



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 181/2012

Spettur Sandro Camilleri

Vs

**E & C Contractors Limited kif rapprezentata minn
Charles Mangion.**

Din il-kawza tittratta dwar il-fond numru 5, Block A, Triq l-Isqof Emanuel Galea, Zejtun u garaxx fl-istess blokk bin-numru 43, Triq l-Isqof Emanuel Galea, Zejtun. Jirrizulta li l-partijiet iffirmaw konvenju fil-5 ta' Ottubru 2007, għall-bejgh tal-appartament. Il-kuntratt kellu jsir sal-ahhar ta' Ottubru 2009. Fuq il-konvenju l-attur hallas is-somma ta' disgha u tletin elf u sitt mitt ewro (€39,600). M'huwiex kontestat li l-attur hallas il-bilanc ta' prezz, cjoé sitta u erbghin elf hames mija u sebgha u tmenin ewro u sitta u erbghin centezmu (€46,587.46). L-attur qieghed jitlob li l-konvenuta :-

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex f'data li tiffissa l-qorti, tersaq fuq l-att ta' bejgh tal-appartament numru 5, Block A, Triq l-Isqof Emanuel Galea, Zejtun, u z-zewg garaxxijiet numru 42 u 43, Block A, Triq l-Isqof Emanuel Galea, Zejtun.
2. Tobbliga lill-konvenuta sabiex sad-data li fih ghandu jigi pubblikat il-kuntratt ta' bejgh, tonora l-obbligi li assumiet in konnessjoni max-xogholijiet li kellhom jitwettqu fil-fond fuq imsemmi.
3. Fin-nuqqas jew kemm-il darba il-qorti tichad l-ewwel u tieni talba, tobbliga lis-socjeta konvenuta sabiex thallas lura lill-attur is-somma ta' €86,186.82, il-valur tal-garaxx numru 42 fl-imsemmi blokk ta' appartamenti u l-valur tax-xogholijiet kollha imwieghda mill-konvenuta, flimkien mal-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv, jekk ikun hemm bzon wara li ssir valutazzjoni minn perit tekniku mqabbd mill-qorti.

Il-konvenuta qeghda ssostni li :-

1. Il-konvenuta dejjem kellha l-intenzjoni li jsehh it-trasferiment. Madankollu l-fond hu milqut minn privilegg specjali u ghalhekk il-bejgh hu impossibbli.
2. Il-konvenuta kellha relazzjoni tajba ma' P & M Contractors Limited u qatt ma bassret li ser tingala' xi vertenza bejniethom li kienet ser tippregudika l-bejgh.
3. Bhalissa ghaddejjin negozjati bejn il-konvenuta u P & M Contractors Limited, sabiex jigu cancellati l-privileggi.
4. Il-fond hu wkoll milqut minn ipoteka specjali favur HSBC Bank Malta plc, u l-bank hu lest li jhassar il-garanzija. Kif jitnehha l-privilegg, il-bank ma jkollu l-ebda diffikulta li jnehhi l-garanzija li ghandu favur tieghu.
5. L-azzjoni attrici hi intempestiva peress li l-konvenuta hi lesta li tittrasferixxi l-fond lill-attur kif jitnehhew il-garanziji.
6. L-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-attur kellu jsejjah lill-konvenuta biex tidher fuq l-att finali permezz ta' ittra ufficjali. Fil-kaz in kwistjoni ma giet prezentata l-ebda ittra ufficjali u r-rikors gie prezentat wara t-tletin gurnata.
7. Il-weghda li jigi trasferit il-garaxx numru 4 ma saritx permezz ta' konvenju separat imma kkuntrattat fl-istess

skrittura tas-6 ta' Dicembru 2012, u ghalhekk l-obbligazzjoni m'ghandha l-ebda effett legali.

8. Inltre ma kull tigidid il-konvenuta obligat ruhha li tezegwixxi xogholijiet ulterjuri u sahanistra li titrasferixxi garaxx numru 42 bhala kumpens ghad-dewmien u li fir-rigward tieghu ma kellha l-ebda htija ghalih il-konvenuta. Sahansitra ried li l-fond oggett tal-kawza jigi mpartat ma' fond iehor li jiswa iktar.

9. Ma ngiebet l-ebda prova li l-ilment dwar ix-xoghol hu fondat.

10. It-talba ghat-trasferiment tal-fond numru 42 u t-talba biex il-konvenuta taghmel certu xogholijiet, hi minghajr bazi ghaliex l-obbligazzjoni saret in mala fede u ma kienx il-kunsens rikjest mil-ligi.

11. Jekk il-qorti kellha tilqa' t-talba ghar-rifuzjoni tal-flus, it-talba biex jigu valutati x-xogholijiet imweghda u l-garaxx numru 42, hi frivola u vessatorja.

Jirrizulta li matul is-snin il-partijiet iffirmaw diversi skritturi:-

i. Fil-5 ta' Ottubru 2007 il-konvenuta obligat ruhha li taghmel xogholijiet fl-appartament li kienu jinkludu l-madam tal-art, kamra tal-banju u ensuite u accessorji, u l-bieb ta' barra tal-appartament.

ii. Fis-17 ta' Ottubru 2009 il-partijiet geddew il-konvenju sal-31 ta' Jannar 2010.

iii. Fit-22 ta' Frar 2010 iddikjaraw li qeghdin igeddu l-konvenju sa l-ahhar ta' Gunju 2010.

iv. Fl-1 ta' Settembru 2010 iddikjaraw li qeghdin igeddu l-konvenju sal-ahhar ta' Ottubru 2010. Ftehemu wkoll li l-kmamar tal-banju jsiru mill-venditrici ghas-spejjez taghha.

v. Fid-29 ta' Novembru 2010 ftehemu li jgeddu l-konvenju sa l-1 ta' Marzu 2011. Bhala kumpens ghad-dewmien il-venditrici obligat ruhha li tiksi l-fond bil-gypsum (minghajr tibjid).

vi. Fit-22 ta' Marzu 2011 il-partijiet regghu ffirmaw skrittura ohra u ddikjaraw li qeghdin igeddu l-konvenju sat-18 ta' April 2011. Il-venditrici regghet obligat ruhha li tiksi l-fond bil-gypsum (minghajr tibjid).

vii. Fil-5 ta' Mejju 2011 rega' ggedded il-konvenju sal-5 ta' Lulju 2011. Inltre l-venditrici obligat ruhha li ghas-spejjez taghha taghmel l-aperturi tal-aluminju.

viii. FI-4 ta' Awissu 2011 il-konvenju gie mgedded sal-15 ta' Settembru 2011.

ix. FI-10 ta' Ottubru 2011 regghu gedded il-konvenju sal-15 ta' Novembru 2011.

x. Fis-6 ta' Dicembru 2011 l-konvenju gie mgedded sal-31 ta' Jannar 2012. Jinghad li flimkien mal-appartament ser jinghata garaxx numru 42, minghajr zieda ta' prezz.

Fit-13 ta' Jannar 2012 l-attrici nterpellat lill-konvenuta sabiex tonora l-konvenju u l-ftehim ulterjuri fir-rigward ta' xogholijiet li kellhom isiru fl-appartament u trasferiment ta' garaxxijiet 42 u 43.

Jirrizulta li l-kuntratt ta' bejgh ma jistax jigi pubblikat ghaliex il-proprjeta '*..... mghobbija bi privileggi a favur ta' P & M Constructions Limited, u ghaldaqstant it-trasferiment taghha huwa impossibbli f'dan l-istadju u dan stante illi is-socjeta konvenuta ghad m'ghandiex il-waivers opportuni sabiex teffetwa tali trasferiment.*' U '*Illi il-proprjeta in kwistjoni hija soggetta ghall-ipoteka specjali favur l-HSBC Bank Malta plc, liema bank huwa lest u dejjem kien lest sa mill-bidu tal-vertenza odjerna sabiex jaghti il-waivers opportuni ghall-bejgh ta' l-istess proprjeta, imma ma jistax jaghmel dan minhabba il-privilegg ezistenti favur P & M Construction Limited. Illi ghalhekk gialadarba il-privilegg imsemmi jitnehha, il-bank HSBC Bank ma jkollu ebda diffikulta sabiex jaghti tali waivers u t-trasferiment mertu tal-kawza odjerna jista jsehh immedjatament u minghajr ebda intopp iehor.*' (paragrafi 3 u 6 tat-twegiba guramentata). L-attur iddikjara li kien biss wara li hallas il-prezz kollu li gie nformat b'din il-problema (ara dikjarazzjoni annessa mar-rikors guramentat). Fil-konvenju jinghad li: '*L-istess proprjeta ghandha tigi trasferita bhala hielsa minn kull debitu ta' kwalunkwe xorta (inkluzi ipoteki, privileggi u hlas ta' servizzi u haddiema), minghajr ebda litigazzjoni.*'. Obbligazzjoni li l-venditrici ma tistax tonora. Ghalhekk ix-xerrej ghandu kull jedd li ma jixtrix il-fond.

Certament li l-attur m'huwiex dispost li jixtri l-proprjeta bil-garanziji li hemm fuqu. Ghalkemm il-parti l-ohra ghamlet proposta sabiex jinghata ftit iktar zmien, l-attur iddikjara li ghaddew iktar minn 4 snin minn meta ffirmat l-konvenju, u m'huwiex lest li jhalli iktar zmien ighaddi. Problema ohra hi

x-xogholijiet imwieghda ma tlestewx (ara affidavit tal-Ispettur Sandro Camilleri) u ma jidhirx li hemm xi tama li jitlestew fil-futur qarib.

Il-konvenuta m'ghandix ragun li targumenta li t-talbiet attrici huma intempestivi. L-attur m'ghandu l-ebda obbligu li jkompli jhalli iktar zmien ghaddej. Hu altru milli evidenti li kien ferm pacenzjuz, izda dan kollu ta' xejn. L-obbligu kien tal-konvenuta li tirranga mat-terzi u tbiegh il-fond skond il-weghda li dahlet ghaliha. Il-qorti ma tifhimx kif il-konvenuta tippretendi li l-attur ikompli jissaporti s-sitwazzjoni attwali.

Kuntrarjament ghal dak li allegat il-konvenuta, l-attur ipprezenta ittra ufficjali fit-13 ta' Jannar 2012 li permezz taghha sejjah lill-konvenuta sabiex twettaq l-obbligu taghha u tbiegh il-fond oggett tal-konvenju li gie ffirmat fil-5 ta' Ottubru 2007. Sussegwentement fil-21 ta' Frar 2012 ipprezenta l-kawza biex il-konvenuta tigi mgieghla tbiegh il-fond taht il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju. Ghalkemm jirrizulta li l-ittra ufficjali ma gietx notifikata, dan il-fatt wahdu ma jippregudikax lix-xerrej, kif stabbilit fil-gurisprudenza.

Mill-atti ma jirrizultax li l-attur kien in *mala fede*. Mill-atti hu evidenti li l-konvenuta weghdet il-fond numru 42 u li taghmel iktar xogholijiet bl-ghan biex tirbah iktar zmien. Tant l-attur ma kienx in mala fede li kuntrarjament ghal dak li jigri s-soltu, hallas il-prezz kollu bil-quddiem. Hu facili ghall-konvenuta li illum tallega l-mala fede. M'hemmx provi li l-iskritturi li gew iffirmati wara l-konvenju tal-5 ta' Ottubru 2007 saru minghajr il-kunsens tal-konvenuta. Ir-rapprezentant taghha kien jaf x'qieghed jaghmel. Bl-istess mod il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuta li l-obbligazzjoni relatata mal-garaxx numru 42 m'ghandha l-ebda effett fil-ligi. Din saret parti mill-ftehim originali, cjoe' l-konvenju tal-5 ta' Ottubru 2007, b'effett tal-iskrittura tas-6 ta' Dicembru 2011.

Madankollu, gialadarba l-kuntratt pubbliku ta' xiri ma jistax jigi publikat taht il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti, m'hemmx alternattiva ohra ghajr li jinghata lura l-flus li hallas (€86,186.25). Fis-seduta tal-20 ta' April 2012 id-difensur tal-attur iddikjarat li minhabba l-fatt li l-fond ma jistax jigi trasferiti skond il-pattijiet u kondizzjonijiet li hemm fil-konvenju tal-5 ta' Ottubru 2007 u l-attur ma jridx

jistenna iktar, irid jinghata lura flusu nkluz dak li ntab fit-tielet talba. Il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tal-attur li ghandu jedd li jinghata wkoll '*...l-valur tal-garage numru 42 gewwa Block ta' appartement fi Triq l-Isqof Emanuel Galea, Zejtun, u l-valur tax-xogholijiet kollha mwiegghda mis-socjea konvenuta lill-attur....*'. Dawn l-affarijiet kellhom jinghataw bhala parti mill-ftehim ta' bejgh. Issa li m'huwiex ser isir il-bejgh, il-partijiet ghandhom jitqieghdu fl-istat li kienu qabel iffirmaw il-ftehim, u l-attur m'ghandux jedd jirreklama affarijiet li kienu jiformaw parti mill-ftehim li kellu mal-konvenuta u li kien ikun intitolat ghalihom kieku sehh il-bejgh.

Ghal dawn il-motivi tiddikjara li :-

- 1. Tichad l-eccezzjoni tal-intempestivita.**
- 2. Tichad l-eccezzjoni li ma saritx l-interpellazzjoni skond ma jitlob l-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili.**
- 3. Tichad l-eccezzjoni li l-ftehim relatat mal-garaxx numru tnejn u erbghin (42) sar in mala fede u ma kienx hemm il-kunsens rikjest mil-ligi. Tichad ukoll l-eccezzjoni li l-obbligazzjoni relatata mal-garaxx numru 42 m'ghandha ebda effett fil-ligi.**
- 4. Tiddikjara li m'huwiex possibbli li l-qorti tilqa' l-ewwel zewg talbiet minhabba li l-konvenuta ma tistax tbiegh l-appartement numru 5, Block A, Triq l-Isqof Emanuel Galea, Zejtun flimkien mal-garaxx numru 42 u 43 li jinsab fl-istess blokk skond il-pattijiet u kondizzjonijiet miftehema fil-konvenju tal-5 ta' Ottubru 2007.**
- 5. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attur is-somma ta' sitta u tmenin elf mija u sitta u tmenin ewro u tnejn u tmenin centezmu (€86,186.82), bl-imghax mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat gialadarba m'hemmx talba ghad-danni.**
- 6. Tichad it-talba tal-attur biex jigi kkumpensat il-valur tal-garaxx numru 42 li jinsab fi Block A, Triq l-Isqof Emanuel Galea, Zejtun, kif ukoll il-valur tax-xogholijiet imwieghda fl-iskritturi privati li gew iffirmati minn zmien ghal zmien.**

Spejjez kollha, inkluzi dawk relatati ma' ittri ufficjali u protest gudizzjarju, huma a karigu tal-konvenuta, in

Kopja Informali ta' Sentenza

kwantu kienet l-inadempjenza taghha li tat lok ghal dawn il-proceduri.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----