Attendibilita` tax-xhud – kancellament ta' privilegg specjali

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' Lulju, 2017

Numru 23

Rikors Numru 421/08TA

Gareth Mercieca

vs

Emanuel Galea

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors guramentat ipprezentat fil-25 ta' April 2008 mill-attur, li permezz tieghu ppremetta u talab is-segwenti:-

"1. Premess illi l-esponenti kien xtara il-fond tmienja u sittin (86) sitwat gewwa Triq il-Belvedere, Gzira bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha sabiex jizviluppa l-istess u liema proprjeta` tikkonsisti llum fi blokk ta' tlett appartamenti u penthouse;

2. Premess illi l-esponenti kien inkariga lill-intimat sabiex jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni sabiex l-istess dar tigi konvertita fi tlett appartamenti u penthouse liema xogholijiet saru mill-istess intimat u dana skond kif dirett u inkarigat mill-istess rikorrenti;

3. Premess ukoll illi waqt ix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni r-rikorrenti kien jghaddi b’mod regolari diversi pagamenti lill-intimat u dana sabiex l-istess ikun f’posizzjoni li jadempixxi l-appalt lilu moghti;

4. Premess illi ghall-habta ta’ Frar tal-2007, meta l-intimat kien wasal fl-ahhar sular tal-kostruzzjoni il-partijiet lahqu ftehim li in forza tieghu r-rikorrenti kellu jhallas lill-intimat ghas-saldu tax-xoghol kollu s-somma bilancjali ta’ Euro4658.75 – erbat elef, sitt mija tmienja u hamsin Euro u hamsa u sebghin euro centezmi) (Lm2000 (elfejn lira Maltin) liema ammont il-partijiet waslu ghalih b’mod bonarju sabiex isir il-hlas ghas-saldu;

5. Premess illi skond ma kif jirrizulta mill-annessa kopja ta’ skrittura privata bejn il-partijiet dan il-ftehim gie kristalizzat u fil-fatt sar il-hlas fis-27 ta’ Frar, 2007 tant illi l-intimat lesta xoghol ta’ kostruzzjoni miftiehem;

6. Premess illi in segwitu ghal dan l-intimat, minghajr ebda raguni valida fil-ligi u mingha ebda bazi beda jallega illi huwa ghada fadallu jircevi hlas ta’ Euro 27,952.48 – (sebgha u ghoxrin elf, disgha mija u tnejn u hamsin Euro u tmienja u erbgha Euro centezmi) Lm12,000 (tnax il-elf lira Maltin) tant illi fil-25 ta’ Gunju, 2007 l-istess intimat ippresenta rikors ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni (Numru 938/07) sabiex l-esponenti jigi mizmum milli jbiegh u jittrasferixxi l-proprjeta` imsemmija liema rikors gie michud;

7. Premess ukoll illi in segwitu ghal dina c-cahda fit-13 ta’ Lulju, 2007 l-intimat abbusivament u llegalment ottjena l-iskrizzjoni ta’ Privilegg Specjali bin-numru 13313/07 (wiehed tlieta tlieta wiehed tlieta/zero sebgha) (kopja tal-iskrizzjoni annessa u mmarkata bhala Dok. B) fuq il-proprjeta` fuq imsemmija u dana ghall-ammont ta’ Euro27,952.48 – Sebgha u ghoxrin elf, disgha mija u tnejn u hamsin Euro u tmienja u erbghin Euro centezmi (Tnax il-elf lira maltin – Lm12,000);

8. Premess illi r-rikorrenti, kif jixhed l-anness Dokument A ma ghandu jaghti xejn lill-intimat stante illi huwa kien issalda dak minnu dovut;

9. Premess ukoll illi r-rikorrenti talab lill-intimat sabiex jikkancella l-imsemmi privilegg specjali izda dana baqgha inadempjenti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Ighid ghalhekk l-intimat ghaliex dina l-Onorabbli Qorti mghandhiex:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti mhux debitur tal-intimat fl-ammont ta’ Euro27,952.48 – Sebgha u ghoxrin elf, disgha mija u tnejn u hamsin Euro u tmineja u erbghin Euro centezmi (Lm12,000 (tnax il-elf lira maltin) kif indikat fin-nota ta’ iskrizzjoni tal-privilegg specjali li jgib in-numru tal-insinwa 13313/07 u dana stante illi kwalsiasi debitu kien gja saldat skond ma kif jirrizulta mill-annessa skrittura Dok. A;

2. tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perontorju li joghgobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti ihassar u jikkancella permezz ta' att notarili l-imsemmija nota u fin-nuqqas tappunta kuraturi deputati sabiex fil-kontumaci tal-intimat jidhru fuq l-att relattiv ta' kancellament liema att ta' kancellament ghandu jigi ricevut ukoll minn Nutar Pubbliku li jigi nominat ghal dan l-iskop minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lir-rikorrenti."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut tal-15 ta' Mejju 2008 li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:-

"1. Illi mhux minnu li l-attur hallas l-ammont kollu dovut lill-esponenti tax-xogholijiet li saru fil-fond 86 Triq Belveder, Gzira. L-iskrittura msemmija ma tirrispekkjax il-hlasijiet tax-xogholijiet kollha li saru kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza;

2. Illi l-esponenti ghad ghandu jithallas tax-xogholijiet li ghamel is-somma ndikata fil-privilegg specjali registrat ammontanti ghal Eur27,952.48;

3. Illi inoltre l-attur ha abbuzivament l-ghodda kollha li l-esponenti u l-haddiema tieghu kienu qed jahdmu bihom fuq il-post u dana minghajr il-kunsens tal-esponenti li issa baqghu minghajr dawn l-ghodda kif ser jirrizulta;

4. Illi jsegwi ghalhekk li l-privilegg specjali registrat ma ghandux jigi kkancellat qabel ma l-esponenti jithallas tax-xoghol kollu li huwa ghamel.

5. Salv risposti ohra."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Qrat ix-xhieda li gew imressqin mill-partijiet;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Marzu 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Il-fatti tal-kawza

1. Il-fatti f'din il-kawza huma li huma. L-attur xtara u akkwista l-fond 86, Triq il-Belveder, Gzira bil-hsieb li jikkonvertiha fi tlett appartamenti u *penthouse*.

2. L-attur inkariga lill-konvenut biex jaghmel ix-xogholijiet inkwistjoni u l-hlas jidher li kien isir ma' kull sular.

3. Meta x-xogholijiet kienu waslu fit-tielet sular, saret l-iskrittura bejn il-kontendenti datata s-27 ta' Frar 2007 li tinsab esebita a` fol 4 tal-process.

4. Wara li tlestew ix-xogholijiet, meta l-attur wasal biex ibiegh parti minn dan l-izvilupp skopra, li cionostante` l-ftehim fuq imsemmi, il-konvenut irregistra l-privilegg taht il-ligi riservat lill-bennejja u appaltaturi bis-sahha tal-artikolu 2010 (b) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. L-attur insista mal-konvenut li ma kellux xi jhallas aktar lill-konvenut fid-dawl tal-ftehim surreferit u allura sejjahlu biex jersaq ghall-

kancellament tal-privilegg fuq imsemmi. Il-konvenut baqa' inadempjenti ghat-talbiet tal-konvenut u ghalhekk saret din il-kawza.

Punti legali

6. L-attur qieghed jistrieh fuq l-iskrittura li saret bejn il-kontendenti datata 27 ta' Frar 2007 biex isostni fuq il-pretensjoni tieghu li ma fadallux x'jaghti lill-konvenut. Ghalhekk qieghed isostni li kull rabta kuntrattwali li seta' kien hemm bejniethom giet fit-tmiem taghha hekk kif avveraw irwiehom il-pagamenti msemmija f'dik l-iskrittura.

7. Da parti tieghu l-konvenut isostni fir-risposta tieghu li l-ammont ikkawtelat bil-privilegg li qed jintalab il-kancellament tieghu, tassew ghadu dovut. Din il-Qorti tinnota li fl-imsemmija risposta ma hemmx l-icken accenn ghall-iskrittura fuq imsemmija.

Konsiderazzjonijiet

8. Ma jistax ma jigix osservat, li tul il-kawza l-konvenut baqa' ghal kollox inattiv u f'ebda hin ma ha kura tal-interessi tieghu fil-kawza. Hlief ghal dawk tal-attur, il-Qorti ma ghandhiex provi, u minkejja li l-konvenut kellu diversi opportunitajiet, naqas li jressaq il-provi tieghu. Dan ma jfissirx li l-Qorti bil-fors trid toqghod fuq il-provi li ghandha, jekk jirrizultalha li l-attur xorta wahda ma jistax jitwemmen.

9. Ma ngiebet ebda prova kuntrarja dwar il-validita' tal-iskrittura tas-27 ta' Frar 2007. Lanqas fir-risposta tal-konvenut ma hija kontestata, ghalkemm hlief ghal okkazzjonijiet ristretti, "*contra testimonium scripta testimonium non scriptum non feritur".*

10. F'dik l-iskrittura l-partijiet stipulaw li din saret " ...*for the completion and settlement of construction works on the third floor and washroom of the property … ...*". Huwa inverosimili hafna, li l-konvenut kien ser jaccetta tali stipulazzjoni jekk qabel ma kienx thallas tas-sulari l-ohrajn. Dan qieghed jinghad ukoll fid-dawl tal-provi kollha l-ohra prodotti mill-attur fost ohrajn ta' Alexander Friggieri fejn fl-Affidavit tieghu a` fol 29 tal-process spjega b'referenza ghall-konvenut:- "Kull darba li kien ilesti sular u kien jasal biex isaqqaf, il-bennej kien icempilli biex jizgura ruhu li se jithallas ghaliex inkella ma kienx ikompli x-xoghol." Alexander Friggieri kien il-persuna li avvanza ammont ta' flus permezz ta' kuntratt notarili a` fol 48 tal-process biex l-attur seta' jiffinanzja l-progett. Kellu kull interess li jaccerta li dawn il-flejjes ikunu destinati ghax-xogholijiet anke fid-dawl ta' dak li ftiehem mal-attur bis-sahha tal-kuntratt notarili fuq imsemmi.

11. Il-metodi xejn ortodossi tal-konvenut li fost ohrajn dejjem ried li jithallas kontanti, kif anke jinghad fl-iskrittura fuq imsemmija, u li qatt ma ried jirrilaxxja la ricevuti ordinarji u lanqas fiskali (ara ittra legali tal-kompjant Avukat George Cutajar tat-22 ta' Novembru 2007 a` fol 60) kollha huma cirkostanzi li jitfghu dawl fuq l-attendibilita` o meno tal-konvenut.

12. Izda fattur li ma jghin xejn lill-konvenut huwa r-rikors li sar *in extremis* meta l-kawza kienet thalliet ghas-sentenza biex jissospendi l-prolazzjoni taghha (a` fol 83 ). F'dan ir-rikors jippremetti li "... … ghandu kawza ohra fl-ismijiet inversi u f'din il-kawza ghadu anqas biss beda bil-provi tieghu." Huwa importanti li jigi osservat, li dan ir-rikors gie intavolat fit-22 ta' Frar 2011 meta fil-verbal tal-Qorti tal-25 ta' Novembru 2010 (a` fol 77) l-istess Qorti nnotat li din il-kawza kienet marret dezerta fit-18 ta' Gunju 2010!

13. Ghalhekk il-Qorti f'dawn ic-cirkostanzi ma tista' qatt issib lill-konvenut bhala attendibbli.

Decide

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

Tilqa' l-ewwel talba u ghalhekk tiddikjara lill-attur mhux debitur tal-konvenut fis-sens kif mitlub f'dik it-talba.

Tilqa' ukoll it-tieni talba billi tipprefiggi gimgha zmien lill-konvenut sabiex jiehu dawk il-passi kollha skont il-ligi, biex jigi ikkancellat l-privilegg iskritt permezz ta' nota bin-numru progressiv 13313 li tinsab esbita a` fol 31 tal-process u f'kaz li z-zmien imsemmi jghaddi inutilment, qeghdha tahtar lin-Nutar Katrina Bartolo biex tircievi u tippubblika l-Att relattiv ghall-fini ta' kancellament tal-privilegg imsemmi u tahtar ukoll lill-Avukat Richard

Sladden deputat kuratur biex jidher fuq l-Att relattiv ghall-eventwali li l-konvenut jibqa' kontumaci.

Fl-eventwalita` li l-konvenut ma jikkancellax minn jheddu l-imsemmi privilegg u allura jkun hemm bzonn li jsir il-pubblikazzjoni tal-Att relattiv min-nutar imsemmija kif fuq inghad, il-Qorti qeghdha tiffissa l-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt ghat-28 ta' Lulju 2017, fil-11.00am, f'wiehed mill-kuriduri tal-Qrati Superjuri, l-Belt Valletta jew data ohra li tiffissa din il-Qorti fuq talba tal-partijiet jew tan-nutar fuq imsemmija, billi jsir rikors lil din il-Qorti fl-atti ta' din is-sentenza ghall-istess skop.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jigu ssopportati mill-konvenut.

Il-Qorti tordna n-notifika ta' din is-sentenza lin-Nutar Katrina Bartolo a kura tal-attur.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur