*-ftehim verbali redott fi skrittura*

*-komunjoni tal-akkwisti – leġittimazzjoni passiva tal-konjugu l-ieħor*

*-interpretazzjoni*

**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMĦALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 5 ta' Ġunju, 2020.**

**RikorsNru. 132/2019 GM**

**J&C Contracts Limited**

**vs**

**Mamdouth Altllas u Maria Altllas**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta' attriċi li abbażi tal-premessi li:

1. Bi skrittura privata datata 30 t'Awwissu 2018, il-konvenut inkarigaha teżegwixxi appalt ("l-Appalt") konsistenti f'kostruzzjoni u bini ta' pedamenti, garaxxijiet, irdim tal-art, u l-bini tal-appartamenti u *penthouses* fuq porzjon t'art bil-faċċata konfinanti ma' Triq il-Parroċċa, fin-Naxxar, fuq liema Art se jiġi kostruwit kumpless ta' bini magħruf bl-isem *Sun Valley Court*, bin-numru 79, fit-triq imsemmija, u dan skont il-pjanti approvati bil-permess ta' żvilupp PA/09785/17.

2. L-attriċi bdiet teżegwixxi l-Appalt, iżda dan ġie eventwalment sospiż u terminat bil-kunsens reċiproku tal-kontendenti.

3. Ix-xogħol eżegwit mill-attriċi sat-terminazzjoni ta' l-Appalt ġie mkejjel u kwantifikat mill-perit arkitett inkarigat mill-konvenuti, tant li għall-istess Appalt, il-konvenuti huma debituri tal-attriċi fis-somma ta' €390,815.27.

4. Minkejja li l-Appalt ingħata mill-konvenut, il-konvenuta hija wkoll debitriċi tal-attriċi billi hija wkoll sid ta' nofs indiviż ta' l-Art, u billi wkoll bejnha u bejn il-konvenut hemm veljanti l-komunjoni ta' l-akkwisti.

5. Minn din is-somma, l-attriċi tagħraf li għandha titnaqqas b'titolu ta' tpaċija s-somma ta' €55,013.88, li huwa ammont dovut mill-attriċi lill-konvenut għal xogħlijiet eżegwiti mill-konvenut lill-attriċi fi proġetti oħra.

6. Għalhekk il-konvenuti baqgħalhom iħallsu lill-attriċi l-bilanċ ta' €335,801.39.

7. Illi l-konvenuti ma ħallsu xejn mill-bilanċ dovut minnhom.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(1) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti huma debituri solidali ta' l-attriċi fl-ammont ta' tlett mija ħamsa u tletin elf tmien mija u wieħed Ewro u disgħa u tletin ċenteżmu (€335,801.39);

(2) tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment bejniethom iħallsu lill-attriċi s-somma ta' tlett mija ħamsa u tletin elf tmien mija u wieħed Ewro u disgħa u tletin ċenteżmu (€335,801.39).

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju intavolat kontestwalment, u bl-imgħax kummerċjali dekorribbli mill-ewwel (1) t'Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) kontra l-konvenuti *in solidum*;

Rat ir-Risposta Maħlufa li permezz tagħha l-konvenuti eċċepew illi:

1. Il-konvenuta Maria Altllas għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu estraneja għall-ftehim tat-30 t'Awwissu 2018.
2. L-attriċi ma tistax tinvoka, mill-ftehim tat-30 t'Awissu 2018, biss dawk l-istipulazzjonijiet li jibbenifikaw lilha. Meta l-kontendenti għażlu li jitterminaw l-appalt *de quo*, għazlu li jagħmluh mingħajr riżerva u bl-intiża ċara li r-rikorrenti kellha titħallas biss il-valur tax-xogħol minnha mwettaq u xejn aktar, u allura b'rinunzja effettiva ta' kwalunkwe żieda fil-prezz kontemplata fil-ftehim surriferit.

3. Il-valur tax-xogħol mwettaq mir-rikorrenti huwa dak ta' tlett mija u sittax il-elf erba' mija tlieta u tmenin euro u erbgħa u erbgħin ċenteżmu (€316,483.44).

   Din is-somma tikkonsisti fil-kejl ċertifikat mil-Perit David Ellul Mercer fit-22 ta' Ottubru 2019 fis-somma ta' €372,333,456, li minnha jeħtieġ jitnaqqas il-valur ta' 15%, ossia s-somma ta' €55,850.44.

   Mis-somma premessa teħtieġ jitnaqqas wkoll is-somma ulterjuri ta' €55,013.88, aċċettat mir-rikorrenti bħala dovuta lill-intimat għal xogħlijiet eżegwiti minn dan tal-aħħar fuq proġetti oħra.

   B'hekk il-konvenut Mamhoud Altllas huwa biss debitur tar-rikorrenti fis-somma ta' €261,469.14, inkluża Taxxa fuq il-Valur Miżjud.

4. It-talbiet tar-rikorrenti huma mill-bqija nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat l-atti kollha tal-kawża:

Semgħet it-trattazzjoni tal-legali tal-partijiet;

**Ikkunsidrat:**

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni</u>

Illi l-konvenuti laqgħu għat-talbiet attriċi b'eċċezzjoni preliminari illi l-konvenuta ma kinitx parti mill-kuntratt t'appalt u għalhekk għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju. Fir-rigward, il-konvenuti jikkontendu li jirriżulta bl-

aktar mod ċar illi ma sar l-ebda ftehim ma' mart l-esponenti. Jibda biex jiġi osservat li għalkemm a tenur ta' l-Artikolu 1324 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta atti normali ta' ġestjoni ta' kummerċ, negozju jew professjoni li jkunu qed jiġu eżerċitati minn parti waħda biss mill-miżżewġin, ikunu vestiti biss f'dik il-parti li fil-fatt tkun qed teżerċita dak il-kummerċ, negozju jew professjoni anke fejn dawk l-atti kieku ma kienux magħmula in relazzjoni ma' dik is-sengħa, negozju jew professjoni kienu jikkostitwixxu amministrazzjoni straordinarja, b'daqshekk ma jfissirx illi l-komunjoni ta' l-akkwisti viġenti bejn il-konjuġi tkun eżonerata minn kull responsabilità versu it-terz kreditur;

> "Bl-artikolu 1324 tal-Kap.16, għalhekk, il-komunjoni tintrabat fil-konfront tat-terz, anke meta att straordinarju jsir minn konsort wieħed biss, basta li jkun att "normali ta' ġestjoni ta' kummerċ"[1].

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet jirċievi applikabilità d-dispost tal-Artikolu 1324 għall-każ odjern li għandha tikkonduċi biex jiġi ritenut illi fil-każ tal-obbligazzjoni assunta mill-konvenut u li għandha karattru negozjali u mhux personali għandha twieġeb il-komunjoni ta' l-akkwisti u, konsegwentement, ukoll il-konvenuta Maria Altllas iżda limitatament għal sehemha mill-assi tal-komunjoni;

> "L-iskop ta' l-artikolu 1324 hu intiż biex, fil-konfront ta' terz, il-komunjoni tintrabat anke meta att straordinarju jsir minn konsorti wieħed biss, basta li jkun att 'normali' ta' ġestjoni ta' kummerċ."[2]

---

[1] Three Barrels Limited v. Joan Schembri et - Citaz. Nru. 553/99 – 17.01.2013. Vide wkoll Claudette Gauci v. Paolo Bonnici Limited et, PA per Imhallef Tonio Mallia deciza fid-9 ta' Ottubru 2003.

[2] Claudette Gauci v. Paolo Bonnici Limited et, Citaz. Nru. 14/02 PA -9.10.2003.

It-terz, allura, ma jkollux għalfejn, kull darba, li jinnegozja ma' konsorti jitlob li dan ta' l-aħħar iġib il-parti l-oħra miegħu, għax jaf li, bil-firma ta' parti waħda, xorta waħda jkun kopert. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-konvenuti Mamdouh u Maria Altllas huma miżżewġin u fin-nuqqas ta' prova kuntrarja japplika dak dispost fl-Artikolu 1316(1) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioè li ż-żwieġ li jsir jew jiġi reġistrat f'Malta jġib *ipso jure* bejn il-miżżewġin, il-komunjoni ta' l-akkwisti, meta ma jkunx hemm ftehim xort'oħra b'att pubbliku. Inoltre waqt il-ġbir tal-provi ġie ppreżentat il-kuntratt ta' akkwist tal-art in kwistjoni datat 15 ta' Ġunju 2016[3] fejn juri illi ġiet akkwistata mill-konvenut u martu. Fid-dawl ta' dan għalhekk fil-każ in eżami japplika dak appena osservat fir-rigward tar-responsabilità tal-komunjoni vis-à-vis it-terz kreditur għad-djun riżultanti minn atti normali ta' ġestjoni ta' kummerċ, negozju jew professjoni eżerċitata minn konjuġi wieħed biss. Konsegwentement jirriżulta li l-konvenuta Maria Altllas qua mart il-konvenut Mamdouh Altllas ġiet ġustament u korrettament imħarrka mill-attriċi. B'hekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti tirriżulta għal kollox inġustifikata u bħala tali għandha tiġi miċħuda;

***Fatti:***

**Ikkunsidrat:**

Jirriżulta li:

Il-kumpannija attriċi u l-konvenut daħlu f'kuntratt t'appalt sabiex l-attriċi tagħmel xogħol ta' kostruzzjoni ta' appartamenti u *penthouses* bl-isem *Sun Valley Court* bin-numru 79 fuq porzjon art akkwistata mill-konvenuti fi Triq il-Parroċċa fin-Naxxar, Malta.

[3] Dok AM 1 a fol 60.

Joseph Chetcuti li huwa d-direttur tal-kumpanija attriċi, xehed illi fl-2016 kien kellmu l-konvenut u talbu stima tal-bini u kkomputaha bir-rati ta' dak iż-żmien. Xi sentejn wara, il-konvenut urih ix-xewqa li jinkarigah għax-xogħol ta' kostruzzjoni fis-sit li kellu ġewwa n-Naxxar. Chetcuti għarrfu illi ma kienx se jaħdem bir-rati ta' sentejn qabel u għalhekk ftiehmu li r-rati jiġu miżjuda bi 15%. Huwa proprju fuq dawn ir-rati li m'hemmx qbil bejn il-partijiet.

Meta x-xogħol kien wasal fit-tisqif tal-ewwel sular t'appartamenti, sar il-kuntratt tat-30 t'Awwissu 2018 bejn il-partijiet. Fih hemm pattuwit illi 'r-rati jekwivalu għar-rati offruti fil-bidu mill-kuntrattur, kif miżjuda bir-rata ta' ħmistax fil-mija (15%)'[4]. Fil-kuntratt ftiehmu ukoll illi l-konvenut kellu jħallas lill-kuntrattur akkont ta' dak dovut lilu ħamsin fil-mija (50%) tal-ammont li jkun dovut u l-bilanċ rimanenti permezz ta' trasferiment ta' wieħed mill-appartamenti u wieħed mill-garaxxijiet li kienu ser jinbnew mill-istess kuntrattur fuq il-propjeta u dan bil-valur ta' €272,500. Kull bilanċ rimanenti favur il-kuntrattur kellu jitħallas fi flus kontanti[5].

Dan il-kuntratt qatt ma ġie rreġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxa ai termini tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas tħallas il-1% taxxa proviżorja. L-avukat tal-attriċi kien infurmahom illi jekk dan ma jsirx, il-parti tat-tpartit ta' proprjeta` ma jkunx inforzabbli u dan xeheduh kemm Chetcuti u kemm Altllas.

Skont il-konvenut, il-ftehim ta' żieda ta' 15% kien għaliex ftiehmu li nofs il-prezz kellu jitħallas permezz ta' tpartit ta' appartament u garaxx fl-istess blokka. Ġara hekk għaliex Chetcuti ma kienx se jaċċetta tpartit ta' proprjeta` jekk ma tiżdiedx ir-rata. Skond il-konvenut iż-żieda ta' 15% fuq ir-rati kienet miftiehma peress li

[4] Fol 9.
[5] Dok A a Fol 7.

parti mill-ħlas kien se jsir bi tpartit ta' appartament u garaxx. Ġaladarba t-tpartit ma seħħx, il-konvenut jixhed illi l-ammont ta' żieda ta'15% m'ghandux jitħallas.

Ix-xogħol baqa' għaddej u skont l-attriċi, mhux kontradetta, qatt ma rċiviet pagamenti mingħand il-konvenut għaliex Altllas xtaqt li parti mill-prezz ikun mingħajr it-taxxa fuq il-valur miżjud. Seħħ inkontru bejniethom, u kien prezenti anke l-Perit inkarigat mill-konvenut – il-Perit Ellul Mercer u Chetcuti ddeċieda li se jieqaf mix-xogħolijiet. Fl-ebda mumenti ma ssemma' li se jinbidlu r-rati.

Sa dak iż-żmien il-Perit Ellul Mercer kien ħareġ kont ta' €338,891.14.[6] kważi xahar wara, il-Perit ħareġ kont finali bl-ammont tal-kejl kollu tax-xogħol li kienet għamelt l-attriċi ammontanti għall-€372,333.46.

Illi apparti dan l-ammont is-soċjeta` attriċi qed titlob ukoll l-ammont ta' €7,445[7] inkorsi sabiex iżżarma l-inġenji tagħha minn fuq il-post u wkoll tal-kera ta' *scaffolding* lil konvenut biex jużah għal xi xogħolijiet tiegħu, kif ukoll il-prezz għall-provvista ta' ilma għall-ġibjun fil-proprjeta` tal-konvenut fl-ammont ta' €11,016.39.[8] Dawn l-ammonti ma ġewx kontestati mill-konvenuti.

Minn dan l-ammont globali, hemm ftehim bejn il-partijiet illi jrid jinqata' l-ammont ta' €55,013.88 għal xi xogħol illi wettaq il-konvenut fi bnadi oħra fuq inkarigu tal-attriċi.

Rigward ir-rati, il-Perit David Ellul Mercer jixhed illi l-ftehim oriġinali kien ta' ċertu rati imbagħad sar ftehim ġdid fejn ir-rati żdiedu b'15% fuq ir-rati li kienu ftiehmu. Hu kejjel bir-rati taż-żieda ta' 15%. Hu kien ikejjel ix-xogħol u jqabblu

---

[6] Dok B a fol 14
[7] Dok JC1 a fol 95.
[8] Dok JC2 a fol 96.

mal-kejl tal-*quantity surveyor* tal-kuntrattur. Rigward iż-żewġ kontijiet maħruġa minnu, ppreżentati fl-atti tal-kawża jgħid illi jammontaw għax-xogħol kollu magħmul mill-attriċi u mkejjel bir-rata ta' żieda ta' 15%;

*Evaluwazzjoni tal-fatti*

**Ikkunsidrat**

Illi l-pern tad-diverbju bejn il-partijiet huwa li filwaqt li s-soċjeta` attriċi ssostni li ż-żieda ta' 15% kienet minħabba l-awment fil-prezzijiet bejn it-2016 meta l-konvenut talab ir-rati ta' xogħol mingħand l-attur, u dan tahomlu u sena 2018 meta l-konvenut reġa' avviċinah u kkummissjonah biex jagħmillu x-xogħol, il-konvenut isostni li l-15% kienu minħabba li parti mill-prezz kien jikkonsisti f'assenjazzjoni ta' parti mill-bini li l-attriċi kienet ġiet imqabbda tibni;

Illi fil-kuntratt, kull m'hemm miktub hu li r-rati applikabbli kienu 15% iktar minn dawk preċedentement pattuwiti verbalment sentejn qabel. Illi huwa prinċipju ġeneralment aċċettat illi meta ftehim ikun inkorporat f'kitba, għandu jitqies li dak li l-partijiet riedu jiftehmu dwaru kien fil-fatt imniżżel f'dik il-kitba. Iktar u iktar fi transazzjonijiet kummerċjali. Fil-każ preżenti m'hemmx imniżżel li l-awment kien minħabba l-assenjazzjoni. Tabilħaqq dan huwa wieħed mill-istanzi fejn tapplika r-regola ta' *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur*. Wieħed kien jistenna li fatt importanti bħal dan ikun imniżżel espressament. L-avukat tal-attriċi, li rrediġa l-kuntratt, huwa u jagħmel hekk gibed l-attenzjoni tal-konvenut li l-parti dwar l-assenjazzjoni ma kinitx se tkun waħda valida jekk ma tiġix irreġistrata skont il-liġi. M'huwiex verosimili li l-konvenut jaqbel ma' żieda ta' 15% marbuta ma' ftehim jew parti minn ftehim li huwa ma setax jinforza bil-liġi. Lanqas li jaċċetta li fi skrittura l-awment ma jitniżżilx espressament bħala

pre-kundizzjoni li tabilħaqq isseħħ l-assenjazzjoni. Ikkonfrontat in kontro-eżami dwar dan, il-konvenut l-ewwel qal li gibed l-attenzjoni tal-avukat imbagħad biddel il-verżjoni u qal li kien ftiehem f'dan is-sens qabel mad-direttur tal-attriċi;

Illi l-Qorti ssibha ferm stramba kif fir-Risposta Maħlufa, meta l-konvenuti eċċepew li l-ammont mitlub għandu jitnaqqas bi 15%, ma ġiebu l-ebda raġuni għal dan. Jista' jingħad li din mhix eċċezzjoni valida; għaliex kull eċċezzjoni trid tkun tikkonsisti fit-tressiq 'il quddiem ta' fatti impedittivi, modifikattivi, jew estintivi tad-dritt pretiż mill-attur, u mhux f'sempliċi allegazzjoni mhux sorretta minn xi raġuni. Mhux aċċettabbli li "eċċezzjoni" bħal din tiġi "mlaħħma" waqt it-trattazzjoni tal-kawża; għaliex l-eċċezzjoni trid tinġieb, bħala regola ġenerali, fir-Risposta Maħlufa;

Illi anke kieku kellha tiġi aċċettata bħala eċċezzjoni, il-piż tal-prova tagħha qiegħed fuq spallejn il-konvenut. L-unika prova li ġieb hija l-kelma tiegħu stess. Asserzjoni li mhux biss hija miċħuda mill-attriċi imma ferm imdgħajjfa miċ-ċertifikat rilaxxjat mill-perit tiegħu stess meta twaqqaf l-appalt u ħareġ il-kont, li kien jinkludi l-15%. Huwa ferm inverosimili li l-perit joħroġ kont bħal dan għan-nom tal-klijent tiegħu – il-konvenut – mingħajr ma jnaqqas il-15% jekk dawn kienu qegħdin jiġu kkontestati minnu. Ma jirriżultax li qabel bdiet il-kawża l-konvenut qanqal il-punt dwar il-15%. Fil-verita` huwa qatt ma ħallas xejn minn dak li kellu jagħti u baqa' ma ħallas xejn lanqas wara li nfetħet din il-kawża; u għalhekk jidher li din l-eċċezzjoni l-konvenut ikkonfezzjonaha biex jirbaħ iż-żmien. Min-naħa l-oħra, il-Qorti ssibha minn lewn id-dinja li l-attriċi żżid ir-rati tal-prezzijiet mit-2016 għat-2018, f'liema perjodu huwa notorju li kien hawn splużjoni fis-settur edilizzju u awment konsegwenzjali tal-prezzijiet tal-kostruzzjoni;

Kollox ma' kollox il-Qorti ma ssibx li l-konvenut irnexxielu jipprova l-imsemmija asserzjoni tiegħu;

Ikkunsidrat:

Illi min-naħa l-oħra ma ssibx fondata t-talba tal-attriċi għall-ħlas tal-ispejjeż għaż-żarmar tal-krejn billi dan ma kienx imniżżel "extra" fil-ftehim u l-attriċi kienet xorta tinkorri dawn l-ispejjeż fl-aħħar tal-kostruzzjoni li kieku esegwiet il-kuntratt kollu tal-appalt. Għalhekk il-konvenuti għandhom iħallsu lill-attriċi:

| | | |
|---|---|---|
| Kont tal-Perit Ellul Mercer (22.10.2019): | | €372,333.46 |
| Tpaċija: | - | €055,013.88 |
| Bilanċ: | | €317,319.58 |

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi

1. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti.

2. Tilqa' in parte l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti huma debituri tal-attriċi fl-ammont ta' €317,319.58.

3. Tilqa' in parte t-tieni talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-attriċi s-somma ta' €317,319.58.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju intavolat kontestwalment, u bl-imgħax kummerċjali dekorribbli mill-ewwel (1) t'Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) kontra l-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA