MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 558/2004

Dolores Zammit Grech gia maghrufa bhala Dolores Zammit

vs

Kevin Zammit

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-30 ta' Lulju, 2004, li in forza taghha, wara li ppremettiet illi;

Bi skrittura privata u *cioe'* b'konvenju datat hmistax (15) ta' Lulju, tas-sena elfejn u tnejn (2002) il-konvenut Kevin Zammit obbliga ruhhu li jbiegh u jitrasferixxi lill-attrici Dolores Zammit li obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-hanut bla numru u bla isem *in shell form* izda bl-affarijiet esterjuri lesti kif gejjien: *Aluminium* ta' barra inkluz tal-*front door*,

madum tal-bitha, *finishing* tal-faccata u tal-bitha, l-komunikazzjoni tad-drenagg u tal-*overflow* tal-bir, fil-*ground floor level* sottopost ghal-*flats* u sovrapost ghal-*basement* taht imsemmi kif ukoll il-*basement level* bil-bir fuq wara, formanti parti minn blokk ta' *flats* hwienet u *garages* mibni fuq is-sit okkupat mid-dar bla numru jisimha *"Doris House"* fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, liberu u frank u bil-pussess vakant, u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif elenkati fil-konvenju hawn anness u immarkat bhala Dok. JG1, versu l-prezz ta' sitta u ghoxrin elf lira Maltin (Lm26,000) li minnhom thallset is-somma ta' ghaxart' elef lira Maltin (Lm10,000) bhala depozitu akkont u l-bilanc fuq il-kuntratt, b'dan illi l-kuntratt kellu jsir sal-15 ta' Lulju, 2003;

Fit-22 ta' Gunju, 2003 il-partijiet immodifikaw l-ftehim hawn fuq indikat fis-sens biss illi l-blokk shih sitwat f'San Paul il-Bahar minbarra l-hanut imsemmi fil-konvenju, kellu jkun lest fl-intier tieghu u *cioe'* il-blokk ta' bini kollu hlief il-hanut imsemmi fil-konvenju, ried jkun lest fi stat *finished* sad-data tal-kuntratt, bil-*lift* installat u jahdem u l-partijiet u servizzi kollha komuni lesti;

Fl-iskrittura iffirmata mill-partijiet fit-22 ta' Gunju, 2003, il-partijiet kienu qablu illi jekk il-konvenut Kevin Zammit jonqos milli jadempixxi ghal-obbligi kollha minnu assunti kemm fil-konvenju originali kemm f'dina l-modifika u estenzjoni huwa jehel bhala penali bhala danni pre-likwidati accettati minnu s-somma ta' mitt lira Maltin (Lm100) kull jum sakemm huwa jonora dawn l-obbligi fl-intier taghhom;

Fit-22 ta' Dicembru, 2003 il-partijiet kienu ftehmu illi f'kaz illi x-xogholijiet kollha imsemmija f'dan il-konvenju ma jkunux finalizati sat-30 ta' Gunju, 2004, allura l-konvenut Kevin Zammit obbliga ruhu li jhallas lill-attrici li taccetta s-somma ta' mitt lira Maltin (Lm100) kuljum bhala danni prelikwidati accettati minnu u mhux sindakabbli minn kwalsiasi Qorti. Dawn id-danni kellhom jibdew jiddekorru mill-15 ta' Lulju, 2003 sakemm il-konvenut jaderixxi ruhu mal-obbligazzjonijiet minnu assunti;

Fit-22 ta' Gunju, 2003 il-partijiet estendew il-validita' ta' dan il-konvenju sal-15 ta' Ottubru, 2003, u fit-13 ta' Ottubru, 2003, il-partijiet regghu estendew il-validita' ta' dan il-konvenju sal-15 ta' Jannar, 2004 u fit-22 ta' Dicembru, 2003 l-istess partijiet regghu estendew il-validita' ta' dan il-konvenju sat-30 ta' Gunju, 2004;

Fit-22 ta' Dicembru, 2003 l-attrici hallset il-bilanc ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm16,000) li kien ghad hemm dovuti fuq il-proprjeta' li kellha tigi trasferita;

Minkejja li fit-30 ta' Gunju, 2004 l-attrici interpellat lill-konvenut sabiex huwa jersaq ghal pubblikazzjoni tal-att finali fuq il-proprjeta' hawn fuq indikata skond il-ligi huwa baqa' inadempjenti;

Il-konvenut baqa' inadempjenti fix-xogholijiet li kien obbliga ruhu li jaghmel;

Talbet lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex;

1. prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenut huwa nadempjenti li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-hanut bla numru u bla isem *in shell form* izda bl-affarijiet esterjuri lesti kif indikati fil-konvenju datat 15 ta' Lulju, 2002, liema hanut kellu jinbena fis-sit okkupat mid-dar bla numru jisimha *"Doris House"* fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, kif fuq intqal taht it-termini tal-konvenju citat u li jaghmel dak ix-xoghol skond kif pattwit minnu *ai termini* tal-imsemmi konvenju;

2. tiffissa zmien qasir u perentorju ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali;

3. tappunta lin-Nutar Tonio Cachia biex jippubblika l-att u kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumacja tal-konvenuti;

4. tipprefiggi zmien qasir u perentorju sabiex il-konvenut jikkompleta x-xoghol li huwa obbliga ruhu li jaghmel *ai termini* tal-konvenju citat;

5. tawtorizza lill-attrici biex taghmel x-xoghol hija stess *a spejjez* tal-konvenut fin-nuqqas;

6. tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli ghall-hlas tad-danni prelikwidati accettati minnu skond l-imsemmija skritturi hawn fuq indikati u dan fl-ammont ta' mitt lira Maltin (Lm100) kuljum ghal kull gurnata ta' dewmien *da parti* tal-istess konvenut sabiex jaderixxi ruhu ma' l-obbligazzjonijiet minnu assunti;

7. tillikwida l-ammont ta' danni prelikwidati hekk dovuti mill-konvenut;

8. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici l-ammont hekk likwidat fit-talba numru sebgha (7).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Gunju, 2004 kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt sabiex jidher in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attrici;

Rat li ghalkemm il-konvenut kien gie debitament notifikat bl-att tac-citazzjoni huwa naqqas li jressaq nota tal-eccezzjonijiet u hekk baqa' kontumaci;

Rat l-atti tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Rat li l-kawza giet differita ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-attrici fil-15 ta' Lulju, 2002, dahlet f'konvenju mal-konvenut biex tixtri hanut *in shell form* fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar. Jidher li meta gie iffirmat dan il-konvenju, il-hanut ma kienx ghadu inbena u l-konvenut kien obbliga ruhu li jlestih b'certu livel ta' *finish* sad-data li kellu jigi ppubblikat il-kuntratt. Il-hanut kellu jkun parti minn blokk ta' *flats*, hwienet u *garages* li kellu jitella fuq is-sit. Il-prezz miftiehem kien ta' Lm26,000 u l-attrici hallset

Lm10,000 fuq il-konvenju u l-bilanc ta' Lm16,000 halsithom fit-22 ta' Dicembru, 2003.

Jidher li l-konvenut sab diversi problemi biex jibni dan il-blokk, tant li diversi applikazzjonijiet li hu kien issottometta lill-Awtorita' tal-Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar gew kollha *refused*. Fil-process hemm sitt applikazzjonijiet sottomessi ghat-twaqqif tal-fond li kien hemm fuq is-sit u l-bini tal-blokk, u kollha gew dikjarati *"invalid"* jew gew michuda peress li ma kienetx giet imhallsa l-*application fee* relattiva. Eventwalment, applikazzjoni ohra sottomessi fis-7 ta' Ottubru, 2003, giet accettata fit-12 ta' Frar, 2004, u l-Awtorita' bdiet il-process biex tezamina l-applikazzjoni. Id-Direttorat fi hdan l-Awtorita' kien irrikmanda l-hrug ta' permess soggett ghal-diversi kondizzjonijiet. Ma jirrizultax jekk il-permess effettiv kienx eventwalment hareg jew le.

Minhabba dan id-dewmien, il-konvenju, li kellu validita originali ta' sena, kien regolarment jiggedded ghal-diversi perjodi, u l-ahhar darba li kien gie mgedded kien fit-22 ta' Dicembru, 2003, meta l-partijiet estendew il-validita' tal-konvenju sat-30 ta' Gunju, 2004. Peress illi sa dik id-data, il-konvenut ghalkemm kien ircieva l-prezz kollu patwit, ma kienx ressaq ghal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, l-attrici, fit-30 ta' Gunju, 2004, stess resqet ittra ufficcjali kontra l-konvenut fejn interpellatu jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Peress li l-konvenut naqas li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali l-attrici istitwit din il-kawza fi zmien 30 jum mid-data tal-gheluq z-zmien ghal-validita' tal-konvenju (zmien li hu impost bil-ligi) u b'hekk zammet fis-sehh il-konvenju li tieghu, issa, qed titlob l-eskuzzjoni.

Fit-22 ta' Gunju, 2003, il-partijiet kienu immodifikaw it-terminu tal-konvenju, fis-sens illi l-konvenut obbliga ruhu wkoll li, sad-data tal-kuntratt, ilesti mhux biss il-hanut oggett tal-konvenju, imma anke l-blokk, li kellu jitlesta fi stat *finished*, bil-*lift* installat u jahdem u l-partijiet komuni u s-servizzi kollha lesti.

Fuq dik l-istess skrittura, l-konvenut obbliga li jhallas penali ta’ Lm100 kuljum f’kaz li ma jlestix ix-xoghol kollu patwit sad-data tal-kuntratt.

Fit-22 ta’ Dicembru, 2003, il-partijiet regghu ‘ltaqghu u gie konstatat li x-xoghol ta’ bini ma kienx ghadu lest, u li l-penali dovuti sa dakinhar kienet gia lahqet is-somma ta’ Lm16,000. Bhala kompromess, il-partijiet qablu li jekk ix-xoghol ta’ bini jitlesta sat-30 ta’ Gunju, 2004, tithallas biss penali ta’ Lm6,000 ghas-saldu, liema somma kellha tithallas lill-attrici fuq l-att ta’ bejgh. Gie patwit li jekk ix-xoghol ma jitlesthix sat-30 ta’ Gunju, 2004, allura dak il-ftehim *in via* ta’ transazzjoni jaqa’, u l-konvenut ikun obbligat ihallas il-penali kollha mill-15 ta’ Lulju, 2003, gheluq is-sena mid-data tal-ewwel konvenju (meta x-xoghol kollu kellu jkun lest), sa meta l-konvenut jadempixxi ruhu mal-obbligi assunti minnu.

Jirrizulta li l-konvenut, sat-30 ta’ Gunju, 2004, la lesta l-bini ghall-istat li kien wieghed, u lanqas ma hallas lill-attrici is-Lm6,000 skond il-ftehim tat-22 ta’ Dicembru, 2003. Ghalhekk, *a tenur* ta’ dak l-istess ftehim, la darba l-konvenut ma ottemperax ruhu mal-istess ftehim, hu iddekada mill-beneficcji moghtija lilu fuq l-istess skrittura, u allura ghandu jhallas penali ta’ Lm100 kuljum mill-15 ta’ Lulju, 2003, sad-data tal-kompletezza tax-xoghol kollu miftiehem. Peress li jidher li x-xogholijiet baqghu ma tlestux kif miftiehem, il-penali dovuta sal-31 ta’ Marzu, 2005, tammonta ghal-Lm62,500. Ovvjament dan minghajr pregjudizzju ghad-dritt tal-attrici li titlob ammont ulterjuri, ekwivalenti ghal-penali mill-1 ta’ April, 2005, sad-data tat-terminazzjoni tax-xogholijiet patwiti. Il-konvenut ma ressaq ebda gustifikazzjoni ghad-dewmien tieghu li jlesti x-xoghol fiz-zmien patwit, u anke meta gie moghti lilu opportunita’ li jimminizza d-danni (bil-ftehim tal-22 ta’ Dicembru, 2003), hu xorta injora kollox u ma tax kaz l-obbligazzjonijiet li hu kien accetta bil-libera volonta’ tieghu. Dak li kellu jsir *da parti* tal-attrici, sar minnha, u hi anke tat lill-konvenut il-prezz kollu ta’ bejgh qabel ma’ l-fond gie trasferit fuq isimha. Il-konvenut ha u zamm ghalih dawn il-flus, jigifieri ircieva l-prezz kollu, pero’, naqas li jittrasferixxi l-oggett tal-obbligazzjoni lill-attrici, u

naqas ukoll li jlesti l-fond u l-blokk bini li tieghu jaghmel parti, kif u saz-zmien li kien miftiehem. Il-penali, f'dan il-kaz, giet miftiehma ghad-dewmien biss, u ghalhekk, skond l-artikolu 1120(3) tal-Kodici Civili, il-kreditur jista' jitlob kemm il-haga principali, kif ukoll il-penali flimkien.

Ghar-rigward tal-fond meritu tal-konvenju, ma jirrizultax li hemm xi ostakoli ghat-trasferiment tieghu minn fuq il-konvenut ghall-fuq l-attur fit-terminu tal-konvenju tal-15 ta' Lulju, 2002, kif modifikat. L-attrici gia ilha sentejn u nofs tistenna li jkollha dan il-hanut f'idejha, u ghat-telf li garbet u ghada isofri, peress li ma tistax tuza l-fond ghan-negozju, u, allura, tibda' tirredimi ftit mill-flus li nefqet fuqu, fil-waqt li l-konvenut ghadu jgawdi l-imghaxijiet fuq il-kapital li l-attrici ghaddietlu bhala l-prezz tal-bejgh, hi ghandha dritt tiehu l-penali bhala danni prelikwidati li sehhew konsegwenza tad-dewmien da parti tal-konvenut.

Skond l-artikolu 1122, il-Qorti ma tistax tnaqqas jew itaffi l-penali miftiehma hlief jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni li jew giet accettata mill-kreditur jew tkun bic-car tiswielu. Ma jirrizultax li l-konvenut wettaq *"xi parti"* mill-obligazzjoni tieghu, u, f'kull kaz, sakemm jigi iffirmat il-kuntratt ta' trasferiment, kull bicca xoghol li setgha sar fil-fond ma jiswiex lix-xerrej, u dana peress li hu ghadu ma inghatax pussess tal-fond, u *kwindi* sa ma jinghata dan il-pussess, kull ma seta' sar sa issa fil-fond, ma hu ta' ebda beneficcju ghalih. Dan apparti li, skond l-istess artikolu tal-ligi, tnaqqis fil-penali m'ghandux ikun hemm (f'kaz li dak li sar ma jkunx accettat izda jista jitqies li *"jiswa"* ghall-kreditur) meta l-penali tkun miftiehma ghad-dewmien biss, kif inhu dan il-kaz. Ma jidhirx, ghalhekk li hu permess bil-ligi temperament tal-penali, liberament miftehma u assunta (ara Kollez. Vol. XX.1.9; Vol. XXXI.11.19; Vol. XXXV.11.530; u, "Vella vs Falzon", deciza minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 1982). Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Spiteri vs Sammut", deciza fit-2 ta' Lulju, 2003, *"min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat li jhallas dik il-penali, jekk ma jippruvax hu illi kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali"*. F'dan il-kaz, il-konvenut ma ressaq ebda gustifikazzjoni f'dan is-sens u jrid, ghalhekk, ihallas il-penali.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa’ it-talbiet attrici, tordna li jigi ppubblikat il-kuntratt ta’ vendita’ *a favur* l-attrici tal-fond meritu ta’ din il-kawza u *ai termini* tal-konvenju tal-15 ta’ Lulju, 2002, kif modifikat u bil-prezz patwit kollu imhallas, liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat min Nutar Dottor Tonio Cachia fl-edificcju ta’ dawn il-qrati nhar il-gimgha, 22 ta’ April, 2005, fil-11.00, jew f’jum u hin iehor li tista’ tiffissa din il-Qorti wara talba li tista’ ssir minn xi parti interesati, u tahtar lill-Dr. Mark Chetcuti biex jidher fuq l-att ghall-kull eventwali kontumaci; tipprefiggi wkoll lill-konvenut terminu ta’ tlett xhur mil-lum biex jikompleta x-xoghol li huwa obbliga ruhu li jaghmel *ai termini* tal-konvenju citat, u minn issa stess tawtorizza lill-attrici biex, f’kaz li l-konvenut jonqos li jottempera ruhu ma’ din l-ordni fi zmien hawn lilu impost, taghmel ix-xoghol kollu hija stess *a spejjez* tal-konvenut; tordna wkoll lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta’ Lm62,500 (tnejn u sittin elf u hames mitt liri Maltin), bhala penali dovuti lill-attrici mill-15 ta’ Lulju, 2003, sal-31 ta’ Marzu, 2005, salv penali ulterjuri sat-tlestija tax-xoghol, ghal-liema penali ulterjuri l-Qorti qed tirriserva d-dritt favur l-attrici *si et quatenus*, u dan bl-imghax legali mil-lum sal-effettiv pagament.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------