MALTA

QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF MIRIAM HAYMAN

Rikors Guramentat Nru: 725/2014 MH

Illum 12 ta' Frar 2016

2R's Limited (C-61760)

vs

Issa Isslam Tawfik (020380A)

Il-Qorti:

I. Preliminari

Rat ir-**rikors guramentat tas-socjeta' attrici** prezentat fit-18 ta' Awissu 2014 fejn gie premess:

"Illi b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 2014 l-esponenti 2R's Limited inkarigat lill-konvenut sabiex jesegwixxi xoghlijiet ta' kisi, tibjid u xoghlijiet ohra f'blokk bini bl-isem "Evergreen", numru mitejn u wiehed u hamsin (251) fi Triq Tumas Chetcuti, Attard (Dokument "A") li b'digriet tal-Qorti datat 5 ta' Frar, 2016 ghandu jaqra " f'blokk bini bla numru ufficjali u bla isem li jinsab fi Triq Tumas Checuti, Attard, u ma' blokk iehor bl-isem "Lourdes", bin-numru 245, fl-istess Triq Tumas Chetcuti Attard";

Illi fl-imsemmi kuntratt l-esponenti 2R's Limited u l-konvenut ftehmu, fost affarijiet ohra, iz-zmien li fih kellhom jitlestew ix-xoghlijiet (klawsola 2.1) u l-modalita' tal-hlas (klawsola 3.1);

Illi inoltre kwalunkwe hlas dovut lill-konvenut kellu jigi pacut ma' debitu tal-istess konvenut skont skrittura tat-23 ta' Novembru 2013 (Dokument "B");

Illi l-konvenut naqas li jezegwixxi x-xoghlijiet fiz-zmien pattwit u oltre li ghamel xoghlijiet hziena, naqas li jezegwixxi l-istess xoghlijiet skont is-sengha u l-arti;

Illi minhabba f'hekk fil-bidu ta' Mejju 2014 l-esponenti itterminat l-appalt mal-konvenut u sussegwentement irregistrat din it-terminazzjoni b'ittra ufficjali datata 5 ta' Gunju 2014 (Dokument "C");

Illi sussegwentement l-esponenti inkarigat terzi persuni sabiex jirrimedjaw ix-xoghliijiet hziena ezegwiti mill-konvenut, bi spejjez akbar ghaliha, ghal liema spejjez ghandu jaghmel tajjeb il-konvenut;

Illi inoltre l-konvenut huwa responsabbli wkoll ghal aktar minn tletin jum ta' dewmien fuq it-termini pattwiti u ghalhekk ghandu jhallas lill-esponenti il-penali bir-rata ta' hames mitt Ewro (Eur500) ghal kull jum ta' dewmien skont il-kuntratt;

Illi wara li ghaddew aktar minn xahrejn mit-terminazzjoni tal-appalt u minkejja li fuq il-kuntratt ta' appalt il-konvenut kien espressament irrinunzja skont il-ligi ghad-dritt li jirregistra privilegg jew ipoteka fuq il-proprjeta' li fuqha kellu jesegwixxi x-xoghlijiet, huwa llegalment u minghajr ebda raguni legittima rregistra privilegg kontra l-esponenti ghas-somma ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (Eur4,300) fuq il-blokk bini fi Triq Tumas Chetcuti, Attard, u fuq proprjeta' ohra ta' terzi persuni bl-isem "Pjazza Navona", 3, Triq tal-Ibragg, Ibragg (Dokument "D");

Illi nterpellat verbalment sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni tad-danni nkorsi mill-esponenti, il-hlas tal-penali, u biex ihassar il-privilegg abbuzivament iskritt minnu, il-konvenut baqa' inadempjenti.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u ghal dawk kollha li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) *Tiddikjara li fil-kors tal-ezekuzzjoni tal-appalt hawn fuq imsemmi ghamel xoghlijiet hziena u mhux skont l-arti u s-sengha, u inoltre naqas li jezegwixxi x-xoghlijiet fit-termini pattwiti fl-istess appalt.*

(ii) *Tillikwida [a] id-danni sofferti mill-attrici b'konsegwenza tal-istess xoghlijiet ezegwiti mill-konvenut [b] tillikwida l-penali ghad-dewmien dovuta mill-konvenut kif obbligat minnu fil-kuntratt tat-28 ta' Jannar 2014.*

(iii) *Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, tordna t-thassir tal-iskrizzjoni tal-privilegg bin-numru 1400/2014 datat 15 ta' Lulju 2014, li bid-digriet tal-Qorti datat 05..2.16 ghandu jaqra minflokk 11070/2014.*

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet".

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mis-socjeta' attrici u d-dokumenti annessi maghha.

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici tal-10 t'Ottubru 2014[1] li permezz tieghu talbet korrezzjoni tan-numru tal-privilegg registrat mill-konvenut kif ukoll fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat sabiex il-kliem *"f'blokk bini bl-isem "Evergreen", numru mitejn wiehed u hamsin (251) fi Triq Tumas Chetcuti, Attard"* jigu sostitwiti bil-kliem *"f'b, lokk bini bla numru ufficjali u bla isem li jinsab fi Triq Tumas Chetcuti u jmiss ma' korp bini iehor bl-isem "Evergreen" numru 251, Triq Tumas Chetcuti, Attard, u ma' blokk iehor bl-isem "Lourdes", bin-numru 245, fl-istess Triq Tumas Chetcuti, Attard." Kif ukoll lin-numru ta' iskrizzjoni gia ndikat bin-numru 1400/2014 jigi sostitwit bin-numru korrett ta' 11070/2014.*

Rat li nghata digriet li awtorizza din il-korrezzjoni datat 5 ta' Frar, 2015 u dan wara diskussjoni mall-partijiet u referenza ghal fatt li din il-Qorti kif diversament preseduta kienet ghamlet referenza ghal iskrizzjoni bin-numru korrett meta l-partijiet qabblu ghar-riduzzjoni tal-privilegg, (seduta 29 ta' Novembru, 2014). In vista ta' hekk il-Qorti dejjem bi qbil bejn il-partijiet ordnat illi in-numru ta' iskrizzjoni kull fejn jidher fl-atti kellu jigi sostitwit u jaqra 11070/2014.

[1] Fol 50 tal-process

Rat ir-**risposta guramentata tal-konvenut**[2] li permezz taghha ressaq is-segwenti eccezzjonijiet:

"Illi l-intimat jinnega bil-qawwa kollha li huwa naqas li jezegwixxi x-xoghlijiet fiz-zmien miftiehem u li huwa ghamel ix-xoghlijiet skont is-sengha u l-arti;

Illi kienet l-esponenti kumpanija stess li waqqfet lill-intimat mix-xoghlijiet fi blokk bini bl-isem "Evergreen", numru mitejn u wiehed u hamsin (251) fi Triq Tumas Chetcuti, Attard, Malta, igifieri l-kumpanija 2R's Limited (C-61760) stess waqqfet mix-xoghol lill-intimat;

Illi l-kumpanija stess 2R's Limited (C-61760) waqqfet lill-intimat Issa Isslam Tawfik minn xoghol f'Haz-Zebbug minn go garaxx;

Illi istess kumpanija 2R's Limited (C-61760) waqfet mix-xoghol fil-blokk bini fi flat maghruf bl-isem "Pjazza Navona" u bin-numru tlieta (3) fi Triq tal-Ibragg, Ibragg, u dan meta kwazi l-intimat lesta mix-xoghol;

Illi x-xoghlijiet tlestew fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Mejju tas-sena elfejn u erbatax (2014);

Illi istess kumpanija 2R's Limited (C-61760) waqqfet mix-xoghol tal-plumbing, katusi u sink tal-kcina (plumbing) mid-direttur Raymond Zammit lill-istess intimat ta' din il-kawza;

Illi l-esponent u l-intimat fl-imsemmi kuntratt tat-28 ta' Jannar 2014 riferut bhala Dokument "A" fil-kawza odjerna kienu ftehmu li l-intimat jircievi karozza BMW u dan bhala hlas tax-xoghol kollu li sar, liema karozza BMW il-kumpanija kellha taghti lill-intimat bhala hlas u mhux bhala kiri hire-purchase system kif hemm imnizzel f'pagna tmienja (8) bhala Dokument "B" ta' din il-kawza;

Illi l-intimat Issa Isslam Tawfik ta lill-Kumpanija 2R's Limited permezz ta' iben tad-Direttur taghha Raymond D Zammit, Robert Zammit hames mitt Ewro (Eur500) u dan proprju biex Raymond Zammit jaghmillu l-Insurance meta fil-fatt ma ghamel l-ebda Insurance lill-intimat Issa Isslam Tawfik;

Illi l-attur ma mexiex mal-istess skrittura tat-23 ta' Novembru 2013, immarkat bhala Dokument "B" fil-kawza odjerna;

[2] Fol 69 tal-process

Illi l-konvenut gie ffrodat permezz tal-iskrittura tal-ftehim immarkata bhala Dokument "B" u l-kunsens tal-konvenut kien ivvizzjat;

Illi l-kunsens tal-konvenut fil-ftehim tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Novembru tal-2013 kien ivvizzjat fuq l-oggett tal-kuntratt;

Illi l-attur ittermina x-xoghol fil-bidu ta' Mejju 2014, cioe' l-appalt mal-konvenut, wara li kien lesta x-xoghol mis-Swieqi u tal-Ibragg u x-xoghol f'Haz-Zebbug kien kwazi lest;

Illi l-kumpanija 2R's Limited (C-61760) permezz tad-Direttur Raymond Zammit inkarigat terzi persuni sabiex jirrimedjaw ix-xoghlijiet ezegwiti mill-konvenut ghax riedet hekk l-istess kumpanija u mhux ghax verament kien hemm bzonn li jsir hekk;

Illi l-konvenut mhux responsabbli ghat-tletin jum ta' dewmien fuq it-termini pattwiti u ghalhekk m'ghandux ihallas lill-attur il-penali ta' hames mitt Ewro (Eur500) ghal kull jum ta' dewmien skont il-kuntratt;

Illi l-kumpanija attrici, permezz tad-direttur taghha Raymond Zammit nizzel kondizzjonijiet fil-kuntratt ta' appalt tat-tmienja u ghoxrin ta' Jannar tal-elfejn u erbatax (28.01.2014) minghajr ma' dawn kienu ftehmu fuqhom;

Illi l-konvenut ma jafx jaqra bil-lingwa Maltija ghalkemm jifhem il-kontenut tal-kitba jekk dan jigi moqri minn terzi persuni u ghalhekk il-konvenut ma kienx jaf bil-kundizzjonijiet fil-kuntratt ta' appalt u li l-istess kuntratt ta' appalt ma giex moqri lilu;

Illi huwa kellu ghalhekk kull dritt li jirregistra privilegg jew ipoteka fuq il-proprjeta' li fuqha kellu jesegwixxi x-xoghlijiet, liema privilegg kien jammonta ghas-somma ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (Eur4,300) fuq il-blokk bini fi Triq Tumas Chetcuti, Attard u fuq proprjeta' ohra ta' terzi persuni bl-isem "Pjazza Navona", 3, Triq tal-Ibragg, Ibragg;

Illi l-konvenut jopponi bil-qawwa kollha it-talba ghall-likwidazzjoni tad-danni ghaliex dan gara, jekk verament gara, bl-ghemil abbuziv tad-direttur Raymond Zammit u ibnu Robert Zammit f'isem il-kumpanija attrici 2R's Limited (C-61760);

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet espressi hawn fuq u anke ghal dawk ir-ragunijiet li ser johorgu waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna, il-konvenut jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) Tichad it-talbiet kollha tal-kumpanija attrici u tiddikjara li fl-ezekuzzjoni tal-appalt imsemmi fir-risposta, ix-xoghlijiet saru skont is-sengha u l-arti mill-konvenut fiz-zminijiet rispettivi u jekk xi xoghlijiet ma sarux fiz-zmien stipulat, il-Qorti tiddikjara li dan sehh peress li l-kumpanija attrici waqqfet hesrem lill-konvenut milli jkompli x-xoghol rispettiv;

(ii) Tiddikjara illi l-ftehim tal-kuntratt ta' xoghol tat-tmienja u ghoxrin ta' Jannar tal-elfejn u erbatax (28.01.2014) huwa null u bla effett legali;

(iii) Tiddikjara li l-ftehim tat-tlieta u ghoxrin ta' Novembru tal-elfejn u tlettax (23.11.2013) bejn Issa Isslam Tawfik il-konvenut u Raymond Auto Dealer Ltd ta' Mdina Road, Zebbug ZBG 04 huwa null u bla effett;

(iv) Tiddikjara li l-iskrizzjoni tal-privilegg bin-numru 1400/2014, li ghandu jaqra 11070/2014 b'digriet ta' din il-Qorti datat 5 ta' Frar, 2015, tal-hmistax ta' Lulju tal-elfejn u erbatax (15.07.2014,) huwa skont il-ligi;

(v) Tillikwida l-hlas li l-konvenut ghandu jithallas tax-xoghol li huwa ghamel fuq il-proprjetajiet imsemmija hawn fuq mill-kumpanija attrici 2R's Limited (C-61760);

(vi) Tillikwida d-danni sofferti mill-konvenut bil-konsegwenza li l-kumpanija 2R's Limited (C-61760) ghamlet permezz tad-direttur taghha Raymond Zammit detentur tal-Karta tal-Identita' Maltija bin-numru 246058M (recte 250659M) ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' 2R's Limited bl-indirizz registrat "Aries House", Mdina Road, Zebbug ZBG 9016, Malta.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-kumpanija attrici".

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut. Id-dokumenti ndikati minnu ma jidhirx li gew prezentati ghalkemm kopja taghhom kienet diga' giet esibita mis-socjeta' attrici mar-rikors guramentat taghha.

Rat il-verbal tat-12 ta' Jannar 2015[3] li fih id-difensur tas-socjeta' attrici talab zmien biex jirregola ruhu peress li r-risposta guramentata tal-konvenut kien fiha xi talbiet.

Rat ir-**risposta guramentata tas-socjeta' attrici**[4] li permezz taghha ressqet is-segwenti eccezzjonijiet:

1. *Preliminarjament in-nullita' u/jew l-irritwalita' tal-att gudizzjarju prezentat mill-konvenut fil-21 ta' Novembru 2014 in kwantu jikkontjeni talbiet u dan peress li ma jsegwix il-formalitajiet rikjesti mill-ligi ghall-prezentata tal-kontro-talba.*

2. *F'kull kaz, u minghajr pregudizzju, it-talbiet tal-konvenut huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrih.*

3. *L-iskritturi msemmija mill-konvenut saru skont il-ligi, u huma validi ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi. Inoltre, kull xoghol li seta' sar mill-konvenut sar kollu bi ksur tal-ftehim bejn il-kontendenti oltre li sar kontra s-sengha u l-arti.*

4. *Inoltre l-esponenti ma kkawzat ebda danni lill-konvenut.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ix-xhieda kollha moghtija.

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

Rat il-bqija tad-dokumenti esebiti.

Rat il-verbal taghha tal-11 ta' Novembru 2015[5] li permezz tieghu s-socjeta' attrici giet akkordata terminu ghall-prezentata tan-Nota ta' Sottomissjonijiet filwaqt li d-difensur tal-konvenut talab li jaghmel l-osservazzjoniijiet tieghu bil-fomm.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici.

[3] Fol 82 tal-process
[4] Fol 93 tal-process
[5] Fol 100 tal-process

Rat illi fis-seduta sussegwenti tad-9 ta' Dicembru 2015 deher biss id-difensur tas-socjeta' attrici li ttratta l-kaz u l-kawza thalliet ghas-sentenza finali.

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

II. Sintezi tal-provi

Robert Zammit[6] – direttur tas-socjeta' attrici – xehed li huma kienu dahlu fi ftehim mal-konvenut dwar xi xoghol ta' kisi u *plastering* fi blokka appartamenti gewwa H'Attard pero' l-istess konvenut mhux biss dam biex beda jesegwixxi l-inkarigu moghti lilu izda ghamel ftit biss mix-xoghol moghti lilu. Dan gie wkoll konfermat mir-rapport tal-Perit Alan Saliba li minkejja li mar fuq il-post diversi drabi qatt ma sab lill-konvenut fuq il-lant tax-xoghol u apparti li ccertifika x-xoghol li kien lahaq lesta l-konvenut bhala mhux skont l-arti u s-sengha. Minhabba f'hekk is-socjeta' attrici kellha tinkariga ditta ohra bit-tkomplija tax-xoghlijiet peress li f'dak li stadju huma kienu diga' ffirmaw xi konvenji fuq appartamenti li kien hemm fil-blokka. Illum il-maggor parti tal-blokka appartamenti nbieghet. Xehed ukoll li l-konvenut ghadda biex irregistra privilegg ghas-somma ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (Eur4,300) minkejja li tali somma ma kinitx tirrifletti x-xoghol li kien ghamel. Skont il-ftehim li ghamlu mal-konvenut, huwa kellu jithallas permezz ta' vettura BMW 5 Series, liema vettura ma kinitx inghatatlu ghax ix-xoghol ma sarx. Lanqas flus ma thallas il-konvenut. Dwar il-kuntratt tal-appalt huwa xehed li ghalkemm il-konvenut ma kienx assistit minn avukat, mill-mod kif beda jitkellem deher li hu midhla ta' dawn it-tip ta' kuntratti. Il-konvenut kien inghata abbozz tal-ftehim xi tlett gimghat qabel l-iffirmar tieghu. In-nutar kien qara l-ftehim qabel dan gie ffirmat mill-partijiet. Mal-konvenut ix-xhud dejjem tkellem bil-Malti.

Il-Perit Alan Saliba[7] – inkarigat mis-socjeta' attrici biex jissorvelja l-kostruzzjoni tal-binja – ikkonferma li kien imur fil-post b'mod regolari. Raymond Zammit, direttur tas-socjeta' attrici, kien ilmenta mieghu dwar il-kwalita' tax-xoghol li kien qieghed jaghmillu l-konvenut. Il-Perit spezzjona dan ix-xoghol u nnota li l-konvenut kellu nuqqas ta' metodologija fix-xoghol, ezempju, filli jaqbad kamra fuq u filli jinzel isfel. Anke fir-rigward tal-kamra li hadem fiha l-konvenut – huwa beda jiksi l-hitan qabel is-saqaf, meta xoghol tajjeb jirrikjedi li tibda mis-saqaf biex jekk ikun hemm xi carcir mis-saqaf ma jaffetwax il-hitan wara li dawn ikunu lesti. Sar ukoll xi xoghol fil-*basement*. Il-kwalita' tax-xoghol, anke

[6] Seduta tal-15 t'April 2015 a fol 85 et seq tal-process
[7] Seduta tal-1 ta' Gunju 2015 a fol 96 et seq tal-process

jekk ma kienx ghadu kompletat, kien juri li ma kienx qieghed isir sew. Minhabba f'hekk hu kien ta parir lill-klijent biex lill-konvenut ma jhallsux is-somma mitluba minnu ta' Eur4,300. Fi kwalunkwe kaz, anke li kieku x-xoghol kien ta' kwalita' tajba ma kienx hemm b'aktar minn Eur 300 x'jithallas. Fid-drabi li huwa mar fuq il-lant tax-xoghol qatt ma rah lill-konvenut minkejja li kien imur waqt il-hinijiet tax-xoghol.

In **kontro-ezami** huwa ddeskriva dak li kkonstata mill-ispezzjoni tieghu tax-xoghol li sar mill-konvenut. Hu qal li fil-fehma tieghu fejn hadem il-konvenut irid jerga' jigi xkatlat u jerga' jigi applikat it-tikhil fuqu.

In sostenn tal-pretensjonijiet taghha s-socjeta' attrici ressqet ukoll diversi **provi dokumentarji**:

i. Kuntratt ta' xoghol datat 28 ta' Jannar 2014[8] li permezz tieghu il-partijiet kienu qablu li l-konvenut kellu jwettaq xi xoghlijiet ta' kisi u tibjid f'perjodu ta' zmien u skont il-kundizzjonijiet maqbula bejniethom.

ii. Skrittura privata datata 23 ta' Novembru 2013[9] ffirmata bejn Raymond Auto Dealer Ltd u l-konvenut ghall-hire purchase ta' vettura BMW 5 Series.

iii. Ittra Ufficjali datata 5 ta' Gunju 2014[10] li permezz taghha s-socjeta' attrici gharrfet ufficjalment lill-konvenut li hija kienet qeghda titterminalu ufficjalment kull xoghol ta' appalt moghti lilu bis-sahha tal-kuntratt tat-28 ta' Jannar 2014 minhabba dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghol sa mill-bidu tieghu u xoghol mhux esegwit skont l-arti u s-sengha, tant li x-xoghol li ghamel kellu jinqala' u jsir mill-gdid.

iv. Registrazzjoni ta' privilegg datat 15 ta' Lulju 2014 mill-konvenut bhala kreditur kontra s-socjeta' attrici bhala debitrici ghas-somma ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (Eur4,300) rapprezentanti l-prezz ta' materjal fornut u xoghol ta' tibjid u tikhil li l-kreditur ezegwixxa f'zewg blokki bini indikati fl-istess dokument.

v. Konvenji ffirmati bejn is-socjeta' attrici u xerrejja prospettivi[11]dwar appartamenti fil-blokka in kwistjoni.

[8] Fol 4 tal-process
[9] Fol 8 tal-process
[10] Fol 12 tal-process
[11] Fol 26 et seq tal-process

vi. Decizjonijiet tal-Qorti u tat-Tribunal ghall-konsumatur[12] b'referenza ghall-konvenut.

vii. Rapport tal-Perit Alan Saliba datat 11 ta' Settembru 2014 dwar ix-xoghlijiet ta' kisi li saru fil-blokka in kwistjoni.

Ghal kull buon fini jigi nnutat li l-konvenut, minkejja li kellu a dispozizzjoni tieghu aktar minn seduta wahda ghall-provi[13], mhux biss ma xehedx u ma ressaq ebda prova talli lanqas biss deher f'dawn is-seduti ffissati specifikatament ghall-provi tieghu.

iii. Konsiderazzjonijiet

Il-kawza odjerna giet intavolata mis-socjeta' attrici wara li fil-kors ta'appalt moghti minnha fit-28 ta' Jannar 2014 lill-konvenut ghal tikhil, kisi u zebgha u xoghlijiet relatati gewwa blokka appartamenti f'H'Attard, huwa m'ezegwixxiex dan l-inkarigu skont l-arti u s-sengha u lanqas lestih fit-terminu miftiehem mas-socjeta' attrici. Hija qeghda ghalhekk tressaq talbiet ghall-likwidazzjoni ta' danni sofferti minnha kif ukoll ta' penali ghad-dewmien minhabba n-nuqqasijiet tal-konvenut; qeghda titlob ukoll it-thassir tal-iskrizzjoni tal-privilegg li rregistra l-konvenut kontra taghha.

Minn naha tieghu il-konvenut cahad li huwa ma ezegwixxiex ix-xoghlijiet kommissjonati lilu anzi nsista li huwa kien lestihom fis-27 ta' Mejju 2014. Kienet is-socjeta' attrici li waqqfitu milli jkompli jahdem. B'zieda mal-eccezzjonijiet huwa allega li l-kunsens tieghu ghall-iffirmar tal-*hire purchase agreement* tal-vettura BMW kien ivvizjat kif ukoll li s-socjeta' attrici nizzlet kundizzjonijiet li ma kinux ftehmu dwarhom fil-kuntratt t'appalt. Huwa sahaq li kellu kull dritt jirregistra l-privilegg ghax ma jafx jaqra bil-Malti u l-kuntratt t'appalt qatt ma gie moqri lilu qabel iffirmah. Huwa talab lill-Qorti tichad it-talbiet tas-socjeta' attrici kif ukoll li tiddikjara l-kuntratt t'appalt u l-*hire purchase agreement* tal-vettura bhala nulli u bla effett fil-ligi, li l-iskrizzjoni tal-privilegg kontra s-socjeta' attrici hija skont il-ligi. Huwa talab ukoll il-likwidazzjoni u hlas tax-xoghol li wettaq flimkien mad-danni sofferti minnu kontra s-socjeta' attrici.

[12] Fol 39 et seq tal-process
[13] Seduti tas-7 t'Ottubru 2015 u tal-11 ta' Novembru 2015 a fol 99 u 100 rispettivament

A. <u>Eccezzjoni preliminari</u>

Fir-risposta guramentata tieghu tal-21 ta' Novembru 2014, il-konvenut ressaq mhux biss eccezzjonijiet ghall-pretensjonijiet tas-socjeta' attrici izda wkoll numru ta' talbiet. In vista ta' dan is-socjeta' attrici, prezentat risposta guramentata fil-15 t'April 2015 u ressqet is-segwenti eccezzjoni preliminari:

"*Preliminarjament in-nullita' u/jew l-irritwalita' tal-att gudizzjarju prezentat mill-konvenut fil-21 ta' Novembru 2014 in kwantu jikkontjeni talbiet u dan peress li ma jsegwix il-formalitajiet rikjesti mill-ligi ghall-prezentata tal-kontro-talba.*"

L-artikolu 158 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi fost affarijiet ohra li r-risposta guramentata ghandu jkun fiha:

"(3) (a) dawk l-eċċezzjonijiet li jitqiesu rinunzjati jekk ma jinġibux fil-bidu tad-difiża;

(b) stqarrija ċara u korretta tal-eċċezzjonijiet fuq il-meriti tat-talba jew tat-talbiet mingħajr riferenza għal awtoritajiet;

(ċ) il-konvenut, jew wieħed mill-konvenuti jekk ikun hemm aktar minn wieħed, għandu wkoll jiddikjara bil-ġurament fir-risposta ġuramentata b'paragrafi numerati, il-fatti kollha dwar it-talba, fejn jiċħad, jammetti jew jispjega ċ-ċirkostanzi tal-fatti murija fid-dikjarazzjoni tal-attur, filwaqt li jiddikjara liema fatti huwa jaf bihom personalment.

(4) Ir-risposta ġuramentata għandha tiġi konfermata bil-ġurament quddiem ir-reġistratur jew prokuratur legali maħtur bħala Kummissjunarju b'setgħa li jagħti ġurament taħt l-Ordinanza dwar il-Kummissjunarji b'setgħa li jagħtu Ġurament. Il-konvenut għandu wkoll jagħti l-ismijiet tax-xhieda li jkun bi ħsiebu jġib u jiddikjara dwar kull wieħed minnhom xi prova jkun bi ħsiebu jagħmel bix-xiehda tagħhom. Flimkien mar-risposta ġuramentata għandhom jiġu ppreżentati dawk id-dokumenti kollha li jistgħu jinħtieġu biex isaħħu l-eċċezzjonijiet."

Imbaghad is-Sub Titolu I tat-Titolu VIII tal-Kap 12 dwar ir-rikonvenzjoni jistipula kif gej:

*“**396.** Fil-kawżi, l-konvenut jista’ jagħmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jingħad hawn taht:*

(a) meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur; jew

(b) meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaċi l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b’kull mod ieħor iġib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti tagħha.

***397.** L-effett tal-kontro-talba, rigward il-proċedura, huwa dak li dwar it-talba originali u l-kontro-talba jsir process wiehed u li ż-żewġ talbiet jiġu deċiżi fl-istess kawża.*

***398.** (1) Il-konvenut li jkun irid jipproponi r-rikonvenzjoni, għandu jagħmel il-kontro-talba tiegħu fir-risposta bil-miktub għar-rikors ġuramentat jew le.*

(2) Il-kontro-talba għandha titressaq wara l-eċċezzjonijiet għat-talba oriġinali li jsiru kif meħtieġ bil-liġi; u l-konvenut għandu, dwar il-kontro-talba jħares, kemm jista’ jkun, ir-regoli stabbiliti b’dan il-Kodiċi jew b’xi liġi oħra għall-att proċedurali li bih il-proċedimenti kienu l-ewwel inbdew.

(3) Meta l-proċedimenti jkunu b’rikors ġuramentat, kontro-talba magħmula fir-risposta ġuramentata tkun tiswa daqs preżentata ta’ rikors ġuramentat dwar dik it-talba, li għandha tiġi notifikata lill-attur, li għandu jipproċedi daqslikieku kien il-konvenut dwarha; u f’kull każ bħal dan, l-egħluq tal-proċedimenti preliminari bil-miktub u l-applikazzjoni tal-artikoli 151 u 152 għandhom jibdew mal-preżentata ta’ dik ir-risposta ġuramentata mill-attur jew malli jagħlaq iż-żmien għall-preżentata tagħha.

***400.** Il-konvenut ma jistax jipproponi l-kontro-talba fi kwalità oħra minn dik li fiha jkun imħarrek, lanqas ma jista’ jipproponi l kontro-talba kontra l-attur fi kwalità oħra minn dik li fiha dan ikun deher fit-talba tiegħu.”*

Il-kwistjoni tal-validita’ o meno ta’ att gudizzjarju trid ukoll tittiehed fl-ambitu ta’ dak li jipprovdi l-artiklu **789(1)** tal-Kap.12 dwar meta meta att gudizzjarju jista' jigi dikjarat null:

“(1) L-eccezzjoni ta' nullità ta' l-atti gudizzjarji tista' tinghata:
(a) jekk in-nullità hija ddikjarata mil-ligi espressament;

(b) jekk l-att jinhareg minn Qorti mhux kompetenti;

(c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullità, pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort' ohra hlief billi l-att jigi annullat;

(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament mehtiega mil-ligi:

Izda dik l-eccezzjoni ta' nullità kif mahsuba fil-paragrafi (a), (c), u (d) ta' dan is-subartikolu ma tkunx tista' tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi.

(2) L-eccezzjoni ta' nullità ta' att, taht il-paragrafu (c) tas-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, ma tistax tinghata, meta l-parti li taghtiha tkun baqghat taghmel jew, ghad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqghu jsiru atti ohra wara, minghajr ma teccepixxi dik in-nullità".

Ghandu jinghad illi l-gurisprudenza nostrali dwar din il-materja hija kopjuza u kostanti. Il-kaz fl-ismijiet **Antonia Zahra vs Raymond Borg** deciz fid-29 ta' Settembru 2015[14] jigbor fih sintezi ta' principji li huma rilevanti ghall-vertenza odjerna fuq dan il-punt:

"Illi fl-ewwel lok jinghad li llum hija gurisprudenza li l-Qorti kemm jista' jkun, ghall-pratticita` u biex tigi evitata multiplikazzjoni ta' kawzi u spejjez zejda, ghandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eccezzjoni tan-nullita` u kemm jista' jkun issalva atti gudizzjarji, u att ta' citazzjoni ghandu jigi mwaqqa' u annullat biss ghal ragunijiet gravi.

*Illi skont is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Michael Attard nomine vs Raymond Galea"** deciza fit-12 ta' Mejju, 1998 intqal illi "bhala regola, skont il-gurisprudenza ormai stabbilita, l-atti kemm jista' jkun ghandhom jigu salvati biex issir gustizzja sostanzjali fil-mertu tal-kaz" u "kif gie ritenut minn dawn il-Qrati, ir-rigorozita' procedurali, u il-formalizmu esagerat rarament huma ambaxxaturi tal-gustizzja sostanzjali u ghalhekk ma ghandhomx normalment janimaw l-andament tal-kawza" (**"Aquilina vs Cassar"** – Vol. LXXVI.iv.666).*

Illi l-emendi li saru fil-ligi bl-Att XXIV tal-1995, huma mmirati proprju

[14] Rik Nru 1157/2014

ghalhekk, ghaliex huwa bl-istess tibdil ovvju li l-interess tal-gustizzja fil-kaz in partikolari jigi moqdi generalment biss b'decizjoni fuq il-punt sostantattiv tal-kawza, u dak huwa dak li fil-verita' l-partijiet ikunu qed ifittxu. Ir-regoli tal-procedura jezistu biex jipprovdu l-ahjar triq sabiex id-dritt sostantattiv ikun jista' jingieb bl-ahjar u bl-izjed mod spedjattiv ghall-konferma tieghu, u dan entro l-limiti tal-ligi, u sabiex l-istess dritt ma jkunx jista' jigi abbuzat.

*Illi ghalhekk l-ebda principju ta' gustizja ma ghandu jhalli d-dritt procedurali jiehu s-sopravent fuq id-dritt sostantattiv, b'mod li l-formalizmu bil-mod estrem tieghu jiddetta l-effettiva ezekuzzjoni u mplimentazzjoni tal-gustizzja skont il-ligi (vide **"Anthony Abdilla et vs Emanuel Deguara et"** deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Marzu, 1999 (P.A. (RCP) Cit. Nru. 1998/97).*

*Fil-kawza fl-ismijiet **Galaxy Holdings Resort Limited vs Intramed Limited** Cit.Nru 2377/2000/1 deciza mill-Prim Awla fis-26 ta' Settembru, 2013 dwar dan " il-formalizmu esegerat illi hafna gie imnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qeghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta' diversi forom" (App.28.02.1997 "**Charles Fino vs Alfred Fabri noe"**), u konsegwetement " l-att ghandhom jigu salvati anzi che annullati jew dikjarati nulli" (App. 24.01.1964 **" Dr.Joseph Ellul vs Jos.G.Coleiro**") PA RCP "**Maurizio Urso vs Fr.Charles Cini**" 19.01.1999)*

*Illi hawn issir riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"Dottor Henry Vassallo vs Onor. Prim Ministru et"** (P.A.Kost. (JRM) 9 ta' Ottubru 1991. Rikors Numru 6/01/JRM) fejn inghad:*

*"Illi kif inghad f'ghadd ta' decizjonijiet tal-Qrati taghna, id-distinzjoni bejn nullita' mtella' taht il-paragrafu (c) u dik taht il-paragrafu (d) tas-sub-artikolu (1) tal-Artikolu 789, tikkonsisti fil-fatt li f'tat-tieni, l-att gudizzjarju jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarita' essenzjali mehtiega mil-ligi, u mhux "semplici" ksur ta' forma preskritta (**"Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri"** – P.A. (C.S) 4 ta' Novembru 1988)".*

Dwar il-kwistjoni tal-kontro-talba, l-kaz **Zahra vs Borg** ikompli hekk:

*"Huwa pacifiku li ghalkemm il-legislatur ma llimitax it-talbiet li jistghu jitressqu permezz ta' talba rikonvenzjonali,.(**Nicholas Ellul et v Mary Cutajar et -** PA FGC - 15 ta' Mejju 1998).*[15]

---

[15] Ara wkoll. **Carmel Farrugia v Alexandra Farrugia** – PA(RCP) - 6 ta' Marzu 2003

*"Vi e` communanza di origine quando le due domande emanano dallo stesso fatto o dallo stesso contratto o titolo." (Ara ad. ez. is-sentenzi fl-ismijiet "**Paul u Agnes konjugi Bezzina vs Eagle Beams Limited et**" (Citaz. Numru 881/97/RCP) deciza fl-4 ta' Dicembru 1998, u "**Dr.Vincent Falzon nomine vs Raymond u Salvina Mifsud**" (Citaz. Nru. 2302/97/RCP).*

*Dawn il-principji gew elaborati minn din il-qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet **Air Malta p.l.c. v Lawrence Borg ghan-nom ta' South Rays Holidays Limited** (PA)(JRM) - dec. fit-30 ta' Gunju 2004)**.***

Il-Qorti irriteniet hekk:-

***"**Huwa stabbilit li b'"fatt" wiehed jifhem dik il-gabra ta' operazzjonijiet jew negozji li nisslet ir-rabta guridika[16]..."*

Fid-dawl ta' dawn il-principji legali u gurisprudenzjali l-Qorti tqis li:

1. L-att gudizzjarju mahluf bil-gurament mill-konvenut Issa Isslam Tawfik fil-21 ta' Novembru 2014 fih elementi ta' risposta guramentata u "kontro-talba" kombinati flimkien.

2. In-nuqqas ta' sekwenza fil-hsieb u l-mod kif paragrafi ntizi biex jilqghu ghat-talbiet attrici jalternaw b'mod erratiku ma' paragrafi ohra diretti lejn talbiet *ad hoc* imressqa mill-konvenut, mehudin ilkoll fl-isfond tal-formalitajiet stabbiliti mill-provvedimenti tal-ligi appena citati, *prima facie* jistghu joholqu dubju dwar il-validita' tal-att innifsu f'ghajnejn il-ligi.

3. Madankollu l-ezercizzju li trid taghmel din il-Qorti huwa li tevalwa jekk effettivament l-att gudizzjarju in kwistjoni, fis-sustanza tieghu, jistax jigi meqjus bhala validu fil-ligi fid-dawl tal-principji citati li sa fejn huwa possibbli att gudizzjarju jigi salvat u sanat u mhux annullat.

4. Il-Qorti tqis li Issa Isslam Tawfik prezenta eccezzjonijiet fil-mertu u ddikjara bil-gurament il-fatti kif jafhom hu filwaqt li cahad u spjega,

---

[16] Ara Digesto Italiano (Vol. IX) Voce *"Fatto"* pag. 548-9 u App. Kumm. **6.2.1985** fil-kawza fl-ismijiet ***Maria Grazia Fava vs Salvino Farrugia*** (mhix pubblikata). Bran iccitat ukoll mill-On.Qorti tal-Appell fil-kaz flismijiet **Paul Gambin v Frank Gambin pro et noe -**dec.fis-27 ta' Marzu 1996.

skont il-kaz, ic-cirkostanzi maghrufa minnu b'referenza ghal dak dikjarat mill-attur. Anke jekk il-formalita' li biha gew prezentati u elenkati minnu ma ssegwix interament il-kriterji stabbiliti mill-ligi, l-Qorti tqis li l-att gudizzjarju tal-21 ta' Novembru jikkostitwixxi risposta guramentata valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi stante li kwalunkwe nuqqasijiet procedurali huma sanabbli ghax ma jtellfux is-sustanza tal-att innifsu. Ghal kull buon fini, il-paragrafi mmarkati (i) u (iv) a fol 73 u 74 huma meqjusa li qeghdin jirreferu wkoll ghall-parti tal-eccezzjonijiet.

5. Ghal dak li jirrigwarda l-bqija ta' dan l-att gudizzjarju safejn jirrigwarda talbiet imressqa mill-konvenut, il-Qorti tqis li ghall-validita' tal-kontro-talba huma mehtieg li t-talbiet imressqa fiha jkunu (i) konnessi mat-talba principali u (ii) l-ghan ahhari taghhom ikun li t-talbiet attrici jigu estinti jew newtralizzati.

6. It-talbiet principali tas-socjeta' attrici huma ghal dikjarazzjoni ta' xoghlijiet hziena u nuqqas tal-konvenut li jezegwixxi x-xoghlijiet fil-hin kif ukoll danni u likwidazzjoni ta' penali relatati mal-blokka appartamenti f'H'Attard. Dan a bazi tal-kuntratt tat-28 ta' Jannar 2014.

7. Il-kontro talba numru enumerata (ii) hija ghalhekk ammissibli ghax relatata ma' dan il-kuntratt.

8. Mhux l-istess jinghad ghall-kontro-talba numru (iii) – ghalkemm il-*hire purchase agreement* tat-23 ta' Novembru 2013 gie prezentat fil-proceduri odjerni ma saret ebda talba dwaru mis-socjeta' attrici u ghalhekk ma hemm ebda konnessjoni bejn din it-talba tal-konvenut u t-talbiet attrici. Din it-talba sejra tigi meqjusa bhala nulla.

9. It-talbiet numru (v) ghal hlas ta' xoghol imwettaq u t-talba numru (vi) dwar likwidazzjoni u hlas ta' danni mressqa mill-konvenut rikonvenzjonat[17] sa fejn jolqtu l-blokk bini bl-isem "Pjazza Navona" bin-numru 3 fi Triq tal-Ibragg, Ibragg u garaxx gewwa Haz-Zebbug indikati minnu fil-kontro-talba huma wkoll nulli ghax il-kawza qed issir biss dwar il-blokk bini f'H'Attard**. Dawn l-istess zewg kontro-talbiet huma pero' ammissibbli u validi ghar-rigward tal-blokk bini f'H'Attard.**

[17] Fol 74 tal-process

10. Ghalhekk il-Qorti sejra tqis l-att gudizzjarju tal-21 ta' Novembru 2014 bhala risposta guramentata u kontro-talba ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi sa fejn biss huwa kompatibbli ma' dak appena dikjarat.

11. Il-Qorti tqis ukoll li s-socjeta' attrici f'ebda hin ma giet pregudikata bl-att presentat mill-konvenut in via ta' eccezzjoni u rikonvenzzjoni stante li hija giet moghtija l-opportunita' u fil-fatt prezentat risposta guramentata li permezz taghha rribattiet it-talbiet imressqa mill-konvenut. Fil-fatt l-vjolazzjoni tal-forma mhux dejjem ggib maghha n-nullita ta' l-att, din ghandha tirrizulta biss meta tali vjolazzjoni tirrizulta fi pregiudizzju ghal parti l-ohra li ma jistax jissewwa. Dan jinghad in linea ma dak li qalet il-Qorti P.A. RCP fis-26 ta' Gunju, 2008 fil-kawza fl-ismijiet **Blye Engineering Co. Limited vs S.P. Hotel Limited**; *"bl-applikazzjoni tal-artikolu 398(2) tal-Kap 12, li jipprovdi li l-konvenut kemm jista jkun ghandu jhares ir-regoli stabbiliti f'dan il-kodici jew b'xi ligi ohra ghall-att procedurali li bih procedimenti kien l-ewwel jinbdew, l-istess kontro-talba kellu jkollha, bhal ma ghandu jkollu r-rikors guramentat*". Illi l-avviz mehtieg taht l-artikolu **156(1)(d),** izda din l-eccezzjoni trid tittiehed fid-dawl tal-artikolu **789 tal-Kap 12** tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi *inter alia* li:

"(1*) L-eccezzjoni ta' nullita' ta' l-atti gudizzjarji tista' tinghata-(c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma mehtiega mill-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullita', kemm il-darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita', pregiudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat"* Tenut dana tqies din il-Qorti li l-attur rikonvenzjonat ma weriex lil Qorti fejn soffra pregiudizzju rreparabbli.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti tichad l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta' 2R's Limited dwar l-irritwalita' u n-nullita tal-att gudizzjarju in kwistjoni safejn biss huwa nkompatibbli ma' dak appena deciz u tilqaghha fil-bqija.

B. <u>It-talbiet tas-socjeta' attrici</u>

i. Fl-ewwel talba fir-rikors guramentat taghha tat-18 t'Awissu 2014, is-socjeta' attrici qeghda titlob lil din il-Qorti –

"*Tiddikjara li fil-kors tal-ezekuzzjoni tal-appalt hawn fuq imsemmi ghamel xoghlijiet hziena u mhux skont l-arti u s-sengha, u inoltre naqas li jezegwixxi x-xoghlijiet fit-termini pattwiti fl-istess appalt.*

Minn dak li rrizulta mill-provi huwa pacifiku li s-socjeta' attrici u l-konvenut iffirmaw ftehim t'appalt fit-28 ta' Jannar 2014. Dan il-ftehim *per se* ma jindikax direttament liema binja u f'liema ndirizz kien ntiz li jigu effetwati x-xoghlijiet indikati f'Dokument X anness mieghu, izda kemm minn dak li xehed ir-rapprezentant tas-socjeta' attrici Robert Zammit[18] u minn dak dikjarat mill-konvenut innifsu fir-risposta guramentata tieghu[19] il-Qorti hija sodisfatta li dan il-kuntratt kien jinkludi l-*modus operandi* tax-xoghlijiet maqbula bejn il-partijiet ghal kisi, tibjid u xoghlijiet ancillari fil-blokk bini mertu tal-proceduri odjerni li jinsab fi Triq Tumas Chetcuti li jmiss ma' korp iehor bl-isem "Evergreen" numru 251, Triq Tumas Chetcuti Attard, u ma' blokk iehor bl-isem "Lourdes" bin-numru 245 fl-istess triq.

Fil-partijiet saljenti tieghu dan il-ftehim jistipula li s-socjeta' attrici, bhala zviluppatur ghandha *"bzonn servizzi ta' xoghol tal-oghla livell"* u li l-konvenut, bhala kuntrattur *"jiddikjara li ghandu l-kapacita' u l-hila necessarja biex joffri tali servizzi u jlesti x-xoghol fiz-zmien prefiss"* fil-kuntratt.

Fl-artikolu 2 tal-istess kuntratt il-partijiet qablu dwar dati specifici u stretti dwar meta kellu jibda x-xoghol – 1 ta' Marzu 2014 – u kif kellu jipprocedi u jigi kompletat f'kull sular u d-data finali li fiha kellu jigi finalizzat ix-xoghol kollu fil-binja: 30 ta' Gunju 2014. Il-partijiet qablu li "l-kuntrattur ghandu jizgura li fid-Data ta' Tlestija, ix-xoghlijiet kollha jitlestew f'kull dettall ragjonevoli skont is-sengha u l-arti" u li *"l-kelma ilesti ghandha tigi meqjusa bhala tfisser illi s-sular in kwistjoni ghandu jkun lest minn kull xoghol li ghandu jsir mill-kuntrattur."*

Il-partijet ftehmu wkoll fi klawsola 4.2 li –

"jekk it-tlestija tax-xoghlijiet ma ssirx fi zmien skont kif miftiehem, jew ma jkunx miexi b'ritmu tajjeb f'tul tal-istess zmien l-izviluppatur ghandu d-dritt fost affarijiet ohra:

- *li jwaqqaf lil imsemmi kuntrattur u/jew iqabbad lil terzi persuni biex ikomplu x-xoghlijiet li jkun ghad baqa".*

---

[18] Xhieda tal-15 t'April 2015 a fol 85 et seq

[19] Fol 69 et seq

U fi klawsola 5.2:

"Dan il-kuntratt jirraprezenta l-ftehim shih u finali bejn il-partijiet dwar il-materja in kwistjoni."

Minn dawn il-klawsoli ma jiskatta ebda dubju dwar dak li l-partijiet ftehmu dwaru. Japplika ghalhekk il-principju generali tal-ligi civili li meta l-kliem miftiehem bejn il-partijiet huwa car, m'hemmx lok ghal interpretazzjoni[20]. Il-konvenut kien decizament marbut li jippresta xoghol ta' kwalita' f'terminu stipulat.

Minn dak li kompla emerga mill-provi jirizulta izda li l-konvenut ma ottemprax ruhu ma' dawn l-obbligi tieghu.

Ir-rapport tal-Perit Alan Saliba korroborat bir-ritratti annessi mieghu immedjatament jaghti stampa cara u dettaljata tan-nuqqasijiet tal-konvenut ghal dak li jolqot il-kwantita' u l-kwalita' tax-xoghol esegwit minnu.

Il-Perit ikkonstata li sa minn qabel l-14 ta' Mejju 2014 ix-xoghol kien wieqaf u li sa dakinhar kien lahaq sar xoghol biss fid-'*drive*' u r-rampa tal-garaxxijiet u f'kamra fuq wara tal-'*maisonette*'. Dan meta sa dik id-data l-konvenut kien intrabat li jkun lahaq lesta minn kollox il-*basement level*, is-*semi basement level*, il-*ground floor*, il-*first floor* u wkoll is-*second floor* (liema sular kellu jkun lest sal-ghada 15 ta' Mejju 2014). M'hemmx ghalhekk paragun bejn il-ftit x-xoghol li lahaq ghamel il-konvenut u dak li suppost kien lahaq lesta sad-data tal-14 ta' Mejju 2014.

Ir-rapport tal-Perit jixhet dawl ukoll fuq il-kwalita' nnifisha ta' dan il-ftit xoghol li kien lahaq lesta l-konvenut:

"3. Ix-xoghol ma kienx qed isir b'sekwenza kif titlob l-arti u s-sengha, fejn bdew jinksew il-hitan qabel is-soqfa li jwassal ghal tharbit fix-xoghol li jkun sar fuq il-hitan u konsegwentement anke f'aktar dewmien.

4.Il-kisi ma kienx qed isir b'mod komplet u thallew partijiet barra (anke fili miftuha) b'konsegwnzi ta' lapazzar u aktar gonot li jkollhom effett fuq il-'finishing' tal-prodott u konsegwentement anke f'aktar dewmien."

---

[20] Art.1002 tal-Kodici Civili

Ir-ritratti esibiti u x-xhieda guramentata kemm tal-istess perit, kif ukoll tad-direttur tas-socjeta' attrici Robert Zammit jikkorroboraw dak li ntqal f'dan ir-rapport.

Fid-dawl ta' dawn il-provi lampanti li fi kwalunkwe kaz ma gew b'ebda mod kontradetti bi prova kuntarja da parti tal-konvenut, il-Qorti hija sodisfatta li l-ewwel talba tas-socjeta' attrici timmerita li tigi akkolta.

Ghal dawn ir-ragunijiet ukoll, il-Qorti sejra tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut riferibbli ghal din it-talba.

ii. Fit-tieni talba taghha s-socjeta' attrici qeghda titlob lil din il-Qorti:

"Tillikwida [a] id-danni sofferti mill-attrici b'konsegwenza tal-istess xoghlijiet ezegwiti mill-konvenut [b] tillikwida l-penali ghad-dewmien dovuta mill-konvenut kif obbligat minnu fil-kuntratt tat-28 ta' Jannar 2014"

Dwar id-danni sofferti mis-socjeta' attrici b'konsegwenza tax-xoghlijiet li ghamel il-konvenut, is-socjeta' attrici permezz ta' Nota datata 25 ta' Settembru 2014[21] iddikjarat *"illi l-ispejjez inkorsi minnha wara li gie terminat il-kuntratt ta' appalt jammontaw ghal hames mitt Ewro (Eur500) liema spejjez ikopru tkissir tax-xoghol ezegwit mill-konvenut u kisi bir-ramel u cement u tibjid bil-gir. Dan jinkludi wkoll it-tkissir tax-xoghol ezegwit mill-intimat fil-kamra wahda tal-maisonette li tigi fuq il-basement level."*

Fix-xhieda tieghu, id-direttur Robert Zammit ghan-nom tas-socjeta' attrici[22] qal li huma kienu qabbdu lill-kumpanija World Plastering biex taghmel ix-xoghlijiet mehtiega minflok il-konvenut.

Il-Qorti tinnota li minkejja dak dikjarat mis-socjeta' attrici hija naqset li tesebixxi evidenza konkreta anke permezz ta' ricevuti biex tissostanzja dawn l-allegati danni u spejjez. Lanqas ma nghatat raguni valida li tiggustifika dan in-nuqqas. Il-Qorti ghalhekk tqis li lanqas ghandha takkorda xi danni *arbitrio boni viri*.

Kif tajjeb qalet il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Joseph Muscat et vs Alfred Joseh Baldacchino et**[23] deciz fit-8 ta' Jannar 2016:

[21] Fol 20 tal-process
[22] Fol 85 tal-process
[23] Rikors guramentat 326/07

"Illi l-Qorti hi tal-fehma li mhuwiex kompitu tagħha li tillikwida d-danni hekk sofferti, u dana għaliex l-fatt illi l-atturi naqsu li jipprovdu dokumentazzjoni apposita sabiex din il-Qorti tillikwidahom. Il-Qorti tillikwida d-danni arbitrio boni viri meta jkun impossibbli għall-attur li jressaq il-provi preċiżi dwar l-entita' tagħhom u mhux meta jonqos li jressaq il-provi dwarhom."

Il-Qorti ma tarax ghalfejn m'ghandhiex tabbraccja dan l-insenjament u ghalhekk ghall-istess ragunijiet sejra tichad din il-parti tat-talba attrici u tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut dwarha.

Dwar il-likwidazzjoni tal-penali dovuti ghad-dewmien minhabba nuqqasijiet imputabbli lill-konvenut, jigi nnutat li klawsola 4.1 tal-kuntratt tat-28 ta Jannar 2014 tipprovdi li –

"It-tlestija tax-Xoghlijiet ghandha ssir mhux aktar tard mid-Data ta' Tlestija. Fin-nuqqas il-Kuntrattur ikun obbligat ihallas multa ta' hames mitt Ewro (Eur500) kuljum bhala danni prelikwidati, liema multa titnaqqas mill-kont finali."

Il-klawsola 4.5 tal-istess kuntratt tkompli tipprovdi hekk:

"Il-kuntrattur espressament jirrinunzja ghad-dritt ta' kwalunkwe tnaqqis ta' multa li jista' jkun intitolat ghalih skont l-artikolu 1122 (1) (b)[24] tal-Kodici Civili…."

Fin-Nota taghha tal-25 ta' Settembru 2014[25] is-socjeta' attrici ddikjarat hekk:

"v. tiddikjara illi l-penali kif kontemplati fil-kuntratt ta' appalt hawn fuq imsemmi huma ta' Eur500 ghal kull jum ta' dewmien. Fil-fatt, l-intimat huwa responsabbli ghal dewmien ghaz-zmien kollu li baqa' jahdem fil-fond in kwistjoni. Skont il-kuntratt ta' appalt, l-intimat kellu sahansitra jlesti sas-second floor sal-15 ta' Mejju 2014. Skont l-intimat, ix-xoghlijiet ezegwiti minnu tlestew fis-27 ta' Mejju 2014 (ara privilegg iskritt minnu

---

[24] Artikolu **1122.** tal-Kodici Civili jpprovdi hekk**:** **"***(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet: (a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti millobbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; (b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti millobbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu. lżda, f'* dan *il-każ, ebda tnaqqis ta' penali ma*
jista' jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat għall-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss. *(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali għandha tiġi mnaqqsa, ittnaqqis għandu jsir fil-*proporzjon tal-parti *tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita."*

[25] ibid

stess anness mar-rikors promotur bhala Dokument "D"). Ghaldaqstant, fil-verita', l-intimat huwa responsabbli ghal penali ta' dewmien ghal bejn l-1 ta' Marzu 2014 (ara klawsola 2.1 tal-kuntratt ta' appalt, Dokument "A") u s-27 ta' Mejju 2014 bir-rata ta' Eur500 ghal kull jum. Madankollu, l-esponenti qeghda minn issa tiddikjara illi sejra tillimita l-pretensjoni taghha ghal tletin (30) jum ta' dewmien bl-imsemmija rata skont il-kuntratt."

In kwantu l-Qorti diga' ddikjarat li sejra tilqa' l-ewwel talba attrici, hija tqis gustifikata t-talba tas-socjeta' attrici ghall-likwidazzjoni ta' penali favur taghha minhabba d-dewmien ghat-twettiq tax-xoghlijiet pattwiti kawzati mill-konvenut.

Dwar il-*quantum* ta' penali dovut, fis-sottomissjonijiet taghha s-socjeta' attrici tghid li minkejja li hija llimitat il-pretensjoni taghha ghal dawn il-penali ghal 30 jum biss, xorta thalli f'idejn il-Qorti biex tillikwida penali akbar jekk jidhrilha xieraq in vista tal-fatt li l-konvenut kien fi kwalunkwe kaz rrinunzja ghal kull dritt ta' tnaqqis ta' l-istess penali a tenur tal-klawsola 4.5 tal-kuntratt u a bazi tal-artikolu 1122 tal-Kodici Civili[26].

Il-Qorti izda tqis li certament id-dikjarazzjoni espressa tas-socjeta' attrici fin-Nota taghha tal-25 ta' Settembru 2014 saret b'konsapevolezza shiha tat-termini tal-ftehim originali tat-28 ta' Jannar 2014 inkluz il-klawsola 4.4 tal-kuntratt u l-artikolu 1122 tal-Kodici Civili. Ghalhekk f'dan l-istadju ma tara ebda raguni il-ghala hija ghandha tiddisturba tali volonta' tal-istess socjeta'.

Il-Qorti tinnota li d-Data ta' Tlestija tax-xoghlijiet kollha kif stipulata skont il-Kuntratt kienet it-30 ta' Gunju 2014. Tfakkar il-Qorti li sa xahar qabel l-perit Alan Saliba kien fid-data ta' l-14 ta' Mejju, 2014 sab ix-xoghol wieqaf u kkonstata l-ftit xoghol li kien lehaq sar, u dan ukoll mhux kif titlob is-sengha u l-arti. L-Artikolu 5.1 tal-kuntratt jipprovdi li l-obbligi mposti mill-Artikolu 4, inkluz ghalhekk dik enumarata 4.1 rigwardanti d-danni minhabba d-dewmien, jissopravvivu t-terminazzjoni tal-kuntratt. Ghalhekk l-obbligu tal-konvenut li jaghmel tajjeb ghad-dewmien baqa' fis-sehh anke wara li s-socjeta' attrici gharrfet lill-konvenut li qeghda titterminalu l-appalt a tenur tal-Artikolu 4.2 tal-kuntratt permezz ta' ittra ufficjali datata 5 ta' Gunju 2014.

Dwar il-penali mitluba l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuel Borg vs The Two Divers Company Limited** deciza fis-27 ta' Frar,

[26] Punt 4 tan-Nota ta' Sottomissjonijet tas-socjeta' attrici a fol 108

2008, qalet; "M'hemmx dubbju illi klawsola penali f'kuntratt ghandha funzjoni essenzjalment rizarcitorja intiza biex tiffissa b'mod preventiv, u anke b' mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f' kaz ta' dewmien jew ta' inadempiment. F' dan is-sens jinsab ritenut illi l-klawsola penali "*è una convenzione accessoria che serve di mezzo per rafforzare la obbligazione principale e rappresenta la valutazione convenzionale dei danni sofferti dal creditore per l' inadempimento o per la mora. Essa quindi riveste il triplice carattere di obbligazione accessoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazzione convenzionale*" ("**Goffredo Chretien *nomine et* -vs- John Ciancio**", Appell Kummercjali, 13 ta' April, 1921);

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha suesposti l-Qorti sejra tillikwida l-penali ta' hames mitt Ewro kuljum (Eur500) ghad-dewmien dovut htija tal-konvenut fuq tletin jum dekorribbli mid-Data tat-Tlestija kif maqbula fil-kuntratt tat-28 ta' Jannar 2014 u cioe' mit-30 ta' Gunju 2014. Is-somma totali dovuta mill-konvenut lis-socjeta' attrici qeghda tigi stabbilita ghal hmistax il-elf Ewro (Eur15,000). Dan qed isir kif gia inghad b'rispett ta' dak gia dikjarat mis-socjeta attrici, in kwantu fil-fatt il-konvenut kien inadempjenti fit-terminu gia mill-1 ta' Marzu, 2014 fejn kellu jkun lest mill-ewwel fazi x-xoghol sa *basement level.*

L-eccezzjonijiet tal-konvenut li jolqtu din it-talba qeghdin jigu michuda.

iii. Fit-tielet talba taghha s-socjeta' attrici qeghda titlob lil din il-Qorti:

"Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, tordna t-thassir tal-iskrizzjoni tal-privilegg bin-numru 1400/2014 datat 15 ta' Lulju 2014."

Il-konvenut irregistra privilegg datat 15 ta' Lulju 2014 bin-numru 11070/2014[27] kontra s-socjeta' attrici ghas-somma ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (Eur4,300) fuq zewg blokki bini, wahda ta' H'Attard mertu tal-kaz odjern u l-ohra fl-Ibragg. Din is-somma tirrapezenta l-prezz ta' materjal fornut u xoghol ta' tibjid u tikhil li l-kreditur esegwixxa fiz-zewg blokki msemmija.

Jigi nnutat li permezz ta' Cedola ta' Depozitu numru 1391/2014[28] is-socjeta' attrici iddepozitat fil-Qorti s-somma shiha ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (Eur4,300) rigwardanti tali privilegg.

[27] Fol 52 tal-process
[28] Fol 55 tal-process

Fil-mori tal-kawza kien hemm diversi zviluppi u anke saru trattattivi dwar dan il-privilegg bejn il-partijiet inkluz b'intervent tal-Qorti nnifisha li wassal ghal qbil bejn il-partijiet dwar riduzzjoni tal-privilegg kif dettat fil-verbal tad-29 ta' Novembru 2014[29].

Fl-Artikolu 4.5 tal-Kuntratt tat-28 ta' Jannar 2014 is-socjeta' attrici u l-konvenut kienu qablu li *"Il-Kuntrattur….ma jistax jaghmel privilegg fuq l-imsemmi sid jew kumpanija in kwistjoni."* Jinghad ghal darb'ohra li din il-klawsola tant cara ma taghti lok ghal ebda nterpretazzjoni.

Minn naha tieghu il-konvenut jargumenta[30] li huwa ma jafx jaqra bil-lingwa Maltija ghalkemm ammetta li jifhem il-kontenut tal-kitba jekk dan jigi moqri minn terzi persuni. Hu qal li ghalhekk ma kienx jaf bil-kundizzjonijiet tal-appalt u li l-istess kuntratt ta' appalt ma giex moqri lilu. Ghal dawn ir-ragunijiet hu sostna li kellu kull dritt li jirregistra l-privilegg in kwistjoni kontra s-socjeta' attrici.

Il-Qorti izda tqis li l-konvenut ma gab ebda prova ta' dak allegat minnu f'dan il-kuntest. Ghall-kuntrarju s-socjeta' attrici rribattiet permezz tax-xhieda ta' Robert Zammit li l-konvenut inghata abbozz tal-kuntratt xi tlett gimghat qabel l-iffirmar tieghu u li n-Nutar kien qara l-ftehim qabel ma gie ffirmat. Qal ukoll li mal-konvenut huwa dejjem ikkomunika bil-lingwa Maltija.

Il-Qorti tqis fuq bazi ta' probabilta' li hija l-verzjoni tar-rapprezentant tas-socjeta' attrici li ghandha mis-sewwa. Hija mhux biss prassi maghrufa izda obbligu inerenti fil-professjoni ta' kull Nutar li huwa jaqra l-att lill-partijiet qabel jiffirmawh u ghalhekk it-tezi tal-konvenut ma hijiex kredibbli. Dwar il-lingwa hija tqis ukoll li l-konvenut tacitament ikkonferma li jifhem bil-Malti meta pprezenta d-difiza tieghu ghall-kaz odjern bil-lingwa Maltija u f'ebda hin ma talab li l-proceduri jinstemghu b'xi lingwa ohra.

Il-konvenut ghalhekk ma kellu ebda skuza valida fil-ligi biex jevadi l-obbligu tieghu a tenur tal-Artikolu 4.5 tal-kuntratt fuq citat.

Fi kwalunkwe kaz, in tema legali jigi rilevat ukoll li l-artikolu 2029 u 2030 tal-Kodici Civili jipprovdu kif gej:

---

[29] Fol 80 u 81 tal-process

[30] Risposta guramentata a fol 6 et seq tal-process

*“**2029.** Il-privileġġi speċjali fuq l-immobbli u fuq ħwejjeġ mobbli kif speċifikat fl-artikoli 2002(2) u 2012(1)(b) m’għandhomx effett jekk ma jiġux imniżżlin fir-Reġistru Pubbliku fiż-żmien ta’ xahrejn.*

***2030.** Iż-żmien imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan jibda jgħodd -*
……
(b) għall-krediti msemmijin fil-paragrafu (b) ta’ dak l-artikolu, minn dak in-nhar li jitlesta x-xogħol….”

*“**2010.** Il-kredituri privilleggati fuq immobbli huma:*
……..
(b) l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u haddiema ohra, fuq l-immobbli mibni jew mibni mill-gdid jew imsewwi, ghall-kreditu tal-ispejjez u tal-prezz ta’ xogholhom.

Ommissis.”

Fl-iskrizzjoni tal-privilegg il-konvenut jghid li x-xoghlijiet tlestew fis-27 ta’ Mejju 2014. Izda rrizulta b’mod car f’dawn il-proceduri li x-xoghol qatt ma kien tlesta minnu u ghalhekk il-konvenut ma kellu ebda dritt fil-ligi jirregistra l-privilegg in kwistjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti sejra tilqa’ din it-tielet talba attrici u tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut f’dan il-kuntest.

C. Il-kontro-talba tal-konvenut

Fl-ewwel kontro-talba tieghu enumerata (ii) il-konvenut talab id-dikjarazzjoni ta’ nullita’ tal-ftehim tat-28 ta’ Jannar 2014. Hjiel ta’ prova biex jissostanzja din il-pretensjoni ma gabx.

Dwar it-talba enumerata (v) l-konvenut talab li jithallas ghax-xoghol li huwa ghamel. Kif intqal, din it-talba giet meqjusa valida u ammissibbli biss ghar-rigward tal-blokka t’appartamenti f’H’Attard. Il-konvenut ma gab ebda prova biex jissodisfa lill-Qorti li huwa kien jisthoqqlu ta’ xi haga. Anzi gie pruvat proprju l-kuntrarju, u cioe’ li l-ftit xoghol li kien lahaq ghamel ma kienx skont l-arti u s-sengha u li ma kellu ebda valur[31]. Il-konvenut ma gab ebda prova biex jirribatti dan.

Dwar it-talba enumerata (vi) fejn il-konvenut qieghed jitlob danni, ma tezisti ebda prova li tiggustifika din it-talba.

[31] Rapport Perit Alan Saliba – punt 5 a fol 89

Finalment din il-Qorti ma tistax ma tiddeplorax il-mod legger li bih il-konvenut tratta d-difiza tieghu stess, meta wara d-diversi allegazzjonijiet li huwa ghamel huwa lanqas biss indenja ruhu jissostanzja minimament dak li qal, u noltre kif gew redatti l-eccezzjonijiet u t-talbiet rikonvenzzjonali minnu presentati.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti:

1. **Tilqa' l-ewwel talba tas-socjeta' attrici u tiddikjara li fil-kors tal-ezekuzzjoni tal-appalt hawn fuq imsemmi ghamel xoghlijiet hziena u mhux skont l-arti u s-sengha, u inoltre naqas li jezegwixxi x-xoghlijiet fit-termini pattwiti fl-istess appalt;**

2. **Tichad it-talba enumerata (ii) (a) tal-istess socjeta' riferibbli ghall-likwidazzjoni tad-danni sofferti minnha b'konsegwenza tax-xoghlijiet ezegwiti mill-konvenut;**

3. **Tilqa' t-talba enumerata (ii) (b) tal-istess socjeta' u tillikwida u tordna lill-konvenut ihallas is-somma ta' hmistax -il elf Ewro (Eur15,000) bhala penali ghad-dewmien fit-twettiq tax-xoghlijiet appaltati lilu;**

4. **Tilqa' t-tielet talba tal-istess socjeta' u tordna t-thassir tal-iskrizzjoni ta' privilegg numru 11070/2014 mill-konvenut kontra s-socjeta' attrici ghas-somma ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (Eur4,300) u dan taht is-segwenti termini:**

   (a) Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien gimghatejn mill-lum u a spejjez tieghu ihassar u jikkancella l-privilegg11070/2014;

   (b)Tinnomina lil Dr. Kevin Camilleri Xuereb sabiex jirraprezenta lill-konvenut fl-eventwali kontumacja tieghu kif ukoll lin-Nutar Pubbliku Dr. Mario Bugeja biex jekk l-intimat ma jaderixxix ruhu mal-ordni tal-Qorti fiz-zmien stipulat, jiehdu l-passi kollha necessarji skont il-ligi ghat-thassir u l-kancellament tal-privilegg numru 11070/2014. L-ispejjez xorta jkunu a karigu tal-intimat.

5. **Tichad l-eccezzjoni preliminari tas-socjeta' 2R's Limited dwar l-irritwalita' u n-nullita tal-att gudizzjarju prezentat mill-**

konvenut fil-21 ta' Novembru 2014 safejn biss huwa nkompatibbli kif deciz u tilqaghha fil-bqija.

6. **Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut ghajr li ghar-ragunijiet gia esposti mhux se jigi kkundant ghad-danni.**

7. **Tiddikjara t-talba enumerata (iii) fir-risposta guramentata tal-konvenut a fol 74 bhala nulla u bla effett;**

8. **Tiddikjara t-talbiet enumerati (v) u (vi) fir-risposta guramentata tal-konvenut a fol 74 ammissibbli bhala kontro-talba skont il-ligi izda tichadhom fil-mertu.**

9. **Tiqla' l-eccezzjonijiet fil-mertu tas-socjeta' attrici riferibbli ghall-kontro-talbiet tal-konvenut li gew meqjusa validi u ammissibbli.**

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali dekorribbli mill-lum sad-data tal-hlas effettiv kontra l-konvenut.

Miriam Hayman
Imhallef