MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 2003/1998/1

Paloma Developments Limited

v.

Norman u Sharon konjugi Aquilina

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Fl-24 ta' April 1997 il-kontendenti dahlu f'konvenju fejn is-socjeta` attrici Paloma Development Limited intrabtet li

tbiegh lill-konvenuti Norman u Sharon konjugi Aquilina *bungalow* fil-Madliena u fost kondizzjonijiet ohra gie miftiehem li l-konvenju kellu jibqa fis-sehh sa' l-24 ta' April 1998. Billi nqalghu xi problemi bejn il-kontendenti, l-att finali ta' bejgh u xiri ma giex ippubblikat. Minn dan il-fatt twieldu zewg kawzi li gew introdotti mill-kontendenti rispettivi quddiem l-Onorabbli Prima Awla tal-Qorti Civili. Fil-kawza citazzjoni 32/1998, li giet intavolata mill-konjugi Aquilina fit-12 ta' Jannar 1998, l-istess konjugi Aquilina talbu li jiehdu lura is-somma li huma kienu hallsu fuq il-konvenju akkont tal-prezz kif ukoll li jithallsu tad-danni li huma sofrew minhabba li l-bejgh ma sehhx, u dana peress li l-konjugi Aquilina ippretendew li kellhom raguni valida skond il-ligi biex ma jersqux ghall-att finali tat-trasferiment. Is-socjeta` Paloma Developments Limited ikkontestat din il-pretensjoni u intavolat l-odjerna citazzjoni numru 2003/98 fit-8 ta' Ottubru 1998, li biha qed tintalab li l-konjugi Aquilna jkunu kkundannati jhallsu lis-socjeta` Paloma Developments Limited is-somma ta' erbghin elf lira Maltija (Lm40,000) rapprezentanti danni kontrattwali pre likwidati fit-termini tal-konvenju li ma sehhx b'tort tal-konjugi Aquilina li ma resqux ghall-att finali ta' bejgh minghajr raguni valida fil-Ligi. Jirrizulta li l-odjerna kawza tmexxiet kontestwalment mal-kawza l-ohra cioe` citazzjoni numru 32/98, u l-provi jinstabu migbura f'din l-ahhar imsemmija kawza. Iz-zewg kawzi gew decizi mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Mejju 2003. Gie intavolat appell quddiem din il-Qorti mis-socjeta` Paloma Developments Limited. Anke quddiem din il-Qorti iz-zewg appelli tmexxew kontestwalment u din il-Qorti ippronunzjat is-sentenza taghha fil-kawza citazzjoni numru 32/98 illum stess.

2. Din il-Qorti sejra tipproduci hawn is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fl-20 ta' Mejju 2003 fl-odjerna kawza, billi fiha nsibu dettalji dwar it-talba tas-socjeta` attrici, issa appellanti, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Aquilina, rassenja tal-fatti l-aktar saljenti li taw lok ghall-kawza, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u l-motivi li waslu mill-ewwel Qorti biex tichad it-talbiet tas-socjeta` attrici. Is-sentenza, issa appellata, hija din:
"Din il-kawża hija dwar wegħda ta' bejgħ-u-xiri.

"Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'konvenju ta' l-24 ta' April 1997 is-soċjetà attriċi ntrabtet illi tbigħ lill-konvenuti *bungalow* fil-Madliena; il-konvenju baqa' fis-seħħ sal-24 ta' April 1998. Il-konvenuti, għalkemm imsejħa b'att ġudizzjarju, naqsu milli jidhru fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, mingħajr ebda raġuni li tiswa fil-liġi.

"Il-patt 1(iii) tal-konvenju igħid illi, jekk ix-xerrej jonqos milli jidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri mingħajr ebda raġuni li tiswa fil-liġi, huwa jitlef favur il-bejjigħ is-somma t'erbgħin elf lira (Lm40,000), li tkun laħqet tħallset akkont, bħala danni likwidati minn qabel. Il-konvenju jgħid ukoll illi, matul iż-żmien li jibqa' fis-seħħ, il-konvenuti kellhom jagħmlu diversi ħlasijiet akkont tal-prezz, iżda għamlu biss l-ewwel ħlas ta' ħmistax-il elf lira (Lm15,000) u ma għamlux il-ħlasijiet l-oħra. Għalhekk fadlilhom iħallsu lis-soċjetà attriċi ħamsa u għoxrin elf lira (Lm25,000) bħala danni kif ingħad fuq.

"Is-soċjetà attriċi issa fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti naqsu milli jidhru fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, mingħajr ebda raġuni li tiswa fil-liġi; u

2. tikkundannahom iħallsu lis-soċjetà attriċi s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf lira (Lm25,000) li, flimkien ma' ħmistax-il elf lira (Lm15,000) mħallsa bħala depożitu, jammontaw għal erbgħin elf lira (Lm40,000) bħala danni kuntrattwali likwidati minn qabel skond il-konvenju.

"Qegħdha titlob ukoll l-imgħax kummerċjali mid-data meta kellu jsir il-ħlas u l-ispejjeż tal-kawża.

"Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet tas-soċjetà attriċi ma jistgħux jintlaqgħu għax il-partijiet kienu qablu illi l-konvenju "spiċċa" ferm qabel iż-żmien miftiehem, u għalhekk la setgħu l-konvenuti jiġu mitluba jersqu għall-pubblikazzjoni tal-

kuntratt u lanqas ma tista' ssir talba mibnija fuq il-konvenju;

2. minkejja l-konvenju, is-soċjetà attriċi kienet unilateralment ħadet pussess tal-fond, żammet lil nies imqabbda mill-konvenuti milli jidħlu fih, għamlet xogħlijiet straordinarji fih, u ġabet reklami fil-gazzetti lokali għall-bejgħ tiegħu; u

3. f'kull każ, il-konvenuti kellhom raġunijiet tajba biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

"Din il-kawża mxiet ma' oħra bejn l-istess partijiet fl-ismijiet **Norman Aquilina** ***et versus Paloma Developments Limited***[1] li nqatgħet illum ukoll, u x-xhieda nstemgħu fil-kawża l-oħra.

"Il-fatti li wasslu għal dan il-każ ġraw hekk:

"Fl-24 ta' April 1997 il-konvenuti bħala xerrejja u s-soċjetà attriċi bħala bejjiegħa daħlu f'wegħda ta' bejgħ-u-xiri ta' proprjetà immobbli bil-prezz ta' mija u tmienja u erbgħin elf lira (Lm148,000), li minnhom ħmistax-il elf lira (Lm15,000) tħallsu akkont tal-prezz fuq il-konvenju u l-bqija kellhom jitħallsu hekk:

- ħmistax-il elf lira (Lm15,000) sal-24 ta' Ottubru 1997;
- għaxart elef lira (Lm10,000) sal-24 ta' Jannar 1998;
- sittin elf lira (Lm60,000) sal-24 ta' April 1998, u flimkien mal- pubblikazzjoni tal-kuntratt; u
- tmienja u erbgħin elf lira (Lm48,000) sal-24 ta' April 1999.

"Il-konvenju kellu jorbot sal-24 ta' April 1998 u, fost il-pattijiet li stipulaw il-partijiet, dawk li huma relevanti għall-kawża tallum igħidu hekk:

---

[1] Citazzjoni numru 32/1998.

1. (iii) Kemm-il darba x-xerrej jonqos li jidher fuq l-att finali għal raġuni mhix valida skond il-liġi, allura x-xerrej jitlef is-somma ta' Lm40,000 li tkun laħqet tħallset akkont kif fuq imsemmi, favur il-venditur li jkollu d-dritt iżommha bi proprjetà u dan in linea ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli minn xi qorti u mhux bħala kapparra.

3. Il-venditur jiddikjara u jiggarantixxi illi:—
(i) l-immobbli formanti oġġetti ta' dan il-ftehim huwa mibni skond il-liġi u regolamenti kollha f'dan ir-rigward applikabbli, skond is-sengħa u l-arti u b'materjal mill-aħjar, u skond permessi tal-bini validi, b'dan però illi x-xerrej qed jiddikjara illi jaf li l-*boundary wall* għandu jsir tal-ħadid u l-*garage* żewġ filati aktar baxx, u dawn iż-żewġ affarijiet jibqgħu responsabbiltà tax-xerrej.

11. Il-venditur qiegħed jawtorizza lix-xerrej sabiex dan ta' l-aħħar jagħmel xogħlijiet fil-proprjetà fuq deskritta fil-mori tal-konvenju b'dan però illi jekk l-att finali ma jiġix pubblikat għal xi raġuni tkun liema tkun allura x-xerrej ma jkun intitolat għal ebda rifużjoni ta' l-ispejjeż li jkun nefaq.

"Waqt li kienu qegħdin jagħmlu xi xogħlijiet fil-fond, bis-saħħa tal-paragrafu 11 tal-konvenju, ix-xerrejja — il-konvenuti — intebħu illi kien hemm saqaf li ma kienx mibni sew. Saret laqgħa bejn il-partijiet fl-1 ta'Awissu 1997, u l-minuti ta' dik il-laqgħa jgħidu hekk[2]:

Ġiet diskussa l-problema li nqalgħet konsistenti fil-fatt illi partijiet mill-proprjetà meritu tal-konvenju pendenti bejn Paloma bħala vendituri u Norman Aquilina bħala kompratur ma ġietx mibnija kif titlob is-sengħa u l-arti oltre li l-materjal użat ma kienx mill-aqwa.

Emmanuel Vella ġgħas-soċjetà konvenuta aċċetta li partijiet mis-soqfa ma kienux sewwa u ntrabat jagħmel u jeżekwixxi dak kollu li huwa neċessarju sabiex jirrimedja kwalunkwe nuqqasijiet li hemm fuq l-istess proprjetà.

---

2 *Fol*. 34 tal-process 32/1998.

In vista ta’ tali obbligazzjoni verbali, Emmanuel Vella inkarika ruħu sabiex fi żmien immedjat u mingħajr aktar dewmien jeżekwixxi dawk ix-xogħlijiet kollha li jiġu lilu diretti mill-perit ta’ Aquilina, *cioè* Perit Ray Demicoli a soddisfazzjon ta’ l-istess Perit Demicoli.

“Il-minuti jkomplu jgħidu illi s-soċjetà attriċi ntrabtet ukoll li tara li jsiru *tests* fuq partijiet oħra tas-saqaf u jekk ikun jidher li jkunu meħtieġa xogħlijiet oħra dawk ix-xogħlijiet tagħmilhom ukoll.

“Dwar x’ġara wara l-partijiet ma jaqblux. Is-soċjetà attriċi tgħid illi wara li saret il-laqgħa ta’ l-1 ta’ Awissu 1997 il-konvenut kien xtaq illi x-xogħlijiet meħtieġa jsiru minn ħaddiema mqabbda minnu, għax qal li ma kellux fiduċja fil-kuntrattur li kienet qabbdet is-soċjetà attriċi[3]. Is-soċjetà attriċi aċċettat li jsir hekk b’dan illi tingħata stima tax-xogħlijiet minn qabel. Billi din l-istima qatt ma waslet, u ż-żmien beda jagħfas, is-soċjetà attriċi qabbdet ħaddiema tagħha biex jagħmlu x-xogħlijiet u jibdlu s-soqfa, u fl-20 ta’ Ottubru 1997 kisbet ċertifikat mill-Perit Lawrence Gatt[4] li jgħid illi x-xogħlijiet saru sew.

“Għandu jingħad illi fl-atti ma hemm ebda kopja ta’ xi att ġudizzjarju jew ta’ xi ittra fejn is-soċjetà attriċi sejħet lill-konvenuti biex jagħtuha l-istima tax-xogħlijiet. Anzi, hemm kopja ta’ ittra uffiċjali mibgħuta mill-attriċi lill-konvenuti f’Ottubru tal-1997[5] li biha s-soċjetà attriċi għarrfet lill-konvenuti illi “huwa [*sic*] issa lesta x-xogħlijiet kollha rikjesti minnkom”; ma jingħad xejn illi x-xogħlijiet kellhom jagħmluhom il-konvenuti bi spejjeż tas-soċjetà attriċi.

“Il-konvenuti min-naħa l-oħra jgħidu illi s-soċjetà attriċi qabdet u għamlet ix-xogħlijiet fil-fond bla ma qatt qalet xejn la lilhom u lanqas lill-perit tagħhom — anzi keċċiet lill-

---

[3] Ara x-xhieda ta’ Emmanuel Vella fis-seduta tat-2 ta’ Marzu 1999, *fol.* 44 tal-process 32/1998.

[4] *Fol*. 33 tal-process 32/1998.

[5] *Fol*. 32 tal-process 32/1998.

ħaddiema tagħhom minn fuq il-post — u għalhekk il-konvenuti qatt ma kellhom l-opportunità li jivverifikaw jekk ix-xogħlijiet sarux sew[6]. Fil-fatt id-direttur tas-soċjetà attriċi stess stqarr illi qabel ma beda x-xogħol ma għarrafx lill-konvenuti[7].

“Għar-raġunijiet ġià mogħtija fuq meta kienet imfissra l-verżjoni tas-soċjetà attriċi, dik il-verżjoni ma taqbilx mal-fatti li joħorġu mix-xhieda, u għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi aktar tista’ toqgħod fuq il-verżjoni tal-konvenuti.

“Meta wasal iż-żmien għat-tieni ħlas akkont, billi, għar-raġunijiet li ġà rajna, ma kinux soddisfatti li l-bini kien sar kif iridu l-arti u s-sengħa, il-konvenuti bi protest ġudizzjarju tat-23 ta’ Ottubru 1997[8] sejħu lis-soċjetà attriċi biex troddilhom il-ħmistax-il elf lira (Lm15,000) li kienu ħallsu akkont u biex tersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tal-valur tal-benefikati li huma kienu għamlu fil-fond, u ma għamlux il-ħlas li kellu jsir l-għada, fl-24 ta’ Ottubru 1997.

“Il-konvenuti jgħidu wkoll illi, barra mill-problemi fis-saqaf, kien hemm ukoll problemi ma’ l-Awtorità ta’ l-Ippjanar. Mill-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar jidher illi l-problemi kienu dawn[9]:

1. il-*basement* kien aktar ’il fuq mit-triq;

2. il-*boundary wall* kien ogħla milli kellu jkun; u

3. kienu saru xi xogħlijiet fuq il-faċċata li ma kienux skond il-permessi.

“L-*items* (1) u (2) huma dawk imsemmija fil-para. 3(i) tal-konvenju, li kienu aċċettaw responsabbiltà għalihom il-

6 Ara x-xhieda ta’ l-attur Norman Aquilina fis-seduta tat-2 ta’ Marzu 1999, *fol.* 27 tal-process 32/1998.

7 Ara x-xhieda ta’ Emmanuel Vella fis-seduta tat-2 ta’ Marzu 1999, *fol.* 53 tal-process 32/1998.

8 *Fol.* 30 tal-process 32/1998.

9 *Fol.* 60 tal-process 32/1998.

konvenuti, waqt illi x-xogħlijiet fuq il-faċċata kienu għamluhom il-konvenuti stess. Għalhekk ma jidhirx illi l-problemi dwar permessi kienu raġuni tajba biex iħollu lill-konvenuti mill-irbit taħt il-konvenju.

"Id-difetti fl-istruttura tal-bini, u l-kwalità tal-materjal, iżda, jagħtu raġun lill-konvenuti. Il-fatt illi s-soqfa kellhom jinbidlu — u fil-fatt inbidlu mis-soċjetà attriċi stess — juri illi l-bini ma kienx sar kif iridu l-arti u s-sengħa. Huwa minnu illi l-partijiet qablu illi s-soċjetà attriċi tingħata żmien biex tagħmel tajjeb għal dawn id-difetti, iżda ġà rajna illi s-soċjetà attriċi ma qagħditx għall-ftehim għax ma ħallietx illi perit imqabbad mill-konvenuti jissorvelja x-xogħlijiet u jara li kollox ikun sar sew.

"Barra minn hekk, il-qorti b'digriet tat-22 ta' April 1999 ħatret ukoll perit tekniku sabiex jirrelata dwar l-istat tal-fond li kellu jinbiegħ[10]. Il-perit irrelata fl-4 ta' Ġunju 2002[11] u sab illi "jidher ċar li l-post ma kienx mibni b'materjal mill-aħjar", kif ried il-para. 3(i) tal-konvenju.

"Fil-fehma tal-Qorti, għalhekk, il-konvenuti kellhom raġuni tajba biżżejjed biex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, u ma għandhom ibatu ebda konsegwenzi talli għamlu hekk.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji."

<u>II. L-APPELL</u>

3. Kif diga` intqal is-socjeta` Paloma Developments Limited hassitha aggravata minn din is-sentenza u ghalhekk hija ntavolat appell minnha quddiem din il-Qorti fil-5 ta' Gunju 2003. Ghar-ragunijiet spjegati fir-rikors ta' l-appell taghha hija talbet li din il-Qorti joghogobha tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

---

[10] *Fol*. 70 tal-process 32/1998.

[11] *Fol*. 103 tal-process 32/1998.

4. L-appellati konjugi Aquilina kkontestaw l-appell b'risposta pprezentata fl-1 ta' Settembru 2003. F'din ir-risposta huma wiegbu dettaljatament ghal-lanjanzi mressqa mis-socjeta` appellanti u talbu li l-appell jigi michud – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.

<u>III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

5. Kif diga` ntqal, l-odjern appell tmexxa kontestwalment ma' l-appell fil-kawza l-ohra, citazzjoni numru 32/98, liema appell ukoll gie deciz fl-udjenza tal-lum. Ghar-ragunijiet spjegati dettaljatament f'dik is-sentenza taghha, din il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-appell tas-socjeta` Paloma Developments Limited kellu jigi michud ghaliex irrizulta sodisfacentement li l-appellati konjugi Aquilina kellhom raguni tajba bizzejjed skond il-ligi biex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri. Ghalhekk is-socjeta` appellata giet ikkundannata li tirrifondilhom is-somma ta' hmistax-il elf lira (Lm15,000) li huma kienu hallsu akkont tal-prezz meta sar il-konvenju.

6. Jirrizulta li l-pern tal-kwistjoni bejn il-kontendenti, <u>fiz-zewg kawzi</u>, kien jinvolvi ezattament decizjoni jekk l-appellati konjugi Aquilina kellhomx jew le raguni valida bizzejjed skond il-ligi biex ma jersqux ghall-kuntratt ta' bejgh u xiri.

7. Jirrizulta wkoll li l-aggravji li ressqet is-socjeta` appellanti fl-appell odjern huma, tista' tghid, identici ghall-aggravji kontenuti fl-appell li sar mis-sentenza fl-atti tac-citazzjoni 32/98.

8. Minn dak li ghadu kif intqal fiz-zewg paragrafi precidenti, huwa evidenti li l-konsiderazzjonijiet kollha li din il-Qorti ghamlet fis-sentenza taghha fuq imsemmija fl-atti tac-citazzjoni 32/98 ghandhom japplikaw kjarament *mutatis mutandi* ghall-appell odjern ukoll. Ghalhekk, a skans ta' repetizzjonijiet inutili, kopja ta' l-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti qeghdha tigi annessa ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

9. Ghal dawn il-motivi, kif ukoll ghall-motivi kontenuti fis-sentenza taghha moghtija fl-atti tal-kawza citazzjoni numru 32/1998, l-appell intavolat mis-socjeta` Paloma Developments Limited qieghed jigi michud u s-sentenza appellata moghti mill-ewwel Onorabbli Qorti fl-20 ta' Mejju 2003 qeghdha tigi konfermata fl-interezza kollha taghha. L-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu kollha kemm huma a karigu tas-socjeta` appellanti Paloma Developments Limited.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti llum stess fl-atti tal-Kawza citazzjoni numru 32/98 qeghdha tigi annessa ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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