**MALTA**

**Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta)**
**Maġistrat**
**Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.**

**Rikors 133/06VG**

**Advent Marketing and Services Limited**

**Vs**

**Countrywide Property Consultants Limited u b'Digriet ta' l-24 ta' Jannar 2011 ġew kjamati fil-kawża Franco Buttigieg, Maria Borg Costanzi, Sandra Kirkpatrick u s-soċjetà Tal-Karmnu Construction Company Limited**

**Illum 13 ta' April 2021**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors ippreżentat mis-soċjetà Advent Marketing and Services Limited fl-10 ta' Mejju 2006 permezz ta' liema titlob li s-soċjetà Countrywide Property Consultants Limited tiġi kkundannata tħallasha s-somma ta' elfejn mitejn u tmenin Liri Maltin u tmienja u erbgħin ċenteżmu (Lm2,280.48), illum ekwivalenti għal ħamest elef tlett mija u tnax-il Euro u disa' centeżmi (€5,312.09), rappreżentanti bilanċ ta' prezz ta' lifts lilha mibjugħa u installati u kkonsenjati a tenur tal-ftehim datat 14 ta' Settembru 2000, bl-imgħax dekoribbli skond il-Liġi u bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali datata 9 ta' Frar 2006 kontra s-soċjetà Countrywide Property Consultants Limited;

Rat ir-Risposta tas-soċjetà Countrywide Property Consultants Limited permezz ta' liema topponi għat-talba attriċi u titlob li tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi, in bażi għall-eċċezzjoni li hija ma hijiex il-leġittimu kontradittur fil-kawża odjerna stante li l-kuntratt imsemmi fl-Avviż ġie konkluż mal-Perit Renè Buttiġieg u ma' Tal-Karmnu Construction Company Limited u mhux magħha, u Franco Buttigieg kien aġixxa bħala mandatarju tal-Perit Renè Buttigieg fuq l-istess kuntratt, hekk kif jirriżulta mill-ftehim datat 15 ta' Settembru 2000 anness *animo ritirandi* mar-Risposta bħala Dok. "A", kif ukoll mill-invoice u rċevuta maħruġa mis-soċjetà attriċi stess annessi *animo ritirandi* mar-Risposta bħala Dok. "B" u "B1". Hija tinsab msemmija fil-kuntratt in kwistjoni sempliċement għal skopijiet postali. Għaldaqstant, għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Is-soċjetà konvenuta rriservat id-dritt li tippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ li l-eċċezzjoni preliminari tagħha tiġi miċħuda;

Rat id-dokumenti markati Dok. "A" sa' Dok. "B1" annessi mar-Risposta tas-soċjetà konvenuta a fol. 25 sa' 30 tal-proċess;

Rat li permezz ta' talba avvanżata fl-24 ta' Jannar 2011 is-soċjetà attriċi talbet il-kjamata in kawża ta' Franco Buttiegi, Maria Borg Costanzi, Sandra Kirkpatrick u tas-soċjetà Tal-Karmu Construction Company Limited. Rat li t-talba għall-kjmata in kawża ta' l-imsemmija persuni u soċjetà ġiet milqugħa b'Digriet mogħti fl-24 ta' Jannar 2011[1];

Rat ir-Risposta ta' Franco Buttigieg, Maria Borg Costanzi u Sandra Kirkpatrick permezz ta' liema jopponu għat-talba attriċi u jitlobu li l-istess tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi, in bażi għas-segwenti eċċezzjonijiet: (i) preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) l-azzjoni proposta mis-soċjetà attriċi ma terġix in kwantu r-relazzjoni ġuridika bejnha fuq naħa waħda u d-decujus Renè Buttigieg u Tal-Karmnu Construction Company Limited fuq in-naħa l-oħra ma kienetx waħda ta' vendità iżda ta' *locatio operis*; (iii) it-talba tas-soċjetà attriċi hija intempestiva stante li x-xogħol ma sarx skond is-sengħa u l-arti u in oltre l-appalt għadu inkompletat u b'hekk huma ma humiex tenuti jħallsu l-ebda ammont mitlub mis-soċjetà attriċi; (iv) it-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-lifts in kwistjoni ma nħadmux u ma ġewx installati skond is-sengħa u l-arti;

Rat ir-Risposta tas-soċjetà Tal-Karmnu Construction Company Limited permezz ta' liema topponi għat-talba attriċi u titlob li l-istess tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi, in bażi għas-segwenti eċċezzjonijiet: (i) l-azzjoni attriċi in kwantu dedotta fil-konfront tagħha hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) kienet l-istess soċjetà attriċi li kisret il-kuntratt ta' appalt ta' bejniethom u għalhekk ma tista' titlob l-ebda somma; (iii) ix-xogħol esegwit mis-soċjetà attriċi ma sarx skond is-sengħa u l-arti hekk kif tirrikjedi l-liġi; (iv) l-ebda somma ma hija dovuta lis-soċjetà attriċi;

Semgħet ix-xhieda ta' Stephen Farrugia, rappreżentant tas-soċjetà attriċi, mogħtija waqt is-seduti tat-22 ta' Frar 2010[2] u tal-21 ta' Jannar 2013[3], rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "SF1" a fol. 42 sa' 50 tal-proċess u rat l-affidavit tiegħu bid-dokument anness miegħu esebiti mis-soċjetà attriċi permezz ta' Nota ppreżentata fil-15 ta' Mejju 2012 a fol. 92 sa' 95 tal-proċess, semgħet ix-xhieda ta' Franco Buttigieg, fil-kapaċità tiegħu ta' Direttur tas-soċjetà konvenuta, mogħtija waqt is-seduti tat-8 ta' Novembru 2010[4] u ta' l-24 ta' Jannar 2011[5] u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "FB1" sa' Dok. "FB4" a fol. 55 sa' 60 tal-proċess, rat l-affidavit ta' Francis Spiteri u d-dokument anness miegħu esebiti mis-soċjetà konvenuta permezz ta' Nota ppreżentata fl-10 ta' Novembru 2010 a fol. 61 sa' 67 tal-proċess, semgħet ix-xhieda ta' l-Inġinier Raymond Spiteri mogħtija waqt is-seduta ta' l-4 ta' Lulju 2012[6] u rat id-dokumenti esebiti minnu markati Dok. "RS" a fol. 100 sa' 102 tal-proċess, rat l-

[1] Fol. 70 tal-proċess.
[2] Fol. 51 u 52 tal-proċess.
[3] Fol. 109 sa' 113 tal-proċess.
[4] Fol. 68 u 69 tal-proċess.
[5] Fol. 71 u 72 tal-proċess.
[6] Fol. 103 sa' 105 tal-proċess.

affidavits ta' Franco Buttigieg u d-dokument anness mat-tieni affidavit tiegħu, esebiti minnu permezz ta' Noti ppreżentata fl-4 ta' April 2013 u fis-7 ta' Ottubru 2013 a fol. 119 sa' 122 tal-proċess u a fol. 126 sa' 133 tal-proċess, rat l-affidavit ta' Alessandra Kirkpatrick esebit minnha permezz ta' Nota ppreżentata fis-7 ta' Ottubru 2013 a fol. 134 u 135 tal-proċess, rat l-affidavit ta' Maria Borg Costanzi u l-affidavit ta' Victor Camilleri esebiti mis-soċjetà konvenuta permezz ta' Noti ppreżentati fis-6 ta' Novembru 2013 a fol. 136 u 137 tal-proċess u a fol. 138 u 139 tal-proċess, rat ir-ritratti esebiti minn Franco Buttigieg permezz ta' Nota ppreżentata fit-28 ta' Novembru 2013 a fol. 140 sa' 144 tal-proċess, rat l-affidavit ta' Francis Spiteri esebit mis-soċjetà Tal-Karmnu Construction Company Limited permezz ta' Nota ppreżentata fil-21 ta' Novembru 2014 a fol. 149 u 150 tal-proċess;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet konġunta tas-soċjetà konvenuta u tal-kjamati in kawża Franco Buttigieg, Maria Borg Costanzi u Alessandra Kirkpatrick a fol. 163 sa' 175 tal-proċess u rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmu Construction Company Limited a fol. 176 sa' 184 tal-proċess;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

**Ikkunsidrat:**

Bil-proċeduri odjerni s-soċjetà attriċi titlob li s-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata tħallasha s-somma ta' Lm2,280.48, illum ekwivalenti għal €5,312.09, rappreżentanti bilanċ ta' prezz ta' lifts lilha mibjugħa u installati u kkonsenjati a tenur tal-ftehim datat 14 ta' Settembru 2000. Is-soċjetà konvenuta tilqa' għat-talba attriċi bl-eċċezzjoni unika li hija ma hijiex il-leġittimu kontradittur tas-soċjetà attriċi stante li l-ftehim fuq liema hija tibbaża l-azzjoni tagħha ġie konkluż mal-Perit Renè Buttiġieg u ma' Tal-Karmnu Construction Company Limited u mhux magħha, u Franco Buttigieg kien aġixxa bħala mandatarju tal-Perit Renè Buttigieg fuq l-istess ftehim. Konsegwentement tikkontendi li għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Permezz ta' Digriet datat 24 ta' Jannar 2011, mogħti wara talba tas-soċjetà attriċi, ġew kjamati in kawża Franco Buttigieg, Sandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi, eredi tal-Perit Renè Buttigieg, u s-soċjetà Tal-Karmnu Construction Company Limited.

Franco Buttigieg, Maria Borg Costanzi u Sandra Kirkpatrick jilqgħu għat-talba attriċi bis-segwenti eċċezzjonijiet: (i) preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) l-azzjoni proposta mis-soċjetà attriċi ma terġix in kwantu r-relazzjoni ġuridika bejnha fuq naħa waħda u d-decujus Renè Buttigieg u Tal-Karmnu Construction Company Limited fuq in-naħa l-oħra ma kienetx waħda ta' vendità iżda ta' *locatio operis*; (iii) it-talba tas-soċjetà attriċi hija intempestiva stante li x-xogħol ma sarx skond is-sengħa u l-arti u in oltre l-appalt għadu inkompletat u m'hekk huma ma humiex tenuti jħallsu l-ebda ammont mitlub mis-soċjetà attriċi; (iv) it-talba attriċi hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-lifts in kwistjoni ma nħadmux u ma ġewx installati skond is-sengħa u l-arti.

Is-soċjetà Tal-Karmnu Construction Company Limited tilqa' għat-talba attriċi bis-segwenti eċċezzjonijiet: (i) l-azzjoni attriċi in kwantu dedotta fil-konfront tagħha hija

preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) kienet l-istess soċjetà attriċi li kisret il-kuntratt ta' appalt ta' bejniethom u għalhekk ma tista' titlob l-ebda somma; (iii) ix-xogħol esegwit mis-soċjetà attriċi ma sarx skond is-sengħa u l-arti hekk kif tirrikjedi l-liġi; (iv) l-ebda somma ma hija dovuta lis-soċjetà attriċi.

Fil-fehma tal-Qorti l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi trattata hija dik sollevata mis-soċjetà konvenuta bl-unika eċċezzjoni minnha avvanzata, ossia li hija ma hijiex il-leġittimu kontradittur tas-soċjetà attriċi u konsegwentement għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

**L-eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà konvenuta - mhux il-leġittimu kontradittur tas-soċjetà attriċi u b'hekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju:**

Għall-fini li tirribatti għal din l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, is-soċjetà attriċi ressqet bħala xhud lid-Direttur tagħha Stephen Farrugia. Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2010[7], Stephen Farrugia ddikjara li *kont għamilt negozju għan-nom tas-soċjetà attriċi ma' Franco Buttigieg għan-nom tas-soċjetà konvenuta Countrywide Property Consultants Ltd. … ma' din is-soċjetà kien ġie iffirmat kuntratt* - Dok. "SF1" a fol. 42 sa' 50 tal-proċess. *Il-klijent fuq dan il-kuntratt kien Franco Buttigieg għan-nom ta' Countrywide Property Consultants Ltd. Il-kuntratt kellu jiġi ffirmat minn Franco Buttigieg fil-vesti tiegħu ta' rappreżentant tas-soċjetà konvenuta. Meta jiena bgħatt il-kuntratt l-ewwel darba lil Franco Buttigieg kienu saru xi emedi u allura erġajt bgħattlu mill-ġdid kuntratt emendat u kien dan il-kuntratt li ġie ffirmat. Jiena kont bgħatt il-kuntratt gia iffirmat da parti tiegħi u jiena rċevejtu lura bil-firem fuqu. Irrid ngħid però li meta rċevejtu lura fuq paġna 4 tad-dokument hemm ċerta qtugħ li sar biro. Jiena dan il-qtugħ ma għamiltux jiena, iżda rċevejt il-kuntratt hekk u l-qtugħ huwa fejn hemm is-soċjetà Countrywide Property Consultants Ltd., dan maqtugħ u taħt hemm miktub l-isem Renè Buttigieg u l-firma li tidher hemm fuq l-isem Franco Buttigieg qed nassumi li fil-fatt hija l-firma ta' Franco Buttigieg.* Fl-affidavit tiegħu esebit a fol. 93 sa' 95 tal-proċess, Stephen Farrugia żied jgħid li *jiena lil Renè Buttigieg qatt ma kellimtu u lanqas biss naf min hu. Id-diskors kollu kien sar ma' Franco Buttigieg u ġieli kien jattendi Frans Spiteri. Franco Buttigieg lili dejjem kien jgħidli li hu qed jidher għas-soċjetà Countrywide. Minkejja dan wara li sar u ġie ffirmat il-kuntratt Franco Buttigieg kien talabni li noħroġlu fatturi fuq "R. Buttigieg & Co.". Jien lil dawn ma nafhomx, għalkemm waqt il-kawża sirt naf li R. Buttigieg kien missier Franco Buttigieg. Imma jiena qatt ma kont innegozjajt ma' R. Buttigieg. Din mhiex l-ewwel darba li fix-xogħol tagħna il-klijent jitlobna li l-fattura jew riċevuta noħorġuhom lil ħaddieħor u mhux lilhom. Għalhekk meta Franco talabni hekk jien ma rajt xejn stramb.*

In sostenn ta' l-eċċezzjoni tagħha s-soċjetà konvenuta ressqet bħala xhieda lil Franco Buttigieg *qua* Direttur tagħha u lil Francis Spiteri *qua* Direttur tas-soċjetà Tal-Karmnu Construction Company Limited.

[7] Fol. 51 u 52 tal-proċess.

Fix-xhieda li ta waqt is-seduta tat-8 ta' Novembru 2010[8], Franco Buttigieg iddikjara li *s-soċjetà konvenuta m'għandha l-ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjetà attriċi. Qed niġi muri l-ftehim li hemm a fol. 25 et sequitur tal-proċess fejn jidher isem il-kumpanija u ngħid li isem il-kumpanija u l-indirizz postali li hemm indikati ġew imniżżlin biss għal skopijiet ta' posta jiġifieri fejn tintbagħat il-korrispondenza. Tant hu hekk li l-korrispondenza kont qed nirċeviha għandi personalment. Hemm indikat dan l-isem u dan l-indirizz għax kont jiena stess li tlabthom jibgħatu l-posta għandi. Il-ftehim li Advent għamlet, għamlitu ma' Francis Spiteri ta' Tal-Karmnu Construction Limited. Jiena kont qed nidher fuq dan il-ftehim esklussivament bħala rappreżentant ta' missieri Renè Buttigieg. Jiena kont għamiltha ċara mas-soċjetà attriċi illi ma kontx qed nidher f'ismi personali jew inkella għan-nom tal-kumpannija konvenuta iżda għal missieri billi l-proprjetà kienet tiegħu. Tant kont qed nidher għal missieri u mhux għalija personali u għas-soċjetà konvenuta li hemm kuntratt ieħor li huwa ta' maintenance agreement marbut mal-lift mertu tal-ftehim a fol. 25 tal-proċess li sar bejn is-soċjetà attriċi, Francis Spiteri u Renè Buttigieg* - Dok. "FB1" a fol. 55 sa' 57 tal-proċess. *Qed issirli referenza għall-paġna numru 4 tal-ftehim li jiena esebejt mar-risposta tas-soċjetà konvenuta a fol. 28 tal-proċess u paġna 4 tal-ftehim ippreżentat mir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi a fol. 46 tal-proċess. Ngħid li meta konna qed ninnegozzjaw dan il-ftehim ridna nagħmlu xi emendi iżda meta ġejna biex niffirmaw l-istess ftehim irriżulta li dawn l-emendi ma kienux saru u allura niżżilniehom bil-biro fuq l-istess ftehim. Fost dawn id-diversi emendi kien hemm li fejn fuq paġna 4 a fol. 46 tal-proċess hemm indikat on behlaf of Countrywide Limited, din ġiet ingassata u nkiteb Buttigieg Renè. Fuq il-kopja li kelli jiena imbagħad kont għaddejt bit-tipex fuq din it-tipa u baqgħet tidher biss Buttigieg R li hemm taħtha. Milli jidher li r-rappreżentant tas-soċjetà attriċi ma kienx għamel dan. Din hija l-unika differenza li hemm bejn dawn iż-żewġ dokumenti. … Il-ftehim ma' Advent ġie ffirmat l-uffiċċju tiegħi l-Imsida. Oriġinarjament kellna niltaqgħu fuq il-building site fit-2 ta' Ottubru 2000 fl-10:00a.m. iżda dan il-meeting ġie mċaqlaq għall-uffiċċju tiegħi. Aħna ltqajna dakinhar u dakinhar stess kienet inħarġet fattura għall-ħlas da parti ta' l-Advent li qiegħda a fol. 30 tal-proċess u jiena qed nesebixxi cheque maħruġ minn kont ta' missieri, tiegħi u ta' ċertu persuna Borg Costanzi. Ic-cheque kien datat 2 ta' Ottubru 2000 u kien issarraf it-3 ta' Ottubru 2000. Dawn id-dokumenti qed jiġu mmarkati bħala FB2 u FB3. Qed nesebixxi wkoll fotokopja mid-diary tiegħi fejn jidher indikat l-appuntament li kien hemm mas-soċjetà attriċi. Fit-2 ta' Ottubru konna preżenti jiena, Francis Spiteri u Stephen Farrugia. Il-ftehim li tana Stephen Farrugia kien pre-signed jiġifieri hu kien gja ffirmah allura fit-2 ta' Ottubru 2000 bħala fatt iffirmajna jiena u Francis Spiteri. Infatti għandi kuntratti oħra li huma pre-signed minn Stephen Farrugia bl-istess data.*

In kontro-eżami[9] Franco Buttigieg żied jgħid illi *d-dokument a fol. 42 tal-proċess mhux qed nagħrfu u qatt ma rajtu b'għajnejja. Fir-rigward tad-dokument a fol. 43 tal-proċess qed nagħrfu. Qed niġi mistoqsi jekk l-istess tas-sid fuq dan id-dokument ma ġiex ikkanċellat bħal ma ġara fuq l-aħħar faċċata tal-ftehim mas-soċjetà attriċi ngħid illi hekk hu iżda nispjega li dan ma ġiex ikkanċellat għaliex fejn hemm referenza għas-soċjetà Countrywide Property Consultants Limited dan qiegħed*

[8] Fol. 68 u 69 tal-proċess.
[9] Seduta ta' l-24 ta' Jannar 2011, fol. 71 u 72 tal-proċess.

*indikat hemmhekk biss bħala indirizz postali u qiegħda for the attention of Franco Buttigieg u Francis Spiteri. Qed niġi mistoqsi meta nikteb jiena għan-nom tas-soċjetà tiegħi u nkun qed nirreferi għal soċjetà oħra naghmilx for the attention ta' persuna partikolari, ngħid li iva ġieli għamiltha iżda fil-każ tas-soċjetà konvenuta Francis Spiteri ma jaħdimx magħna. L-isem tas-soċjetà li għandna jiena u l-mara tiegħi li fiż-żmien konna diretturi tagħha hija Countrywide Property Consultants Limited. Il-fond fejn ġew installati l-lifts tas-soċjetà attriċi kien proprjetà ta' Renè Buttigieg u Michael Borg Costanzi, jiġifieri tal-familja tagħna u ngħid illi s-soċjetà Countrywide Property Consultants Limited ma kellha ebda forma ta' konnessjoni ma' dik il-binja. Fir-rigward tan-negozjati li kienu jsiru mas-soċjetà attriċi għall-installazzjoni tal-lifts f'dan il-fond, ngħid illi Renè Buttigieg ma kellux parti attiva f'dawn in-negozjati. Dawn in-negozjati kont nagħmilhom jiena f'ismu. Flimkien miegħi kien ikun hemm Francis Spiteri li kellu parti mill-ownership ta' dan il-fond. … Is-soċjetà konvenuta tħoss li m'għandhiex tħallas peress illi l-lifts ma ġewx installati f'binja proprjetà tagħha…*

Dak kollu affermat minn Franco Buttigieg fix-xhieda tiegħu in eżami u in kontro-eżami ġie minnu ribadit fl-affidavit tiegħu esebit a fol. 120 sa' 122 tal-proċess.

Fl-affidavit[10] tiegħu Francis Spiteri, rappreżentant tas-soċjetà Tal-Karmnu Construction Company Limited, xehed illi *fil-15 ta' Settembru 2000, kont iffirmajt ftehim mal-kumpannija Advent Marketing and Services Limited għan-nom tal-kumpanija tiegħi Tal-Karmnu Construction Company Limited u ma' Renè Buttigieg biex il-kumpanija tiegħi, Tal-Karmnu Construction Company Limited u Renè Buttigieg nixtru tlett lifts mingħand Advent Marketing and Services Limited għal tlett blokkijiet ta' appartamenti magħrufa bħala Valley View Apartments, ġewwa Birkirkara Road, kantuniera ma' Sir Joseph Carbone, San Ġiljan. … il-kumpanija Countrywide Property Consultants Limited ma kellha x'taqsam xejn ma' dan il-ftehim. Konna biss użajna l-uffiċju tal-kumpanija Countrywide Property Consultants Limited xi darbtejn biex iltqajna għad-diskussjonijiet dwar il-lifts in kwistjoni għax it-tifel ta' Renè Buttigieg, jiġifieri Franco Buttigieg personalment u mhux il-kumpannija Countrywide Property Consultants Limited, kien il-mandatarju ta' missieru fuq dan il-ftehim u kien joffrilna nużaw l-uffiċju tal-kumpanija tiegħu Countrywide Property Consultants Limited għal dawn id-diskussjonijiet. Nixtieq ngħid li l-isem ta' Countrywide Property Consultants Limited qed jidher fuq l-ewwel paġna tal-ftehim illi qed nannetti ma' dan l-Affidavit* - fol. 64 sa' 67 tal-proċess - *sempliċement għax Franco Buttigieg għan-nom ta' Renè Buttigieg u jiena għan-nom ta' Tal-Karmnu Construction Company Limited konna tlabna lil Advent Marketing and Services Limited biex tibgħat il-ftehim fl-uffiċju tal-kumpanija Countrywide Property Consultants Limited għax kien l-uffiċju fejn Frano Buttigieg kien ikun l-aktar u għalhekk Countrywide Property Consultants Limited msemmija f'dak il-ftehim għal raġunijiet postali biss u għal xejn aktar. Nerġa' ngħid li Countrywide Property Consultants Limited ma kellha x'taqsam xejn ma' dan il-ftehim lanqas bħala mandatarju ta' Renè Buttigieg għax kien Franco Buttigieg personalment li kien agixxa bħala l-mandatarju ta' Renè Buttigieg. Nixtieq inżid ukoll illi tant illi Countrywide Property Consultants Limited ma kellha x'taqsam xejn ma' dan il-ftehim illi fil-fatt il-ftehim ġie ffirmat minni personalment*

[10] Fol. 62 u 63 tal-proċess.

*għan-nom ta' Tal-Karmu Construction Company Limited minn Franco Buttigieg għan-nom ta' Renè Buttigieg u minn Stephen Farrugia għan-nom ta' Advent Marketing and Services Limited. Barra minn hekk konna tlabna lil Advent Marketing and Services Limited biex toħroġ l-invoices u l-irċevuti ta' nofs il-prezz f'isem Renè Buttiġieġ u għan-nofs l-ieħor tal-prezz f'ismi għan-nom ta' Tal-Karmnu Construction Company Limited u mhux f'isem Countrywide Property Consultants Limited. Għalhekk, Countrywide Property Consultants Limited ma kellhx x'taqsam xejn ma' dan il-ftehim.*

Huwa prinċipju assodat fil-kuntest ta' eċċezzjoni li parti f'kawża ma hijiex leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra illi *biex tistabilixxi jekk parti in kawża kinitx jew le leġittimu kontradittriċi tal-parti l-oħra, il-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju, kinitx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti. Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet il-persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, in kwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan in kwantu l-premessi għaliha, jekk provati, setgħu jwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha*[11].

Huwa prinċipju daqstant ieħor assodat illi *b'relazzjoni ġuridika wieħed neċessarjament jifhem l-eżistenza ta' rapport bejn iż-żewġ partijiet in virtù ta' liema l-wieħed, kreditur għandu d-dritt jippretendi mingħand l-ieħor, id-debitur li dan jissodisfa l-obbligazzjoni tiegħu. Obbligazzjoni din li tista' tkun waħda kemm "di dare" jew "di fare" jew "di non fare". Tali rapport obbligatorju jista' jkun wieħed f'sens strett u jista' jkun ikollu wkoll dimensjoni aktar wiesgħa*[12].

Is-soċjetà attriċi tibbaża l-azzjoni odjerna fil-konfront tas-soċjetà konvenuta Countrywide Property Consultants Limited fuq il-ftehim markat Dok. "SF1" a fol. 42 sa' 50 tal-proċess esebit minn Stephen Farrugia, Direttur tagħha. Minn dan il-ftehim jirriżulta ferm ċar li s-soċjetà attriċi obbligat ruħha li tipprovdi u tinstalla tlett lifts skond l-ispeċifikazzjonijiet indikati fl-istess ftehim, u dana verso l-prezz ta' Lm18,130[13], inkluża l-VAT. Il-ftehim in kwistjoni kjarament jirriżulta li ġie ffirmat minn Stephen Farrugia għan-nom tas-soċjetà attriċi, Franco Buttigieg għan-nom ta' Renè Buttigieg u Frans Spiteri għan-nom ta' Tal-Karmnu Ltd. Is-soċjetà konvenuta ma tirriżultax li hija firmatarja fuq dan il-ftehim. B'hekk skond l-istess ftehim ir-relazzjoni ġuridika għall-provvista u installazzjoni ta' l-imsemmija lifts u ħlas relattiv għall-istess ġiet konkluża bejn is-soċjetà attriċi fuq naħa u Franco Buttigieg għan-nom ta' Renè Buttigieg u s-soċjetà Tal-Karmnu fuq in-naħa l-oħra.

Stephen Farrugia jargumenta kontra dak li kjarament jirriżulta mill-ftehim in kwistjoni billi jikkontendi li n-negozjati dwar il-provvista u installazzjoni ta' dawn il-lifts dejjem saru ma' Franco Buttigieg ta' Countrywide Property Consultants Limited, li qatt ma qallu li kien qed jidher għal Renè Buttigieg u mhux għas-soċjetà tiegħu, ossia s-soċjetà konvenuta. Fil-fehma tal-Qorti però tali pretensjoni hija għal kollox

[11] Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et, Appell Ċivili Nru. 1365/92 deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta 'Ottubru 2001.
[12] Korporazzjoni ghas-Servizzi ta 'l- Ilma et vs Emanuel Grixti, Appell Ċivili Nru. 506/2003 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-10 ta 'Jannar 2007.
[13] Illum ekwivalenti għal €42,231.54.

ġuridikament u legalment infondata una volta li l-ftehim ġie ffirmat minn Franco Buttigieg għan-nom ta' Renè Buttigieg u dan ġie aċċettat mill-istess soċjetà attriċi. In effetti għalkemm Stephen Farrugia dritt induna li l-ftehim ma ġiex iffirmat minn Franco Buttigieg għan-nom ta' Countrywide Property Consultants Limited imma ġie minnu ffirmat għan-nom ta' Renè Buttigieg, persuna li skont Farrugia addirritura qatt ma ltaqa' magħha, huwa, ossia Farrugia, u/jew is-soċjetà attriċi ma qajmu l-ebda oġġezzjoni għal dan il-fatt anzi, is-soċjetà attriċi pproċediet biex tipprovdi u tinstalla l-lifts in kwistjoni. Apparte minhekk, l-istess soċjetà attriċi ħarġet fatturi u riċevuti relattivi in konnessjoni ma' dan il-ftehim f'isem Renè Buttigieg & Co., u dana wara li l-istess ftehim ġie ffirmat minn Franco Buttigieg għan-nom ta' Renè Buttigieg u mhux għan-nom ta' Countrywide Property Consultants Limited.

Fil-fehma tal-Qorti għalhekk ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li r-relazzjoni ġuridika nascenti mill-ftehim esebit mis-soċjetà attriċi a fol. 42 sa' 50 tal-proċess, hija bejn is-soċjetà attriċi fuq naħa u l-Perit Renè Buttigieg u s-soċjetà Tal-Karmu Construction Company Limited fuq in-naħa l-oħra. Il-Perit Renè Buttigieg miet fil-mori tal-proċeduri, iżda qabel ma saret talba għall-kjamata in kawża ta' terzi f'dawn il-proċeduri, u l-eredi tiegħu huma Franco Buttigieg, Sandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi. Konsegwentement għalhekk kwalunkwe pretensjoni li s-soċjetà attriċi jista' għandha fir-rigward tal-ħlas tal-bilanċ tal-prezz dovuta għall-provvista u installazzjoni tal-lifts in kwistjoni għandha tkun diretta lejn Franco Buttigieg, Sandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi *qua* l-eredi tal-Perit Renè Buttigieg u s-soċjetà Tal-Karmu Construction Company Limited, u mhux fil-konfront tas-soċjetà konvenuta.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat, jirriżulta li l-eċċezzjoni sollevata mis-soċjetà konvenuta hija ġustifikata u b'hekk jistħoqq li tiġi milqugħa u l-imsemmija soċjetà liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-kwistjoni li issa jmiss li tiġi trattata hija dik sollevata mill-kjamati in kawża fis-sens illi r-relazzjoni ġuridika mas-soċjetà attriċi hija waħda ta' appalt. In effetti l-kjamati in kawża aħwa Buttigieg addirittura jeċċepixxu li *l-azzjoni proposta mis-soċjetà attriċi ma treġix in kwantu r-relazzjoni ġuridika bejn is-soċjetà attriċi fuq naħa waħda u d-decujus Renè Buttigieg u Tal-Karmnu Construction Company Limited fuq in-naħa l-oħra ma kienetx waħda ta' vendità iżda ta' locatio operis*. Is-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmnu Construction Company Limited ukoll tibbaża l-eċċezzjonijiet tagħha fuq il-premess li r-relazzjoni ġuridika mas-soċjetà attriċi hija waħda ta' appalt. Jeħtieġ li tiġi indirizzata din il-kwistjoni biex imbagħad tkun tista' tiġi trattata l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta sollevata mill-kjamati in kawża kollha.

**In-natura tar-relazzjoni ġuridika bejn is-soċjetà attriċi u l-kjamati in kawża:**

Huwa fatt indiskuss illi s-soċjetà attriċi, illi tipprovdi *all types of lifts & escalators*[14], ipprovidet u installat u kkummissjonat tlett lifts fi tlett blokkok ta' appartamenti bl-isem "Valley View Apartments" fi Triq Birkirkara, San Ġiljan. Dawn il-blokkok kienu

[14] Fol. 42 tal-proċess.

qed jinbnew minn terzi, f'liema kostruzzjoni s-soċjetà attriċi ma kienet involuta bl-ebda mod. Hekk kif irċeviet l-ordni għall-lifts hija għaddiet biex tordnhom mingħand is-supplier tagħha minn barra u hekk kif l-istess lifts setgħu jiġu installati f'dawn il-blokkok, fejn kien għadu għaddej xogħol ta' finishing minn terzi li magħhom is-soċjetà attriċi ma kellhiex x'taqsam, hija għaddiet biex tinstalla u tikkummissjona l-istess. Dan huwa l-kwadru tal-fatti li fih trid tiġi kkunsidrata n-natura tar-relazzjoni ġuridika ta' bejn is-soċjetà attriċi u, illum, il-kjamati in kawża.

Fir-rigward tad-distinzjoni bejn kuntratt ta' bejgħ u kuntratt *ta' locatio operis, huwa ormai stabilit fil-ġurisprudenza nostrali li: it-trattist C. Massimo Biance fl-opra tiegħu "La Vendita e la Permuta" Unione Tipografico - Editrice Torinese, Edizzjoni 1972, paġna 39 para. 21, jgħid illi "quando l'alienante assume una prestazione di fare che non si limita ad una semplice attività integrativa o complementare ma attiene alla stessa produzione del bene, il problema della classificazione del contratto non può essere risolto qualificando senz'altro la prestazione come accessoria rispetto alla vendita. Occorre piuttosto accertare se il rapporto negoziale non corrisponda in realtà al tipo dei contratti d'opera individuale o imprenditoriale, cioè al contratto d'opera o al contratto d'appalto." Jingħad minn awturi bħal Rubino-Iudica ("Dell'Appalto" - para 44) illi dak li jiddistingwi l-appalt mill-bejgħ huwa l-kriterju tal-'prevalenza del lavoro sulla materia'. Bl-invers jinsab ritenut illi meta l-appaltatur jintraprendi opra li fiha jagħti mhux biss ix-xogħol jew is-sengħa tiegħu, imma jfornixxi anke l-materjal, dan l-appalt huwa affini mal-bejgħ (Carmelo Borg v. Joseph Mifsud, Appell Kummerċjali, 7 ta' Ottubru 1980). Fil-fehma tal-Qorti din hi distinzjoni pjuttost sempliċistika tal-kunċett u ma ssolvi il-problema. Ġiet allura konċepita t-teorija żviluppata fid-duttrina u l-ġurisprudenza Taljana "secondo il quale il contratto di vendità si distingue da quello di appalto per il diverso oggetto, consistente, rispettivamente, in un' obbligazione di dare oppure in un obbligazione di dare e insieme di fare, con organizzazione di mezzi necessari e con gestione a rischio dell' appaltatore" (Qorti tal-Kassazzjoni Nru.58 tad-9 ta' Jannar 1970). Ġiet allura konċepita t-teorija żviluppata fid-duttrina u l-ġurisprudenza Taljana "secondo il quale il contratto di vendità si distingue da quello di appalto per il diverso oggetto, consistente, rispettivamente, in un' obbligazione di dare oppure in un obbligazione di dare e insieme di fare, con organizzazione di mezzi necessari e con gestione a rischio dell' appaltatore". Din it-teorija ttendi biex tassenja importanza deċiżiva lill-volontà tal-partijiet kontraenti. Teorija li wkoll sabet favur f'ċerta ġurisprudenza tagħna kif manifest mis-sentenzi fl-ismijiet Neg. George Camilleri v. Joseph Mamo noe, George Vassallo v. Lawrence Fenech et noe u John Debono v. Anthony Fenech noe et. F'dan il-kuntest ġie ritenut, dejjem fil-ġurisprudenza Taljana, illi "si trattera di vendita di cosa futura e non di appalto, quando il prodotto richiesto sia conforme ad un tipo o modello proprio dell'ordinaria produzione dell'assuntore. Tali tibqa' s-sitwazzjoni anke fejn jintalbu modifiki fl-oġġett, purche jkunu marġinali jew sekondarji addottati biex jissodisfaw l-esiġenzi tad-destinatarju tiegħu. Min-naħa l-oħra jekk il-modifiki "siano tali da dare luogo ad un opus perfectum inteso come effettivo e voluto risultato della prestazione, si trattera invece di appalto" Jekk imbagħad ukoll il-kuntratt ma jkunx jista' jiġi każellat taħt it-tip wieħed jew l-ieħor, jista' jiġi kwalifikat bħala contratto misto"[15]. Fil-kawża George Vassallo v.*

[15] Anthony Marcel Pace Asciaq noe v. Joseph Camilleri et, Ċitaz. Nru. 1486/94 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Jannar 2004.

*Lawrence Fenech et noe, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikkonfermat li "għalkemm hemm diversi teoriji fid-dottrina, tidher però prevalenti u aktar konvinċneti t-teorija li wieħed għandu jħares lejn l-intenzjoni tal-kontraenti u jekk dawn ikunu ħarsu prinċipalment lejn l-obbligazzjoni di fare, allura l-kuntratt huwa ta' locatio operis, mentri jekk ikunu ħarsu prinċiplament lejn l-obbligazzjoni di dare, il-kuntratt huwa ta' bejgħ. Iżżid din il-Qorti li huwa l-aktar konvinċneti għaliex wara kollox hija l-intenzjoni tal-partijiet li tagħmel il-ftehim ta' bejniethom dak li fil-fatt hu... "Per modo che il contratto è di vendita ove l'obbligazione di fare non sia che un mezzo per sodisfare quella di dare, ed è locazione d'opera allorche l'obbligazione di dare si considera come mezzo per sodisfare quella di fare [Ricci]"*[16].

Meta l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti fil-ftehim a fol. 43 sa' 50 tal-proċess, kif riżultanti mill-fattispecie tal-każ in eżami, tiġi kkunsidrata fid-dawl tal-prinċipji ġuridiċi appena ċitati għandu jirriżulta bla dubju ta' xejn li n-negozju ġuridiku nascenti minn tali ftehim kien wieħed ta' vendita u mhux ta' locatio operis, kif issa pretiż mill-kjamati in kawża. L-intenzjoni prinċipali tal-partijiet kontraenti kjarament kienet dik ta' akkwist ta' lifts biex jiġu installati fil-blokkok ta' l-appartamenti "Valley View Apartments" Triq Birkirkara, San Ġiljan, min-naħa l-waħda - ossia minn Buttigieg u Tal-Karmnu Construction Company Limited - u l-provvista ta' tali lifts min-naħa l-oħra, liema provvista setgħet tkun kompluta biss bl-installazzjoni u kummissjoni ta' dawk l-istess lifts. Huwa evidenti li l-obbligazione di fare f'dan il-każ hija meħtieġa biex tiġi sodisfatt l-obbligazione di dare assunta mis-soċjetà attriċi verso l-Perit Renè Buttigieg u s-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmnu Construction Company Limited.

Fid-dawl ta' dan osservat għalhekk jirriżulta li t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-kjamati in kawża Franco Buttigieg, Maria Borg Costanzi u Sandra Kirkpatrick u l-pretensjoni ġenerali tal-kjamti in kawża kollha li n-negozju mas-soċjetà attriċi kienet wieħed ta' *locatio operis,* ma hijiex ġustifikata u b'hekk ma jistħoqqx li tiġi milqugħa.

**Preskrizzjoni ai termini ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta:**

Il-Qorti ser tgħaddi issa biex tittratta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta sollevata mill-kjamati in kawża kollha.

L-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li: *l-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentenjn: (a) l-azzjonijiet tal-benneja ta' bastimenti jew bċejjeċ oħra tal-baħar, u tal-kuntratturi ta' bini ieħor jew ta' xogħlijiet oħra ta' injam, ġebel jew materjal ieħor, għall-opri maħdumin minnhom jew għall-materjali li jfornu.*

Fir-rigward ta' dan l-Artikolu partikolari tal-Liġi l-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Langdale Limited v. Jon David Limited et, Appell Ċivili Nru. 4/97**, deċiża fit-3 ta' Novembru 2004, osservat illi *fil-każ ta' l-Artikolu 2149(a) il-preskrizzjoni tirriferixxi għall-krediti ta' dawk li fihom jkun prevalenti il-*

[16] Angela Cassar v. J&C Farrugia Ltd., Ċitaz. Nru. 941/97 deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Ġunju 2004.

*karattru ta' spekulaturi, u li, aktar minn opra, jipprestaw xogħol - opus - mingħajr distinzjoni in rigward tan-natura tax-xogħlijiet u mingħajr qies ta' importanza tas-somministrazzjonijiet.*

Fil-fehma tal-Qorti in kwantu ġie stabbilit li n-negozju ġuridiku bejn il-partijiet kontendenti huwa wieħed ta' vendita, fejn ix-xogħol ta' installazzjoni u kummissjoni kien meħtieġ biex tali vendita tkun perfezzjonata, u mhux ta' xogħol, għandu jsegwi li l-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta ma hijiex applikabbli għall-każ in eżami.

Għaldaqstant, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta sollevata kemm mill-kjamati in kawża aħwa Buttigieg kif ukoll mis-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmnu Construction Company Limited, ma humeix ġustifikati u bħala tali għandhom jiġu miċħuda.

Trattati dawn il-kwistjonijiet kollha, il-Qorti ser tgħaddi biex tittratta l-mertu t-talba attriċi, fid-dawl tar-rimanenti eċċezzjonijiet sollevati mill-kjamati in kawża aħwa Buttigieg u s-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmnu Construction Company Limited.

**L-azzjoni attriċi fil-mertu:**

Dwar il-mertu tal-proċeduri, li essenzjalment jittratta dwar talba għall-ħlas tal-bilanċ ta' prezz tal-lifts provduti u installati f'Valley View Apartments, Triq Birkirkara, San Ġiljan, Stephen Farrugia, id-Direttur tas-soċjetà attriċi, jiddikjara: *il-ftehim kien illi l-lifts kellhom jiġu installati f'Jannar/Frar 2001. Għalhekk l-Advent kienet ġabet il-lifts minn barra. Dawn waslu f'biċċiet fix-xahar ta' Jannar 2001. Għalkemm ix-xogħol kien wasal minn barra f'Jannar 2011* (recte: 2001) *dan ġie maħżun fl-istores tas-soċjetà Countrywide kif kien miftiehem fil-kuntratt u in partikolari skond klawsola 5 tat-Terms and Conditions. Ġara illi fil-blokka in kwistjoni il-fond fejn kellu jiġi stallat il-lift ma kienx lest biex il-lift jitwaħħal u jiġi kummissjonat. Għalhekk l-apparat tal-lift kellu jinżamm f'dan l-istore għal ħafna żmien. Dan l-istore ma għażlitux l-Advent imma kien prerogattiva tas-soċjetà Countrywide. Effettivament l-apparat għamel xi sena u nofs f'dan l-istore li kien taħt l-art magħluq. Meta mbagħad Countrywide qalulna biex ninstallaw il-lift tal-Blokk C li kien storjat fil-garage tagħhom sibna li dan kemm dam għandom fl-istore tagħhom sofra danni fil-kabina. Id-danni kienu riżultat ta' umdità kbira li minħabba fih infetħet il-formika tal-kabina. Meta rajna hekk aħna ppruvajna insewwu l-kabina, ovvjament dan bona grazzja peress illi dan ma kienx tort tagħna u ġara waqt li l-apparat kien qiegħed storjat għand il-klijent. Dan il-lift ġie stallat u kummissjonat u baqa' installat u għadu jaħdem sa' llum u qatt ma ġie ritornat*[17].

Il-kjamat in kawża Franco Buttigieg da parte tiegħu ddikjara li: *fis-sena 2000, Advent kienu ngaġġati minn missieri u Tal-Karmnu Construction Co. Limited (Tal-Karmu) biex jagħmlu tlett lifts (skond il-ftehim datat 15 ta' Settembru 2000) li kellhom eventwalment jiġu maħduma u installati ġewwa blokk A, B u C li jiffurmaw parti minn blokk ta' appartamenti imsemmi "Valley View Apartments" Birkirkara Road, St. Julians (il-Blokk). Dawn il-lifts waslu f'biċċiet għall-ħabta ta' Jannar jew*

[17] Affidavit ta' Stephen Farrugia, fol. 94 u 95 tal-proċess.

*Frar tas-sena 2001. Advent kienet taf li x-xoħgol fil-Blokk mhux ser ikun lest f'dak il-perijodu li waslu l-lifts u allura x-xogħlijiet fuq il-lifts ma setax jinbeda f'Jannar jew Frar tas-sena 2001 iżda Advent xorta ordnat il-lifts qabel l-egħluq tas-sena 2000 biex tevita kwalunkwe żieda fil-prezzijiet ta' l-istess lifts. Barra minn hekk, Advent riedet iddaħħal bil-crane il-lift hydraulic shafts mil-lift shaft ceilings qabel ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-Blokk ikunu kompletati għax dawn ma kienux jgħaddu mill-komun. Minħabba f'hekk, Advent talbu li jiġu offruti garaxx fil-Blokk stess sabiex jaħżnu l-lifts sakemm ikun jista' jinbeda x-xogħol fuq l-istess lifts. Il-pompi tal-lifts ġew imqiegħda bil-cranes minn Advent qabel tlestiet il-kostruzzjoni tant li Tal-Karmnu kellhom jagħmlu alterazzjonijiet fl-istruttura tal-lift shafts għax kien hemm xi problema bil-fetħiet tal-bibien tal-lifts. Dan il-garaxx kien magħżul waqt waħda mill-laqgħat li kienu saru fuq is-sit bejn Advent, jiena f'isem missieri u Tal-Karmnu. Dan il-garaxx intgħażel minn Advent għax kien fil-livell ta' fuq u kien l-iktar garaxx qrib tar-rampa li kien vojt. Għalhekk, għal kuntrarju ta' dak li jgħid Stephen Farrugia f'paragrafu 6 ta' l-affidavit tiegħu, qatt ma jista' jingħad illi Advent ġiet offruta garaxx għall-istorage tal-lifts mingħand Countrywide għax apparti li qatt ma kellha l-ebda proprjetà u għalhekk qatt ma setgħet tikri jew toffri proprjetà biex tintuża bħala store. Meta l-lifts in kwistjoni ġew ikkummissjonati fis-sena 2003, ġie nnutat illi x-xogħol fit-tlett lifts ma sarx skond is-sengħa u l-art u in oltre, l-appalt kien inkompletat minħabba li kien hemm ħafna arja maqbuda fil-laminate tal-ħitan interni tal-lifts u dan minkejja illi l-lifts in kwistjoni kienu ċċertifikati mill-Inġinier Raymond Spiteri. Iċ-ċertifikat jew rapport maħruġ mingħad l-Inġinier Raymond Spiteri kopra biss il-lifts u l-hoists liema ċertifikat kien validu għal perijodu ta' sitt xhur biss. Ir-rappreżentanti ta' Advent mal-ewwel ġew infurmati b'dan u għamlu ħafna toqob żgħar fil-qoxra (fil-laminate) tal-kabini biex jippruvaw joħorġu l-arja kemm jista' jkun. Minħabba li l-problema fil-lifts in kwistjoni baqgħet tippersisti, Advent ġiet mitluba biex tbiddel il-cabin skins (laminate) iżda Advent issuggeriet biex tiksi ġewwa tal-kabini bl-injam. Tant hu hekk illi Advent ġabet mastrudaxxa, ċertu J. Mifsud minn Ħaż-Żebbuġ biex jara x'hemm bżonn isir u biex jipprovdi quotation. Jiena kont avżajt lil Advent illi jsir x'jsir, kien importanti li ma titteħidx ħafna spazju mill-internal space tal-kabini u biex ma jżidux ħafna toqol għax inkella l-lifts ma jibqgħux skond il-liġi. Il-quotation li pprovda l-mastrudaxxa, li jien personali qatt ma rajt, kienet, fl-opinjoni ta' Advent, għolja ħafna u għalhekk Advent iddeċidiet li ma tirrikorrix għal dik l-għażla. Ġew innutati wkoll nuqqasijiet fl-installazzjoni tal-lifts. Fil-fatt, l-upper brackets li kienu jżommu l-lift kienu nieqsa jew mhux imwaħħlin sewwa u l-lifts kienu qed jivvibraw tant li l-Inġinier imqabbad mill-Assoċjazzjoni li tamministra l-Blokk u minn Renè Buttigieg u Tal-Karmu kien tal-parir illi l-lift ma jintużax sakemm ix-xogħol jiġi kompletat. In oltre, nagħmel referenza għal dak li ngħad minn Stephen Spiteri* [recte: Farrugia] *f'paragrafu 8 ta' l-affidavit tiegħu fejn jirreferi għal danni fil-formika tal-kabina riżultat ta' umdità kbira fil-lift ta' blokk C. Ngħid illi Advent ma nfurmatnix b'din il-problema u ppruvat tattiha billi waħħlet il-lamintate mal-back panel tal-metal tal-kabini u dan fi tliet lifts. Meta Advent kienet qed titlob il-ħlas ta' l-aħħar pagament li kien dovut lilha skond il-ftehim iżda li ġie miżmum minn Renè Buttigieg u minn Tal-Karmnu minħabba l-fatt li x-xogħlijiet fuq il-lifts ma kienux sodisfaċenti għax ma sarux skond is-sengħa u l-arti, Advent ġiet mitluba li jew tirranġa l-lifts jew ġġib dikjarazzjoni bil-miktub mis-sidien kollha ta' l-appartamenti tal-Blokk illi qegħdin jaċċettaw il-lifts fl-istat li huma u għalhekk ma jkollhom l-ebda claim fil-futur kontra l-iżviluppaturi u l-*

*vendituri (Renè Buttigieg u Tal-Karmnu) ta' l-appartamenti tal-Blokk u b'hekk ikun jista' jitħallas l-aħħar pagament favur Advent. Madanakollu, Advent qatt ma ġabet din id-dikjarazzjoni jew irranġat ix-xogħol u għalhekk, Renè Buttigieg u Tal-Karmnu qatt ma riedu jkun responsabbli favur is-sidien ta' l-appartamenti tal-Blokk għan-nuqqasijiet da parti ta' Advent. B'dawn l-azzjonijiet, Advent kienet qed tikser il-kundizzjonijiet tal-ftehim minħabba l-fatt illi l-lifts li ssuplixxiet ma kienux skond l-istandards meħtiega u x-xogħlijiet, inkluża l-installazzjoni, ma sarux skond is-sengħa u l-arti. Meta skada t-terminu tal-Lift Maintenance Agreement fis-sena 2005 (liema Agreement kien sar oriġinarjament ma' Advent bħala parti mill-ftheim ...) Advent tramite il-kuntrattur imqabbad minnha biex jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-lifts, Nova, għażlet li ma ġġeddidx dan l-Agreement ma' l-Assoċjazzjoni li tamministra l-Blokk u għaldaqstant l-Assoċjazzjoni kellha tingaġġa kuntrattur (Comm. Lifts & Ser. Ltd. [C-18080]) ieħor biex jibda jieħu ħsieb il-manutenzjoni tal-lifts ta' blokk A u blokk C fis-sena 2006. Sussegwentement, Advent ipprogrammat dawn iż-żewġ lifts biex jieqfu wara ċertu żmien qasir u għalhekk dawn ma setgħux jintużaw għal fuq minn ġimgħatejn. Barra minn hekk, Advent irrifjutat li tforni d-dokumentazzjoni neċessarja tal-lifts bħal ngħidu aħna, is-circuit drawings. Qed nannetti kopja ta' email li ntbatet mill-Assoċjazzjoni għall-attenzjoni ta' Advent, Nova u Ray Spiteri in konnessjoni mal-lifts ta' blokk A u C liema email hija mmarkata Dokument A* - fol. 132 sa' 133 tal-proċess. *Minħabba f'hekk, l-Assoċjazzjoni li tamministra l-Blokk talbet lil Renè Buttigieg u lil Tal-Karmnu bħala l-iżviluppaturi tal-Blokk biex isolvu l-kwistjoni tal-lifts kemm jista' jkun malajr u biex il-lifts jgħaddu taħt ir-responsabbilità ta' l-istess Assoċjazzjoni in a good working order. In vista ta' suespost missieri kellu joħroġ xi flus biex ix-xogħlijiet fuq l-istess lifts ikunu sodisfaċenti u biex jibgħat il-lift circuit boards l-Italja sabiex isir id-decoding fuqhom minħabba li Advent kienet għamlet password għar-raġuni msemmija hawn fuq. Kien proprju għal din ir-raġuni li l-aħħar pagament li kien jonqos jitħallas fi kwota ta' 50% minn Renè Buttigieg u fir-rimanenti kwota ta' 50% minn Tal-Karmnu ġie miżmum minħabba l-fatt li Advent naqset milli tonora t-termini tal-ftehim in vista tan-nuqqasijiet da parte tagħha billi x-xogħlijiet fuq il-lifts ma kienux kompletati u ma sarux skond is-sengħa u l-arti*[18].

Iż-żewġ kjamati in kawża Maria Borg Costanzi u Sandra Kirkpatrick ftit li xejn tefgħu dawl fuq il-kwistjoni u fuq l-allegati ilmenti dwar il-lifts in kwistjoni u sempliċement illimitaw ruħhom li jgħidu illi jafu li kien hemm il-problemi biex saru il-lifts in kwistjoni iżda ma humiex intiżi f'dak li ġara peress illi kollox kien f'idejn missierhom il-Perit Renè Buttigieg u ħuhom Franco Buttigieg[19].

Francis Spiteri, Direttur tas-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmnu Construction Company Limited, iddikjara li: *niftakar illi s-soċjetà Advent Marketing and Services Limited kienu talbu lili u lill-Perit Buttigieg sabiex nipprovdulhom garaxx ġewwa l-istess sit fejn kienu se jiġu stallati dawn il-lifts peress illi kellhom bżonn post fejn iqiegħdu l-parts ta' l-istess lifts qabel ma jibdew bix-xogħol u fil-fatt aħna hekk għamilna u dana peress illi l-bini per se ma kienx għadu lest. Niftakar li bejn wieħed u ieħor Advent bdew bix-xogħlijiet fis-sena 2003 però niftakar illi kien hemm diversi problemi in konnessjoni ma' dan ix-xogħol u niftakar ukoll illi x-xogħol qatt ma ġie kkompletat hekk kif miftiehem. Ngħid però illi bħala dettalji x'kienu dawn il-*

[18] Affidavit ta' Franco Buttigieg a fol. 127 sa' 131 tal-proċess.
[19] Affidavit ta' Alessandra Kirkpatrick a fol. 135 tal-proċess u affidavit ta' Maria Borg Costanzi a fol. 137 tal-proċess.

*problemi u għalfejn ix-xogħol qatt ma tletsta kif miftiehem kien iktar daħal fihom il-Perit Buttigieg u t-tifel tiegħu Franco Buttigieg u għalhekk Franco Buttigieg huwa f'posizzjoni aħjar minn tiegħi sabiex jispjega effettivament x'kienu dawn il-problemi u għalfejn ix-xogħol qatt ma ġie kkompletat kif miftiehem u dana hekk kif għamel fl-affidavit tiegħu li gja ppreżenta f'din il-kawża. Però niftakar illi kien għalhekk illi aħna żammejna l-pagamenti. Għalija b'konsegwenza ta' dan kollu l-ebda ammont ma huwa dovut lil Advent*[20].

Xehed ukoll Victor Camilleri, Direttur u azzjonist tas-soċjetà Comm. Lifts & Ser. Ltd. illi ddikjara *fis-sena 2006 jiena ġejt ikkuntattjat minn Franco Buttigieg biex il-kumpanija Comm. Lifts tibda tieħu ħsieb il-manutensjoni ta' żewġ lifts li jinsabu wieħed ġewwa Blokk A u l-ieħor ġewwa Blokk C ta' "Valley View Apartments" Birkirkara Road, St. Julians. Irrid ngħid illi meta aħna bħala Comm. Lifts nkunu ser nibdew nieħdu ħsieb il-manutensjoni ta' lift li ma nkunux installajna aħna, aħna ningaġġaw inġinier biex naċċertaw ruħna illi qabel ma nidħlu f'lift maintenance agreement mal-klijent, il-lift ikun up to standard skond ir-regolamenti ta' l-Unjoni Ewropeja. F'dan il-każ in kwistjoni, aħna konna ingaġġajna l-Inġinier Emanuel Scerri biex jispezzjona l-lifts ta' Blokk A u Blokk C u sabiex jara jekk, safejn kienu konċernati maintenance u repairs, dawn il-lifts kienux up to standard ai termini tar-regolament li kien fis-seħħ fis-sena 2002. Wara l-imsemmija spezzjoni l-Inġinier Scerri ħejja rapport bin-nuqqasijiet li kien sab u cioè, ix-xogħlijiet li kienu saru fuq il-lifts in kwistjoni kienu inkompletati u ma sarux ai termini tar-regolamenti ta' l-Unjoni Ewropea ta' Lulju 2002. Kopja tar-rapport ta' l-Inġinier Scerri qiegħed jiġi hawn anness bħala Dok. A. Malli aħna ħadna f'idejna l-manutensjoni tal-lifts bi ftehim ma' l-Assoċajjoni ta' Valley View Apartments, f'qasir żmien irriżulta illi kienet saret xi manupaluzzjoni fil-programmi tal-lifts in kwistjoni b'konsegwenza illi dawn il-lifts ma bdewx jaħdmu kif suppost għax kienet inbidlitilhom il-password li aħna ma konniex nafu x'inhi u allura ma setgħux jintużaw. Aħna kellna nibgħatu l-bord elettroniku l-Italja biex tiġi pprogrammata s-sistema mill-ġdid fuq iż-żewġ lifts biex dawn ikunu jistgħu jintużaw. Barra minn hekk, aħna kellna nagħmlu x-xogħol li talab l-Inġinier Scerri fir-rapport imsemmi hawn fuq biex ix-xogħlijiet fuq dawn il-lifts ikunu kompletati u aġġornati skond ir-regoli fuq imsemmija. Fil-fatt aħna sibna li kien hemm il-brackets ta' fuq nett tal-lifts li jżommu l-guide railes, it-tow guards u s-slielem taż-żewġ lifts neqsin. Aħna kellna għalhekk nissuplixxu u nistallaw dak kollu li kien nieqes sabiex ix-xogħlijiet fuq il-lifts jiġu kompletati u up to standard. Dawn l-ispejjeż ġew imħallsa lilna direttament mingħand l-iżviluppaturi ta' Valley View Apartments u mhux mingħand l-Assoċazzjoni fuq imsemmija*[21].

Il-Qorti kjarament għandha quddiemha sitwazzjoni fejn fuq naħa waħda s-soċjetà attriċi tammetti li kien hemm xi ħsarat fil-lift installat fil-Blokk C (iżda mhux fil-lifts l-oħra tant li tikkontendi li tħallset il-prezz kollu għalihom) imma li dawn il-ħsarat kienu responsabilità ta' l-iżviluppaturi ta' Valley View Apartments għaliex il-garage li pprovdew biex jiġi *stored* il-lift sakemm seta' jiġi nstallat ma kienx idoenju, u fuq in-naħa l-oħra l-kjamati in kawża li, minkejja l-fatt li s-soċjetà attriċi tħalliet tipproċedi bl-installazzjoni tal-lifts anke fejn ġia kien hemm problemi evidenti mill-ewwel, li

[20] Affidavit ta' Francis Spiteri, fol. 150 tal-proċess.
[21] Affidavit ta' Victor Camilleri, fol. 139 tal-proċess.

jikkontendu li apparte l-problemi kawżati mill-umdità, il-lifts fi Blokk A u Blokk C kellhom ħafna iktar problemi li s-soċjetà attriċi qatt ma solviet.

Jibda biex jiġi osservat li l-pretensjoni tas-soċjetà attriċi li l-ħsara kawżata fil-lift ta' Blokk C minħabba l-umdità hija responsabilità ta' l-iżviluppaturi tal-blokk, ossia llum il-kjamati in kawża aħwa Buttigieg bħala eredi tal-Perit Renè Buttigieg u s-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmu Construction Company Limited, għaliex il-garage provdut għall-*istorage* tal-lift ma kienx idoneju, hija għal kollox ġuridikament insostenibbli. Din l-osservazzjoni tal-Qorti ssib konferma fil-provvedimenti ta' l-Artikolu 1126(1) u ta' l-Artikolu 1393 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi rispettivament jipprovdu li *fl-obbligazzjoni li biha wieħed jintrabat li jagħti ħaġa tidħol l-obbligazzjoni li jikkunsinna l-ħaġa, u li jikkonservaha sal-kunsinna* u *l-ħaġa għandha tiġi kkunsinnata fl-istat li kienet tinsab fiż-żmien tal-bejgħ.*

Minn dawn il-provvedimenti tal-Liġi huwa evidenti li għalkemm kienu l-iżviluppaturi ta' l-appartamenti li pprovdew il-garage lis-soċjetà attriċi, del resto hekk kif dedttat mill-Artikolu 5 tal-ftehim ta' bejniethom, ir-responsabilità għas-salvagwardja tal-lift/s tul il-perijodu ta' storage kienet xorta waħda tas-soċjetà attriċi u mhux ta' l-iżviluppaturi tal-blokk, u llum il-kjamati in kawża.

Detto ciò però dan ma jfissirx li s-soċjetà attriċi ma hijiex intitolata għall-ħlas minnha pretiż, partikolarment f'dan il-każ fejn il-lifts ġew installati u kummissjonati fil-post u baqgħu jintużaw nonostante l-allegazzjonijiet ta' difetti u ħsarat, liema allegazzjonijiet lanqas ma ġew debitament ippruvati.

Mill-affidavit ta' Franco Buttigieg jirriżulta b'mod ċar il-problemi fil-lifts, senjatament fil-laminate tal-lifts, kienu ġia viżibbli u deduċibbli fl-2003 meta ġew installati u kkummissjonati iżda nonostante ciò x-xogħol ta' installazzjoni u kummissjoni baqa' għaddej u l-lifts intużaw u baqgħu jintużaw. Huwa prinċipju assodat f'materja ta' bejgħ li l-kompratur ma jistax jirrifjuta l-ħlas fuq allegat difett jew nuqqas ta' kwalità iżda imbagħad fl-istess ħin jżomm l-oġġett lilu mibjugħ. F'tali rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pitrè v. Anthony Muscat, Ċitaz. Nru. 779/93** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Ġunju 2005, fejn ġie osservat illi *ġie diversi drabi stabbilit mill-qrati tagħna li kompratur li jixtri oġġett li wara jiskopri li kien bil-ħsara jew difettuż, ma jistax, filwaqt li jibqa' jżomm il-ħaġa, jirrifjuta li jħallas il-prezz meta jiġi mitlub jagħmel dan. Kompratur li jingħata konsenja ta' ħaġa mhux tal-kwalità miftiehma jew bi ħsara għandu diversi rimedji miftuħa għalih, inkluż li jħassar il-bejgħ jew jitlob tnaqqis fil-prezz, però, irid jaġixxi biex jirreklama d-drittijiet tiegħu, u ma jistax jibqa' jżomm l-oġġett u jqajjem il-kwistjoni tal-kwalità inferjuri jew ħsara biss wara li jiġi azzjonat għall-ħlas. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża "Attard v. Direttur ta' l-Edukazzjoni" deċiża fl-4 ta' Novembru 1992, qalet li kompratur li jibqa' jżomm l-oġġett wara li jinduna li l-istess oġġett kien bil-ħsara, irid xorta waħda jħallas il-prezz kollu ta' dak l-oġġett. Dan il-prinċipju ġie enunċjat f'diversi kawżi oħra fosthom "Borg v. Xuereb" deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Jannar 1989 u "Schembri v. Abela" deċiża Minn din il-Qorti fis-27 ta' Lulju 2000. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża "Micallef v. Sullivan" osservat li jekk ix-xerrej iżomm l-oġġett avolja ma jkunx tal-kwalità pattwita u jeċċepixxi l-kwistjoni biss meta jiġi mitlub il-ħlas, huwa jitlef kull dritt li*

*seta' kellu. L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawża "Busietta v. Borg Cardona" deċiża fis-6 ta' Ottubru 2000 kienet osservat illi li wieħed iżomm għandu l-oġġett in vendità mhux aġir konsistenti ma' azzjoni intiża biex tħassar dan il-bejgħ. Fil-kawża "Buffa et v. Roger Satariano and Sons Ltd." deċiża minn din il-Qorti fil-11 ta' Ġunju 1997 intqal li f'każ ta' ħsara jew difett f'oġġett mibjugħ "ix-xerrej ma jistax kapriċċosament jew minħabba xi nuqqas da parti tiegħu, iwarrab id-drittijiet speċifikatament mogħtija lilu bil-liġi, u mingħajr ma juża r-rimedji preskritti, jagħżel li jżomm il-merkanzija, għalkemm din tkun difettuża, u wara jirreklama d-danni.*

Franco Buttigieg jallega li kien hemm kwistjonijiet oħra li rriżultaw fil-lifts provduti u installati mis-soċjetà attriċi, senjatament skontu fil-lift fil-Blokk A u fil-lift fil-Blokk C, u in sostenn ta' dak minnu allegat ġie ppreżentat affidavit ta' Victor Camilleri, Direttur tas-soċjetà Comm. Lifts & Ser. Ltd. Għalkemm dan Victor Camilleri bbaża x-xhieda tiegħu kemm fir-rigward ta' allegati nuqqasijiet riskontrati fil-lifts fl-2006 kif ukoll tax-xogħlijiet rimedjali esegwiti, fuq rapport imħejji mill-Inġinier Emanuel Scerri u ddikjara li dan ir-rapport kien qed jiġi esebit bħala Dok. "A" ma' l-affidavit tiegħu, dan ir-rapport ma kienx anness ma' l-affidavit u baqa' qatt ma ġie esebit fl-atti ta' dawn il-proċeduri. B'hekk dak kollu affermat dwar allegati nuqasijiet fil-lifts, liema lifts jiġi ribdait kienu ilhom in operazzjoni u jintużaw sa' mill-2003, baqa' ma ġiex sodisfaċentement ikkoroborat u ppruvat.

Il-Qorti tosserva wkoll li fatturi oħra imsemmija minn Franco Buttigieg, senjatament meta l-lifts waqfu jaħdmu għaliex is-soċjetà attriċi biddlet il-password u missieru kellu jinkorri spejjeż biex dawn il-lifts jerġgħu jibdew jaħdmu, ma humiex tali li b'suċċess jistgħu jinvalidaw it-talba attriċi għall-ħlas tal-bilanċ tal-prezz tal-lifts minnha provduti u installati. Jekk hemm pretensjonijiet kontra l-pretensjoni tas-soċjetà attriċi kellhom isiru l-proċeduri ad hoc, anke permezz ta' kontro-talba, li però baqgħu qatt ma saru.

Fid-dawl ta' dan kollu osservat isegwi li l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-kjamti in kawża għat-talba attriċi - liema eċċezzjonijiet in verità, u il-Qorti tqis erronejmant, huma fir-rigward ta' appalt u mhux bejgħ - ma humiex ġustifikati u bħala tali ma għandhomx jiġu milqugħa.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u filwaqt li tiddikjara li l-imsemmija soċjetà ma hijiex il-leġittimu kontradittur tas-soċjetà attriċi f'dawn il-proċeduri, tillibaraha mill-osservanza tal-ġudizzju;
2. Tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-Artikolu 2149(a) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta sollevata kemm mill-kjamati in kawża Franco Buttigieg, Sandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi kif ukoll mis-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmnu Construction Company Limited;
3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-mertu sollevati kemm mill-kjamati in kawża Franco Buttigieg, Sandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi kif ukoll mis-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmnu Construction Company Limited;
4. Tilqa' t-talba attriċi u tikkundanna lill-kjamati in kawża Franco Buttigieg, Sandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi u lis-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmnu

Construction Company Limited jħallsu lis-soċjetà attriċi s-somma ta' €5,312.09, bl-imgħax legali dekoribbli mill-11 ta' Ottubru 2011, id-data tal-preżentata tar-Risposta tas-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karmnu Construction Company Limited, sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, ħlief għal dawk relattivi għas-soċjetà konvenuta Countrywide Property Consultants Limited, huma a karigu tal-kjamati in kawża Franco Buttigieg, Sandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi u s-soċjetà kjamata in kawża Tal-Karm Construction Company Limited.

L-ispejjeż relattivi għas-soċjetà konvenuta Countrywide Property Consultants Limited, huma a karigu tas-soċjetà attriċi.

**MAĠISTRAT**

**DEPUTAT REĠISTRATUR**