



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 512/2005/1

David u Isabelle konjuġi Bonett

v.

Mario Sultana

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi David u Isabelle konjuġi Bonett mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Ġunju 2010 li permezz tiegħu qed

jitolbu lil din il-Qorti tvarja u timmodifika s-sentenza appellata fis-sens li filwaqt li tiġi kkonfermata dik il-parti fejn ċaħdet it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tal-konvenut in rikonvenzjoni, tiċċad l-ewwel talba tal-konvenut in rikonvenzjoni u kwindi tilqa' l-eċċezzjonijiet sollevati mill-attur in rikonvenzjoni u kif ukoll fl-istess ħin tiċċad l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut għat-talbiet attriċi u konsegwentement tilqa' t-talbiet attriċi *in toto*. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“Il-Qorti,

“A. CITAZZJONI:

“Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ippremettew:

“Illi permezz ta' konvenju iffirmit bejn il-kontendenti datat 29 ta' April tas-sena 2004 kopja ta' liema giet prezentata mac-citazzjoni, il-konvenut kien intrabat u obbliga ruhu li jbiegh, jassenja u jittrasferixxi a favur tal-atturi konjugi Bonett li da parti tagħhom kienu ntrabtu u obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghandu l-arja li fuqha qed jinbnew zewg appartamenti li ser jinsabu fil-*first floor* u *second floor* (tieni sular u tielet sular) level ta' Blokk ta' appartamenti li qed jigi zviluppat minflok is-sit indikat bin-numru erba' mija hamsa u disghin (495) qabel erba' mija sitta u disghin (496) gewwa Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar sovrastanti in parti ma' terran bin-numru erba' mija erbgha u disghin (494) liema Blokk huwa soggett fl-intier tiegħu għal cens annwu u perpetwu fis-somma ta' tlieta u hamsin centezmu (53c) u versu dak il-korrispettiv, pattijiet u kondizzjonijiet kollha hemm elenkati fil-precitat konvenju immarkat Dokument ittra “A”.

“Illi l-konvenut naqas li jidher għall-iffirmar tal-kuntratt pubbliku relattiv għall-istess konvenju sat-terminu pattwit u stipulat bejniethom fuq l-istess u cioe' sa nhar it-28 ta' April tas-sena 2005 a tenur ta' klawsola numru hdax (11) ta' l-istess.

“Illi l-istess konvenut gie interpellat inutilment sabiex jersaq ghall-imsemmi pubblikazzjoni tal-att Notarili relattiv u opportun in forza ta' ittra ufficjali datata 26 ta' April 2005 kopja ta' liema giet prezentata mac-citazzjoni u immarkata Dokument “B”.

“L-atturi talbu lill-Qorti:

1. “Tordna lill-konvenut jersaq ghall-kuntratt finali ta' trasferiment tal-proprjeta` fuq indikata skond it-termini tal-konvenju fuq citat u dana f'gurnata, hin u lok li joghghobha tiffissa dina l-Qorti.

2. “Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv u opportun u *okkorrendo* kuraturi deputati ghall-eventwali kontumacija tal-konvenut fuq l-att finali.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 26 ta' April 2005 kontra l-konvenut li gie ingunt personalment ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

“B. ECCEZZJONIJIET:

“Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixa:

1. “Illi t-talbiet attrici huma infondati fill-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontribom stante li l-konvenut ma jistax jersaq ghall-kuntratt ghat-trasferiment tal-proprjeta` msemija fic-citazzjoni meta l-konvenju kien jorbot ukoll lill-atturi b'kuntratt ta' appalt biex jinbnew appartamenti fis-sit illum indikat bin-numru 495 (qabel 496) fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulat f'konvenju tad-29 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr Robert John Muscat, prezentat ma' l-eccezzjonijiet u mmarkat Dok MS1, **liema appalt ma giex ezegwit mill-istess atturi**;

2. “Illi l-atturi m’onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fl-istess konvenju kif ser jigi ampjament ippruvat fil-kawza u ghalhekk ma jistghux jitolbu lill-konvenut jersaq ghall-kuntratt finali ta’ trasferiment tal-proprjeta`.

3. “Illi l-ftit xogholijiet li saru mill-appalt miftiehem jammontaw ghal anqas minn 10% ta’ l-istess u la saru skond is-sengha u l-arti u anqas gew kompletati skond kif stipulat fl-istess konvenju, kollox kif ahjar spjegat fir-rapport tal-AIC Joseph Ellul Vincenti prezentat ma’ l-eccezzjonijiet u immarkat Dok MS2.

4. “Illi l-kawza odjerna qed issir malizzjozament u bl-intiza biss illi l-atturi jippruvaw jevitaw ir-responsabbilitajiet taghhom taht l-imsemmi kuntratt ta’ appalt u in vista ta’ dan il-konvenut qed jipprevalixxi ruhu mill-kawza tal-atturi sabiex jaghmel talba rekonvenzjonali *ai termini* tal-artikolu 396 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta ghal dikjarazzjoni li l-konvenut sofra danni minhabba inadempjenza da parti ta’ l-atturi u sabiex jigu likwidati l-istess danni u sabiex l-atturi jigu kkundannati jhallsu lill-konvenut dawk id-danni hekk likwidati.

5. “Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri ufficjali tas-26 ta’ April 2005 u tas-6 ta’ Lulju 2005 kontra l-atturi li gew ingunti minn issa stess in subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti pprezentati mill-konvenut.

“C. KONTRO-TALBA:

“Rat il-kontro-talba ta’ Mario Sultana li biha sostna:

Illi l-konvenut jixtieq jipprevalixxi ruhu mill-kawza tal-atturi rikonvenzjonati sabiex jistitwixxi kontro-talba *ai termini* tal-Artikoli 396 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“Peress illi l-atturi rikonvenzjonati ntrabtu b’kuntratt ta’ appalt fil-konvenju tad-29 ta’ April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Robert John Muscat biex f’sena mid-data tal-konvenju jibnu blokk appartamenti fis-sit illum indikat bin-numru 495 (qabel 496) fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar.

“Peress illi l-atturi rikonvenzjonati applikaw xaghrejn u nofs wara ghall-permess ghall-izvilupp ta’ l-istess sit mal-MEPA u cioe` fl-14 ta’ Lulju 2004.

“Peress illi l-permess tal-MEPA inhareg fl-10 ta’ Jannar 2005 prezentat mal-kontro-talba u mmarkat Dok MS5.

“Peress illi l-atturi rikonvenzjonati wettqu ftit li xejn mill-appalt miftiehem, tant illi fis-sena miftiehma kellu jitla blokk ta’ erba’ (4) appartamenti u *store* fil-livell tat-triq u kull ma bnew kien parti biss minn apartment wiehed.

“Peress illi l-ftit xogholijiet li saru la saru skond is-sengha u l-arti u lanqas gew kompletati skond kif stipulat fl-istess konvenju, kollox kif ahjar spjeat fir-rapport tal-AIC Joseph Ellul Vincenti prezentat mal-kontro-talba u immarkat Dok MS2.

“Peress illi l-ftit xoghol ezegwit mill-appalt miftiehem tant saru hazin illi l-girien proprjetarji tal-fondi adjacenti ghal dak in kwsjoni hadu passi gjudizzjarji kontra l-atturi kif jigu ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, kif ukoll ikkonfermat mir-rapport tal-AIC Paul Buhagiar, il-perit ta’ l-istess girien, prezentata mal-kontro-talba u immarkata Dok MS6.

“Peress illi ghalhekk l-atturi rikonvenzjonati m’onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju l-kuntratt t’appalt imsemmi.

“Peress illi qabel l-iskadenza tal-konvenju, il-konvenut, fil-prezenza tan-Nutar Robert John Muscat, in-Nutar Andre Farrugia u Salvinu Farrugia, offra li jgedded il-kuntratt ta’ appalt ghal tliet xhur ohra sabiex l-atturi rikonvenzjonati jkunu jistghu jlestu l-binja pero` dawn tal-ahhar irrifjutaw li hekk isir.

“Peress illi l-appartamenti baqghu ma nbnewx skond kif miftiehem u l-konvenut kien kostrett jikri appartamenti biex jabita fih mal-familja tieghu, kif juri l-ktieb tal-kera pprezentat u mmarkat Dok MS3, stante li daru ghadha ‘*building site*’ kif ghadu sallum u minhabba f’hekk sofra danni u ghadu jsofri danni.

“Peress illi l-konvenut kien ukoll kostrett jikri garaxx, kif juri l-ktieb tal-kera prezentat u immarkat Dok MS4, u ghadu jikrih sallum biex ikun jista’ jerfa’ fih mobbli tieghu sakemm l-appartamenti jitlestew a spejjez tieghu u ghalhekk anke hawn il-konvenut sofra danni.

“Peress illi l-konvenut sofra wkoll danni konsistenti f’telf ta’ profitti meta seta’ jikri l-appartament pero` baqa’ mizmum milli jaghmel hekk ghax l-istess appartamenti ma’ tlestewx, kif ukoll telf iehor konsistenti fid-differenza tal-prezz t’appalt simili ghal dak miftiehem ma’ l-atturi rikonvenzjonati minhabba t-trapass taz-zmien u telf u danni ohra kollox kif jigi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“Peress illi ghalkemm l-atturi rikonvenzjonati gew interpellati permezz ta’ ittri ufficjali tas-6 ta’ Lulju 2005 sabiex jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta’ danni kawzati minnhom.

“Il-konvenut talab lill-Qorti:

1. “Tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi rikonvenzjonati m’onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju tad-29 ta’ April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Robert John Muscat billi m’ezegwewx l-appalt kif miftiehem u fiz-zmien stipulat fil-konvenju tad-29 ta’ April 2004 u ghaldaqstant l-imsemmi konvenju waqa’ u m’ghadux aktar vinkolanti.
2. “Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut sofra danni minhabba l-inadempjenza ta’ l-atturi rikonvenzjonati kif spjegat aktar ‘il fuq.

3. “Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-konvenut b'konsegwenza ta' nuqqasijiet mill-atturi rikonvenzjonati, okkorendo bl-opera ta' Perit Nominandi.

4. “Tikkundanna l-atturi rikonvenzjoanti jhallsu lill-konvenut Mario Sultana dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri ufficjali tas-26 ta' April 2005 u tas-6 ta' Lulju 2005 u bl-ingunzjoni tal-istess atturi rikonvenzjonati ghas-subizzjoni tagghom.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenut.

“D. ECCEZZJONIJIET:

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-atturi konjugi Bonett ghal kontro-talba tal-konvenut li biha eccepew:

1. “Illi l-ewwel kontro-talba tal-konvenut ghandha tigi respinta peress li sejjer jirrizulta li l-konvenju ma giex esegwit minhabba tortijiet u nuqqasijiet da parti ta' l-istess konvenut u mhux minhabba xi azzjoni jew nuqqas da parti tal-atturi.

2. “Illi l-kontro-talbiet sussegwenti wkoll ghandhom jigu respinti kontra l-konvenut in vista tal-fatt li huma ghal kollox infondati kemm legalment u kif ukoll fattwalment stante li l-atturi ma tista' tirrizulta ebda responsabbilita` legali imputabbli ghall-atturi peress illi l-unku nuqqas fil-kaz in ezami kien dak tal-istess konvenut li ma xtaqx jonora l-kundizzjonijiet tal-konvenju *de quo* tant li xtaq jibdilhom u meta l-atturi ma riedux, il-konvenut ghazel li ma jersaqx ghall-iffirmar tal-kuntratt finali oltre li minn jeddu ittermina l-appalt moghti lill-atturi in forza ta' l-istess konvenju.

3. “B'riserva li jitressqu risposti ulterjuri jekk ikun il-kaz.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

“Rat id-digriet tat-23 ta' Frar 2006 li permezz tieghu l-Qorti innominat lill-Perit Godwin Abela bhala perit.

“Rat l-atti kollha tal-kawza.

“Semghet lix-xhieda bil-gurament.

“Semghet l-abili difensuri.

“Ikkunsidrat

“E: KUNSIDERAZZJONIJIET:

“Il-Perit Abela elenka l-punti rilevanti mix-xhieda a fol 81 *et* tal-process. A fol Pg 91 tal-process hemm il-Konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekniku AIC Godwin Abela:

“Wara li ha konjizzjoni tal-atti u tal-provi mressqa quddiemu u wara li ghamel access fuq il-post in kwistjoni, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

1. “Illi l-konvenju ffirmat mill-partijiet ma jistipulax zmien fiss ghall-kompletament tal-kostruzzjoni f'*shell form* hlief li jobbliga l-attur li ma jinterrompax ix-xoghol la darba dan jibda.

2. “Illi skond il-konvenju l-attur kellu jibni l-binja skond il-pjanti approvati mill-konvenut li fil-fatt kienu jinkludu specji ta' *basement* fond zewg filati taht il-livell tal-pjan terran ezistenti.

3. “Illi l-attur sostna li d-dewmien kien gie kkawzat b'dan it-thaffir;

4. “Illi x-xogholijiet ta' demolizzjoni u kostruzzjoni fuq is-sit bdew fil-15 ta' Jannar 2005 u skond l-attur il-binja kellha titlesta f'*shell form* sa April 2005 u cioe` perjodu ta' tlett xhur u nofs jew eratax-il gimgha; il-

bennej xehed li l-ftehim ma' l-attur kien ta' perjodu ta' kostruzzjoni ta' erba' xhur jew sittax-il gimgha.

5. "Illi sakemm twaqqaf ghal kollox il-bennej u cioe` f'Marzu 2005, kienu saru xogholijiet fil-pjan terran u nbena parzjalment it-tieni sular; fil-fatt il-bennej hadem mill-15 ta' Jannar 2005 sal-ahhar ta' Frar 2005, kellu jieqaf gimgha peress li ma kellux access ghas-sit, imbaghad hedem biss gimgha f'Marzu 2005, total ta' seba' gimghat.

6. "Illi skond il-ftehim originali kien l-attur il-persuna responsabbli ghall-binja flimkien mal-Perit Montesin li applika ghall-permess, dawn il-persuni ma kienux ta' spiss prezenti fuq is-sit biex jaraw li x-xogholijiet qed isiru skond is-sengha u l-arti, mill-access jirrizulta li d-dehra generali tas-sit kienet wahda ta' xoghol mhux pjanat sew u spezzetat u mhux ta' kwalita`.

7. "Illi l-attur ma kienx imur fuq is-sit regolarment peress illi skond hu, is-supervizjoni ta' kulljum kellha tkun kompitu tal-konvenut.

8. "Illi l-konvenut kien prezenti fuq is-sit ta' spiss u beda jilmenta dwar il-kwalita` hazina tax-xoghol;

9. "Illi l-perit inkarigat mar fuq is-sit darbtejn biss fil-perjodu kollu u dan meta kien hemm xi problemi mal-gar fuq hsarat.

10. "Illi saru xogholijiet mhux skond il-permess u f'certi kazi ma gewx rispettati xi drittijiet ta' terzi.

11. "Illi huwa evidenti li jekk inbena biss sular u nofs fi zmien seba' gimghat ma kienx se jigu kompletati x-xogholijiet fiz-zmien stipulat mill-attur ta' erba' xhur jew sittax-il gimgha, speccjalment biz-zieda ta'sular iehor.

12. "Illi huwa evidenti wkoll li d-dewmien kien ikkawzat minn prezenza mhux kostanti tal-bennej fuq is-sit, dan gie rifless ukoll fil-kwalita` tax-xogholijiet kif konstatata mill-esponent kif ukoll mill-Perit Ellul Vincenti.

13. “Illi kien hemm nuqqas kbir ta’ supervizzjoni professjonali fuq ix-xogholijiet in kwistjoni sija mill-fatt li sar xoghol mhux skond il-permess u sija mill-kwalita` tal-istess xoghol kif konstatat mill-esponent waqt l-access u deskritt aktar ‘il fuq f’din ir-relazzjoni.

“KONKLUZJONIJIET

“L-esponent jissottometti bir-rispett is-segweni konkluzzjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici bl-eskluzzjoni ta’ materja ta’ natura legali mhux fil-kompetenza tieghu.

I “Illi fl-opinjoni tieghu, jirrizulta mill-provi mressqa u dokumenti esebiti, bil-konvenju li ffirmaw il-partijiet li kellu validita` ta’ sena, mid-29 ta’ April 2004 sat-28 ta’ April 2005, kien hemm l-iskop li f’dan iz-zmien issir l-applikazzjoni ghall-permess, li jinhareg l-istess permess u li jinbena l-blokk f’*shell form*, u dan kollu sa kemm jigi ffirmat il-kuntratt tal-akkwist bejn l-istess partijiet.

II “Illi fl-opinjoni tieghu, mill-provi mressqa u dokumenti esebiti avolja kien hemm l-intenzjoni ma kienx hemm specifikat fil-konvenju li l-binja kellha tigi kompletata f’*shell form* fil-perjodu tal-validita` tal-konvenju.

III “Illi fl-opinjoni tieghu, jirrizulta mill-provi mressqa li x-xoghol ta’ kostruzzjoni li beda fil-15 ta’ Jannar 2005, ma kienx xoghol kontinwu, kien xoghol ta’ kwalita` inferjuri u mhux skond is-sengha u l-arti kif ukoll kien xoghol mhux taht supervizzjoni professjonali adegwata.

IV “Illi fl-opinjoni tieghu jirrizulta li l-interuzzjonijiet fix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni kienu dovuti sija ghal fatt li l-bennej ma kienx kostantement fuq is-sit kif ukoll dovut ghat-twaqqif tax-xogholijiet mill-konvenut meta dan deherlu li l-istess xogholijiet ma kienux qed isiru skond is-sengha u l-ati, bir-rizultat li fis-seba’ gimghat ta’ xogholijiet li effettivament saru fuq is-sit bejn il-15 ta’ Jannar 2005 sakemm skada l-konvenju fit-28 ta’ April 2005, saru xogholijiet biss fil-pjan terran u nbena parti mit-tieni sular.”

“In eskussjoni ghal domandi maghmulin mill-attur (ghal liema domandi l-Perit kien gja ikkummenta fuq hafna minn dawn l-aspetti) a fol 167 tal-process il-Perit Tekniku AIC Godwin Abela qal li l-applikazzjoni, li bilfors trid tinkludi l-pjanti, saret wara l-iffirmar tal-konvenju; fil-fatt ma hemmx *storage* taht l-art imma f’livell ta’ zewg filati taht il-livell tal-*ground floor*. L-iskavar ta’ zewg filati biex saret l-*istorage area* zied ix-xoghol pero` mhux tant li ikkawza xi dewmien esagerat. Ix-xoghol ta’ kostruzzjoni ma sarx ezattament skond il-permess u dan il-fatt kien a konnoxxenza tal-konvenut li kien isegwi x-xogholijiet mill-qrib. Veru li l-konvenut zmien minnhom ghalaq barra lill-bennej. Skond ix-xhieda tal-Perit Montesin kien hemm diversi laqghat mal-konvenut fejn gew diskussi xi lmenti. Dwar d-drittijiet ta’ terzi mhux rispettati kif imsemmi fir-rapport, dawn jirreferu ghal hsarat ikkawzati fl-istruttura bhal xorok maqsumin.

“Illi l-kontendenti ftiehmu wkoll fuq kuntratt ta’ appalt bejniethom fejn l-attur kellu jaghmel xoghol ta’ kostruzzjoni, il-valur ta’ liema kellu jservi bhala parti mill-prezz tal-akkwist ta’ l-arja. L-attur irrileva li filwaqt li kien inghata terminu ghal validita` tal-konvenju tal-bejgh tal-arja (cioe` ta’ sena) ma kien gie specifikat ebda terminu specifiku ghall-appalt u ghalhekk ix-xerrej attur kien intrabat biss, *qua* appaltatur u mhux *qua* xerrej li "malli jibda x-xoghol huwa jkompli minghajr l-ebda interruzzjoni t-tlestija tal-blokka sakemm tali interruzzjoni ma tkunx kagunata minn raguni mhux attribwibbli ghax-xerrej.

“Li irrizulta b’mod car huwa li bil-konvenju li ffirmaw il-partijiet li kellu validita` ta’ sena, mid-29 ta’ April 2004 sat-28 ta’ April 2005, kien hemm l-iskop li f’dan iz-zmien issir l-applikazzjoni ghall-permess, li jinhareg l-istess permess u li jinbena l-blokk f’*shell form*, u dan kollu sa kemm jigi iffirmat il-kuntratt tal-akkwist bejn l-istess partijiet. Sfortunatament fil-konvenju ma kienx hemm specifikat li l-binja kellha tigi kompletata f’*shell form* fil-perjodu tal-validita` tal-konvenju.

“Ix-xoghol ta’ kostruzzjoni ma kienx xoghol kontinwu, kien xoghol ta’ kwalita` inferjuri u mhux skond is-sengha u l-arti kif ukoll kien xoghol mhux taht supervizjoni professjonali adegwata. Il-bennej ma kienx kostantement fuq is-sit. Irrizulta wkoll li meta l-konvenut deherlu li l-istess xogholijiet ma kienux qed isiru skond is-sengha u l-arti hu waqqaf ix-xogholijiet.

“F. KONKLUZJONIJIET:

“B’riferenza ghall-eccezzjonijiet tal-konjugi Bonett (fol 54), il-Qorti ma tistax tilqa’ din l-eccezzjoni ghax kuntrarjament ghal dak allegat, il-konvenju ma setax jigi ezegwit minhabba tortijiet u nuqqasijiet ta’ l-attur li m’ghamilx ix-xoghol skond is-sengha u l-arti u x-xoghol ma kienx kontinwu u kien ta’ kwalita` inferjuri kif issemma fuq, u ghalhekk tichad dik l-eccezzjoni.

“Dwar it-tieni eccezzjoni ta’ l-attur rikonvenzjonat, kuntrarjament ghal dak sostnut minnu, huwa hu li kien jahti ghall-fatt li l-ftehim ma setax jigi onorat, u kien l-attur li kien responsabbli ghan-nuqqasijiet u li ma onorax il-ftehim, u ghalhekk tichad l-eccezzjoni tieghu.

“Huwa ovvjw li l-ftehim ta’ bejn il-partijiet kien wiehed, u cioe` ta’ appalt biex jinbnew appartamenti kif ukoll biex isir il-kuntratt ta’ trasferiment, u ghalhekk il-konvenut ma setax jersaq ghall-kuntratt ta’ trasferiment tal-proprjeta` msemija fic-citazzjoni. Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut (fol 15) trid tintlaqa’ ghax hija gustifikata skond dak li nghad hawn fuq.

“Riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni tal-konvenut, irrizulta li l-atturi ma onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju dwar l-aspett ta’ l-appalt u ghalhekk l-atturi ma setghux jitolbu li jigi konkluz il-kuntratt finali, u dan minhabba li x-xoghol ma kienx kontinwu, ma kienx tal-kwalita` miftiehma, anzi inferjuri, u mhux skond is-sengha u l-arti, u mhux taht supervizjoni professjonali adegwata. Irrizulta wkoll li l-bennej ma kienx kostantement fuq is-sit tax-xoghol, u ghalhekk tilqa’ wkoll din l-eccezzjoni.

“Dwar it-talbiet attrici (fol 1), il-Qorti tichad it-talba biex tordna lill-konvenut jersaq għall-kuntratt finali ta' trasferiment tal-propjeta` u dan minhabba li l-konvenut huwa gustifikat li ma jersaqx għall-att finali minhabba x-xogħol hazin li sar mill-attur, u kif inghad fuq, il-ftehim kien wiehed maqsum f'zewg partijiet u cioe` ta' appalt kif ukoll ta' bejgh. Naturalment it-tieni talba ma tistax tintlaqa'.

“Dwar it-talbiet rikonvenzjonali (fol 20), il-Qorti tiddikjara li l-atturi rikonvenzjonati ma onorawx il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-konvenju tad-29 ta' April 2004 billi ma ezegwewx l-appalt kif miftiehem u għaldaqstant il-konvenju jaqa' u tiddikjarah mhux aktar vinkolanti.

“Dwar it-tieni talba li l-konvenut sofra danni ma sarux provi adwegwati halli l-Qorti tista' tasal għal-likwidazzjoni u kundanna ta' dan l-ammont, u infatti anke l-istess Perit Arkitett appuntat mill-Qorti ma dahalx biex jikkonkludi dwar dan l-aspett minhabba mankzanza ta' provi sufficjenti, u f'dan is-sens tichad it-tieni, it-tielet u r-raba' talba rikonvenzjonali.

“Spejjez kontra l-attur.”

Rikors tal-appell tal-atturi:

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċizzjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. Huma jibdew biex jgħidu li kull ma għamlet l-ewwel Qorti hu li applikat il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku għat-talbiet, kontro-talbiet u l-eċċezzjonijiet imressqa mill-kontendenti mingħajr ma dahlet fl-aspetti legali u dan nonostante li l-perit tekniku stess ikkummenta fir-rapport tiegħu li ma kienx qed jirrelata fuq l-aspetti legali.

5. Huma jilmentaw li ma saret l-ebda riferenza għall-**punti legali** li ssollevaw fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom u għalhekk jissottolinejaw il-punti saljenti:

(a) ir-relazzjoni kontrattwali eżistenti bejn il-kontendenti hija regolata mill-iskrittura privata datata 29 ta' April 2004,

liema skrittura hija maqsuma f'żewġ partijiet: (1) promessa ta' xiri u bejgħ u (2) l-appalt li ingħata lill-attur biex jeseqgwi xogħlijiet ta' kostruzzjoni, liema xogħlijiet kellhom iservu bħala parti mill-prezz relattiv għall-oġġett ta' bejgħ;

(b) l-attur kellu d-dritt li jixtri ċertu arja mingħand il-konvenut u fl-istess ħin assumu l-obbligu li għaliha jhallas in parti permezz ta' flus u in parti tramite l-bini tal-blokka;

(c) għalhekk l-appalt ma kienx kundizzjoni biex isir il-bejgħ iżda parti mill-korrispettiv għax-xiri ta' ċertu arja da parti tal-attur. Ma kienx kuntratt ta' appalt legalment interdipendenti fuq ix-xiri tal-arja. Gie stipulat li l-prezz huwa ta' Lm20,000 li minnhom Lm10,000 kellhom jitħallsu in kontanti u Lm10,000 f'xogħol strutturali;

(d) jekk il-konvenut ma kienx kuntent bix-xogħlijiet seta' ttermina l-inkarigu mogħti u jinkariga lil ħaddieħor pero b'daqshekk ma jfissirx li kellu d-dritt li ma jersaqx għall-kuntratt ta' bejgħ tal-arja. Seta' dejjem jitlob li l-valur tal-ħlas tal-arja pattwita *in kind* jiġi mħallas in kontanti;

(e) l-obbligu tat-trasferiment kien tant distint mill-korrispettiv miftiehem (kontanti u xogħlijiet) li ma kien gie speċifikat l-ebda terminu għall-appalt;

(f) il-konvenut ma kellux interess ġuridiku jilmenta fuq il-kwalita` tax-xogħol peress li l-istruttura esegwita sa dak in-nhar kienet intiża li tiġi trasferita lill-attur u x-xogħol fuq il-parti tal-blokka li kienet se tibqa' għand il-konvenut (*third u fourth floor*) kien għadu ma bediex;

(g) rigward id-dewmien, l-attur ma kienx jaħti għal kollox, fil-fatt il-perit inkolpa in parti lill-konvenut u fi kwalunkwe każ tali allegat nuqqas ma kellux jimpinġi fuq il-ftehim pattwit ta' trasferiment tal-arjiet favur l-attur.

6. L-atturi jikkontestaw numru ta' punti ta' fatt li ssemew fis-sentenza appellata. Skont huma:

(i) mhux minnu li l-blokka kellha titlesta fi żmien sena mill-konvenju;

(ii) il-konvenut li kien isegwi x-xogħlijiet ta' kuljum iddeċieda li jilmenta minnhom meta wasal biex jiskadi l-konvenju;

iii) l-applikazzjoni għall-permess kienet ġiet sottomessa fi żmien raġjonevoli wara l-konvenju u kienet ġiet approvata fi żmien relattivament qasir tramite l-insistenza u spejjeż tal-attur;

iv) ix-xogħlijiet setgħu jinbdew biss wara l-ħruġ tal-permessi (Jannar 2005);

v) l-attur ma setax jibda jezegwixxi x-xogħlijiet fuq il-blokka mifthiema peress li l-konvenut ftiehem mal-bennej tal-attur biex jagħmillu xogħol extra fis-sottoswol, u cioe` xogħol li ma kienx pattwit oriġinarjament;

vi) l-attur irrifjuta li jġedded il-konvenju għal tliet xhur oħra peress li l-konvenut ried ibiddel xi kundizzjonijiet;

vii) ix-xogħol fuq il-bini ma ssoktax għaliex il-konvenut kien f'żewġ okkażjonijiet għalaq l-aċċess għall-istess blokka u dan mingħajr ma kien ittermina l-ftehim tal-appalt b'mod formali;

viii) il-fatt li l-konvenut seta' kien intitolat iwaqqaf ix-xogħlijiet ma jfissirx li kellu d-dritt li jreġġa' lura mill-obbligu tiegħu li jittrasferixxi l-arjiet pattwiti favur l-attur.

7. L-atturi jaċċennaw għall-fatt li huma ottemperaw ruħhom *qua* xerrejja mal-kundizzjonijiet relattivi konnessi mal-akkwist ai termini tal-konvenju tant li n-nutar kien hejja data sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt finali:

(1) l-attur kien applika għall-ħruġ tal-permessi;

(2) l-ispejjeż inkorsi mill-attur għall-ħruġ tal-permessi kienu jiffurmaw parti mill-korrispettiv tal-Lm10,000 konness mal-pagament *in kind* cioe` l-bini tal-istruttura;

(3) l-attur kien ħallas lill-konvenut is-somma ta' Lm2,000 in kontanti kif pattwit, wara l-ħruġ tal-permessi;

(4) il-bilanċ ta' Lm8,000 kellu jithallas f'żewġ stadji: Lm3,000 kif titlesta l-blokka, u Lm5,000 fi żmien sena mill-ħruġ tal-permessi. Hawnhekk l-atturi jargumentaw li tali modalita' ta' pagament in kontanti jindika li ma kienx pattwit li l-istruttura kellha tkun lesta entro s-sena tal-konvenju għaliex kien maħsub li parti mill-kontanti kienu sejrin jithallsu wara s-sena u cioe' wara li jkun ġie ġie ppublikat il-kuntatt notarili;

(5) il-fatt li l-venditur kellu xi lment dwar il-kwalita' u/jew ħeffa tax-xogħol ma jfissirx li kellu d-dritt li jeżimi ruħu mill-obbligu tal-bejgħ tal-arja miftiehma;

(6) il-konvenut ma għażilx li jittermina l-appalt b'mod formali iżda sempliciment qabad u sakkar lill-bennej barra;

(7) il-konvenut mhux biss għażel li jittermina l-kuntratt b'mod informali, mhux biss ma resaqx għall-bejgħ tal-arja, iżda arrekkixxa ruħu indebitament billi ħa jgawdi mill-binja ġia' konstruwita mill-attur, mill-permessi tal-bini maħruġa a spejjeż tal-attur, u ser iżomm ukoll l-Lm2,000 depożitu.

8. Finalment l-atturi jilmentaw li mhux sew li l-ewwel Qorti kkundannat lill-attur għall-ispejjeż kollha meta ċertu eċċezzjonijiet tal-konvenut in rikonvenzjoni ġew respinti u l-konvenut ser igawdi kemm mill-ħlas in kontanti ta' parti mill-korrispettiv kif ukoll mill-benefikati li ġew esegwiti fuq is-sit.

Risposta tal-konvenut appellat:

9. Il-konvenut wieġeb biex jgħid li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata għar-raġunijiet segwenti:

(1) l-attur appellant qed jippretendi li jkollu d-dritt naxxenti mill-konvenju u fl-istess ħin jinjora l-obbligazzjonijiet li

daħal għalihom fl-istess konvenju bi ksur tal-prinċipji tal-*pacta sunt servanda* u tal-*pactum commissorium tacitum*;

(2) parti integrali tal-ftehim a bażi ta' liema huwa seta' jakkwista kien appuntu l-esekuzzjoni tax-xogħlijiet skont il-kundizzjoni kif pattwiti fl-istess, liema xogħol baqa' ma sarx u l-ftit li sar kien ħażin;

(3) il-perit tekniku ma kellu l-ebda dubju li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-appalt kellu jitlesta sakemm jagħlaq il-konvenju;

(4) ix-xogħol ħażin ġie kkonfermat minn tliet periti: il-Perit Ellul Vincenti, il-Perit Buhagiar (imqabbad mill-ġar) u mill-perit tekniku Godwin Abela.

(5) L-ewwel Qorti fehmet sew x'kienu l-intenzjonijiet tal-partijiet u f'hiex kien jikkonsisti l-konvenju li kien jinkludi l-appalt, u kienet ġusta meta attribwiet in-nuqqasijiet u t-tort lill-attur stante li x-xogħol li obbliga ruħu li jagħmel m'għamlux jew il-ftit li għamel, għamlu ħażin.

Sfond tal-kawża:

L-iskrittura tad-29 ta' April 2004

10. Il-vertenza bejn il-partijiet hija ppernjata fuq l-iskrittura tad-29 ta' April 2004 iffirmata mill-konvenut Mario Sultana ("il-bejjiegħ") u l-attur David Bonett f'ismu u f'isem martu Isabelle ("ix-xerrej" u/jew "il-kuntrattur").

11. Permezz ta' din l-iskrittura l-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi favur l-atturi l-arja li fuqha eventwalment kellhom jinbnew żewġ appartamenti li jkunu wieħed fil-*first floor* u l-ieħor fil-livell tas-*second floor* tal-blokk li kellu jinbena flok il-proprjeta` tiegħu (495, qabel 496) fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, sovrastanti in parti t-terran bin-numru 494 proprjeta` ta' terzi.

13. Il-prezz ta' din l-arja ġie indikat fuq l-iskrittura bħala Lm20,000 u ġie miftiehem li Lm10,000 kellhom jithallsu fi

flus kontanti u Lm10,000 permezz tax-xogħol “hawn taħt” indikat (klawsola 1). Ix-xerrej obbliga ruħu li a spejjeż tiegħu u bħala parti mill-Lm10,000 japplika għall-permessi biex il-propjeta` eżistenti titwaqqa' u minflokha jinbnew erba' sulari (klawsola 2).

14. Ġie spjegat li jekk jinħarġu l-permessi għall-proġett, ix-xerrej (atturi) ikun obligat iħallas is-somma ta' Lm2,000 lill-bejjiegħ (konvenut) u dawn l-Lm2,000 jitqiesu li huma parti mill-Lm10,000, filwaqt li mir-rimanenti Lm8,000, Lm3,000 kellhom jiħallsu meta l-blokka tkun lesta fi stat ta' ġebel u saqaf, u Lm,5000 kellhom jiħallsu fi żmien sena minn meta joħroġu l-permessi tal-MEPA (klawsola 3). Għalkemm il-konvenut fid-dikjarazzjoni ġuramentata annessa mal-kontro-talba tiegħu qal li l-blokk kellu jitla' fi żmien sena mill-konvenju, fl-istess konvenju jidher li ma ġie stipulat l-ebda żmien li fih kellha titlesta l-kostruzzjoni tal-blokka f'*shell form*).

15. Ix-xerrej obbliga ruħu li jibni a spejjeż tiegħu sa stat ġebel u saqaf żewġ appartamenti fit-*third* u *fourth* floor level, li jibqgħu proprjeta` tal-bejjiegħ (il-konvenut) liema proprjeta` tinbena bħala parti mill-prezz tax-xogħlijiet imsemmija. Ix-xerrej kellu a spejjeż tiegħu ilesti l-faċċata tal-blokk kollu, filwaqt li t-tlestija tal-partijiet komuni, inkluż il-lift, kellu jinqasam bin-nofs bejn il-partijiet (klawsola 4).

16. Il-konvenju kien soġġett għall-ħruġ tal-permessi relattivi u x-xerrej obbliga ruħu li japplika għalihom (klawsola 10). Ġie stipulat li l-konvenju għandu validita` ta' sena bil-patt li jkun ħareġ il-permess, u fin-nuqqas kellu jiġġedded skont il-ħtieġa (klawsola 11) .

17. Ġie stipulat ukoll li jekk joħroġ il-permess għall-*fifth floor* dan jinbena fi stat ġebel u saqaf mix-xerrej, pero l-bejgħ eventwali tat-*third floor* kellu jinqasam nofs bin-nofs sakemm ma jifthemux mod ieħor (klawsola 12).

X'gara fiż-żmien tal-validita` tal-konvenju 29 ta' April 2004 (sena)

18. L-attur applika mal-MEPA għall-ħruġ tal-permessi u fl-10 ta' Jannar 2005 inħareġ il-*Full Development Permission* sabiex isiru "*Alterations to ground floor, demolition of first floor and construction of three floors and penthouse*". L-attur David Bonett spjega li l-*alterations to ground floor* jinkludu tħaffir ta' *semi-basement* u bini ta' *household storage (mezzanine floor)* u dan kif muri fil-pjanta approvata. Spjega li għalkemm fil-konvenju kien ġie stipulat li huwa kellu jibni mill-ewwel sar-raba' sular bħala waħda mill-pattijiet, wara li kien ġie iffirmat il-konvenju l-konvenut kien xtaq li jsir xogħol ta' tħammil sabiex jinbena l-*basement* u għalhekk meta huwa applika għall-permess mal-MEPA laħaq inkluda l-*basement* li xtaq il-konvenut.

19. Kif inħareġ il-permess beda x-xogħol. L-attur xehed li x-xogħol inbeda fis-16 ta' Jannar 2005. Huwa jispjega li l-ewwel xogħlijiet saru fi proprjeta' li l-konvenut kien se jżomm għalih u allura mhux mertu tal-konvenju. Il-bennej Victor Gauci xehed li l-attur kien inkarigah biex jibni t-tromba tal-lift, it-taraġ, xi kmamar fuq wara tal-bitħa, tlett flats u *penthouse*. Xehed li qabel ma nbeda x-xogħol kienu marru fuq il-post hu, l-attur u l-perit Montesin. Spjega li ħadem ġimgħat biss fuq is-sit. Lejn l-aħħar ta' Frar sab li kienet inbiddlet is-serratura u għamlu ġimgħa weqfin. Imbagħad qal li komplew bix-xogħol sal-ewwel ġimgħa ta' Marzu għax neħhew iċ-ċavetta minn fejn kienu jżommuha. L-attur David Bonett xehed li wara li kienu ingħataw iċ-ċavetta tas-serratura l-ġdida mill-konvenut għaddew xi ħmistax u din iċ-ċavetta ħadhielhom u biex jidħol il-bennej kien iċċempel lill-konvenut. Qal li x-xogħol ma tkompliex peress li tkeċċew minn fuq il-post. Mistoqsi kemm dam jaħdem fuq is-sit il-bennej Victor Gauci, qal li beda f'nofs Jannar 2005 u dam bejn wieħed u ieħor sa April. Mistoqsi jekk ix-xogħol kienx kontinwu, qal li ma kienx imur kuljum, u qal li seta kien il-każ li l-bennej kellu xogħol ieħor u ħalla l-lavranti fuq il-post. Huwa qal li bin-nies li kellu minn mindu ħareġ il-permess u bir-ritmu li bih kienu għaddejjin, sa April kellhom ilestu.

20. Il-konvenut Mario Sultana xehed li ma kienx sodisfatt bix-xogħol. Huwa qal li fid-drabi li kien ikun fuq il-lant tax-

xogħol kien ġibed l-attenzjoni tal-ħaddiema li x-xogħol ma kienx qed *isir skont is-sengħa u xehed li meta kien ċempel lill-Perit Montesin dan qallu li ma kienx il-klijent tiegħu. Il-perit Franco Montesin fix-xieħda tiegħu qal li kien qal hekk wara argument twil li fih ma setax jaqbel mal-konvenut pero` wara dik l-okkażjoni kienu ltaqgħu u jidhirlu li l-affarijiet ġew mifthemma. Huwa ppreċċa li bħala l-perit inkarigat responsabbli huwa jagħmel superviżjoni biex jizgura “the stability of the building” u minn tali lat huwa qal li xogħlu għamlu.*

21. *Fis-26 ta' April 2005 l-atturi interpellaw lill-konvenut biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv. FL-istess ġurnata tas-26 ta' April 2005, il-konvenut ukoll għamel ittra uffiċjali lill-atturi li fiha infurmahom li ma aderixxewx mal-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif stipulati fil-konvenju iżda interpellahom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali mingħajr preġudizzju li jipproċedi ulterjorment għall-ħlas ta' danni minħabba non osservanza u ksur ta' xi pattijiet kif ukoll għal kwalunkwe dritt ieħor spettanti lilu. Huwa xehed li f'dik il-ġurnata wkoll in-Nutar kien ċempillu biex jersaq għall-kuntratt u kien irrispondih li ma setax jersaq għall-kuntratt peress li kien għadu lanqas biss inbena sular wieħed, kien għad fadal x' jaqa' u ċertu xogħol kellu jiġi rranġat. Għalkemm jumejn wara, fit-28 ta' April 2005, kienu ltaqgħu għand ċertu Salvino Farrugia l-kuntratt finali ma sarx. Il-konvenut spjega li xtaq li jirranġaw billi jiġġedded il-konvenju għal tlett xhur bil-kundizzjoni li jitlesta x-xogħol fi stat *shell* f'tali żmien u b'penali ta' Lm100 kuljum fin-nuqqas. Ried ukoll li fl-ewwel xahar l-attur jagħmel il-medda prinċipali tad-drenaġġ fit-triq, li jitranġa x-xogħol ħażin u li titneħħa l-klawsola numru 12. Xehed li kieku l-attur qabel ma dawn il-proposti kien lest iġedded.*

22. Il-konvenut imbagħad qabbad lill-perit Joseph Ellul Vincenti biex jagħmel rapport dwar ix-xogħlijiet. Dan tal-aħħar fir-rapport tiegħu tal-20 ta' Ġunju 2005 fil-fatt iddikjara li l-parti kbira tax-xogħol li kien laħaq sar kien ta' kwalita` inferjuri ħafna u ċertament mhux skont is-sengħa u l-arti u saħansitra jagħti lil dak li jkun x'jaħseb li min

għamlu mhux liċenzjat biex jagħmel dan ix-xogħol u mhux intiż biżżejjed biex jagħmlu.

Ir-rapport tal-perit tekniku:

23. Il-perit tekniku Godwin Abela wara li sema' x-xiehma u aċċeda fuq il-post ikkonkluda li x-xogħol li beda f'nofs Jannar 2005 ma kienx xogħol kontinwu, kien ta' kwalita' inferjuri u mhux skont is-sengħa u l-arti, u kien xogħol mhux taħt supervizjoni professjonali adegwata. Fl-opinjoni tiegħu l-interruzzjonijiet kienu dovuti in parti għaliex il-bennej ma kienx konstantement fuq is-sit kif ukoll minħabba li l-konvenut waqqaf ix-xogħlijiet meta dehrli li x-xogħlijiet ma kinux kif suppost.

Id-deċiżjoni tal-ewwel Qorti:

24. Il-Qorti tal-prim' istanza wara li ħadet konjizzjoni tar-rapport u tal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku, (1) fir-rigward tal-kontro-talba tal-konvenut ikkonkludiet li l-atturi ma onorawx il-pattijiet tal-konvenju billi ma esegwewx l-appalt kif miftiehem u għalhekk ddikjarat il-konvenju bħala mhux vinkolanti u laqgħet l-ewwel talba tal-kontro-talba; u (2) fir-rigward tat-talba tal-atturi biex il-konvenut jiġi kkundannat jersaq għall-kuntratt finali ta' trasferiment ta' proprjeta', hija ikkonkludiet li l-ftehim bejn il-partijiet kien "wieħed" u cioe' ta' appalt biex jinbnew l-appartamenti kif ukoll biex isir il-kuntratt ta' trasferiment, u ladarba ġie stabbilit li l-konvenju ma setax jiġi onorat, l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut kienet ġustifikata u għalhekk ċaħdet it-talbiet attriċi.

L-ilment tal-atturi:

25. L-appell tal-atturi bażikament jirrigwarda il-fatt li l-ewwel Qorti qieset il-ftehim bħala wieħed. Jargumentaw li l-appalt ma kienx kundizzjoni biex isir il-bejgħ iżda biex iservi bħala parti mill-korrispettiv tax-xiri tal-arja. Isostnu li l-kuntratt tal-appalt ma kienx interdipendenti fuq ix-xiri tal-arja. Fil-fehma tagħhom jekk il-konvenut ma kienx kuntent bix-xogħlijiet seta ttermina l-appalt mogħti lilhom u

nkariga lil ħaddieħor, pero` b'daqshekk ma jfissirx li kellu wkoll id-dritt li ma jersaqx għall-kuntratt ta' bejgħ tal-arja.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Il-ftehim

26. Fil-fehma tal-Qorti l-ftehim dwar il-bejgħ tal-arja u l-ftehim dwar ix-xogħlijiet li jirriżultaw mill-iskrittura tad-29 ta' April 2004 huma tant intrinsikament konnessi ma' xulxin li ma jistgħux jiġu kkunsidrati separatament. L-iskrittura tispeċifika li l-bejgħ tal-arja qed jiġi aċċettat taħt is-*"segwenti pattijiet"* – hemm fil-fatt lista sħiħa ta' ħmistax-il "patt" (klawsola). Fost dawn il-pattijiet hemm speċifikat il-prezz ta' Lm20,000 li għandu jithallas in kwantu għal Lm10,000 fi flus kontanti filwaqt li l-bilanċ ta' Lm10,000 huwa pattwit *"permezz tax-xogħol hawn taħt indikat"*. Gie stipulat li x-*"xogħol"* jikkonsisti f'bini ta' blokkja appartamenti ta' erba' sulari minflok il-bini eżistenti, bl-intiża li l-appartamenti fit-*third* u l-*fourth floor* ikunu proprjeta` tal-istess konvenut bejjiegħ. Patt ieħor li abbażi tiegħu gie aċċettat il-bejgħ hu li x-xerrej jobbliga ruħu li x-xogħol pattwit ikun *skont is-sengħa u l-arti*. Mhux daqshekk sempliċi li wieħed allura jissepara l-promessa tal-bejgħ/xiri u l-ftehim dwar ix-xogħlijiet meta jidher li x-xogħlijiet tal-bini ta' blokkja ta' erba' sulari (li minnhom żewġ sulari kellhom jitqiesu li huma proprjeta` tiegħu) kienu proprju r-raġuni għaliex il-bejgħ tal-arja gie aċċettat fl-ewwel lok. Il-ftehim bejn il-kontendenti kien ftehim wieħed fejn il-konvenut obbliga ruħu li jittrasferixxi l-arja u jirċievi l-prezz relattiv (parti f'xogħlijiet ta' bini u parti fi flus kontanti) filwaqt li l-atturi da parti tagħhom obligaw ruħhom jirċievu l-arja u jħallsu tali prezz relattiv – żewġ promessi unilaterali li flimkien huma inkorporati fi ftehim bilaterali.

L-alternattiva sugġerita mill-atturi – li jieħu Lm20,000 kontanti

27. L-atturi jargumentaw li l-konvenut ma kellu l-ebda dritt ma jersaqx għat-trasferiment tal-arja u jekk ma kienx kument bil-kwalita` tax-xogħol seta' jitterminalhom l-

inkarigu u jinkariga lil ħaddieħor biex jagħmel ix-xogħlijiet tal-bini tal-blokka minflokhom, f'liema każ seta' jitlob li dik il-parti tal-valur tal-ħlas tal-arja pattwita *in kind* (Lm10,000) tiġi imħallsa minnhom (l-atturi) in kontanti. Iżda din l-alternattiva sugġerita mill-atturi ma tirriżultax mill-ftehim; ma hemm l-ebda klawnsola f'dan is-sens, u cioe` li tikkontempla din l-alternattiva f'tali sitwazzjoni. Jiġi aċċennat il-fatt li l-konvenut ma għażilx li jittrasferixxi l-arja għall-valur ta' Lm20,000, iżda speċifikatament għal Lm10,000 fi flus kontanti u għal Lm10,000 f'xogħlijiet ta' blokka appartament indikati fl-iskrittura, li minnhom kien ser ikun proprjetarju ta' żewġ appartamenti.

28. Il-ftehim ġenerali bejn il-partijiet fil-fatt għandu iktar minn promessa ta' tpartit ta' arja ma' bini u b'Lm10,000 kontanti biex issir ekwiparazzjoni, milli minn sempliciment promessa ta' bejgħ/xiri ta' arja. L-attur stess fil-fatt iqis il-ftehim ta' bejniethom bħala wieħed ta' tpartit: *"Ngħid illi jien kont iffirmajt konvenju fuq bini tal-post in kwistjoni li hu wkoll mertu ta' din il-kawża, f'liema konvenju kien hemm ukoll ammont ta' flus u tpartit ta' bini, il-flus biex it-tpartit isir ugwali."*

29. Għalhekk biex il-ħlas tal-prezz tat-trasferiment tal-arja isir b'manjera differenti minn dik speċifikatament stipulata fil-ftehim irid ikun hemm il-kunsens taż-żewġ partijiet mill-ġdid. L-alternattiva sugġerita mill-atturi mhix xi waħda awtomatika li kellha tapplika f'sitwazzjoni fejn jinqala' disgwid fuq il-kwalita` tax-xogħlijiet (bħal ma' fil-fatt ġara).

It-terminu:

30. Issa għalkemm il-konvenut isostni li il-bini tal-blokk ġebel u saqaf kellu jkun lest fil-perjodu tal-validita` tal-konvenju, (fil-fatt il-perit tekniku kien konvint li din kienet l-intenzjoni tal-partijiet) ma ġie stipulat l-ebda terminu fil-ftehim u għalhekk il-ħlas tal-prezz li kellu jsir għall-arja (kemm dawk l-Lm10,000 *in kind* kif ukoll dawk l-Lm10,000 kontanti) ma kellux bil-fors ikun propju mat-trasferiment tal-arja.

31. Fuq dan il-punt, u cioe` li ma kienx hemm terminu stipulat għat-tlestija tax-xogħlijiet, l-atturi jargumentaw li dan juri kemm l-obbligu tat-trasferiment tal-arja kien distint mill-korrispettiv miftiehem (kontanti u xogħlijiet). Veru li teknikament it-trasferiment tal-arja ma kienx dipendenti fuq it-tlestija tax-xogħol, iżda ladarba x-xogħlijiet li l-atturi kienu obligaw ruħhom li jagħmlu skont is-sengħa u l-arti kienu inbdew u ladarba kien beda jidher li dawn ix-xogħlijiet kienu effettivament ta' kwalita` inferjuri, dan kien jindika li l-ħlas tal-prezz tal-arja ma kienx ser ikun skont il-patt miftiehem; kien jindika li l-atturi ma kinux qegħdin jonoraw wieħed mill-pattijiet li abbażi tiegħu kien qed jiġi aċċettat il-bejgħ: u cioe` l-patt li x-xogħlijiet (li jiffurmaw parti mill-prezz) isiru skont is-sengħa u l-arti.

Interess ġuridiku

32. Anki jekk il-bini li laħaq tlesta sa dak in-nhar li skada l-konvenju kien se jkun proprjeta` tal-atturi peress li l-parti intiża għall-konvenut (*third* u *fourth floor*) kienet għadha ma nbdietx tinbena, ma jistax jingħad li l-konvenut ma kellux interess ġuridiku kif qegħdin jgħidu l-atturi. Jekk il-blokka bdiet tiela b'diversi difetti strutturali fil-baži tagħha għandu raġun dak li jkun jithasseb fuq kif ser ikun ix-xogħol meta jaslu biex jibnu s-sulari sovrastanti tiegħu. Dan appartni l-fatt li nuqqasijiet strutturali f'bini jistgħu fihom innifishom jaffettwaw bini sovrastanti, sottostanti, jew adjaċenti. (Fil-fatt b'dak ix-xogħol li laħaq sar mill-atturi ġie affettwat bi ħsarat it-terran ta' Dennis Ciappara, il-proprjetarju tal-fond sottostanti). Di piu` il-perit tekniku ikkonstata li hemm nuqqasijiet anke fil-partijiet komuni tal-blokka, bħal per eżempju fit-taraġ tal-konkos li fih nuqqasijiet fil-kwalita` tax-xogħol. Fi kwalunkwe każ l-atturi obligaw ruħhom speċifikament li jagħmlu x-“xogħol” skont is-sengħa u l-arti; b'dan wieħed jifhem li kellu jkun ix-xogħol tal-blokka kollha li kellha tinbena skont is-sengħa u l-arti, u mhux ix-xogħol relattiv għat-*third* u *fourth floor* biss.

Inadimplenti non est adimplendum

33. Fil-fehma ta' din il-Qorti, in vista tal-fatt li x-xogħol li kien qed isir kien ta' kwalita` inferjuri, il-konvenut kien ġustifikat li jwaqqfu u jirrifjuta li jonora l-parti tiegħu tal-ftehim – (dik li jittrasferixxi l-arja) – abbażi tal-massima *inadimplenti non est adimplendum*. Ovvjament hemm bżonn l-intervent tal-Qorti biex hija tiddikjara l-ftehim xjolt għal raġuni ta' inadempjenza, u kien għalhekk li l-konvenut istitwixxa (b'suċċess) il-kontro-talba tiegħu f'dan is-sens.

34. Għalkemm il-konvenut seta' għażel li jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ bla preġudizzju għal kull dritt li jista' jkollu li jipproċedi ulterjorment għall-ħlas ta' danni għal non osservanza u ksur ta' pattijiet (kif jidher li kellu f'moħħu li jagħmel sa jumejn qabel ma skada l-konvenju), u għalkemm seta' wkoll kien il-każ li għażel li jaċċetta li jbiegħ l-arja għas-somma ta' Lm20,000 li titħallas kollha kemm hi fi flus kontanti (kif jargumentaw l-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, għalkemm ma jidhirx li effettivament kienu għamlu din l-offerta) kellu wkoll kull dritt li jagħzel li jagħmel dak li fil-fatt għamel: u cioe` li jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt abbażi tal-inadempjenza da parti tal-atturi.

Konsiderazzjonijiet oħra għalhekk huma superfluwi.

Decide

Għal dawn il-motivi tiċċad l-appell interpost mill-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha ħlief għall-kap tal-ispejjeż. Dan għaliex in vista tal-fatt li t-tieni, t-tielet u r-raba' talba rikonvenzjonali tal-konvenut ġew miċħuda minħabba mankanza ta' provi, mhux ġust li jbatu l-ispejjeż kollha l-atturi.

L-ispejjeż tal-prim istanza għalhekk għandhom jiġihallu żewġ terzi ($\frac{2}{3}$) mill-atturi appellanti u terz ($\frac{1}{3}$) mill-konvenut appellat.

Fir-rigward tal-ispejjeż tal-appell, dawn għandhom jiġihallu fl-intier tagħhom mill-atturi appellanti.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----