**Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)**
**Ġurisdizzjoni Superjuri**
**Sezzjoni Ġenerali**

**Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D., LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.**

**Illum, il-Ħamis, 30 ta' Settembru 2021**

**Rikors Ġuramentat numru:- 93/2020BS**

**George Mario Mizzi (K.I. 33187G), Amanda Marie Grima (K.I. 222903L) u Mario Formosa (K.I. 235979M)**

**-vs-**

**Kevin Zammit u IAS Limited (C 12202)**

**Il-Qorti;**

**Rat ir-rikors ġuramentat ta' George Mario Mizzi, ta' Amanda Marie Grima kif ukoll ta' Mario Formosa ppreżentat u maħluf mill-atturi fl-14 ta' Diċembru 2020 illi ppremettew:**

1. Illi permezz ta' diversi kuntratti r-rikorrenti akkwistaw mingħand il-kumpanija Administration Investment Management Services Limited porzjonijiet diviżi mid-dar mingħajr numru uffiċjali bl-isem Blue Jaz fi Triq Kerċem, Victoria, Għawdex konfinanti min-Nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-Punent ma' beni ta' Joseph Schembri u mil-Lvant ma' beni ta' Joseph Gatt jew is-suċessuri fit-titolu tagħhom, jew irjieħ verjuri, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha iktar 'l isfel imsejjħa *l-Proprjetà;*

2. Illi permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Mejju, 2018 (kopja ta' liema kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u markata Dokument A), ir-rikorrenti Mario Formosa akkwistata mingħand il-kumpanija Administration Investment Management Services Limited xtara u akkwista:

a. parti diviża mill-imsemmija proprjetà li testendi min nofs is-saqaf li jkun fil-ħamsa u tletin (35) filata 'l fuq mill-qatran tal-Blokk sa nofs is-saqaf li jkun jinsab fis-sebgħa u erbgħin (47) filata 'l fuq mill-qatran tal-Blokk, liema parti hija intiża għall-informazzjoni tal-appartament li ser ikun internament immarkat bin-numru tlieta (3) fis-*second floor level* li ser jifforma parti mill-Blokk li ser tkun mingħajr numru uffiċjali u ser ikollha l-isem ta' Xaqla Court, fi Triq Kerċem, Għawdex, libera u frank, bil-pussess battal u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha;

b. sehem *pro rata* mill-partijiet komuni li jirriżulta meta jiġi żvillupat l-imsemmi blokk relattivi għall-appartament u penthouse inkluż mit-tromba tat-taraġ;

u dana kif ben spegjat u delineat aħjar fuq l-imsemmi kuntratt pubbliku;

3. Illi in oltre, permezz ta' skrittura ossia kuntratt ta' appalt datata l-10 ta' Mejju, 2018 (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u markata bħala Dokument B), ir-rikorrenti Mario Formosa ta lill-kumpanija IAS Limited ossia l-kumpanija intimate appalt għax-xogħlijiet segwenti ossia:

a. Il-kostruzzjoni tal-flat fi stat ta' ġebel u saqaf;

b. Tlestija tal-partijiet komuni tal-blokk;

u dana versu l-prezz ta' ħmistax-il elf Euro (€15,000);

4. Illi tali xogħlijiet ai termini tal-istess skrittura kellhom jitlestew mill-kumpanija intimata IAS Limited sal-aħħar ta' Ġunju, 2019 u dana ai termini tal-kuntratt ta' appalt li ġie ffirmat bejn il-partijiet;

5. Illi da parti tagħhom ir-rikorrenti George Mario Mizzi u Amanda Marie Grima permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Mejju, 2018 (kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa u markata Dokument C), akkwistaw mingħand il-kumpanija Administration Investment Management Services Limited:

a. parti diviża mill-imsemmija proprjetà li testendi min-nofs is-saqaf li jkun jinsab fil-ħdax(11)-il filata 'l fuq mill-qatran tal-Blokk 'l-isfel bla limitu liema parti hija intiża għall-formazzjoni tal-garaxx li ser ikun internament immarkat bin-numru tnejn (2) fil-*basement floor level* li ser

jifforma parti mill-Blokk li ser ikun mingħajr numru uffiċjali u ser ikollha l-isem ta' 'Xaqla Court', fi Triq Kerċem, ir-Rabat, Għawdex, libera u frank, bil-pussess battal u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha;

b. parti diviża mill-imsemmija proprjetà li testendi min nofs is-saqaf li jkun jinsab fit-tlieta u għoxrin (23) filata 'l fuq mill-qatran tal-Blokk sa nofs is-saqaf li jkun jinsab fil-ħamsa u tletin (35) filata 'l fuq mill-qatran tal-Blokk, liema parti hija intiża għall-formazzjonii tal-appartament li ser ikun internament immarkat in-numru tnejn (2) fis-second floor li ser jifforma parti mill-Blokk li ser tkun mingħajr numru uffiċjali u ser ikollha l-isem ta' Xaqla Court, fi Triq Kerċem, Rabat, Għawdex, libera u frank, bil-pussess battal u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha;

c. sehem *pro rata* mill-partijiet komuni li jirriżulta meta jiġi żviluppat l-imsemmi blokk relattivi għall-appartamenti u penthouse inkluż mit-tromba tat-taraġ u dana kif ben spegjat u delineat aħjar fuq l-imsemmi kuntratt pubbliku;

6. Illi in oltre, permezz ta' skrittura ossia kuntratt ta' appalt data s-17 ta' Mejju, 2018 (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u markata bħala Dokument D), ir-rikorrenti George Mario Mizzi u Amanda Grima taw lill-kumpanija IAS Limited ossia l-kumpanija intimata appalt għax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni u *finishing* tal-proprjetà ġià akkwistata minnhom u dana skont kif dettaljat fl-istess ftehim;

U dana versu l-prezz ta' tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) li minnhom ir-rikorrenti ġià ħallsu l-prezz ta' tnax il-elf Euro (€12,000);

7. Illi tali xogħlijiet ai termini tal-istess skrittura ossai kuntratt ta' appalt kellhom jitlestew mill-kumpanija intimata IAS Limited in kwantu għax-*shell form* sal-aħħar ta' Marzu, 2019 u in kwantu għall-*finishing* tal-istess appartament u tal-partijiet komuni sal-aħħar ta' Ġunju, 2019 u dana ai termini tal-kunratt ta' appalt li ġie ffirmat bejn il-partijiet;

8. Illi ai termini tal-istess skrittura ossia kuntratt ta' appalt:

*F'każ li dawn id-dati ma jiġux osservati, IAS Limited u/jew Kevin Zammit personalment, ikunu responsabbli għal multa ta' ħamsin Euro* (€50) *għal kull ġurnata*

*li jibqgħu morużi, u dan sal kwalsiasi azzjoni oħra għad-danni spettanti lill-kompraturi;*

9. Illi jirriżulta li sal-lum il-ġurnata x-xogħlijiet fuq l-imsemmija proprjetà għadhom lanqas biss bdew tant illi għadha laqqas biss saret id-demolizzjoni tal-fond li għadu jokkupa s-sit in kwistjoni;

10. Illi sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom, ir-rikorrenti George Mario Mizzi u Amanda Marie Grima ġia intavolaw quddiem dina l-Onorabbli Qorti Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju 88/2020 fl-ismijiet George Mario Mizzi et vs IAS Limited et u tali kawża qiegħda ssir ukoll sabiex iżżomm in vigore tali mandat.

**Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:**

1. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnkom naqqset mill-obbligazzjonijiet minnhom assunti permezz tal-kuntratti ta' appalt suriferiti ffirmati mir-rikorrenti ġaladarba x-xogħlijiet miftehma li l-intimata IAS Limited obbligat ruħha li teżegwixxi ma sarux tant illi lanqas biss għadhom bdew;

2. Konsegwentement tordna lill-intimata IAS Limited sabiex fi żmien qasir u perentorju tesegwixxi x-xogħlijiet kollha u tonora l-obbligi kollha assunti minnha ai termini tal-kuntratti ta' appalt iffirmati mir-rikorrenti;

3. Konsegwentment tiddikjara illi l-intimati IAS Limited u Kevin Zammit personalment flimkien u in solidum bejniethom għandhom iħallsu l-penali ta' ħamsin Euro (€50) kuljum a favur tar-rikorrenti George Mario Mizzi u Amanda Grima u dana sa mid-data tal-ewwel (1) ta' Lulju, 2019 sad-data tal-effettiv tlestija u f*inishing* tal-*airspace* appartament mibjugħ lill-istess George Mario Mizzi u Amanda Grima u l-*common parts* tal-istess;

4. Tikkundanna l-intimati IAS Limited u Kevin Zammit personalment flimkien u in solidum bejniethom sabiex iħallsu lir-rikorrenti George Mario Mizzi u Amanda Grima l-penali kif likwidata minnha;

5. Konsegwentement tiddikjara illi l-intimata IAS Limited għandha tħallas d-danni a favur tar-rikorrenti Mario Formosa u dana sa mid-data tal-ewwel (1) ta' Lulju, 2019 sad-data tat-tlestija *in shell form* tal-*airspace* tal-appartamenti u l-*common parts* mibjugħa lill-istess Mario Formosa;

6. Tillikwida l-penali ta' danni għan-nuqqas ta' tlestija tax-xogħlijiet tal-appalt suriferit liema danni għandhom jitħallsu minn IAS Limited a favur tal-istess Mario Formosa u dana sa mid-data tal-ewwel (1) ta' Lulju, 2019 sad-data tal-effettiv tkomplija *in shell form* tal-*airspace* u l-*common parts* tal-appartament mibjugħ lill-istess Mario Formosa;

7. Tikkundanna l-intimati IAS Limited u Kevin Zammit personalment flimkien u in solidum bejniethom sabiex iħallsu lir-rikorrenti George Mario Mizzi u Amanda Grima l-penali kif likwidati minnha.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet 'George Mario Mizzi et -vs- IAS Limited et', kontra l-intimati.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom intimati ġia tinsabu inġunti;

Rat illi minkejja l-konvenut Kevin Zammit u s-soċjetà konvenuta IAS Limited ġew notifikati skont il-liġi bl-atti tar-rikors ġuramentat, bid-dokumenti annessi u bl-avviż tas-smigħ rispettivament nhar is-sebgħa (7) ta' Jannar 2021 a folio disgħa u tletin (39) a tergo tal-proċess u a folio tnejn u erbgħin (42) tal-proċess, dawn baqgħu ma ppreżentaw l-ebda risposta ġuramentata da parti tagħhom;

Rat il-verbal tagħha tad-9 ta' Ġunju 2021 fejn il-Qorti awtorizzat il-fakultà lill-partijiet sabiex jippreżentaw in-nota tas-sottomissjonjiet u illi l-kawża tħalliet differita għas-sentenza għas-seduta tal-lum;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

**Ikkunsidrat**

Din hija kawża fejn l-atturi qed jgħidu illi huma akkwistaw proprjetà mingħand il-kumpanija Administration Investment Management Services Limited (minn issa 'l quddiem AIMS) porzjonijiet diviżi minn dar bl-isem "Blue Jay", Triq Kerċem, Victoria, Għawdex. Din id-dar kellha tiġi mwaqqa' u mibnija f'appartamenti, liema appartamenti, uħud minnhom inxtraw mill-atturi. Jgħidu wkoll illi permezz ta' kuntratti ta' appalt bejn l-atturi u s-soċjetà IAS Limited, il-partijiet ftiehmu li l-istess soċjetà kienet responsabbli mill-bini u *finishing* tal-proprjetà u dan kif jirriżulta mill-kuntratti ta' appalt stess. Jgħidu illi ix-xogħlijiet miftiehma fl-appalti kellhom jitlestew in kwantu għall-binja sal-aħħar ta' Marzu 2019, u in kwantu għal

"*finishing*" sal-aħħar ta' Ġunju, 2019. Isostnu li minkejja dan il-ftehim ix-xogħol mhux talli ma sarx, iżda lanqas biss inbeda u għalhekk qed jitlobu lill-Qorti sabiex tordna lis-soċjetà IAS Limited sabiex tlesti x-xogħlijiet miftiehma, tiddikjara li Kevin Zammit personalment kif ukoll in solidum mas-soċjetà IAS Limited għadhom jħallsu lill-atturi il-penali prevista fil-kuntratt ta appalt.

Il-konvenuti da parti tagħhom ma ppreżentaw l-ebda risposta għat-talbiet fir-rikors ġuramentat.

**Il-Fatti.**

Il-fatti li taw lok għal din il-kawża huma s-segwenti:

Fl-10 ta' Mejju 2018, ġie ffirmat kuntratt ta' bejgħ bejn il-konjuġi Teddy Sacco u Michelina Sacco bħala l-vendituri, u l-kumpraturi Mario Formosa, u l-konjuġi Anthony Mizzi u Anna Maria Mizzi. Deher ukoll il-konvenut Kevin Mizzi għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà IAS Limited.

Fl-ewwel parti tal-kuntratt il-konjuġi Mizzi xtraw mingħand il-vendituri proprjetà diviża bil-prezz ta' tletin elf ewro (€38,000). Il-partijiet qablu li s-somma tgħaddi direttament għand il-konvenut Kevin Zammit, u r-riċevuta ġiet rilaxxata mill-vendituri[1].

It-tieni parti tal-kuntratt tittratta l-akkwist ta' parti oħra diviża mill-istess proprjetà mill-attur Mario Formosa din id-darba għall-prezz ta' tletin elf ewro (€30,000). F'dan il-każ ukoll il-partijiet qed jaqblu li l-ħlas ta' din is-somma għandu jgħaddi direttament għand il-konvenut Kevin Zammit u li r-riċevuta tiġi rilaxxata mill-vendituri[2].

Fit-tielet parti tal-kuntratt il-vendituri Teddy u Michelina Sacco għaddew b'titolu ta' donazzjoni lis-soċjetà AIMS Limited, il-garaxx numru 2, u l-appartamenti numru 2 u 4 fil-binja li kellha tiġi żviluppata[3], bil-valur ta' ħamsin elf ewro (€50,000).

[1] A fol 11 tal-proċess
[2] A fol 12 tal-proċess
[3] A fol 12 tal-proċess

Fir-raba' parti tal-kuntratt, il-konjuġi Sacco għaddew b'titolu ta' donazzjoni favur binhom Joseph Sacco parti oħra diviża mill-proprjetà li kellha tiġi żviluppata bil-valur dikjarat ta' erbgħin elf ewro (€40,000).

Il-bejgħ u d-donazzjonijiet magħmula fil-kuntratt imsemmi saru bil-kundizzjonijiet elenkati fil-ħames parti tal-kuntratt[4]. F'din il-parti tal-kuntratt is-soċjetà konvenuta IAS Limited hija identifikata bħala l-iżviluppatur u bħala tali ddikjarat illi qed tiggarantixxi li l-iżvilupp isir skont il-permessi maħruġa u skont il-liġijiet sanitarji u li hija unikament responsabbli minn dawn il-permessi.

Fl-10 ta' Mejju, 2018, l-attur Mario Formosa daħal f'kuntratt ta' appalt mal-konvenut Kevin Mizzi li kien qed jidher għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà IAS Limited, u permezz ta' dan il-kuntratt il-partijiet ftiehmu illi IAS Limited kellha tibni l-appartament u tlestih ġebel u saqaf u tlesti il-partijiet komuni u dan kollu bil-prezz ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000). Din is-somma kellha titħallas malli jitlesta x-xogħol miftiehem. Is-soċjetà konvenuta obbligat ruħha li tlesti x-xogħol sal-aħħar ta' Ġunju, 2019[5].

Fis-17 ta' Mejju, 2018 il-konvenut Kevin Zammit għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà AIMS Limited, permezz ta' kuntratt pubbliku biegħ lill-konvenuti George Mario Mizzi u Amanda Marie Grima, dik il-parti diviża mill-fond Blue Jay, li kellha tiġi żviluppata fil-garaxx numru 2 u l-appartament numru 2. Dan il-bejgħ sar versu l-prezz ta' tmienja u tletin elf ewro (€38,000) li l-venditur iddikjara li kien diġà rċieva u li kien qed iħalli riċevuta a saldu tal-prezz kollu .

F'dan l-istess kuntratt dehret ukoll is-soċjetà IAS Limited, rappreżentata mill-istess Kevin Zammit liema soċjetà ddikjarat illi bħala l-iżviluppatur kienet ser twaqqa' d-dar "Blue Jay" u minflokha tibni blokk appartamenti li jkollu l-isem "Xaqla Court".

Fl-istess urnata sar kuntratt ta appalt bejn Kevin Zammit ghan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà IAS Limited fuq naħa u fuq in-naħa l-oħra George Mario Mizzi u Amanda Marie Grima. Il-prezz miftiehem tax-xogħol ta' appalt kien ta' tnejn u għoxrin elf (€22,000) li minnhom tnax-il elf (€12,000) tħallsu qabel id-data tal-kuntratt ta' appalt[6] u l-bilanċ kellu jitħallas mat-tlestija tax-xogħlijiet

[4] A fol 14 tal-proċess
[5] A fol 20 tal-proċess
[6] A fol 31 tal-proċess

miftiehma. Is-soċjetà konvenuta intrabtet li x-xogħol ta' bini sa *shell form* kellu jitlesta sal-aħħar ta Marzu, 2019 mentri il-*finishings* u *common parts* kellhom jitlestew sal-aħħar ta' Ġunju, 2019. Il-kuntratt jipprevedi wkoll multa ta' ħamsin ewro (€50) għal kull ġurnata li s-soċjetà tibqa' moruża fl-obbligi minnha assunti.

Dawn il-fatti ma ġewx ikkontestati mill-konvenuti li lanqas ippreżentaw risposta għall-pretensjonijiet vantati mill-atturi fil-konfront tagħhom. Il-Qorti tqis li dan in-nuqqas jirrendi lill-konvenuti kontumaċi.

**Id-Dritt u Ġurisprudenza.**

Kif diġà intqal, il-konvenuti naqsu milli jippreżentaw risposta ġuramentata u dan minkejja li kienu debitament notifikati – il-konvenut Kevin Zammit fis-7 ta' Jannar, 2021 u IAS Limited fis-6 ta' Jannar, 2021. Dan in-nuqqas jirrendi lill-konvenuti it-tnejn kontumaċi.

Issa, l-istitut tal-kontumaċja huwa msejjes fuq il-presuppost li l-imħarrek, bin-nuqqas tiegħu li jwieġeb għax-xilja u t-talba tal-parti attriċi, ikun effettivament wera nuqqas ta' rispett lejn il-Qorti. Dan in-nuqqas jattira l-piena – mhux monetarja – li ma jkunx jista'' jindaħal fit-tressiq ta' provi billi dan jammonta għall-forma ta' diżordni soċjali.

Fil-passat, l-aspett punittiv imsemmi kien qed jiġi adoperat *ad unguem* minn dawn il-Qrati iżda, maż-żmien dan l-istitut ma baqax jiġi interpretat bl-istess riġidità u ir-rigorożità tal-proċedura bdiet tiġi mitigata fejn il-qorti tkun tal-fehma li n-nuqqas ma kienx wieħed volut bl-intenzjoni li juri diżrispett lejn il-qorti. Din il-bidla gradwata fil-ħsieb kienet anke riflessa bl-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-1995 meta ġie emendat l-Artikolu 158 tal-Kap. 12 u ż-żmien għall-preżentata ta' nota ta' eċċezzjonijiet ġie estiż għal għoxrin jum u fil-każ ta' kontumaċja l-konvenut kontumaċi ġie akkordat il-fakultà li jippreżenta nota ta' osservazzjonijiet[7]. Dan kollu sar b'rispett lejn il-prinċipju li mqar jekk f'istat ta' kontumaċja, il-parti mħarrka ma hix qed tammetti t-talba vantata kontriha iżda qiegħda tirrimetti ruħha għall-ġustizzja tal-Qorti.

Minn qari ta' ġurisprudenza jirriżulta illi l-interpretazzjoni ta' dan l-istitut wassal ukoll għal nuqqas ta' uniformita` fid-deċizzjonijiet u dan anke fejn iċ-ċirkostanzi

[7] Is- subartikolu 10 tal-Artikolu 158 tal-Kap 12 Liġijiet ta' Malta.

kienu pjuttost identiċi. Kien għalhekk illi l-Qorti tal-Appell[8] irriteniet *"li wasal iż-żmien fejn dawn il-fehmiet, kif jemanu mid-deċizjonijiet ta' dawn il-Qrati, dwar l-istitut tal-kontumaċja, jerggħu jigu kemm jista'' jkun arġinati b'mod li jkunu aktar konsistenti u uniformi ma' xulxin. Wara kollox, il-bażi tar-regoli tal-proċedura hija dik taċ-ċertezza tad-dritt. Deċizjoni li fil-fehma ta' din il-Qorti serviet bħala punt ta' tluq għal dak li jikkonċerna l-istitut tal-kontumaċja u l-prinċipji li għandhom jirregolawha hija dik fl-ismijiet Vittoria Cassar vs Carmelo Vassallo deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta' Mejju 1937 (Vol XXIX.i.1581) mill-Imħallef William Harding fejn fiha ġew elenkati l-prinċipji li ġejjin;*

*(1) Il-kontumaċja ma tista'x tiġi ritenuta ġustifikata jekk kienet volontarja;*

*(2) Lanqas tista'' tiġi ġustifikata jekk kienet almenu kolpuża;*

*(3) Biex ikun hemm lok għall-ġustifikażżjoni hemm bżonn li tiġi pruvata kawża ġusta;*

*(4) Din il-kawża ġusta għandha tkun tikkonsisti f'impediment leġittimu;*

*(5) L-impediment, biex ikun leġittimu, għandu jkun indipendenti mill-volontà tal-kontumaċi;*

*(6) L-iżball m'hux impediment leġittimu jekk ma jkunx żball invinċibbli, għaliex jekk ikun vinċibbli, allura jiġi ekwiparat għall-kolpa;*

*(7) Dan l-impediment leġittimu jista'' jkun, kif intqal, "una necessità impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili";*

*(8) L-impossiblità li wieħed jidher għas-subizzjoni jew almenu d-diffikultà gravi, biex tista'' tikkostitwixxi impediment leġittimu għandha tkun fiżika, u eċċezzjonalment biss tista'' tkun morali."*

Il-Qorti fliet l-atti. Jirriżulta li l-konvenuti kienu debitament notifikati bir-rikors ġuramentat kif ukoll bl-avviż għas-smigħ. Minkejja dan ma ppreżentaw l-ebda risposta. Lanqas ma ġie ppreżentat xi talba sabiex tiġi ġustifikata l-kontumaċja. Dan in-nuqqas u silenzju totali jwassal lil din il-Qorti sabiex tikkonkludi li l-konvenuti huma kontumaċi f'dawn il-proceduri.

[8] Noel Calleja et vs Middlesea Valletta Life Assurance Co. Ltd., deċiża fit-28 ta' Jannar, 2005.

Madankollu dan ma jfissirx li huma awtomatikament qed jammettu t-talbiet attriċi. Xorta waħda jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw it-talbiet tagħhom. Il-Qorti ser tgħaddi issa sabiex tevalwa l-provi mressqa mill-atturi.

**L-Provi.**

Mill-kuntratti esebiti mill-atturi jirriżulta li l-atturi kollha xtraw proprjetà diviża minn dar bl-isem"Blue Jay", Triq Kerċem, Victoria, Għawdex. Din id-dar kienet tappartjeni lis-sidien tal-fond, Ġuda Taddeo Sacco u martu Michelina Sacco, li da parti tagħhom biegħu partijiet diviżi tal-proprjetà lill-attur Mario Formosa permezz ta' kuntratt pubbliku tal-10 ta' Mejju, 2018[9]. L-atturi l-oħra, ċjoè George Mario Mizzi u Amanda Marie Grima, xtraw il-parti diviża tagħhom, permezz ta' kuntratt pubbliku li jġib id-data 17 ta' Mejju, 2018 mingħand Kevin Mizzi il-konvenut, li kien qed jirrappreżenta lis-soċjetà AIMS Limited, li da parti tagħha kienet akkwistat il-parti diviża permezz ta' donazzjoni mingħand il-konjuġi Sacco permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Mejju, 2018.

It-tlett atturi kollha ffirmaw kuntratt ta' appalt mas-soċjetà AIS Limited[10], li fil-kuntratti ta' akkwist hija identifikata bħala l-iżviluppatur. Jirriżulta illi fil-kuntratt ta' appalt iffirmat minn Mario Formosa mal-konvenuti, l-ftehim kien illi is-soċjetà IAS Limited tlesti x-xogħlijiet sal-aħħar ta Ġunju, 2019. Dawn ix-xogħlijiet huma identifikati bħala – kostruzzjoni tal-appartament fi stat ta' ġebel u saqaf, u t-tlestija tal-partijiet komuni skont id-dokument "A" anness mal-kuntratt. Il-prezz miftiehem kien ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) liema somma kellha titħallas malli jitlesta x-xogħol. Dan il-kuntratt ma jipprevedi l-ebda penali jekk l-appaltatur jkun moruż fix-xogħlijiet miftiehma.

Mn-naħa l-oħra l-atturi George Mario Mizzi u Amanda Marie Grima ffirmaw il-kuntratt ta' appalt mal-konvenuti fis-17 ta' Mejju, 2018. Permezz ta' dan il-kuntratt il-partijiet ftiehmu illi l-konvenuta IAS Limited tlesti l-blokk sa stat ta' *shell form* sal-aħħar ta' Marzu, 2019 u l-*finishings* tal-flat u partijiet komuni sal-aħħar ta' Ġunju, 2019. Il-prezz tax-xogħol kien ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) li minnhom tnax-il elf ewro (€12,000) il-partijiet jiddikjaraw li ngħataw lill-konvenuti qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt ta' appalt. Barra minn hekk dan il-kuntratt

[99] A fol 8 sa fol 19 tal-proċess
[10] A fol 20 sa fol 21 – kuntratt ta' appalt bejn l-attur Mario Formosa u l-konvenuti
A fol 30 sa fol 31 – kuntratt ta' appalt bejn l-atturi George Mario Mizzi u Amanda Marie Grima u l-konvenuti

jipprevedi multa ta' ħamsin ewro (€50) għal kull jum li s-soċjetà tibqa' moruża fit-twettiq tal-obbligazzjonijiet minnha assunti.

Billi l-konvenuti baqgħu kontumaċi tul l-*iter* ġudizzjarju dawn il-provi ma ġew bl-ebda mod kontrastati. Barra minn hekk mix-xhieda mogħtija minn Mark Cini, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, jirriżulta li l-konvenut Kevin Zammit applika għall-ħruġ ta' permess. L-Applikazzjoni hija PA3390/2018. Din l-applikażżjoni saret sabiex jkun hemm '*Demolishion of existing building and construction of four* (4) *apartments and on four* (4) *floors, one penthouse at reseeded floor with underlying basement garage.'*

Skont ix-xhieda mhux kontradetta ta' dan ix-xhud inħareġ il-permess meħtieg fit-22 ta' Ġunju, 2018. Mark Cini però jkompli jgħid illi minkejja l-ħruġ tal-permess ma kien hemm l-ebda *commencement notice* ppreżentata minn Kevin Zammit jew IAS Limited, li turi li x-xogħol kien inbeda.

Il-Qorti tinnota però li l-atturi minbarra li ipproċedew kontra IAS Limited, huma pproċedew kontra Kevin Zammit personalment. Minn qari akkurat tal-kuntratti esebiti fl-atti huwa ben ċar illi dan il-konvenut deher fuq il-kuntratti ta appalt għan-nom u fl-interess tas-soċjetà konvenuta IAS Limited u mhux f'ismu personalment. Għalhekk it-talbiet tagħhom ma jistgħux jirnexxu fil-konfront ta' dan il-konvenut fil-vesti personali tiegħu u l-Qorti tqisu li ma hux leġittimu kontradittur u ser tgħaddi sabiex tilliberaħ mill-osservanza tal-ġudizzju.

Rigward l-azzjoni immirata kontra AIS Limited jiġi nnutat li l-konsiderazzjonijiet legali li jintrabtu mal-każ odjern jinvolvu b'mod ewlieni l-effetti tan-nuqqas ta' twettiq tal-appalt mogħti lil din is-soċjetà konvenuta. Jirriżulta li skont iż-żewġ ftehim ta' appalt ippreżentati mill-atturi il-partijiet kienu qablu dwar terminu fiss għall-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet.

In tema legali ssir referenza għal dak deċiż fil-kawża fl-ismijiet **Emanuel Grech et vs. Emanuel Muscat et**[11] fejn ġie ritenut:- '*Illi l-liġi taħseb għall-każ fejn persuna li tonqos li tagħmel il-parti tagħha taħt ftehim tista'' tiġi mġegħla twettaqha. Dan ifisser li n-nuqqas ta' twettiq (f'waqtu) ta' obbligazzjoni ma jġibx fix-xejn dik ir-rabta, imma, għall-kuntrarju, jħalli lok li tista'' tintalab l-eżekuzzjoni tagħha. Għalhekk, sakemm il-ftehim ma jkunx sar fih patt ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa li meta sseħħ iġġib fix-xejn il-kuntratt b'mod li lanqas il-Qorti ma tista'' ttawwal iż-żmien lid-debitur għall-eżekuzzjoni [Artikolu*

[11] Deċiża Prim Awla 10 ta' Ġunju, 2005

*1067 tal-Kap. 16], il-fatt li jkun sar ftehim bilaterali bejn tnejn min-nies jew iżjed jista'' joħloq il-preżunzjoni li tingħadd li saret fih il-kundizzjoni riżoluttiva taċita f'każ li waħda mill-istess partijiet tonqos li twettaq il-parti tagħha. Imma din il-kundizzjoni ma ġġibx fi tmiemha ipso jure l-obbligazzjoni (għajr fil-kuntratti kummerċjali), u hija mogħtija lill-Qorti mil-liġi s-setgħa li tagħti lid-debitur żmien xieraq u skont iċ-ċirkostanzi biex jagħmel dak li kien intrabat [Artikolu 1068 tal-Kap. 16].'*

Barra minn hekk li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali twassal sabiex jiskattaw l-effetti kollaterali tal-istess obbligazzjoni u ċjoè l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat. Għalhekk meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, il-parti l-oħra, ċjoè l-kreditur tal-obbligazzjoni, jista'' jingħata s-setgħa li jwettaqha hu bi spejjeż ta' min ikun naqasha - id-debitur tal-obbligazzjoni. Il-kreditur ta' obligazzjoni għandu l-għażla wkoll li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel u, f'każ li l-adempjiment ma jkunx għadu jista'' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas, liema danni jissarrfu fit-telf li dak il-kreditur ikun ġarrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba n-nuqqas tad-debitur tal-obligazzjoni. Dan ifisser li d-debitur jibqa' dejjem responsabbli għall-adempjiment tal-obbligi assunti minnu.

Issa huwa minnu li jista' jkun il-każ li l-inadempjenza tkun dovuta għal xi kawża estraneja jew forza maġġuri li d-debitur tal-obligazzjoni ma kellux kontroll fuqhom, però fil-każ odjern ma jirriżulta xejn minn dan kollu. Barra minn hekk wieħed irid iqis ukoll l-entità tan-nuqqasijiet tal-appaltatur. Dawn huma important billi jekk l-inadempjenzi ma jkunx sostanzjali allura l-appaltatur ma jkunx meqjus bħala inadempjenti. Però anke hawnhekk, fil-każ odjern, l-appaltatur IAS Limited jirriżulta li lanqas bdiet ix-xogħol ta twaqqigħ tad-dar "Blue Jay", aħseb u ara kemm bdiet ix-xogħol ta' kostruzzjoni ta' garaxxijiet u appartamenti. Dan in-nuqqas huwa deċiżament sostanzjali u għalhekk skont ġurisprudenza nostrana l-appaltatur ma jkun jistħoqqlu l-ebda ħlas u jġib miegħu s-sanzjonijiet maħsuba mil-liġi, u l-fatt li l-appaltant ikun wettaq xi ħlas jew saħansitra l-ħlas kollu tal-prezz miftiehem ma jwassalx biex l-appaltatur jitqies li jkun wettaq l-appalt meta miċ-ċirkostanzi jkun jidher li dan m'huwiex il-każ[12].

[12] Selective Quality Letting Limited vs Mall Systems Ltd (Ċit Nru 489/2004) ,Qorti tal-Appell (sede Inferjuri), deċiża fit-28 ta' Jannar 2008.

Fil-każ de quo l-attur Mario Formosa fil-ħames talba, talab lill-Dina l-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenuta IAS Limited għandha tħallsu d-danni. Din it-talba ma tista'x tintlaqa' u ser tiġi miċħuda u dana billi l-Qorti ma tista'x tillikwida danni pretiżi għaliex dan l-attur naqas milli jġib prova f'dan ir-rigward u għalhekk il-Qorti m'hijiex f'qagħda li tasal għal-likwidazzjoni ta' dawk id-danni pretiżi.

Lanqas ma tista' tintlaqa' s-sitt talba u dana billi l-kuntratt ta' appalt bejn l-attur Mario Formosa u s-soċjetà konvenuta, b'differenza bejn il-kuntratt ta' appalt bejn George Mario Mizzi u Amanda Marie Grima u IAS Limited, ma jipprevedix ħlas ta' penali għad-dewmien.

Il-Qorti tinnota wkoll illi r-raba' u s-seba' talbiet fir-rikors ġuramentat huma identiċi għal xulxin u għalhekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-seba' talba.

**Decide**

Għal dawn ir-raġunijiet u l-motivi ġià espressi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddikjara li l-konvenut Kevin Zammit personalment ma hux leġittimu kontradittur u għandu jiġi illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju, in kwantu għat-talbiet kif diretti kontra s-soċjetà konvenuta IAS Limited:

1) Tilqa' l-ewwel talba tiddikjara li s-soċjetà IAS Limited naqset mill-obbligazzjonijiet assunti minnha fil-kuntratti ta' appalt imsemmija f'din is-sentenza;

2) Tilqa' t-tieni talba tordna lis-soċjetà IAS Limited sabiex fi żmien sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza tesegwixxi x-xogħlijiet kollha kif miftiehma fil-kuntratti ta' appalt bejn il-partijiet;

3) Fil-konfront tat-tielet u r-raba' talba tiċħadhom safejn huma diretti kontra Kevin Zammit personalment, però tilqagħhom safejn huma diretti kontra IAS Limited u filwaqt li tiddikjara li l-imsemmija soċjetà għandha tħallas lill-atturi George Mario Mizzi u Amanda Marie Grima il-penali ta' ħamsin ewro (€50) kuljum mill-1 ta' Lulju, 2019 sad-data tal-effettiv tlestija tax-xogħlijiet kif miftiehma fil-kuntratt ta' appalt, tordnalha tħallas l-imsemmija penali għall-perjodu imsemmi;

4) Tiċħad il-ħames talba u s- sitt talba;

5) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' talba.

L-ispejjeż ta' din l-istanza għandhom ikunu interament a karigu tas-soċjetà konvenuta IAS Limited.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur