FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar il-Hamis, 12 ta' Lulju, 2018

Talba Nru: 233/2017 PM1

Christian Bonnici (ID Nru. 458888(M))

Vs

Ta' Dernis Limited (C41229)

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-3 ta' Mejju, elfejn u sbatax (2017) illi permezz tieghu l-attur, filwaqt li premetta li huwa dahal f'konvenju mas-socjeta` intimata fuq il-post no. 3, First Floor, ta' blokka bla numru u bla isem li tinsab gewwa New Street li tizbokka fi Triq San Martin, Zurrieq; illi fil-konvenju kien hemm obbligu li dan il-fond kellu jinbena; illi dan il-fond ma nbeniex u ghalhekk skada l-konvenju; illi l-attur dahal fi spejjez fosthom (a) spejjez ta' drittijiet ta'

Nutar €474, (b) spejjez u drittijiet ta' Perit €271.49; (c) Identity Malta €2.63, (d) spejjez ta' APS €479 ammontanti ghal kollox ghal elf mitejn, disgha u ghoxrin euro u tnax-il centezmi (€1229.12) u ghaldaqstant talab li s-socjeta` intimata tigi kkundannata thallas din is-somma bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` intimata ingunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tas-socjeta` intimata datata 30 ta' Mejju li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet segwenti, it-talba tal-attur hija legal improponibbli u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, billi l-istess attur naqas milli jzomm fis-sehh il-konvenju *de quo* stante li naqas milli jimxi mal-proceduri stabbilita fl-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghaldaqstant il-konvenju *de quo* tilef l-effikacja tieghu u kwindi bl-istess mod li l-attur ma jistax jinsisti ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju, l-istess attur ma jistax jitlob danni minhabba alleggat nuqqas ta' ezekuzzjoni;
2. Illi mhuwiex minnu illi kif dikjarat fit-talba tal-attur, fil-konvenju kien hemm xi obbligu li l-fond kellu jinbena, stante li kif jirrizulta mill-istess konvenju, is-socjeta` eccipjenti obbligat ruhha li titrasferixxi lill-attur zewg arjiet intizi ghall-kostruzzjoni ta' appartament u garaxx;
3. Illi l-inkarigu tal-kostruzzjoni tal-proprjeta` kien negozju distint u separat illi kien regolat minn kuntratt t'appalt iffirmat mill-attur ma' terzi u mhux mis-socjeta` eccipjenti u ghaldaqstant is-socjeta` eccipjenti mhijiex il-legittimu kuntradittur fir-rigward ta' kwalsiasi pretensjoni li tirrigwardja l-kostruzzjoni tal-proprjeta`;
4. Illi ghaldaqstant l-allegazzjoni kontenuta fl-avviz tat-talba, illi l-konvenju skada ghaliex il-fond ma nbeniex hija infondata fil-fatt u fid-dritt;
5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti b-ispejjez;
6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Sema' x-xhieda tal-attur Christian Bonnici moghtija waqt is-seduta tal-4 ta' Dicembru, 2017 u d-dokumenti ezebiti minnu waqt l-istess seduta (fol. 18 sa fol. 39 tal-process).

Kompla jisma' x-xhieda tal-attur Christian Bonnici waqt is-seduta tat-8 ta' Frar, 2018 u d-dokumenti ezebiti minnu waqt dik is-seduta (fol. 42 sa fol. 79 tal-process).

Sema' x-xhieda ta' Janice Azzopardi waqt is-seduta tat-13 ta' Marzu, 2018 (fol. 82 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda tan-Nutar Ruben Casingena waqt is-seduta tal-10 t'April, 2018 li fiha wkoll il-partijiet qablu li m'hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li s-socjeta` intimata u s-socjeta` TM Finishings Limited huma proprjeta` ta' Thomas Mifsud u hutu ghalkemm l-azzjonisti bejn iz-zewg kumpaniji ivarjaw, filwaqt li l-attur iddikjara li m'ghandux aktar provi.

Sema' x-xhieda tal-attur in kontro-ezami waqt is-seduta tal-10 ta' Mejju, 2018 (fol. 86 et. seq. tal-process).

Ra n-nota tas-socjeta` intimata li permezz taghha gie ezebit l-affidavit ta' Thomas sive Tommy Mifsud (fol. 88 et. seq. tal-process).

Sema x-xhieda ta' Thomas sive Tommy Mifsud in kontro-ezami waqt is-seduta tal-14 ta' Gunju, 2018 (fol. 90 et. seq. tal-process) waqt liema seduta s-socjeta` intimata iddikjara li m'ghandhiex aktar provi.

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri legali tal-partijiet u ra li l-kawza giet differita ghas-seduta tal-lum ghall-ghoti tas-sentenza.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ikkunsidra

Illi permezz tal-kawza odjerna l-attur qieghed jitlob minghand is-socjeta` intimata ir-rizarciment ta' spejjez inkorsi minnu bhala konsegwenza ta' konvenju sottoskritt minnhom it-tnejn u li, skont ma jallega l-istess attur, skada meta l-fond li kellu jinbena skont obbligu inkluz fl-istess konvenju baqa' ma nbeniex.

Illi t-Tribunal jibda biex jinnota li ghalkemm l-avviz jidher li jirreferi ghal konvenju koncernanti l-fond numru 3, First Floor ta' blokka bla isem u bla numru li tinsab gewwa New Street li tizbokka fi Triq San Martin Street, Zurrieq, mill-assjem tal-provi prodotti jidher li l-attur qed jitlob kumpens ghal danni naxxenti minn konvenju iehor u cioe` dak datat 18 ta' Settembru, 2015 (Dok CB2 a fol. 46 tal-process) koncernanti arjiet intizi ghall-kostruzzjoni fi Triq Sant'Agata/Triq Santa Marija Zurrieq b'appalt relattiv li jgib ukoll l-istess data (fol. 48 tal-process), liema konvenju gie mgedded fid-29 ta' Frar, 2016 (Dok. CB6 a fol. 62 tal-process), fit-28 t'April, 2016 (fol. 63 tal-process), fit-3 ta' Gunju, 2016 (fol. 64 tal-process), fit-3 ta' Lulju, 2016 (fol. 65 tal-process) meta l-konvenju jidher li skada fit-3 t'Awwissu, 2016 dana anke ghaliex id-dokumentazzjoni tal-bank (li abbazi taghha l-attur qed iressaq it-talba tieghu wkoll) tirreferi proprju ghall-fond mertu ta' dan l-ahhar konvenju. Jidher ukoll li fir-rigward tal-arjiet mertu tal-konvenju datat 18 ta' Settembru, 2015 gie sottoskritt ukoll konvenju iehor apparentement identiku datat 3 t'Ottubru, 2015 liema konvenju jidher li ma giex imgedded u kif ukoll konvenju iehor datat 15 ta' Jannar, 2016 u appalt relattiv li ma rrizultax matul dawn il-proceduri jekk qattx gie sottoskritt mill-partijiet. It-Tribunal jinnota minnufih li n-nuqqas ta' kjarezza fil-kaligrafija uzata sabiex jigi redatt l-avviz, l-uzu ta' konvenji sovvrapposti fir-rigward tal-bejgh tal-arjiet u kif ukoll il-verzjoni pjuttost konfuza moghtija mill-attur meta huwa prova jftiehem lit-Tribunal in-negozju li sehh mas-socjeta` intimata b'referenza ghad-dokumenti surreferiti fis-seduta tat-8 ta' Frar, 2018 ftit ghenu sabiex jaghtu stampa cara lit-Tribunal tas-sekwenza temporali tan-negozju kif sehh bejn il-partijiet. Jidher madanakollu li l-

konvenju indikat fl-avviz (relattiv ghal arjiet li jinsabu fi Triq Gdida li tizbokka fi Triq San Martin) m'huwiex l-istess wiehed li ssir referenza ghalih mill-attur waqt ix-xhieda tieghu (partikolarment waqt is-seduta tat-8 ta' Frar, 2018 – fejn issir referenza ghall-ispejjez inkorsi b'referenza ghall-konvenji koncernanti arjiet fi Triq Sant'Agata/Santa Marija). It-Tribunal isib li lilhinn minn dak li ser jinghad fil-bqija ta' din is-sentenza l-izball fir-referenza ghall-indirizz tal-arjiet mertu tal-konvenju fl-avviz (liema zball baqa' qatt ma gie korrett) ghandu jkun sufficjenti sabiex iwassal biex it-talbiet attrici jigu michuda bhala mhux pruvati. Madanakollu t-Tribunal ihoss li, sabiex tassew tkun saret gustizzja bejn il-partijiet, ikun opportun ukoll li jigi investigat u konsegwentement deciz il-mertu tal-azzjoni odjerna, avut rigward ghall-provi prodotti bejn il-partijiet u kwindi ghall-konvenju datat 18 ta' Settembru, 2015 li dwaru xehed l-attur u li fir-rigward tieghu qed jilmenta li soffra d-danni.

Illi, tenut ferm is-surreferit, ghandu jigi nutat ukoll li, mill-aspett prettament legali, is-socjeta` intimata tikkontendi l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi proprju ghaliex l-attur naqas milli jzomm il-konvenju mertu tal-kawza fis-sehh u kwindi tali konvenju tilef l-effikacja tieghu anke fir-rigward ta' kwalunkwe talba ghad-danni li tista' talvolta ssir abbazi tieghu skont l-art. 1357 tal-**Kodici Civili** (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi l-Qrati Taghna kellhom l-okkazzjoni li jindirizzaw dan il-punt diversi drabi. F'dan ir-rigward, fil-fatt, jinsab deciz li:

> *Kif qalet il-Qorti fil-kawza* ***Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghio et****, deciza 20 ta' Frar 2004: Gie diversi drabi deciz li talba ghad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u cioe` li ssir interpellazzjoni b'att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (Vide Qorti ta' l-Appell - 22 ta' Frar 1990 -*

*"**M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri**"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta' Novembru 1998 - "**Carmelo Silvio vs Loreta Casha**"). Ghalhekk jekk il-konvenuti bhala parti fil-konvenju in kwestjoni naqsu li jaghmlu c-citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi ma jistghux jaghmlu talba bhal dik li ghamlu fil-kontrotalba; **Skond il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kollha li trid il-ligi, cioe' l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-ligi tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista jsir izjed. Hu ovvju li l-konvenuti ma jistghux jilmentaw li l-bejgh ma setax isir meta huma naqsu li juzaw il-mezzi kollha li taghtihom il-ligi biex jinforzaw li jsir l-istess bejgh**; Jidher illi l-konvenju skada bla ebda parti ma hadet xi passi biex izzommu haj billi jidher li saret biss l-ittra ufficjali qabel skada l-konvenju skond ma gie verbalizzat mil-partijiet fis-seduta tal-11 ta' April 2013 pero hadd mill-partijiet ma fetah kawza ai termini tal-ligi fi zmien tletin jum malli skada l-konvenju. (...) L-atturi intavolaw il-kawza ghad-danni skond ma jallegaw huma stess fil-premessi ghaliex hargu spejjez ohra in konnessjoni ma' finishing u arredamenti, spejjez ta' vjaggar, akkomodazzjoni, spejjez notarili u professjonali fost ohrajn. **Imkien ma jghidu fl-att promotur illi l-kawza qed issir ghax il-kuntratt ma setghax aktar isir.*** (**Dott. Simon Galea Testaferrata noe. vs Joseph Farrugia u ghal kull interess illi jista' jkollha Acorn Properties Limited** P.A. 25 ta' Gunju, 2013 – enfazi mizjuda).

Illi ghaldaqstant in linea ma' din il-kazistika id-distinzjoni li ghandha ssir hija bejn dawk il-kawzi li jsiru ghall-kumpens tad-danni naxxenti minn konvenju:

A. Meta l-bejgh seta’ jsir imma fil-fatt ma sarx semplicement ghaliex parti jew ohra ma tkunx hadet l-azzjonijiet mehtiega mil-ligi sabiex il-konvenju jibqa’ fis-sehh, f’liema kaz jiskadi l-konvenju u mieghu ukoll jiskadi wkoll kull dritt ta’ azzjoni abbazi tal-istess konvenju inkluza kull azzjoni ghad-danni derivanti min-nuqqas ta’ ezekuzzjoni tal-istess konvenju

In linea mas-surreferit, jinsab ukoll deciz li:

> "*Failure to act in accordance with the provisions of Article 1357 of the Civil Code, will lead to the end of the promise of sale, in that no party can then insist on either its execution by having the contract published, nor can a party request consequential damages arising from the fact that the contract could not be published. This affirmation is also being made on the basis of the extensive jurisprudence in this regard, which this Court sustains and holds as its own. Reference is made to a series of judgements listed, by this Court in its judgement dated 1st February, 2008, in the names Gloria Pont v. J.L.J. Construction Company Limited, (...)"...Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza Brownrigg v. Camilleri imsemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili;" (emphasis made by this Court)*" (**Ekaterina Momtcheva v. Danseller Company Limited (C 35006) u Jarrow Limited (C 12945)** Appell Superjuri 27 ta’ Mejju, 2016).

B. Meta l-bejgh fi kwalunkwe kaz ma setax isir minhabba li ma tkunx giet sodisfatta wahda (jew aktar) mill-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju f’liema kaz il-kawza ghad-danni tkun sostenibbli proprju a tenur tal-art. 1357 tal-**Kodici Civili** ghaliex il-kuntratt ma jkunx seta’ jsir.

F'dan ir-rigward jinsab ukoll deciz li l-accettant ghandu wkoll dritt ghall-kumpens ghad-danni sofferti minnu meta l-kontraent ma jkunx agixxa fil-konfront tieghu bil-bwona fede mehtiega kmm fl-istadju tan-negozjati kif ukoll wara li jigi ffirmat il-konvenju:

> *15. L-effett tal-weghda ta' bejgh hu l-obbligu f'dak li wieghed sabiex jaghmel il-bejgh. Effett li jispicca kif jiskadi l-konvenju.*
>
> *16. Hu fatt li fejn il-weghda tal-bejgh tkun skadiet u l-accettant ma jkunx ipproceda skont subinciz (2), min wieghed ma jistax jigi mgieghel jaghmel il-bejgh ghaliex "l-effett ta' din il-weghda jkun spicca".* ***<u>Pero' b'daqshekk m'ghandux ifisser li l-accettant m'ghandux rimedju jekk il-bejgh ma setax iktar isir minhabba li min wieghed ma jistax ibiegh taht il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju.</u>***
>
> ***<u>17.Fejn jirrizulta li l-bejgh ma jkunx jista' isir fit-termini pattwiti fil-konvenju, il-logika ukoll tghidlek li m'hemmx skop li x-xerrej iharrek lill-bejjiegh sabiex jigi kkundanant jersaq biex iwettaq dak li jkun wieghed. Il-bejgh irid ikun jista' jsir sad-data li jaghlaq il-konvenju</u>*** *(...)*
>
> *19. (...) Hu fatt maghruf li kull min jikkuntratta ghandu jkun in bona fede. Dan japplika wkoll fl-istadju ta' qabel il-kuntratt ta' bejgh, cjoe' meta jkunu qeghdin isiru n-negozjati (ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri)* ***Avukat Peter Fenech nomine vs Dipartiment tal-Kuntratti*** *tad-29 ta' April, 2016, u wkoll wara. Kull parti ghandha tagixxi b'lealta u onesta fil-konfront tal-parti l-ohra. F'dan ir-rigward min iwieghed li jbiegh ghandu obbligu li jaghti informazzjoni li jkun jaf dwar hwejgu u li jolqot il-bejgh li ghad irid isir fil-futur. Taghrif li ghandu jinghata fl-istadju*

tan-negozjati u wkoll meta jsir il-konvenju. L-obbligu tal-bona fede ma jispiccax mal-eghluq tat-trattattivi, izda takkompanja l-attivita' li jkollha ssir sabiex isir il-kuntratt finali. Min ma jkunx agixxa in bona fede, ikun naqas f'obbligazzjoni u ghandu jaghmel tajjeb ghal dak in-nuqqas billi jhallas id-danni li seta' sofra l-accettant minhabba tali agir; bona fides quae in contractibus exigitur aequitatem summam desiderat (ilbona fide mehtiega f'relazzjoni kuntrattwali hi l-htiega ghall-oghla ekwita). Ghaldaqstant, il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-attrici ma setatx tipproponi l-kawza tal-lum fejn qeghda tallega nuqqas ta' bona fede min-naha tal-konvenut fl-istadju pre-kontrattwali. (Appell numru: 242/2016 **Silvana Fanalista (appellata) Vs Michael Caruana Smith (appellant)** *3 ta' Lulju, 2017.)*

Illi ghaldaqstant, sabiex it-Tribunal ikun jista' jiddetermina jekk l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` intimata ghandhiex mis-sewwa, ikollu tabilfors jindaga wkoll kemm dwar in-natura tal-azzjoni odjerna u kif ukoll, fir-rigward tal-mertu odjern, x'kienet ir-raguni li wasslet sabiex il-kuntratt ma sehhx – jekk hux in-nuqqas tal-attur stess li naqas milli jenforza d-dritt ghall-ezekuzzjoni moghti lilu permezz tal-konvenju jew nuqqasijiet attribwibbli lis-socjeta` konvenuta li ma setghetx tissodisfa t-termini u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju.

Illi f'dan ir-rigward permezz tal-azzjoni odjerna l-attur jaghmilha cara li qed ifittex ghall-kumpens naxxenti mill-fatt li l-fond mertu tal-kawza ma nbeniex minkejja li kien hemm obbligu f'dan is-sens fl-istess konvenju. F'dan ir-rigward l-istess attur xehed li:

"*Ta' Dernis kienu obbligaw ruhhom illi jaghmlu xogholijiet ta' kostruzzjoni sabiex jaghtuni l-post finished. Nghid illi pero` min-naha tas-socjeta` intimata x'xoghol baqa' ma bediex isir tant hu*

hekk li sa Jannar ta' din is-sena kien ghadu lanqas biss beda jsir xoghol ta' thammil. Meta jiena bdejt nara hekk pruvajt nibqa' ghaddej billi nestendi l-konvenju. Il-konvenju estendejtu ghal madwar tlieta jew erba' darbiet pero` fl-ahhar ma stajtx nibqa' sejjer hekk u l-konvenju waqa'." (seduta tal-4 ta' Dicembru, 2017 a fol. 18 tal-process)

Jibda sabiex jinghad li wkoll a bazi ta' din il-verzjoni huwa car li l-attur qieghed jirreferi hawnhekk ghall-konvenju datat 18 ta' Settembru, 2015 (liema konvenju gie fil-fatt imgedded diversi drabi) u mhux ghal dawk ohrajn ezebiti wkoll fl-atti ta' din il-kawza. Jirrizulta car li dan il-konvenju jirreferi ghall-arjiet fi Triq Sant' Agata/Santa Marija, Zurrieq u mhux ghal arjiet f'New Street li tizbokka fi Triq San Martin, Zurrieq (kif indikat fl-avviz u mertu ta' konvenju iehor datat 27 ta' Mejju, 2015 li jidher li skada fl-ahhar ta' Settembru, 2015 minghajr ma gie mgedded).

L-istess attur rega' xehed li:

> "*Nghid li jiena bqajt immur fis-sit regolarment biex nara x'qed jigri, bdejt ninduna li fis-sit ma kien qed jigri xejn pero` f'Jannar tas-sena li ghaddiet cioe` ta' Jannar, 2017 bdejt ninduna li l-art bdiet tithammel. Nghid li jiena rajt il-makkinarju fuq il-post pero` ma nistax nghid ta' min kien dan il-makkinarju. Nghid li sa dak iz-zmien il-konvenju kien prattikament diga` waqa' u fil-fatt finalment waqa'*" (seduta tat-8 ta' Frar, 2018 a fol. 43 tal-process).

Illi min-naha taghhom ix-xhieda prodotta mis-socjeta` intimata tikkonsisti mill-verzjoni moghtija mir-rapprezentant taghha ossija Thomas Mifsud li ghalkemm tramite l-affidavit tieghu jghid li "*Il-kumpanija Ta' Dernis Limited kienet obbligata biss illi tbiegh lil Christian Bonnici zewg (2) airspaces. Ghalhekk il-kuntratt seta' jsir anke jekk ma kienx beda t-thammil*", meta gie biex jixhed in

kontro-ezami xehed billi qal: "*Fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid li jiena mill-memorja tieghi ma nafx x'kienet ir-raguni li dan il-kuntratt ma sarx ma' Christian Bonnici* (…) *jista' jkun li kien hemm xi problema min-naha tal-Bank sabiex jaghtih is-self.*"

F'dan ir-rigward ghandha tinghata kunsiderazzjoni wkoll lill-verzjoni moghtija mix-xhieda aktar indipendenti mill-partijiet infushom fosthom l-*estate agent* Janice Azzopardi u n-Nutar Ruben Casingena. Dawn ix-xhieda jikkonfermaw il-verzjoni li l-problema inqalghet meta l-konvenju kien wasal biex jiskadi imma x-xoghol tal-appalt kien baqa' ma sarx. Hekk, Janice Azzopardi xehdet: "*Meta gie biex jaghlaq it-terminu tal-konvenju u kwindi l-partijiet kellhom jghaddu fuq il-kuntratt ma kienx hemm x'jigi trasferit proprju minhabba l-fatt li l-kostruzzjoni kienet ghadha lanqas bdiet inbniet.*" In-Nutar Casingena jixhed ukoll li: "*Ma nafx x'kienet ir-raguni ghal tali tigdid ghalkemm ma neskludix li f'xi stadju din ir-raguni giet moghtija lili, madanakollu jidhirli li Christian f'xi hin kien infurmani li kien hemm problema fis-sens li l-post mertu ta' tali konvenju lanqas biss kien ghadu biss beda jinbena.*" (xhieda moghtija fis-seduta tal-10 t'April, 2018 a fol. 83 tal-process).

It-Tribunal sema' viva voce ix-xhieda surreferiti u jista' jikkonkludi minghajr ebda ombra ta' dubbju li r-raguni li wasslet sabiex l-attur ma jgeddidx il-konvenju kienet konsistenti mill-fatt li huwa beda jara li l-izvilupp mertu tal-appalt kien ghadu ma nbedhiex mis-socjeta` inkarigata f'dan ir-rigward. Assolutament ma tressqet ebda prova li kien hemm xi problema min-naha tal-attur li jottjeni s-self mehtieg minnu u, kif inghad, ix-xhieda indipendenti jikkonfermaw ukoll il-verzjoni tal-attur li, minkejja diversi tigdid tal-konvenju l-izvilupp baqa' ma sarx.

Illi madanakollu f'dan ir-rigward jehtieg li jigi determinat ukoll jekk tali appalt jistax jigi kkunsidrat bhala kundizzjoni ghall-istess konvenju stante li s-socjeta` intimata tinsab targument kemm tramite l-affidavit tar-rapprezentant taghha kif

ukoll tramite t-tieni eccezjoni taghha li l-obbligu ta’ bejgh kien jirrigwardja l-arjiet u li kwindi l-attur seta’ jenforza t-trasferiment taghhom skont il-ligi indipendentement mill-appalt relattiv. Jirrizulta mill-atti li l-konvenju datat 18 ta’ Settembru, 2015, ghalkemm jirriferi ghall-“*arja intiza ghall-kostruzzjoni ta’ appartament*” u “*arja intiza ghal kostruzzjoni ta’ garaxx*” xejn fih ma jindika li l-appalt li kellu jwassal ghal tali kostruzzjonijiet kien qed jigi inkluz bhala wiehed mit-termini u kundizzjonijiet li kellhom jigu sodisfatti qabel isir il-kuntratt ta’ bejgh. Id-dicitura stess tal-konvenju u tat-tigdid relattiv u ripetut tieghu jindika li l-konvenju kien qed jirreferi ghall-obbligu li tigi trasferita l-arja u mhux li l-arja tigi kostruwita qabel ma jsir il-bejgh. Dan ifisser illi d-dritt sottoskritt mill-attur tramite l-konvenju kien limitat ghall-enfurzar tal-weghda tal-bejgh relattivament ghall-arjiet kif hemmhekk deskritti u mhux ukoll ghall-izvilupp tal-arjiet.

Illi tali dritt ghall-izvilupp tal-arjiet kien *se mai* naxxenti mill-kuntratt t’appalt li effettivament gie wkoll sottoskritt mill-attur imma fil-konfront tas-socjeta` TM Finishings Limited li mhix parti f’dawn il-proceduri. L-appalt relattiv ezebit a fol. 48 tal-process jindika li “*Il-partijiet jiftiehmu illi bhala validita` dan l-appalt ghandu jimxi pari passu mal-Konvenju li l-Kumpratur ghandu u* ***<u>x-xogholijiet ghandhom jitlestew sa zmien tmien xhur mix-xiri tal-istess proprjeta`</u>***” (enfazi mizjuda). Dan ifisser illi **<u>anke skont l-appalt, il-kostruzzjoni ma kellhiex issehh qabel it-trasferiment tal-proprjeta`, kif donnu kien qed jippretendi l-attur, imma sa tmien xhur mill-akkwist tal-istess arjiet min-naha tal-attur.</u>**

Illi in vista tas-surreferit huwa car li dak li gara kien li l-attur kien qed jippretendi li x-xogholijiet jinbdew u jitlestew qabel ma jsir il-bejgh u kien ghalhekk illi beda jaccetta li jgedded il-konvenju. Madanakollu gara li, kif ammetta huwa stess, meta beda ghaddej iz-zmien u huwa kien qed jara li l-izvilupp ma kienx qed isir, huwa ghazel li ma jkomplix igedded il-konvenju tat-18 ta’ Settembru, 2015 bl-effett illi huwa tilef kull dritt li jezegwixxi l-istess. Huwa ma jistax issa jargumenta li l-kuntratt ma setax isir ghaliex l-izvilupp kien ghadu ma sehhx proprju ghaliex il-

ftehim bejn il-partijiet kif sottoskritt minnu kien li s-socjeta` intimata tbieghlu l-arjiet intizi ghall-kostruzzjoni (trasferiment li allura seta' jsir) u li s-socjeta` TM Finishings Limited imbaghad ikollha tmien xhur mix-xiri tal-istess proprjeta` sabiex tlesti tali xogholijiet ta' kostruzzjoni. Huwa minnu li l-partijiet ftiehmu li l-validita` tal-appalt jimxi pari passu mal-konvenju imma dan kien proprju konsegwenti ghall-fatt li l-appalt kellu jsehh konsegwentement ghall-bejgh tal-arjiet u mhux ghaliex, kif donnu kien qed jifhem l-attur, l-arjiet kellhom jigu zviluppati qabel isehh il-bejgh u kwindi huwa kien ikun intitolat li ma jgeddidx il-konvenju u jfittex ghad-danni ghax l-appalt ma jkunx gie kompletat. F'dan il-kaz huwa car li l-attur tilef id-dritt li jftittex ghad-danni gjaladarba halla l-konvenju jiskadi minghajr ma ha azzjoni sabiex jezegwieh.

Iktar minn hekk id-danni allegati minnu huma naxxenti min-nuqqas tas-socjeta` TM Finishings Limited li twettaq l-appalt taghha. Anke f'dan ir-rigward, id-data ghat-terminazzjoni tal-appalt kienet ghal kollox dipendenti fuq il-bejgh, liema bejgh l-attur ghazel li ma jenforzax. Huwa ghal kollox irrelevanti ai fini ta' dawn il-proceduri li s-socjeta` intimata u TM Finishings Limited huma t-tnejn gestiti minn Thomas Mifsud u minn hutu. Il-fattur determinanti f'dawn il-proceduri huwa li l-attur ma setax jippretendi li jfittex lis-socjeta` intimata ghad-danni naxxenti minn allegat obbligu fil-konvenju (konsistenti mill-appalt), meta mill-provi irrizulta li l-appalt ma kienx kundizjoni f'dan il-konvenju imma kien dipendenti ghall-ezekuzzjoni tieghu fuq ix-xiri tal-proprjeta` li l-attur ghazel minn rajh li ma jixtrix. Ghaldaqstant hija gustifikata s-socjeta` intimata targumenta li l-attur ma jistax jitlob id-danni stante li (i) huwa stess naqas milli jzomm il-konvenju fis-sehh (ii) mhux minnu li fil-konvenju kien hemm xi obbligu li l-fond kellu jinbena (iii) l-inkarigu tal-kostruzzjoni tal-proprjeta` kien negozju distint u separat mill-konvenju sottoskritt minn socjeta` ohra u kwindi s-socjeta` intimata m'hijiex il-legittimu kuntradittur fir-rigward tal-mankata kostruzzjoni tal-proprjeta` u (iv) mhux minnu li l-konvenju skada ghaliex il-fond ma nbeniex imma ghaliex l-attur

hallieh jiskadi minghajr ma fittex li jenforzah. Dana dejjem apparti l-fatt li l-avviz jaghmel referenza skorretta ghall-indirizz tal-arja li kellha tigi trasferita permezz tal-konvenju mertu ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta` intimata, jichad it-talba attrici bl-ispejjez tal-kawza kontra l-istess attur.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Gudikatur