



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 15/2008

Tlata Operations Limited C 207733.

VS

Paul Zammit ID No 39256M.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guraumentat tas-socjeta' attrici datat 8 ta' Jannar 2008 a fol. 1 tal-process fejn ippremettiet:-

Illi s-socjeta` Tlata Operations Limited hija kreditrici tal-intimat Paul Zammit fl-ammont ta' mija u disat elef mitejn u erbatax-il ewro u tnejn u tletin centezmu (€109,214.32) rapprezentanti prezz ta' materjal, xoghol ta' bini, servizzi u hlasijiet ohra rigward il-kostruzzjoni tal-fond numru 181 fi Triq San Xmun, San Pawl il-Bahar proprjeta` tal-istess intimat.

Illi dan ix-xoghol ta' kostruzzjoni sar fuq talba tal-istess intimat.

Illi l-intimat gie interpellat diversi drabi biex ihallas l-ammont dovut, izda dan baqa' inadampjenti.

Illi ghalhekk l-istess socjeta` rikorrenti talbet li l-intimat jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara lil Paul Zammit debitur tas-socjeta` Tlata Operations Limited fl-ammont ta' mija u disat elef mitejn u erbatax-il ewro u tnejn u tletin centezmu (€109,214.32).
2. Tikkundanna lil Paul Zammit ihallas lis-socjeta` Tlata Operations Limited l-ammont ta' mija u disat elef mitejn u erbatax-il ewro u tnejn u tletin centezmu (€109,214.32) inkluz l-imghax legali minn Mejju 2007 sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, inkluz ir-registrazzjoni ta' privilegg numru 10817 u bl-ingunzjoni tal-istess intimat ghas-subizzjoni li minn issa huwa ingunt.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti a fol. 2 sa fol 59 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-6 ta' Marzu 2008.

Rat ir-risposta guramentata ta' Paul Zammit datata 7 ta' Frar 2008 a fol 65 tal-process fejn eccepixxa:-

(1) Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda u dan peress illi x-xoghlijiet li ghamlet l-istess socjeta` attrici kienu saru fil-fond numru 181, fi Triq San Xmun San Pawl il-Bahar wara l-iffirmar ta' konvenju bejn il-partijiet datat 28 ta' Gunju 2006 bhala parti mill-prezz li s-socjeta` rikorrenti kienet ser thallas biex takkwista l-imsemmija propjeta` hija stess. Illi l-konvenju 'n kwistjoni skada u s-socjeta` attrici naqset milli tersaq ghall-att finali minghajr raguni valida fil-ligi. Isegwi ghalhekk illi gialadarba x-xoghlijiet kellhom ikunu bhala parti mill-prezz ta' akkwist u gialadarba l-istess socjeta` naqset li tidher ghall-att finali bla raguni, allura dak kollu mhallas mis-socjeta` attrici bhala parti mill-prezz, inkluz il-valur tax-xoghlijiet mertu tar-rikors odjern, gew tacitament irrinunzjati minn l-istess socjeta` attrici meta din naqset li tersaq ghall-att finali kif hawn inghad.

(2) Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni hawn moghtija, il-prezz mitlub mis-socjeta` attrici huwa wiehed esegerat u *inoltre* x-

xoghlijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza.

(3) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda a fol 66 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta datata 6 ta' Marzu 2008 fejn gew appuntati l-Perit Legali Dr. Ian Vella Galea bl-assistenza tal-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelataw dwar it-talbiet attrici wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-intimat kollox a spejjez provizorjament tas-socjeta' attrici (fol. 82).

Rat ix-xhieda u d-dokumenti esebiti quddiem l-istess periti gudizzjarji.

Rat in-nota tas-socjeta' attrici bl-affidavits taghha datata 27 Frar 2009 (fol. 68).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku datat 6 ta' Ottubru 2009 u mahluf fil-21 ta' Ottubru 2009 (fol. 160).

Rat ir-rapport tal-Perit Legali datat 12 ta' Ottubru 2009 mahluf fil-21 ta' Ottubru 2009 (fol. 175).

Rat il-verbali tas-seduti quddiem il-Qorti fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Novembru 2010 u l-partijiet inghataw il-fakolta li

Kopja Informali ta' Sentenza

jipprezentaw fit-termini hemm indikati, noti ta' osservazzonijiet rispettivi (fol. 195).

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn is-socjeta' attrici qed titlob il-hlas tas-somma ta' €109,214.32 rappresentanti prezz ta' materjal, xoghol ta' bini, servizzi u hlasijiet ohra ghall-kostruzzjoni tal-fond numru 181, Triq San Xmun, San Pawl il-Bahar, li dwarhom l-intimat eccepixxa li s-socjeta' attrici rinunzjat ghal tali hlas, ghaliex tali xoghol kellu jkun bhala korrispettiv tal-akkwist mis-socjeta' attrici minghand l-intimat tal-proprjeta' mertu tal-konvenju datat 28 ta' Gunju 2006, liema konvenju skada minhabba li s-socjeta' attrici naqset li tidher minghajr raguni valida; fit-tieni lok sostna li l-ammont mitlub huwa esagerat u wkoll li x-xogholijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti.

Illi fil-fatt jirrizulta li s-socjeta' attrici dahlet fit-28 ta' Gunju 2006 f'konvenju mal-intimat ghall-bejgh tal-arja tal-flat 181, Triq San Xmun,

San Pawl il-Bahar u s-sehem ta' sitta minn seba` partijiet komuni tal-istess fond, u ghal dan is-socjeta' attrici kellha (i) thallas l-ammont ta' Lm42, 836; (ii) l-interessi kollha mill-1 ta' Dicembru 2005 sad-data tal-kuntratt finali; (iii) l-ispejjez sabiex l-intimat jaghmel ix-xogholijiet varji elenkati fl-istess konvenju u garaxx; fil-fatt effettivament is-socjeta' attrici kienet ser tibni l-garaxx u l-appartament fil-livell ta' *ground floor* u l-bini fuq l-istess fond kien mbaghad ser jigi akkwistat mis-socjeta' attrici in esekuzzjoni tal-istess konvenju.

Illi x-xoghol sar mis-socjeta' IVN Holdings Limited inkarigata mhallsa mis-socjeta' attrici u l-intimat ha pussess tal-garaxx u l-appartament, izda jidher li nqala disgwid bejn il-partijiet u x-xoghol ma tkomplexx kollu u l-konvenju msemmi skada minghajr ma saru proceduri legali mill-hadd, u b'hekk il-bini kollu li sar baqa' f'idejn l-intimat u s-socjeta' attrici qed titlob il-hlas ghall-kostruzzjoni ta' l-istess u l-ispejjez relatati.

Illi ghal din it-talba, l-ewwel eccezzjoni tal-intimat hija fis-sens li la darba skada l-konvenju huwa ma ghandu jhallas xejn peress li la darba s-socjeta' attrici naqset li tersaq ghall-konvenju minghajr raguni valida dan ifisser li hija rinunzjat ghal kull hlas ta' l-istess xoghol. Fl-opinjoni ta' din il-Qorti din l-eccezzjoni hija bla ebda bazi peress li ladarba l-ebda wahda mill-partijiet ma implimentat il-konvenju fit-termini ta' validita' tieghu u lanqas inhadu xi passi sabiex jigu nforzati d-drittijiet rispettivament naxxenti mill-istess, allura dan ifisser li l-effetti tal-konvenju spiccaw ghal kollox u kull parti tirriverti ghall-*istatus quo ante*. Dan huwa konsegwenzjali ghal dak li jipprovdi l-artikolu 1357 (2) tal-Kap. 16 li sabiex tigi esegwita wegħda ta' bejgh irid qabel ma jagħlaq it-terminu effettiv tal-konvenju trid ikun hemm interpellazzjoni b'att gudizzjarji minn parti għall-ohra u tigi pprezentata kawza fi zmien 30 jum mit-terminu ta' validita' tal-konvenju. F'dan il-kaz huwa pacifiku li hadd mill-partijiet ma għamel xejn u allura l-effetti kollha tal-konvenju skadew u kull parti tirriverti għall-posizzjoni li fiha kienet qabel l-iffirmar tal-istess, la darba

f'dan il-kaz ma thallset l-ebda kapparra u lanqas kien hemm xi patt dwar depozitu penitenzjali ("**Aldo Ciantar vs Alfred Vella**" – K. – 18 ta' Novembru 1988; "**Cecilia Galea Pace vs Thomas P. Dimech nomine**" – P.A – 30 ta' Settembru 1985 - Vol VLXXIII.II.379); "**Carmelo Cassar noe vs Leo Camilleri**" – A.C. 6 ta' Gunju 1986 – Vol LXX.II.326; "**Anthony Mamo vs Joseph Pavia**" – P.A. (RCP) – 17 ta' Jannar 2001).

Illi ghalhekk la darba dan huwa kaz fejn il-konvenju skada, izda dan ma jfissirx li s-socjeta' rikorrenti rrinunzjat ghad-dritt li tithallas tax-xogholijiet u l-ispejjez li ghamlet, u ghalhekk l-intimat ghandu jhallas ghall-istess, u fil-fatt l-intimat jaccetta dan kif jirrizulta mill-ittra datata 9 ta' Awissu 2007 (fol. 80) ghalkemm ma jaqbilx mal-ammont reklamant mis-socjeta' attrici. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

Illi t-tieni eccezzjoni hija fis-sens li l-ammont rikjest huwa esegerat u x-xoghol ma sarx skont is-sengha u l-arti u hawn issir riferenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fejn ikkonstata li l-valur tal-kwalita' tax-xoghol kif sar kien jammonta ghal €72,608.5 (Lm31,162.40) u din il-Qorti thoss li ma hemm ebda raguni ghaliex hija ma ghandhiex taddotta l-istess meta din si tratta ta' materja ta' natura teknika.

Illi dan fil-fatt huwa l-principju li dejjem gie segwit fil-gurisprudenza nostrali nkluz fil-kawza fl-ismijiet "**Nigel Buttigieg et vs Doris Coliero**" (P.A. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007); "**Dr. Toni Abela nomine vs Stephen Xeureb et**" (P.A. (RCP) – 30 ta' Novembru 2006); "**Alfred Mizzi et vs M.R.C.D. Limited**" (PA. (RCP) – 30 ta' April 2002); "**Spiteri Tiles Limited vs Raymond Borg**" (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002); u "**Jox Limited vs Stephen Pace et**" (P.A. (RCP) – 10 ta' Ottubru 2006) fejn inghad li "*ghalkemm il-Qorti ma hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet*

peritali kontra l-konvinzjoni taghha nfisha, kif fil-fatt huwa dettat mill-artikolu 681 tal-Kap 12, jibqa' jippersisti l-fatt li tali konkluzjoni pertali, speċjalment fuq natura purament teknika, dan il-Qorti "ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kellha tkun ben informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' aspekk tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima vs Carmelo Mamo – A.C. 29 ta' Mejju 1998; "Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca" – A.C. 6 ta' Ottubru 1999; "John Saliba vs Joseph Farrugia" A.C. 28 ta' Jannar 2000; "Sammy Tabone vs Carmel Tabone et" – A.C. 5 ta' Ottubru 2001).

Illi in vista tar-rapport tal-Perit Tekniku l-prezz mitlub huwa eccessiv u ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tigi milqugha in parti fis-sens li allura l-ammont dovut lis-socjeta' attrici mill-intimat huwa dak ta' €72,608.5 (Lm31,162.40) bl-imghax legali mid-data tad-29 ta' Jannar 2008 (data tan-notifika tar-rikors guramentat (*tergo fol. 62*) sal-effettiv pagament.

III. KONKLUZJONI.

Ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat u tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

(1) Tiddikjara lill-intimat Paul Zammit debitur tas-socjeta' attrici Tlata Operations Limited fl-ammont ta' tnejn u sebghin elf, sitt mija u tmien ewro u hamsin centezmu (€72,608.50).

(2) Tikkundanna lill-intimat Paul Zammit ihallas lis-socjeta' Tlata Operations Limited l-ammont ta' tnejn u sebghin elf, sitt mija u tmien ewro u hamsin centezmu (€72,608.50), bl-imghax legali mid-data tad-29 ta' Jannar 2008 sal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza *stante* n-natura tal-kaz jinqasmu kwantu ghall-terz (1/3) mis-socjeta' attrici u kwantu ghall-zewg terzi (2/3) mill-intimat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----