MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2011

Talba Numru. 210/2009

Anna Maria Sceberras Trigona ID 822453 M

vs

**Cecil (ID 102932M) u martu Maria
Lydia (ID 174634M) konjugi Blake**

It-Tribunal,

Ra li fl-AVVIZ l-attrici ressqet il-pretensjoni taghha bil-mod dettaljat kif gej:-

Illi l-attrici akkwistat permezz ta’ att pubbliku datat 22 ta’ Lulju 1997 fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono minghand l-konvenuti l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn [2] minn blokk t’appartamenti bin-numru 91 gja 41 bl-isem ta’ “Seabrook Flats” fi Triq Guze Howard, Sliema u garage mieghu, u fl-istess att pubbliku intkom ghaddejtulha d-dritt ta’ uzu tal-bejt u l-washroom fuq l-istess bejt u d-dritt ghall-installazzjoni ta’

tankijiet ta' l-ilma, television aerial u satellite dish, liema drittijiet jibqghu ezistenti fil-kaz tal-bini tal-arja ezistenti.

Illi ricentement gie skopert li seta' kien hemm difett jew dubbju dwar it-trasferiment minn naha taghkom lilha tad-dritt ta' uzu tal-bejt u l-kamra tal-hasil fuq l-bejt u d-dritt ghall-istallazzjoni ta' t-tankijiet ta' l-ilma, television aerial u satellite dish mill-liema tankijiet kien gia jezisti wiehed taghhom liema drittijiet jibqghu ezistenti fil-kaz tal-bini tal-arja ezistenti u dana minhabba allegati trasferimenti li intkom, ikkonducejtu qabel l-att pubbliku ta' l-akkwist mal-mittenti u li certament li intkom konsapevoli taghhom.

Illi din l-iskoperta kienet ser thassar il-bejgh tal-propjeta imsemmija minhabba in-nuqqas tac-carezza tal-klawsola rigward dritt ta' uzu tal-bejt u l-washroom fuq l-istess bejt u d-dritt ghall-istallazzjoni ta't-tankijiet ta' l-ilma, television aerial u satellite dish, liema drittijiet jibqghu ezistenti fil-kaz tal-bini tal-arja ezistenti. Illi minkejja diversi tentattivi sabiex il-konvenuti jirretifikaw is-sitwazzjoni huma baqghu inadempjenti u ghaldaqstant l-attrici inkorriet diversi spejjez.

Illi bl-intervent ta' l-attrici din is-sitwazzjoni giet ai fini u effetti kollha tal-ligi iccarata u irretifikata bl-insinwa ta' l-att pubbliku ta' kjarifika relattiv, u ghaldaqstant l-attrici inkorriet spejjez notarili u legali halli din is-sitwazzjoni giet irretifikata ai fini u effetti kollha tal-ligi.

Illi ghaldaqstant l-attrici titlob lil dana t-Tribunal sabiex, minhabba l-agir tal-konvenuti, tikkundanna lill-istess konvenuti ihallsu lill-attrici is-somma kumplessiva ta' sitt mija, tlieta u disghin Ewro u erbgha u sittin centezmi (€693.64c) rapprezentanti in kwantu spejjjez legali ammontati ghal (€418) u spejjjez notarili ammontanti ghal (€275.64c) liema spejjez gja gew imhallsa mill-attrici

Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittra ufficjali numru 3350/08 kontra taghhom.

Ra r-RISPOSTA tal-konvenuti fejn qalu li t-talba attrici ghandha tigi michuda ghaliex apparti l-fatt li d-drittijiet tal-

bejt u washroom u drittijiet l-ohrajn imsemmija gew validament trasferiti u koncessi lill-attrici ir-ricerki li qalet li ghamlet kellha DEJJEM taghmilhom meta xtrat il-propjeta' minghand il-konvenuti u kwindi ma hemm l-ebda lok illi dawn ir-ricerki jithallsu mill-konvenuti li dejjem imxew in bona fides u m'ghamlu xejn hazin.

PROVI

A1 L-attrici pprezentat affidavit dettaljat, *a fol* 17-19 tal-process li fih hemm l-istorja kollha b'aktar elaborazzjoni u dettalji milli hemm fl-AVVIZ ga dettaljat ukoll.

2 Mal-affidavit giet mehmuza kopja tal-kuntratt, pubblikat minn Nutar Miriam Spiteri Debono fit-22 ta' Lulju 1994 li permezz tieghu l-attrici akkwistat minghand il-konvenuti l-appartament in kwistjoni u l-facilitajiet l-ohra msemmija – dok 1. Ir-ricerki saru mill-vendituri.

3 Beda jberraq meta hi giet biex tbiegh l-appartament lil Keith Chetcuti u Angele Attard u sar il-konvenju relattiv – Dok 2. Hawn l-eventwali kompraturi ghamlu ricerka u sabu li rigwardanti l-bejt sovrastanti l-appartamenti il-pozizzjoni ma kienet cara xejn ghax deher li s-saqaf kien tal-familja Anastasi. Dan kien jikkontrasta ma dak dikjarat fil-kuntratt tal-akkwist tal-attrici (22.07.1997)

4 L-attrici sabitha rinfaccjata b'urgenza minhabba l-iskadenza tal-konvenju jekk l-affari ma ticcarax malajr. Allura kellha, bi spejjes taghha tirrikorri ghal parir legali u parir notarili.

5 Huma sabu att tas-27.06.79, atti Bonello Dupuis li qatt ma gie nsinwat u l-insinwa saret fit-30.10.08 minn Nutar Fleri Soler bi spiza tal-attrici. Att iehor similment mhux insinwat, datat 26.06.85 pubblikat mill-istess Nutar gie nsinwat ukoll minn Nutar Fleri Soler fl-24.10.09 bi spejjez tal-attrici wkoll. Inserta li dan n-Nutar kien il-konservatur tal-atti ta' n-Nutar Bonello Dupuis.

6 Skond l-att Dok 3 il-familja Anastasi dehru li kienu sidien tal-bejt kollu u skond l-Att Dok 4 kien jidher li l-

konjugi Blake kienu rrinunzjaw ghal xi dritt ta' propjeta' fuq il-bejt.

7 L-attrici spiccat l-affidavit taghha, fl-ilsien Ingliz, hekk:-

"It is therefore thanks to my perseverance and that of Not Fleri Soler, who ensured that all un-enrolled but signed deeds were duly enrolled, that not only did the sale go through at the eleventh hour but that the situation for **ALL** the owners of the block has now been rendered legal".

"For my part this has caused me great personal distress over several months, many phone calls and e-mails taking up a lot of time, trying to clarify the situation, and finally paying for the notarial fees incurred for extra searches and enrolments, as well as for legal fees which together add up to €693.64c as per Annex 9 and 10 to ensure that my action remained legal in this Kafkaesque situation".

8 Fil-lista tal-Annexes mal-affidavit tal-attrici hemm spjegazzjoni cara ta' kull dok esebit.

B Dwar il-konsulti mal-Av. Dr. E. Zammit Lewis hemm esebita *a fol* 48 Ricevuta Fiskali dwar hlas ta' €418. Fir-rigward, fl-udjenza tat-18 ta' Novembru 2008 gie verbalizzat li l-konvenuti jiddikjaraw li mhux necessarju li din tigi konfermata bil-gurament mill-avukat imsemmi.

C1 **<u>In-Nutar Peter Fleri Soler</u>** xehed li l-attrici kienet ikkuntattjatu billi kellu f'idejh l-atti tan-Nutar Bonello Dupuis. Mill-verifika li ghamel irrizulta in-nuqqas ta' insinwar ta' zewg atti. Dok 6 u Dok 7.

2 L-attrici setghet tbiegh l-appartamenti wara li giet rettifikata s-sitwazzjoni.

3 Bhala Dok KK, *a fol* 55, hu esebixxa u kkonferma l-kont tieghu.

4 Meta gie kontroezaminat qal li ma rrizultalux ghala z-zewg kuntratti ma gewx insinwati.

D1 **<u>Il-konvenut Cecil Blake</u>** xehed hekk:

"Qed issirli referenza ghall-kuntratt tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Gunju, elf, disa mija, disgha u sebghin (1979) u jiena nghid illi jiena m'ghandix amment illi l-mara tieghi jew jiena ffirmajna dak il-kuntratt. Fil-fatt irrid nghid illi sussegwentament kien sar kuntratt iehor propju biex jigi korrett dan il-fatt. Jiena kont prezenti ghal dan it-tieni kuntratt u nista' nikkonferma li hadd ma ta struzzjonijiet lin-Nutar Dupuis biex ma jigix insinwat il-kuntratt".

2 Kontro-ezaminat qal:-

"Nikkonferma li meta jiena bghett il-propjeta' lill-attrci jiena bghett ukoll l-uzu tal-bejt. Jien nikkonferma illi qabel ma sar il-kuntratt ta' bejgh mal-attrici, nies il-mara tieghi kellhom dizgwit fuq dan il-bejt. Anzi nispjega illi d-dizgiwit kien mal-Imhallef Anastasi li huwa l-propjetarju tal-flat sovrastanti. Jiena nichad illi kien hemm xi kuntratt illi bih ahna bghenna l-bejt in kwistjoni. Jiena naf illi kien hemm kuntratt f'dan is-sens pero nikkontendi illi kien falz. Mistoqsi jekk lill-attrici ahna ghidnilhiex b'dan id-dizgwit u b'dan il-kuntratt falz meta gejna biex inbieghulham jiena nghid illi qabel il-kuntratt mal-attrici ahna konna ghamilna kuntratt mal-Imhallef Anastasi quddiem in-nutar … fejn irrixxindejna dan il-kuntratt illi jiena iddiskrivejtu bhala falz. Jekk semmejniex dawn l-affarijiet mal-attrici meta gejna biex naghmlu l-kuntratt, jiena nirrispondi billi nghid illi kollox kellu jirrizulta mir-ricerki. Bhala stat ta' fatt lill-attrici ahna bghenilha u ghidnilha li qed inbieghulha l-uzu tal-bejt. Mistoqsi mit-Tribunal jekk kemm-il darba l-attrici nfurmajnihiex b'dan l-akkadut kollu, jiena nghid illi ma nhossx illi kellna ghalfejn. Jiena fl-elfejn u disgha (2009) l-attrici ma kelmitnix. Kien wara li hi ghamlet il-konvenju illi giet tghidilna li kellha xi problema u jiena ghidtilha li jiena kollox kelli in order u ma kellhiex ghafejn tfittex lilna. Ma deherlix li kelli ghalfejn nerga' nkellimha fuqha ghaliex ma kellix kwistjoni dwar l-arja in kwistjoni".

E **Dr. Richard Galea Debono**, konsulent tal-konvenuti qal li l-klijenti tieghu kienu kellmuh dwar problema li kelhom mal-ex Imhallef Anastasi li kellu flat ta' fuq nett u spjega fiex kienet tikkonsisti l-kwistjoni.

KONSIDERAZZJONIJIET

IT-TRIBUNAL

Wara li qies kollox, fuq quddiemnett is-sottomissjonijiet orali tad-difensuri u n-NOTA ta' Sottomisjonijiet tal-attrici, jikkunsidra kif gej.

1. Meta l-attrici xtrat l-appartament imsemmi kienu ndikati wkoll fl-akkwist dritt fuq il-bejt u kamra tal-hasil, sehem ta' terz indiviz tal-lift u l-lift motor room, dritt ta' tankijiet tal-ilma, television aerial u satellite.
2. Bhala akkwirenti kellha dritt tistenna li dan kollu jigi akkwistat minnha bla ebda nkwiet ta' xejn. Fir-rigward ma kienx mistenni minnha li kellha taghmel hi l-accertamenti (ricerki ecc) necessarja imma kellha dritt tahseb li s-sidien ser jghaddulha dak li ntrabtu hi jghaddulha fuq il-kuntratt relativ.

3. L-attrici kienet b'mohha mistrieh u ma nqalghalha ebda nkwiet sa ma hi giet biex tbiegh l-appartament lil Keith Chetcuti u Angele Attard u dawn sabu li l-pozizzjoni attwalment ma kienet cara xejn. Gustament l-attrici qabbdet avukat u anke rrikorriet ghand in-Nutar Peter Fleri Soler li kkonstata n-nuqqasisjiet u ttiehdet azzjoni rimedjali u allura l-attrici setghet tibqa ghaddejja bil-bejgh tal-appartament taghha.

4. Naturalment l-attrici htiegilha tirrikorri ghal servizzi ta' avukat u htiegilha wkoll iddur fuq in-Nutar Fleri Soler li precizament kellu fil-kustodja tieghu l-atti tan-Nutar Bonello Dupuis. L-attrici nkorriet b'kollox spejjes ammontanti ghal €693.64c (Dok 10 u Dok KK) bi htija ta' nuqqasijiet imputabbli lill-konvenuti ghax kienu huma responsabbli li qed ibieghu dak li attwalment kienu qed ibieghu bla htiega ta' kjarifiki meta l-istess propjeta kienet ser tinbiegh ulterjorment. Mhux xieraq, anqas mil-lat ta'

ekwita' (gwida ewlenija *ex lege* ta' dan it-TRIBUNAL) li dawn tbatihom l-attrici meta ma kkagunathomx hi imma kkagunawhom il-konvenuti jew min kienu qabbdu huma ghal servizzi notarili. Ghalhekk tinzamm riserva f'kaz li l-konvenuti jhossu li ghandhom dritt iduru fuq haddiehor. L-attrici ma ser takkwista xejn hi, imma ser jigi rimborsat lilha dak li harget f'cirkostanzi li kkagunawlha nkwiet u ansjeta' bla bzonn.

DECIZJONI

It-TRIBUNAL jiddeciedi billi, wara li (1) jichad l-eccezzjoni tal-konvenuti (2) jikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu lill-attrici l-*quantum* ta' sitt mija, tlieta u disghin Ewro, erbgha u sittin centezmi (€693.64c) kif minnha mitlub u dana fi zmien tlettin gurnata mill-lum u (3) f'kaz li l-hlas ma jsirx fil-perijodu msemmi jibda ghaddej l-imghax mill-31 jum 'l quddiem sal-jum tal-pagament effettiv.

Spejjes tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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