MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
VERONICA GALEA DEBONO

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2010

Talba Numru. 1037/2006

Dove Trading Company Limited (C15596).

Vs

Joseph u Josephine konjugi Cassar.

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu s-socjeta' attrici ppremettiet illi (i) permezz ta' kuntratt pubbliku ta' xiri u bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, datat 22 ta' Ottubru 1999, is-socjeta' attrici xtrat u akkwistat, minghand il-konvenuti, il-hanut bla numru, bl-isem 'Koala Bar', fi Triq it-Tempesta, Bugibba, u dana kif jidher mill-kopja ta' l-istess kuntratt illi qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhaka 'Dok. DT1'; (ii) illi ai termini ta' klawsola tlettax (13) ta' l-istess kuntratt, il-konvenuti obbligaw rwiehom illi, f'kaz illi l-katusi ta' l-ilma u drenagg tal-hanut de quo jirrizultaw difettuzi, u illi kienu hekk difettuzi fid-data qabel il-pussess ta' l-istess hanut ghadda f'idejn is-

socjeta' attrici, l-istess konvenuti jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez involuti fil-bdil ta' l-istess u dana hekk kif determinat minn perit inkarigat mill-istess konvenuti; (iii) illi ghal dan il-ghan gie inkarigat kif dettaljat fil-kuntratt surreferit il-Perit A.V. Stivala; (iv) illi skond ir-rapport redatt mill-Perit A.V. Stivala, kopja ta' liema qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. DT2, l-ispejjes involuti ghal bdil ta' katusi difettuzi ta' l-ilma u drenagg fil-hanut de quo, illi kienu effettivament difettuzi fid-data qabel il-pussess ta' l-istess hanut ghadda f'idejn is-socjeta' attrici, jammontaw ghal elf tliet mija u hamsa u tletin lira Maltin u tnax-il centezmu (Lm1,335.12); (v) illi ghaldaqstant u ai termini ta' klawsola tlettax (13) tal-kuntratt surreferit, il-konvenuti huma obbligati jhallsu lis-socjeta' attrici l-ammont komplessiv ta' elf, tliet mija u hamsa u tletin lira Maltin u tnax il-centezmu (Lm1335.12), oltre l-imghaxijiet legali fuq l-istess; (vi) illi ghalkemm debitament interpellati sabiex ihallsu dan l-ammont, il-konvenuti baqghu inadempjenti; (vii) illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza. Ghaldaqstant, is-socjeta' attrici umilment titlob lil dan it-Tribunal sabiex jikkundanna lill-konvenuti jhallsu, solidalment bejniethom, lis-socjeta' attrici s-somma kumplessiva ta' elf, tliet mija u hamsa u tletin lira Maltin u tnax il-centezmu (Lm1335.12), u dana skond ir-rapport redatt mill-Perit A.V. Stivala, u liema ammont il-konvenuti huma obbligati illi jhallsu ai termini ta' klawsola tlettax (13) ta' l-att ta' bejgh ta' l-istess proprjeta' datat 22 ta' Ottubru, 1999, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri. Bl-ispejjes, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 13 ta' Lulju 2006, u tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment ma dan l-avviz u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti illi huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti li eccepew illi (i) preliminarjament il-pretensjonijiet attrici huma preskritti bil-preskrizzjoni ta' hames (5) snin; (ii) illi l-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana billi l-istess konvenuti ma jahtu xejn ghad-difetti li hemm fis-sistema tad-drenagg u dana hekk kif ser ikollhom l-opportunita' li jipprovaw l-istess konvenuti waqt it-trattazzjoni ta din il-kawza; (iii) illi in oltre l-konvenuti jirrilevaw illi ghalkemm huma intrabtu kontrattwalment mas-socjeta' attrici li huma

ghandhom iwiegbu ghal dawn il-hsarat fis-sistema tad-drenagg ta’ qabel ma l-imsemmi fond kien fil-pussess tas-socjeta’ attrici, l-istess socjeta’ attrici tirrileva illi s-socjeta’ attrici ma gabet l-ebda prova ta’ dan u l-hsarat sehhew biss meta l-imsemmi fond kien gja fil-pussess tas-socjeta’ attrici; (iv) salv eccezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

Ra s-sentenza in parte moghtija fil-21 ta’ Frar 2008, fejn giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

Ra d-Digriet tieghu tat-18 ta’ Marzu 2008 fejn ordna li jigu allegati l-atti tal-kawza Avviz numru 1697/2003AJD, fl-ismijiet ‘Giovann Camilleri vs Joseph Cassar et’ peress illi din il-kawza tittratta l-istess mertu tal-kawza odjerna.

Ra l-affidavit ta’ John sive Giovann Camilleri prodott mis-socjeta’ attrici.

Ra l-verbal tas-seduta tas-27 ta’ Gunju 2008, fejn il-partijiet qablu li l-provi kollha prodotti fil-kawza Avviz numru 1697/2003AJD ghandhom jiffurmaw parti mill-provi prodotti fil-kawza odjerna.

Ra l-affidavit tal-konvenut Joseph Cassar.

Sema’ x-xhieda ta’ John Camilleri prodott sabiex jixhed in kontro ezami mill-konvenuti

Sema xhieda in kontro ezami tal-konvenut Joseph Cassar.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta’ attrici.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Ra d-dokumenti kollha li gew esebiti.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra l-atti kollha tal-kawza Avviz numru 1697/2003AJD fl-ismijiet ‘Giovann Camilleri vs Joseph Cassar et’.

Ikkunsidra.

Illi permezz ta’ sentenza moghtija minn dan it-Tribunal fil-21 ta’ Frar 2008, giet michuda l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, u ghalhekk issa jonqos biss li tigi mistharrga t-talba tas-socjeta’ attrici fil-mertu, fid-dawl tat-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Illi t-talba tas-socjeta’ attrici ghall-hlas tas-somma ta’ elf, tlett mija, hamsa u tletin lira Maltin u tnax-il centezmu (Lm1,335.12) hija bbazata interament fuq il-klawsola 13 tal-kuntratt ta’ bejgh, bejn il-konvenuti vendituri u s-socjeta’ attrici kompratrici, tal-fond Koala Bar, f’semi-basement level, sottopost ghall-proprjeta’ ta’ terzi, fi Triq it-Tempesta, Bugibba, datat 22 ta’ Ottubru tas-sena 1999, fl-atti tal-Nutar Dottor Tonio Spiteri.

Din il-klawsola tinqara kif gej:-

‘*Il-partijiet qeghdin jiftehmu illi l-vendituri qeghdin jiddepositaw mal-konsulent legali taghhom somma ta’ erba mitt lira Maltin (Lm400) sabiex l-istess somma tikkawtela l-hlas ta’ xi eventwali tiswija ta’ katusi ta’ l-ilma u drenagg tal-fond in vendita. Il-vendituri ghandhom jinkarikaw perit ta’ fiducja taghhom li jithallas mill-kompratur bl-inkariku illi jispezzjona l-imsemmija meded tal-katusi u jekk dawn jirrizultaw li huma difettuzi, u li kienu hekk difettuzi fid-data qabel il-pussess tal-fond ghadda f’idejn il-kompratur il-vendituri jkunu obbligati li sa zmien gimghatejn mill-lum (bil-kompratur awtorizzat isib nies illi jaghmlu dan ix-xoghol) ibiddlu l-istess sabiex il-meded isiru skond is-sengha u l-arti. L-ispiza ta’ dan ix-xoghol trid tigi stabbilita’ mill-perit imqabbad kif fuq surreferit.*’

Illi ghalhekk il-kompitu tat-Tribunal f’dan l-istadju huwa li jevalwa l-provi sabiex jara jekk gewx skattati l-kundizzjonijiet mehtiega biex il-konvenuti jigu obbligati jhallsu ghat-tiswija fil-katusi, kif mehtieg permezz tal-klawsola 13 fuq imsemmi.

Illi t-Tribunal jidhirlu li l-qofol tal-kwistjoni kollha hija jekk giex ippruvat (i) li dawn il-katusi kienu difettuzi, u (ii) jekk kienu hekk difettuzi fid-data qabel il-pussess tal-fond ghadda f'idejn il-kompratur.

Illi dwar jekk il-katusi in kwistjoni kienux difettuzi jew le, jirrizulta car li difetti kien hemm, u fil-fatt fuq parir tal-Perit Stivala stess, il-katusi kellhom jigu mibdula. F'dan ir-rigward il-Perit Stivala xehed testwalment hekk: '*fis-26 ta' Ottubru tal-1999, jiena kont mort fil-fond Koala Bar, Triq it-Tempesta, Bugibba. Kont akkumpanjat minn Joseph Cassar cioe l-konvenut u mill-attur u kont tajt parir illi kien hemm bzonn illi jinbidlu l-katusi tad-drainage.*' Il-fatt li f'dak il-mument (26 ta' Ottubru 1999) il-katusi kienu difettuzi ma jidhirx li huwa kkontestat.

Illi dwar jekk dawn id-difetti kienux jezistu fid-data qabel il-pussess tal-fond ghadda f'idejn is-socjeta' attrici, t-Tribunal ghandu s-segwenti osservazzjonijiet x'jaghmel.

Fl-ewwel lok jigi rilevat li huwa ghal kollox irrilevanti f'dan l-istadju jekk fil-fatt huwiex possibbli jew le li wiehed jikkonkludi meta ezzattament kienu jezistu dawn id-difetti. Dan ghaliex il-partijiet ftehmu kif ghandhom jabbozzaw il-klawsola 13, u jekk ftehmu fuq haga li hija difficli hafna jew anki impossibli li ssir, din ma tistax tigi sanata f'dan l-istadju. Ghalhekk it-Tribunal ma jidhirlux li ghandu jidhol f'tali kwistjoni, u ghandu jibqa strettament fuq il-binarju tar-rekwiziti tal-klawsola 13.

Jigi osservat li l-unika persuna li setghet tikkostata u taghti parir tekniku jekk dawn il-katusi kienux difettuzi qabel li l-pussess tal-fond ghadda f'idejn is-socjeta' attrici, jew le, kien proprju l-Perit Stivala. Madankollu, t-Tribunal alavolja dar il-process b'reqqa, mkien sa sab dikjarazzjoni cara u inekwivoka da parti tal-perit dwar jekk id-difetti kienux jezistu meta l-fond kien ghadu fil-pussess tal-konvenuti jew jekk irrizultaw waqt li l-fond kien fil-pussess tas-socjeta' attrici. Il-Perit effettivament kull ma jghid huwa li '*dawn il-katusi kien jehtieg li jinbidlu ghaliex kien hemm sinjali ta' settlement, cioe kienu nizlu'*. Ta' min josserva li hadd mill-partijiet (u specjalment is-socjeta' attrici) ma

ghogbu jsaqsi jekk dan is-'*settlement*' kienx ilu li gara, jew kienx xi haga izjed recenti, jew x'kienet il-kawza taghha.

Minnflok, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-socjeta' attrici donnha stiednet lit-Tribunal sabiex jikkonkludi li '*l-problema ta' 'settlement' certament mhijiex problema illi insorgiet kif il-pussess tal-fond ghadda f'idejn il-kumpanija esponenti. Hija problema li tkun ilha gejja.*' Dan pero bl-ebda mod ma gie konfermat mill-Perit, u ghalhekk m'huwiex il-kaz li t-Tribunal jaqbad u jikkonkludi hekk minn rajh. Kien jinkombi fuq is-socjeta' attrici li ggib prova konkreta ta' dan, ghaliex wara kollox, huwa ben saput li min jallega irid jipprova.

It-Tribunal josserva wkoll li John sive Giovann Camilleri (in rapprezentanza tas-socjeta' attrici) xehed illi kienu kellmuh is-sidien ta' l-appartamenti ta' fuq il-fond in kwistjoni u li dawn kienu ilmentaw dwar xi problemi fid-drenagg. Fil-fatt ix-xhud anki semma lil certa Doris Gatt li qaltlu li f'dan il-post minn dejjem kien hemm problemi ta' drenagg. Madankollu, s-socjeta' attrici la pproduciet lil din Doris Gatt sabiex tixhed u tikkonferma dan il-fatt, u lanqas ma pproduciet xi xhud iehor li kien sid ta' appartament iehor sabiex jikkonferma dan. Illi prova bhal din kellha tkun ovvja u necessarja sabiex tistabilixxi jekk verament din il-problema kenitx tezisti minn qabel jew minn meta hadet pussess is-socjeta' attrici. Ghal xi raguni misterjuza pero s-socjeta' attrici ghazlet li ma ggibx din il-prova, u hawnhekk ukoll it-Tribunal josserva li s-socjeta' attrici naqset milli tipprova dak li kienet qed tallega.

It-Tribunal josserva wkoll li l-perjodu tal-konvenju kien wiehed twil, u li l-pussess tal-fond ghadda f'idejn is-socjeta' attrici kwazi mill-ewwel, u li din ta' l-ahhar bdiet taghmel u tezigwixxi xogholijiet ta' kostruzzjoni interna. Ghalhekk mhuwiex impossibbli li l-problemi fil-katusi graw minhabba dan ix-xoghol li beda jsir. Huwa proprju ghalhekk li kien jinkombi fuq is-socjeta' attrici li ggib prova konkreta li l-hsarat kienu jezistu minn qabel.

Hemm ukoll fattur iehor importanti hafna fl-oppinjoni tat-Tribunal, li jwasslu sabiex jiddubita kemm din il-problema

kienet tezisti qabel il-pussess ghadda f'idejn is-socjeta' attrici. Jirrizulta car li l-ewwel darba li ssemmiet din il-problema kienet proprju dakinhar tal-kuntratt. Il-konvenut jikkonferma dan fix-xhieda tieghu, u John Camilleri ghalkemm mhux car ghall-ahhar fuq din il-kwistjoni, jghid illi huwa kien semma l-problema qabel id-data tal-kuntratt. Effettivament ma kienx car dwar meta semma din il-problema u lanqas ma pproduca xi prova dokumentarja (alavolja pproduca diversi dokumenti ohra) li turi li kien qieghed jilmenta minn xi difett fil-katusi. Izda anki hekk it-Tribunal jaghzel li ma jistrieh fuq l-ebda wiehed mill-partijiet, xorta wahda hemm ix-xhieda cara u fattwali ta' l-avukat Dr. Joseph Giglio li jikkonferma li l-ewwel darba li l-konvenuti u hu semghu bil-problema tad-drenagg kien dakinhar tal-kuntratt.

Ghalhekk it-Tribunal isaqsi kif inhu possibbli li persuna li tkun fuq konvenju ghal perjodu pjuttost twil, u li tkun qed thallas akkont tal-prezz tax-xiri kull ftit xhur, u li tkun anki dahhlet fi spejjes ta' ristrutturar, issemmi problema bhal din biss fl-ahhar meta jkun ser isir il-kuntratt u mhux mill-ewwel meta tinduna bil-problema. Dan jitfa dubbji serji f'mohh it-Tribunal, li jista' biss jimmagina ghalfejn din il-kwistjoni tqajjmet fl-ahhar!

Il-fatt li l-konvenuti ma xtaqux jitilfu l-bejgh u li accettaw li tiddahhal il-klawsola 13 huwa kkunsidrat ghal kollox verosimili minn dan it-Tribunal u bl-ebda mod ma jikkostitwixxi xi tip ta' ammissjoni da parti tal-konvenuti li verament kienet tezisti xi problema.

Illi dan kollu jwassal it-Tribunal sabiex jikkonkludi li ma giex sufficjentement ippruvat li d-difetti fil-katusi kienu jezistu <u>qabel</u> li s-socjeta' attrici hadet pussess tal-fond, kif fil-fatt kellu jigi ppruvat sabiex jiskatta l-obbligu tal-konvenuti li jhallsu l-ispejjes tax-xogholijiet li saru.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, jichad it-talba attrici. L-ispejjes ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu ssopportati mis-socjeta' attrici, hlief ghal dawk li ghandhom x'jaqsmu

mas-sentenza tal-21 ta' Frar 2008, u li ghandhom jigu ssopportati mill-konvenuti.

Av. Veronica Galea Debono
Gudikant.

< Sentenza Finali >

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