minghand iehor! Dan ifisser illi l-konvenut ikun sejjer jagħmel arrikkament ingust a skapitu ta' l-attur. Dana l-Qorti qieghda tghidu bhala "*obiter*" peress illi l-argument principali jibqa' dejjem dak kif stabbilit fis-sentenza fuq imsemmija Vella vs Abela illi l-interpretazzjoni tal-klawsola tat-telf ta' depoziutu hija penali li ghandha tinghata nterpretazzjoni restrittiva.

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi. Tiddikjara illi kellhom raguni valida fil-ligi sabiex ma jersqux għall-att finali ta' akkwist u bejgh minghand il-konvenuti ta' *garage* fi stat ta' gebel u saqaf internament markat bin-numru wiehed go "*garage complex*" sitwat fil-livell tal-*basement* accessibbli minn rampa komuni u drive-in li taghti għal Giovanni Barbara Street, Lija.

Tiddikjara li l-atturi kellhom dritt fil-ligi biex ma jkomplux bil-kuntratt ta' appalt dwar l-istess fond li sar mal-konvenju fuq imsemmi u tikkundanna lill-konvenuti li jhallsu lill-atturi s-somma ta' €4658.75 (Lm2000) kwantu għal €2212.90 (Lm950) li hallsu lill-konvenuti skond kif stipulat fil-konvenju u kwantu għal €2445.84 (Lm1050) li hallsu lill-konvenuti kif stipulat fl-iskrittura ta' l-appalt Dok B anness ma' l-avviz. Bl-ispejjez u l-interessi legali mid-data tan-notifika ta' l-avviz kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----