Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell: 324/2009/1AE

Oliver Farrugia [I.D. 210479 M]

Vs

Tancred Manfre [I.D. 470561 M] u skond il-verbal tal-11 ta' Frar tas-sena 2010, giet kjamata fil-kawza socjeta' MRM Estates Limited [C36700]

Il-Gimgha, 8 ta' April 2016.

L-attur harrek lill-konvenut quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar u talab li jigi kkundannat ihallas is-somma ta' €3,494.06 rapprezentanti €2,562.31 sorte u l-bilanc bhala taxxa fuq il-valur mizjud kemm fuq dak li kien ghadu dovut kif ukoll fuq dak li kien diga' thallas ossia €3,000 oltre' l-imghax legali u l-ispejjez;

Il-konvenut wiegeb li m'huwiex il-legittimu kontradittur ghaliex ix-xogholijiet kienu saru minn MRM Estates Limited u t-talbiet kif dedotti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li m'hemm ebda ammont dovut peress li x-xogholijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti.

B'digriet tal-11 ta' Frar 2010 giet imsejha fil-kawza MRM Estates Limited li wiegbet li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti u sofriet danni. F'dan ir-rigward ipproponiet rikonvenzjoni.

B'sentenza tas-16 ta' Lulju, 2014 it-Tribunal ikkundanna lill-konvenut Manfre ihallas lill-attur is-somma ta' tlett elef erba' mija erbgha u disghin ewro u sitt centezmu (€3,494.06) bl-imghax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv u lliberat lil MRM Estates Limited mill-osservanza tal-gudizzju. Cahdet ukoll ir-rikonvenzjoni.

Illi l-intimat Tancred Manfre u s-socjeta' kjamata in kawza appellaw. L-aggravji huma:-

1. Illi fl-ewwel lok, Tancred Manfre mhux il-legittimu kontradittur ghaliex il-ftehim ma sarx mill-konvenut imma mis-socjeta appellant.
2. It-Tribunal ghamel analizi skorretta tal-provi.
3. Mhux minnu li nbieghu l-maisonettes kollha. S'issa nbieghu biss tnejn u bi prezz inqas milli mistenni kagun tax-xoghol hazin maghmul mill-attur. Illi l-kumpannija intimata ghadha proprjetarja ta' zewg (2) *maisonettes* in kwistjoni u ghalhekk hija xorta sofriet danni li ghadhom ezistenti ghaliha. Barra 'l fatt illi meta giet intavolata l-kawza kienet proprjetarja tal-erba' (4) *maisonettes* u d-danni kienet sofriethom dak iz-zmien u ghalhekk hi ghandha tircievi r-rimbors ta' dak li ma giex affettwat skont is-sengha u l-arti jew ma thallasx ghalih. Illi kieku kellha thallas ghax-xoghol hazin li sar mill-attur appellat huwa kien ikun

arrikkit ingustament u kien jircievi hlas ghal xoghol li huwa m'ghamilx kif imiss.

L-appellat baqa' ma wegibx.

Wara li l-qorti rat l-atti, tosserva:-

1. M'hemmx prova li meta l-appellat inghata x-xoghol, l-appellant informah li kien qieghed jinnegozja ghan-nom tas-socjeta appellanti. Ghalhekk it-Tribunal kellu ragun jikkonkludi li l-appellant hu l-legittimu kontradittur. Hu veru li c-cekkijiet tal-pagamenti li kienu jsiru kienu qeghdin jinhargu minn MRM Estates Limited, pero' dan m'huwiex bizzejjed. Pagamenti jistghu jsiru minn terza persuna u b'daqshekk ma jfissirx li hi parti f'kuntratt. Inoltre, skond l-appellant l-ewwel pagament[1] sar 15 il-gurnata wara li beda x-xoghol (fol. 58). Ghalhekk ma jistax isir argument favur it-tezi tal-appellant mill-fatt li l-appellat ircieva hlas minghand is-socjeta appellanti, gialadarba l-hlas beda jsir wara li kien inghata l-appalt u beda x-xoghol.

2. Fir-rikors tal-appell, l-appellanti qalu li nbieghu biss zewg maisonettes. Pero' Tancred Manfre' xehed:

   "Mistoqsi in kontro-ezami jekk il-proprjeta illum jiena bieghhejtiex, jiena nikkonferma illi din il-proprjeta bieghhejtha. Mistoqsi wkoll jekk kienx hemm xi complaints bil-miktub dwar ix-xogholijiet li kien hemm f'dawn il-postijiet, jiena nghid illi complaints kelli pero kienu biss verbali u dawn kienu minn bniedem wiehed".

   Dak li ddikjaraw l-appellanti f'paragrafu 5 tar-rikors tal-appell ma jirrizultax mill-provi[2]. Fir-rikors tal-appell issemmew fatti li ma jirrizultawx mill-provi. Ezempju iehor hu f'paragrafu 4 tar-rikors tal-appell fejn l-appellanti qalu:

   "…. l-attur dejjem accerta lill-intimati li se jirrangaw dawn il-lamentazzjonijiet indikati fis-survey report tal-perit ex parte. Kien proprju ghalhekk li l-intimat ma waqqafx lill-attur milli jkompli jahdem u kien ghalhekk li ma ntavolax azzjoni kontra l-attur ghax huwa emmen u afda lill-attur li se jirrimedja x-xoghol hazin."

3. A bazi tal-provi, it-Tribunal seta' jasal ghal konkluzjoni li wasal ghaliha. Hu veru li l-appellanti jsostnu li ghamlu prova li sar xoghol mhux skond is-sengha u l-arti[3], pero:-

   i. Irrizulta li l-proprjeta nbieghet;
   ii. Ma rrizultax li qabel il-bejgh l-appellanti rrimedjaw ghan-nuqqas li hemm fix-xoghol tal-madum.

---

[1] Sar b'cekk datat 16 ta' Settembru 2008 ghas-somma ta' €1,000 (fol. 35).

[2] *"Mhux minnu wkoll li l-intimat biegh 4 maisonettes. Fil-prezent huma biss 2 li nbieghu, liema maisonettes inbieghu bi prezz anqas milli mistenni kagun tax-xoghol hazin maghmul mill-attur".*

[3] Ara rapport ta' Robert Ciantar.

Ir-raguni tghidlek li jekk ix-xoghol li ghamel l-attur kien daqstant hazin, is-sid kien jaqla' x-xoghol u jaghmlu mill-gdid qabel ibiegh il-proprjeta[4]. M'hemmx prova li hekk gara. Hekk ukoll m'hemmx prova li l-kwalita' tax-xoghol li sar fil-madum kellu xi effett fuq il-prezz tal-bejgh. Provi li kellhom isiru mill-appellanti.

F'dan ix-xenarju jekk wiehed jilqa' d-difiza tal-appellanti jkun ifisser li ttiehed il-beneficcju mix-xoghol li ghamel l-appellat ghaliex il-proprjeta nbieghet bil-madum li twahhal minnu, u fl-istess hin jigi mcahhad mill-hlas. Il-qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament u taqbel mat-Tribunal.

Il-qorti tinnota wkoll kif ir-rapport dwar ix-xoghol li ghamel l-attur sar minn certu Robert Ciantar li ma rrizultax x'*expertise* fis-sengha ta' tqeghid tal-madum meta jidher li l-professjoni tieghu hi ta' *quantity surveyor*.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

[4] Hekk ippropona Robert Ciantar f'rapport datat 28 ta' Mejju 2009 (fol. 37).