QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' Ottubru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 840/2016 AF

Rudolph Cassar

vs

C & M Contractors Limited (C-30803)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Rudolph Cassar, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' konvenju iffirmat bejn il-partijiet datat 22 ta' Ottubru tas-sena 2009, kopja annessa bhala "Dok. A", is-socjetà C & M Contractors Limited obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-attur, li obbliga ruhu li jixtri u jakkwista l-fond

ossia appartament numru 4 “Blokk A” u l-garaxx numru 45 formanti parti minn blokk bini maghruf bhala “Il-Pjazza”, b’entrata komuni li taghti fuq Triq Birbal, Balzan, kif deskritt ahjar fl-istess konvenju, taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet fl-istess.

Il-prezz tal-proprjetà fuq imsemmija gie imhallas lis-socjetà intimata fl-intier tieghu, u dan kif jirrizulta mid-dicitura tal-istess konvenju iffirmat.

Il-konvenju fuq imsemmi iggedded diversi drabi, u bl-ahhar estensjoni dan gie imgedded sal-31 ta’ Awwissu 2016, kopja tal-ircevuta tan-notifikata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ai termini tal-ligi annessa bhala Dok. B

Qabel skada t-terminu tal-konvenju fuq imsemmi, r-rikorrent sejjah lis-socjetà konvenuta halli tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta’ trasferiment tal-imsemmi fond u dana permezz ta’ ittra ufficcjali datata 26 ta’ Awwissu 2016 (“Dok. C”), izda -socjetà konvenuta baqghet inadempjenti.

Ghalhekk ir-rikorrent ma baqalghux triq ohra ghajr illi jintavola r-rikors odjern bil-ghan li jikkonstringi lis-socjetà intimata halli tersaq ghall-att finali tat-trasferiment tal-imsemmi fond u dana skond il-pattijiet u kundizzjonijiet li ntrabtet u obbligat ruhhom bihom is-socjetà konvenuta fl-imsemmi konvenju.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi s-socjetà konvneuta hija obbligata illi tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lir-rikorrenti l-fond ossia appartament numru 4 “Blokk A” u l-garaxx numru 45 formanti parti minn blokk bini maghruf bhala “Il-Pjazza”, b’entrata komuni li taghti fuq Triq Birbal, Balzan, kif deskritt ahjar fl-istess konvenju kif estiz, taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju.

2. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jaddivjenu ghall-

pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tat-trasferiment minnha favur l-attur tal-fond hawn fuq indikat.

3. Tinnomina Nutar kuratur sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-istess kuntratt u dana taht dawk il-provvedimenti li din l-istess Qorti joghgobha taghti.

4. Tiffissa, l-post, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi.

5. *In subsidio* u in difett li dan ikun jista' jsir, l-istess socjetà konvenuta tigi iddikjarata responsabbli ghar-rifuzjoni lura lill-attur tal-prezz imhallas, imghaxijiet u ghad-danni ikkagunati lill-attur.

6. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi u dana anki permezz tal-hatra ta' periti nominandi.

7. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta thallas lura s-somma rapprezentanti l-prezz già imhallas mill-attur tal-proprjetà kif ukoll dik is-somma hekk illikwidata in linea ta' danni ai termini tal-premess.

Bl-ispejjez kontra s-socjetà intimata ingunta sabiex tidher ghas-subizzjoni, u bir-riserva ta' kull dritt azzjoni u rimedju fil-Ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta C & M Contractors Limited, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Dan il-konvenju kien parti minn ftehim ta' bartering fejn l-intimata kienet ser tittrasferixxi l-appartament in kwistjoni, u tlett kambjali ta' €58,000, €58,000 u €24,500 sabiex isir xoghol ta' aluminium u gallariji mis-socjetà Windmill Aluminium Limited li taghha r-rikorrenti kien azzjonist u direttur ammontati ghall-€289,500 u dan kif jirrizulta mill-annessa credit note Dok. A.

Ir-rikorrenti u/jew is-socjetà tieghu ma ghamlitx ix-xogholijiet kollha miftiehma u ma issupplixiex il-materjal kif obbliga ruhu illi ser jaghmel ai termini tal-Credit Note Dok. A.

Ghax-xoghol maghmul mir-rikorrenti u/jew Windmill Aluminium Co. Ltd, ir-rikorrent già hallas kollox u ghalhekk m'hemmx lok li jigi trasferit l-appartment in kwistjoni u ghalhekk jekk isehh it-trasferiment ir-rikorrenti ikun qieghed jarrikixxi ruhu indebitament u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzoni tal-kawza.

L-esponenti hallas kambjala minnhom kif johrog mid-Dokument B hawn anness, parti mix-xoghol gew imhallsa permezz ta' credit note Dok. C, filwaqt li zewg kambjali ohra gew aggirati fuq Joseph Seychell li ghall-ammonti hemm miftiehma ghandu titolu ezekuttiv kif johrog mis-sentenza Dok. D hawn annessa, u dan fost hlasijiet ohra maghmula minnu kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Ix-xogholijiet maghmula u suppliti lill-esponenti ma jaqbzux il-hlasijiet minnu maghmula.

It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda già la darba skond il-principju ta' *pacta sunt servanda* u *inademplendi non est ademplendum*, ir-rikorrenti ma jistax jitlob illi parti tigi ordnata sabiex tesegiwixxi l-obbligazzjonijiet minnha assunti fuq ftehim meta l-istess rikorrenti naqas milli jonora l-obbligi tieghu fuq l-istess ftehim u dan kif ikkunsidrat mill-Qorti tal-Appell fil-kawza 512/2005 fl-ismijiet David Bonnet vs Mario Sultana.

In oltre l-att ta' bejgh finali ma jistax jigi esegwit ai termini tal-principju tal-*pactum commissorium tacitum*.

In oltre l-Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerma stante li ghandha causa illecita u dan ghaliex l-esponenti, ghax-xogholijiet maghmula mis-socjetà Windmill u li kienu parti mill-barter in kwistjoni ma inghatatx ircevuta fiskali skond il-ligi.

In oltre illi ai termini tal-ligi taghna, skrittura privata m'ghandhiex validità ghal iktar minn hames snin kif jirrizulta mill-gurisprudenza ossija mis-sentenza *"Joseph Micallef noe vs Carmelo Cassar", Vol. XXXVII, P.1, Pg. 140* u ghalhekk il-

konvenju in kwistjoni, ma jistax jigi enforzat già la darba bl-estensjonijiet maghmula il-weghda ta' bejgh li saret permezz ta' skrittura privata trapassat il-perjodu ta' 5 snin.

Ghalhekk it-talbiet numru 1 sa 4 tal-attrici ghandhom jigu michuda.

Inoltre il-hames, is-sitt u s-seba' talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt già la darba r-rikorrrenti u/jew is-socjetà Windmill thallset tax-xogholijiet kollha minnha maghmula u ghar-ragunijiet l-ohra li ser jigu trattati waqt il-prosegwiment tal-kawza.

Inoltre kull talba ghad-danni kuntrattwali mitluba mir-rikorrenti hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Ligijiet ta' Malta.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez u b'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-esponenti.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-apartament bin-numru erbgħa (4), Blokk A u l-garaxx bin-numru ħamsa u erbgħin (45) formanti parti minn blokk bini magħruf bħala "Il-Pjazza", Triq Birbal, Balzan, skont il-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma fil-konvenju tat-22 ta' Ottubru 2009 jew inkella, jekk il-bejgħ ma jistax isir iżjed, sabiex tħallas id-danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-partijiet iffirmaw konvenju fit-22 ta' Ottubru 2009 għall-bejgħ tal-imsemmiija appartament u garaxx. Il-prezz tal-bejgħ, €149,000, tħallas fuq il-konvenju permezz ta' *credit note* mingħand is-soċjetà Windmill Aluminium Limited (minn issa 'l quddiem imsejħa "Windmill"). Din il-*credit note* ġiet iffirmata mit-tlett diriġenti ta' Windmill ta' dak iż-żmien, inkluż l-attur, kif ukoll minn Carmel Mangion għan-nom tal-konvenuta.

Il-konvenju ġie mġedded diversi drabi u fit-18 ta' Novembru 2011 il-partijiet iffirmaw skrittura sabiex tiġi reġistrata ipoteka fuq l-apartament u l-garaxx in kwistjoni imma l-kuntratt finali baqa' ma sarx peress illi l-konvenuta, tramite r-rappreżentant tagħha Charles Mangion, tinsisti li Windmill u/jew l-attur ma għamlux ix-xogħol ta' *aluminium* li wegħduh.

L-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 jaqra hekk:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

In linea ta' prinċipju ġenerali, fil-każ fl-ismijiet Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe, deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993, intqal hekk:

"…fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wieghdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id- danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.

Illi fil-generalità tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali."

Mill-atti rriżulta li dan il-konvenju huwa parti minn negozju akbar fejn il-konvenuta qablet li tpartat l-appartament u l-garaxx in kwistjoni ma' *credit note* maħruġa minn Windmill kif ukoll ma tlett kambjali, tnejn ta' €58,000 u waħda ta' €24,500 sabiex isir xogħol ta' *aluminium* fl-ammont komplessiv ta' €289,500 minn Windmill għal numru ta' proġetti li kienet qed tibni l-konvenuta. L-attur dak iż-żmien kien direttur u azzjonist ta' Windmill iżda llum il-ġurnata m'għandu x'jaqsam xejn magħha. Tnejn minn dawn il-kambjali ġew ġirati fuq ċertu Joseph Seychell li llum għandu titolu eżekuttiv kontra l-konvenuta. Charles Mangion jgħid ukoll li kellu *credit note* ta' €20,000 mingħand Central Trading Co Ltd li kellu jissarraf f'materjal mingħand Windmill kif ukoll li huwa ħallas €10,000 lil Windmill permezz ta' *cheque*. Huwa jgħid għalhekk illi l-bilanċ li għad jonqosha tħallas il-konvenuta huwa fil-fatt ta' €119,000

meta l-appartament u l-garaxx jiswew €149,000. Kopja tal-imsemmi *cheque*, il-konvenuta ma ppreżentatx u lanqas ma ressqet prova konvinċenti dwar il-*credit note* ta' Central Trading Co Ltd.

Meta sar il-konvenju, l-apartament kien għadu mhux mibni b'dan illi wara li tlestiet il-blokka l-partijiet kellhom jestendu l-konvenju diversi drabi peress illi l-proprjetà kienet milquta minn numru ta' ipoteki, privileġġi u mandati. Il-kuntratt tal-kanċellament sar fis-16 ta' April 2014. Dakinhar, l-avukat tal-konvenuta kien qal lill-attur li sabiex isir it-trasferiment tal-proprjetà, l-attur kien ser ikollu jħallas t-taxxa fuq il-qligħ kapitali għall-konvenuta. L-attur irrifjuta u minn dakinhar Carmel Mangion baqa' jinsisti miegħu li kellu bżonn aktar żmien qabel jersaq għall-kuntratt finali jekk l-attur ma kienx lest iħallaslu t-taxxa. Skont l-attur, kien biss meta huwa pproċeda b'din il-kawża li Mangion bidel il-verżjoni u beda jallega li Windmill ma kinetx għamlet b'€289,500 xogħol kif intrabtet li tagħmel.

L-ewwel seba' eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta jistgħu jinġabru f'waħda in kwantu li huma kollha diretti lejn Windmill li mhijiex parti f'din il-kawża. Kwalunkwe ftehim jew dizgwid li għandha l-konvenuta mal-imsemmija kumpannija dwar ix-xogħol li kellu jsir skont ma ġie maqbul bejniethom, huwa *res inter alios acta* għall-attur li deher fuq il-konvenju *de quo* f'ismu personali u llum il-ġurnata m'għandu x'jaqsam xejn ma Windmill. A tenur tal-artikolu 1001 tal-Kap. 16, il-kuntratti għandhom effett biss bejn il-partijiet li jikkuntrattaw u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor, ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi.

Il-ftehim rifless fil-konvenju kien illi l-attur jixtri l-appartament u l-garaxx u jħallas permezz ta' *credit note* li kellha tissarraf f'xogħol mingħand Windmill u xejn aktar. Jekk il-konvenuta għandha xi pretensjoni kontra Windmill, imissha tipproċedi kontra tagħha u mhux tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt finali ta' trasferiment mal-attur. Bl-istess mod, kif l-attur akkwista l-*credit note* mingħand Windmill, ma jikkonċernax lill-konvenuta li fuq kollox aċċettat illi titħallas b'dan il-mod u in kontrokambju ntrabtet li tittrasferixxi l-appartament u l-garaxx lill-attur.

Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tqis illi l-verżjoni tal-konvenuta la hija kredibbli u lanqas verosimili għaliex ma ġabet l-ebda prova dwar dak li qiegħda tallega u ċioè li Windmill ma għamlitx ix-xogħol kollu li kellha tagħmel. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti hija aktar disposta temmen li l-konvenuta ma tridx tersaq għall-kuntratt għaliex m'għandhiex flus biex tħallas it-taxxa fuq il-qligħ kapitali meta jsir it-trasferiment.

Il-konvenuta imbagħad teċċepixxi li l-konvenju ma jistax jiġi enforzat għaliex bħala skrittura privata m'għandux validità wara ħames snin li jkun sar. Din l-eċċezzjoni assolutament m'għandhiex mis-sewwa. Sabiex issostni t-teżi tagħha, l-konvenuta tiċċita s-sentenza fl-ismijiet Joseph Micallef noe vs Carmelo Cassar, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' April 1953. Madanakollu, din id-deċiżjoni tittratta l-preskrizzjoni minn azzjoni għad-danni u assolutament ma tgħidx illi skrittura privata ma tistax tiġi enforzata wara ħames snin.

Sorvolati l-ewwel disa' eċċezzjonijiet tal-konvenuta, din il-Qorti tqis li ma hemm l-ebda raġuni għaliex m'għandhiex tilqa' l-ewwel erba' talbiet attriċi kif dedotti. Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-attur segwa dak mitlub mill-artikolu 1357 u ma hemm l-ebda ostakolu sabiex it-trasferiment isir u lanqas raġuni valida għaliex is-soċjetà konvenuta m'għandhiex tiġi ordnata tersaq għall-kuntratt finali.

Finalment, il-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni tal-ħames, sitt u seba' talbiet attriċi u tal-għaxar u ħdax-il eċċezzjoni in kwantu li t-talbiet għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni huma sussidjarji u l-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom peress li l-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà jista' jsir.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiċħad l-ewwel disa' eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, tilqa' l-ewwel erba' t-talbiet attriċi u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex entro t-terminu ta' tletin (30) jum mil-lum tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-apartament bin-numru erbgħa (4), Blokk A u l-garaxx numru ħamsa u erbgħin (45) formanti parti minn blokk bini magħruf bħala "Il-Pjazza", Triq Birbal, Balzan u

dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tat-22 ta’ Ottubru 2009. Tinnomina lin-Nutar Dottor Pierre Cassar sabiex jippubblika l-att u lil Dr. Josette Grech sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames, sitt u seba’ talbiet attriċi u tal-għaxar u ħdax-il eċċezzjoni in kwantu li l-kuntratt finali jista’ jsir.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG