MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2010

Talba Numru. 41/2009

George Buhagiar (K.I. 5965M) u
martu Maria Theresa Buhagiar (K.I. 530264M)
Vs
Charles Ebejer u martu Mary Iris Ebejer

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba tal-atturi ghall-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas ta' tliet elef, erbgha mija u erbgha u disghin euro (€3494) rapprezentanti valur ta' danni sofferti mill-atturi f'tarag tal-hadid li gie rrovinat ghal kollox meta l-konvenuti waqqghu d-dar , "Id-Dielja", Triq Olaf Gollcher, Birkirkara u dana bi vjolazzjoni ta' ftehim pattwit bejn l-istess kontendenti fuq kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dottor Isabelle Gonzi datat 7 ta' Awissu, 2008.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti fejn qalu li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi fl-ewwel lok kienu l-atturi li m'aderixxewx mal-kuntratt u fit-tieni lok, l-ammont li qieghed jintalab mill-atturi huwa certament eccessiv u ezagerat.

B'riserva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati in atti.

Sema' u ra x-xhieda tal-Perit George Buhagiar, John Camilleri, Reuben Abela, Dr Raphael Fenech Adami, Charles Ebejer u Dr Edward Debono.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jirrizulta li din il-vertenza hija dwar danni subiti mill-atturi meta t-tarag tal-hadid allegatament appartenenti lilhom gie rrovinat meta twaqqghet id-dar "Id-Dielja", li tinsab fi Triq Olaf Gollcher, Birkirkara bi vjolazzjoni ta' ftehim pattwit bejn il-partijiet. Illi l-konvenuti cahdu b'mod assolut illi dan it-tarag tal-hadid kien jappartjeni lill-atturi meta t-tarag gie rovinat waqt id-demolizzjoni ta' l-istess dar. Li l-ftehim pattwit ma giex vjolat.

Illi mill-provi tal-atturi jirrizulta li l-attur biegh lill-konvenuti Charles u martu Mary Iris Ebejer id-dar tieghu f'Birkirkara ghal skopijiet ta' zvilupp. Illi ftiehmu illi mill-bejgh kellhom jigu eskluzi xi oggetti u ghalhekk dawn kellhom jibqghu proprjeta' ta' l-atturi. Fost l-oggetti kollha li kellhom jibqghu proprjeta' tal-attturi kien hemm t-tarag tal-hadid li kien jinsab gewwa d-dar. Illi vertenza ta' din il-kawza tisvolgi fuq dan it-tarag tal-hadid. Illi peress li fizikament dan it-tarag ma setghax johrog mill-fond u peress illi d-dar kellha tigi zviluppata u ghalhekk kellha l-ewwel titwaqqa', gie miftiehem bejn il-kontendenti li t-tarag kellu jitnehha mill-fond in kwistjoni malli tibda d-demolizzjoni tad-dar.

Il-kuntratt ta' komprovendita' ta' dan il-fond, kien gie iffirmat fis-7 ta' Awissu, 2008 bejn il-partijiet quddiem in-Nutar Isabelle Gonzi.

Illi l-attur xehed illi huwa kien ftiehem mal-konvenut illi malli tibda titwaqqa' l-faccata tal-bini huwa kellu johrog it-tarag imsemmi. Intqal illi d-demolizzjoni saret b'heffa u minghajr pre-avviz bil-konsegwenza illi kull ma kien hemm gewwa d-dar tkisser irrimedjabilment, inkluz dan it-tarag tal-hadid. Illi gie miftiehem illi dan it-tarag kellu jizzarma malajr wara l-iffirmar tal-kuntratt u jinhareg mill-fond meta l-konvenut Ebejer ikun waqqa' parti mil-faccata b'tali mod li jippermetti li dan it-tarag jinhareg shih mill-proprjeta' qabel ma jitwaqqa' l-post kollu. Illi sa gimgha wara li gie ffirmat il-kuntratt fuq suggeriment tal-konvenut, l-attur qabbad lil Reuben Abela, haddied sabbiex izarmalu t-tarag imsemmi. Qal illi Reuben Abela kien zammlu mitejn, hamsa u sebghin ewro (€275) bhala spejjez ghall-izarmar. Kopja tal-ircevuta hija mmarkata bhala dokument "D" ezebit a fol. 30 tal-process. Illi dan it-tarag ghalkemm kien izzarma sa nofs Awissu, 2008 xorta wahda ma setghax johrog mill-fond ghaliex kien kbir wisq. Intqal mill-attur illi l-konvenut kien imwissi li peress illi t-tarag kien kbir wisq l-attur kellu javza lill-haddied sabiex johrog it-tarag u jittrasportah huwa stess malli jibdew ix-xoghlijiet ta' demolizzjoni fid-dar. Irrizulta li lejn l-ahhar ta' Ottubru, 2008 bdew il-preparamenti ghad-demolizzjoni tad-dar. Ix-xoghlijiet preparattivi bdew u ra li kienu jinvolvu qtugh tas-soqfa izda l-faccata baqghet shiha u ghaldaqstant it-tarag ma setghax jinhareg. Gara li ghal habta tat-18 ta' Novembru, 2008 l-attur sar jaf illi d-dar giet mwaqqa' bil-konsegwenza li t-tarag gie rovinat u mghaffeg taht is-soqfa tal-konkos. Illi skont l-attur huwa pprova jwaqqaf lill-kuntrattur li kien qieghed jahdem fuq il-post izda l-kuntrattur qallu li s-sid il-gdid kien qallu sabiex iwaqqa' kullimkien ghaliex kollox kien ghar-rimi. Illi l-attur, bhala perit arkitett, sostna li bil-mod illi kienu saru l-preparattivi ghat-twaqqigh qabel id-demolizzjoni totali tat-18 ta' Novembru, 2008 kien impossibbli li jinhareg it-tarag minn dak il-fond. Illi wara li t-tarag gie rovinat huwa mar ghand

il-haddied li kien hadimlu t-tarag u talbu ghal stima gdida u dan tah stima ta’ tliet elef u hames mitt ewro (€3,500).

Illi l-pern tal-kawza hija klawzola fil-kuntratt ta’ bejgh bejn il-partijiet ghall-proprjeta’ immobbli in kwistjoni li gie ppublikat minn Nutar Isabelle Gonzi fis-7 ta’ Awissu, 2008 u fost kundizzjonijiet vari gie maqbul bejn il-kontendenti, li certi oggetti kellhom jigu eskluzi mill-bejgh. Mal-bejgh tal-fond, l-attur zamm certi mobbli, l-aperturi u t-tarag tal-hadid u huwa kien marbut li dawn l-oggetti kellhom jinhargu mill-fond in kwistjoni sa certu zmien.

Illi skont John Camilleri, il-haddied li kien hadem t-tarag fis-snin disghin ikkonferma li huwa kien il-bniedem li kkostruwixxa t-tarag u li kien gie jiswa lill-attur €1979 ekwivalenti ghal LM850 ta’ dak iz-zmien ghalkemm in realta il-valur kien ta’ €2795.25 ekwivalenti ghal LM1200 ta’dak iz-zmien. Qal ukolli li llum tarag bhal dak jiswa €3500.

Sema’ x-xhieda ta’ Reuben Abela, il-haddied li kien zarma it-tarag in kwistjoni fid-9 ta’ Awissu, 2008, fejn ikkonferma li huwa kien qalghu shih u ta’ xoghlu kien thallas €275.

Dr Raphael Fenech Adami, il-konsulent legali tal-attur, il-Perit Buhagiar fiz-zmien li gie ffirmat il-kuntratt ta’ bejgh, xehed illi kemm hu kif ukoll l-Avukat Edward Debono ghall-konvenut kienu prezenti ghall-publikazzjoni tal-kuntratt. Huwa ftakar li dan it-tarag kien gie dibattut hafna bejn il-partijiet peress li kien car illi t-tarag tal-hadid ma setghax jinhareg mill-fond kif kien u ftehmu li peress li l-intenzjoni tal-konvenut kien li jwaqqa’ il-bini ezistenti u mbaghad jibni mill-gdid u meta l-konvenut jibda jwaqqa’ parti mid-dar b’mod li l-attur jista’ johrog b’mod komdu dan it-tarag, huwa kellu jinfurmah b’dan. Illi l-istess avukat kien ukoll involut fit-trattativi u l-iffirmar tal-att finali u kkonferma li l-ftehim bejn il-partijiet kien illi l-bejgh kien qieghed isir lill-konvenuti u dawn kienu ha jizvilluppaw il-proprjeta’. Gie kkonfermat wkoll illi l-partijiet kienu ftehmu li l-attur kellu jzomm l-mobbli kollha kif ukoll l-aperturi u t-turgien tal-hadid. Illi rrizulta li l-mobbli u l-aperturi kienu ttiehdu mill-attur izda kien baqa’ biss it-tarag tal-hadid.

Ftakar illi waqt l-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgh kienu damu hafna sakemm wasslu ghal ftehim dwar it-turgien. Il-ftehim kien illi wara li t-tarag jigi zarmat, il-kumpratur kellu javza lill-venditur (attur odjern) kif appena kien ser isir id-demolizzjoni tal-binja sabiex huwa ikun jista' johrog it-tarag mill-fond peress illi ma setax johrog shih mill-fond in kwistjoni.

Mill-provi tal-konvenut it-Tribunal sema' li kien minnu li huwa kien xtara l-fond bil-kundizzjoni li l-attur izomm xi mobbli, aperturi u t-tarag tal-hadid u kienu ftiehmu procedura li tinsab in atti, a fol. 24 ta' l-ahhar paragrafu *highlighted* bl-ahdar. Illi fi kliem tal-konvenut huwa qal li l-kuntrattur tieghu certu Sander Attard kellu jaghmel l-iskavar tal-fond in kwistjoni u kien ukoll avza lill-kuntrattur li kien hemm tarag tal-hadid appartenenti lill-attur u li l-attur kellu d-dritt li jaqilghu u jiehdu izda qal ukoll illi huwa qatt ma spjega lill-kuntrattur il-kundizzjonijiet tal-kuntratt u ma kienux tkellmu fid-dettal dwar it-tarag. Qal ukoll illi huwa ma kellu ebda obbligu skont il-ftehim ta' bejniethom, li jaghmel xi haga dwar it-turgien jew l-aperturi. In kontro-ezami, l-konvenut kkonferma li t-tarag kellu jitnehha malli jibdew ix-xoghlijiet ta' l-iskavar. Qal ukoll illi huwa ma kienx interessat bil-procedura li kien ha juza l-attur sabiex jaqla' t-tarag u ghalih din kienet haga bejn l-attur *qua* perit u l-kuntrattur.

Illi mix-xhieda tal-Avukat Edward Debono, li kien prezenti ghall-iffirmar tal-kuntratt u li kien prezenti matul id-diskussjonijiet dwar it-tarag tal-hadid, qal illi il-partijiet kienu ftehmu li jekk sal-25 ta' Awissu, 2008 il-vendituri ma jkunux hadu l-aperturi, mobbli u t-turgien dawn kienu jsiru l-proprjeta' tal-kumpratur. Dan ghalih kien ifisser illli wara l-gurnata tal-25 ta' Awissu, 2008 dawk l-oggetti li sa qabel dak inhar baqghu proprjeta' tal-attur kienu jsiru proprjeta' tal-kumpratur u li ghaldaqstant l-kumpratur (konvenut odjern) kellu d-dritt li jiddisponi minn dawn l-oggetti malli jibdew ix-xoghlijiet ta' demolizzzjoni. Skont kif huwa kien infurmat, il-Perit Buhagiar kien a konoxxenza ta' dak kollu li ntqal minnu izda l-Perit Buhagiar ma kienx mar sabiex jirtira dawn l-oggetti mill-fond in kwistjoni saz-zmien illi kienu ftiehmu bejniethom. Ix-xhud baqa' jsostni li l-attur

kellu sal-25 ta' Awissu, 2008 sabiex izarma u johrog l-oggetti li l-attur kien zamm ghalih. Illi mistoqsi in kontro-ezami jekk jaghrafx xi differenza fl-Ingliz bejn il-kliem *dismantle* jew *removal* ix-xhud qal illi ghalih ma kienx hemm differenza fil-kliem.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, il-qofol ta' din il-vertenza tizvlolgi fuq l-interpretazzjoni ta' dan il-paragrafu kif riprodott hawn taht u li jinsab fl-ahhar paragrafu tad-disa' pagna a fol. 24 tal-process:

Parties agree that excluded from this sale are all movable items, all apertures and ***two (2) internal iron and timber spiral staircases.*** *The vendors undertake to remove all movables and to dismante the apertures and the staircases, at their own expense,by not later than the twenty fifth day of August of the current year (25.08.2008). For such purposes, the purchasers bind themselves to allow vendors access to the terraced house in question following due prior notice of at least twenty four (24) hours. Should the vendors fail to do so within the stipulated time, such apertures, movables and staircases shall become the sole property of the purchasers.* ***Such stair cases are to be subsequently removed from the premises upon commencement of the relative demolishing works.***

Illi l-kwistjoni ta' din il-kawza tizvolgi madwar l-interpretazzjoni ta' dan il-paragrafu li fil-fehma tat-Tribunal, filwaqt illi l-abbozz m'huwiex l-aktar felici, l-interpretazzjoni taghha tista' tkun wahda biss u hija cara ghat-Tribunal. Illi ghandu jinghad ukoll illi l-mod kif dan l-paragrafu gie miftiehem il-partijiet iddistingwew bejn tlett tipi ta' oggetti li jsewgu minn Dok A, a fol 13 in atti, u cioe' 1) mobbli (kcina u ghamara tal-kcina), 2) aperturi u 3) zewg turgien. It-Tribunal huwa sodisfatt illi l-kelma 'mobbli' f'dan il-kuntest ghandha l-istess tifsira bhall-kelma 'ghamara' u ma gietx miktuba fil-kuntratt fis-sens ta' mobbli tradott 'movables' bl-Ingliz izda 'mobbli' *qua* ghamara (*furniture*). Illi hawnhekk id-differenza hija kwistjoni semplici ta' semantika tal-lingwa Maltija.

Illi jekk wiehed jifli l-kliem jirrizulta illi l-attur *qua* venditur kellu l-obbligu li jnehhi (*to remove*), il-mobbli, (*all movables including kitchen/dining furniture*) u li jzarma (*dismantle*) l-aperturi u t-tarag a spejjez tal-venditur mhux aktar tard mill-25 ta' Awissu, 2008. Illi d-dicitura bl-Ingliz ghamlet tlett distinzjonijiet ta' x'kellu jinhareg mill-fond. Illi kien sar ukoll distinzjoni bejn dak li kellu jitnehha (*remove*) u dak li kellu jigi zzarmat (*dismantled*) u mhuwiex m'hijiex il-fehma tat-Tribunal illi l-kliem *remove* u *dismantle* huma l-istess. Illi rrizulta li l-vendituri kellhom l-obbligu li javzaw lill-kumpraturi sa erba' u ghoxrin siegha qabel sabiex inehhu u jzarmaw l-oggetti u l-kumpraturi kellhom l-obbligu li jaghtu access lill-vendituri ghal gewwa d-dar sabiex inehhu l-istess mobbli u jzarmaw l-aperturi u t-tarag. Illi dwar it-tarag in partikolari il-partijiet ftiehmu billi fl-ahhar sentenza ta' dak l-istess paragrafu ziedu: ***Such stair cases are to be subsequently removed from the premises upon commencement of the relative demolishing works*.** Illi hawnhekk rega' sar distinzjoni bjen it-tnehhija tal-mobbli nkluzi l-aperturi u t-turgien.

Gara li fil-fatt il-vendituri kienu allegatament dahlu fil-fond minghajr preavviz lill-kumpraturi (s-sidien il-godda) u hadu l-mobbli u zarmaw l-aperturi u t-tarag izda filwaqt illi hadu kwazi kollox kienu hallew biss it-tarag tal-hadid ghaliex dan ma setghax facilment jinhareg u kellhomjistennew illi jinbdew ix-xoghlijiet ta' demolizzjoni. Illi t-Tribunal huwa sodisfatt illi kieku l-vendituri ma nehhewx il-mobbli u ma zarmawx l-aperturi u t-turgien sal-25 ta' Awwissu, 2008, dawn kienu ha jsiru proprjeta' tal-kumpraturi. Illi peress li rrizulta mill-provi illi sal-25 ta' Awwissu, 2008 l-vendituri kienu nehhew l-mobbli appartenenti lilhom li sa dak inhar kien ghadhom taghhom, kif ukoll kienu zarmaw l-aperturi kollha u t-turgien, (ta' dan di fatti l-attur kien hallas €275 sabiex it-tarag jigi zarmat mill-infrastruttura tal-fond), il-vendituri ghalhekk, sa dak inhar adempjew mal-kundizzjonijiet tal-ftehim.

Illi dejjem in rigward it-tarag tal-hadid inghad ghalkemm dan izzarma mill-infrastruttura tal-fond ma setghax jitnehha mill-fond diment illi ma tkunx bdiet id-demolizzjoni u kienet ghalhekk li l-partijiet hadu hsieb billi ziedu l-ahhar

sentenza: ***Such stair cases are to be subsequently removed from the premises upon commencement of the relative demolishing works*****.** Illi l-iskop ewlieni ta' din l-ahhar sentenza kienet sabiex it-tarag li kellu jitnehha wara (*subsequently removed*) mill-fond malli jinbdew ix-xoghlijiet tal-iskavar. Din l-ahhar sentenza tindika minghajr ebda dell ta' dubju l-hsieb li t-tarag jigi salvagwardjat u it-tnehijja tieghu mill-fond ma kienx marbut ma-data tal-25 ta' Awwissu, 2008 izda max-xoghlijiet ta' demolizzjoni.

It-Tribunal ra li mill-provi dokumentali kif ukoll mix-xhieda stess irrizulta car illi dan it-tarag gie diskuss hafna drabi qabel ma gie ffirmat il-kuntratt tal-fond in kwistjoni u sema' wkoll kif dan it-tarag gie dibattut fit-tul matul l-iffirmar tal-kuntratt finali.

Illi kemm mix-xhieda tal-attur u kemm mix-xhieda tal-konvenut l-intenzjoni tal-partijiet kienet cara. Illi t-Tribunal jemmen illi l-konvenut genwinament emmen illi huwa ma kellux jidhol fil-kwistjonijiet tal-mobbli, aperturi u tarag kif suggerit minnu stess u li dawn il-kwistjonijiet kienu bejn il-venditur u l-kuntrattur. L-izball sar meta l-kumpratur ma spjegax fid-dettall il-kundizzjonijiet partikolari tal-ftehim dwar it-tarag bil-konsegwenza li l-kuntrattur qabad u beda jiskava u jordom dak li kien sa bquddiemu.

It-Tribunal, wara li sema' u evalwa l-provi kollha migjuba quddiemu, ra li ghalkemm iz-zewg partijiet kellhom verzjonijiet konfliggenti dwar x'kellu jsir izda l-kwistjoni kienet wahda ta' nterpretazzjoni tal-ftehim bejn il-partijiet u t-Tribunal jikkonkludi li l-verzjoni ta' l-attur tirrifletti l-ftehim bejn il-partijiet.

It-Tribunal huwa ghalhekk sodisfatt illi ghar-ragunijiet kollha hawn fuq moghtija, l-atturi ppruvaw il-kaz taghhom quddiem dan it-Tribunal.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa talba attrici u jiklkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi fis-somma ta' tliet elef, erba' mija u erbgha u disghin ewro (€3494) bl-ispejjez u interessi kif mitluba.

Spejjez tal-kawza sopportati mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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