MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 142/1997/1

~itazzjoni 142/1997

Giovanni *sive* Vanni Laurenti u Steven Borg; u *B+F Construction Limited*

versus

Mapa Holdings Limited

F'din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu illi jie]du lura flus li]allsu fuq konvenju billi l-kuntratt ta' bejg]-u-xiri ma sarx. B'kontro-talba s-so`jetà konvenuta qieg]da titlob il-]las ta' danni g]ax qieg]da tg]id illi, waqt illi l-atturi kellhom f'idejhom l-art li kellha tinbig], g]amlu fuqha xog]lijiet illi lis-so`jetà konvenuta da]]luha fi spejje\ \ejda.
l`-`itazzjoni tg]id illi b'konvenju tal-20 ta' Frar 1992 is-so`jetà attri`i *B+F Construction Limited* intrabtet li tixtri ming]and is-so`jetà konvenuta, li ntrabtet li tbig]ilha, bi``a art tal-kejl ta' bejn wie]ed u ie]or seba' mija u tnejn punt de`imali tlieta metri kwadri (702.3m^2) fi Triq l-Adrijatiku,

The Village, San {iljan. Il-konvenju kien im[edded fit-18 t'Awissu 1992, meta saret ukoll novazzjoni g]ax il-partijiet ma baqg]ux dawk biss li dehru fuq il-konvenju billi x-xerrejja kellhom ikunu t-tliet atturi fis-sehem ta' wie]ed minn tlieta (⅓) kull wie]ed.

Fuq il-konvenju kien sar]las ta']amest elf]ames mija u]amsin lira (Lm5,550) akkont tal-prezz.

Is-so`jetà konvenuta sej]et lill-atturi, b'ittra uffi`jali ta' l-14 t'Ottubru 1992, sabiex jersqu g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt, i\da naqset milli tmexxi bil-pro`eduri me]tie[a biex i[[eg]elhom jidhru fuq il-kuntratt. G]alhekk, ladarba l-kuntratt ma sarx, il-flus im]allsa akkont g]andhom jintraddu lill-atturi, i\da l-atturi g]alxejn sej]u lill-konvenuta biex trodd il-flus bl-img]ax minn dak in-nhar meta kien sar il-]las.

F'kull ka\ il-konvenju llum ma g]adux jorbot, g]ax kien jiswa sal-11 t'Ottubru 1992. G]alhekk, billi qeg]din ig]idu illi s-so`jetà konvenuta g]andha trodd is-somma fuq imsemmija u l-img]ax kummer`jali, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitolbu illi l-qorti tikkundanna lis-so`jetà konvenuta troddilhom]amest elef]ames mija u]amsin lira (Lm5,550) flimkien ma' l-img]ax sa meta jsir il-]las u l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittri legali tas-16 t'April 1993.

L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig] ta]t il-pro`edura sommarja spe`jali, i\da l-qorti b'dikriet tal-20 ta' Frar 1997[1] ordnat illi l-kaw\a timxi bil-pro`edura normali, u s-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. is-so`jetà konvenuta ma g]andhiex tag]ti s-somma ta' ]amest elef u ]ames mitt lira (Lm5,500) (*sic*) lill-atturi, g]ax l-atturi g]andhom jag]tuha somma li g]ad trid ti[i likwidata b]ala danni min]abba x-xog]lijiet li l-atturi g]amlu ming]ajr awtorizzazzjoni tas-so`jetà konvenuta fil-proprjetà li kellha tinbig]; u
2. is-so`jetà konvenuta sofriet danni min]abba fix-xog]lijiet li g]amlu l-atturi ming]ajr l-awtorizzazzjoni tag]ha, u g]al dawn id-danni g]andhom iwie[bu l-atturi; g]alhekk sabiex titlob il-likwidazzjoni u l-]las tad-danni, is-so`jetà konvenuta ressqet kontro-talba.

G]all-g]anijiet tal-kontro-talba is-so`jetà konvenuta fissret — l-istess b]al ma fissru l-atturi fi`-`itazzjoni — illi

1 *Fol.* 15.

b'konvenju tal-20 ta' Frar 1992 is-so`jetà attri`i *B+F Construction Limited* intrabtet li tixtri ming]and is-so`jetà konvenuta, li ntrabtet li tbig]ilha, bi``a art tal-kejl ta' bejn wie]ed u ie]or seba' mija u tnejn punt de`imali tlieta metri kwadri (702.3m^2) fi Triq l-Adrijatiku, *The Village*, San {iljan. Il-konvenju kien im[edded fit-18 t'Awissu 1992, meta saret ukoll novazzjoni g]ax il-partijiet ma baqg]ux dawk biss li dehru fuq il-konvenju billi x-xerrejja kellhom ikunu t-tliet atturi fis-sehem ta' wie]ed minn tlieta (⅓) kull wie]ed. |iedet tg]id illi l-atturi g]amlu xi xog]lijiet fil-proprjetà ming]ajr ma kellhom l-awtorizzazzjoni tag]ha. Illum il-konvenju ma g]adux jorbot, u l-art baqg]et tas-so`jetà konvenuta. Billi g]alxejn sej]et lill-atturi biex jag]mlu tajjeb g]ad-danni li hi [arrbet min]abba fix-xog]lijiet illi g]amlu ming]ajr l-awtorizzazzjoni tag]ha, is-so`jetà konvenuta qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-atturi g]andhom iwie[bu, jew tg]id minn minnhom g]andu jwie[eb, g]ad-danni illi s-so`jetà konvenuta [arrbet min]abba fix-xog]lijiet li g]amlu l-atturi ming]ajr awtorizzazzjoni tag]ha fil-proprjetà tag]ha;
2. tillikwida d-danni, jekk ikun me]tie[permezz ta' periti; u
3. tikkundanna lill-atturi j]allsuha d-danni hekk likwidati flimkien ma' l-ispejje\ [udizzjarji.

G]al dawn il-kontro-talbiet l-atturi ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-kontro-talbiet waqg]u bi preskrizzjoni ta]t l-art. 2153 tal-Kodi`i ~ivili billi g]addew aktar minn sentejn wara li saru d-danni; u
2. dak li qieg]da tg]id is-so`jetà konvenuta ma hux minnu g]ax dak li g]amlu l-atturi kien biss illi illivellaw bi``a \g]ira mill-art, ta' g]oli anqas minn sular, u dan f'kull ka\ kellu jsir biex ikun jista' jsir il-bini li eventwalment sar.

Nibdew billi nqisu l-ewwel it-talba ta' l-atturi g]ar-radd tal-flus im]allsa fuq il-konvenju. Il-konvenju jg]id illi l-bejg] kellu jsir:

Bil-prezz ta']amsa u]amsin elf u]ames mitt lira maltin (Lm55,500) minn liema l-kompratur qieg]ed i]allas illum lill-venditur is-somma ta']amest elef]ames mija u]amsin lira (Lm5,550) b]ala depo\itu akkont tal-prezz li l-venditur jiddikjara li qed jir`ievi u j]alli d-debita ri`evuta fuq din l-istess skrittura.

Il-partijiet jaqblu illi l-kuntratt ta' bejg]-u-xiri baqa' ma sarx, u g]alhekk ebda prezz ma kellu jit]allas. Dan ifisser illi llum il-bejjig] qieg]ed i\omm *sine causa* l-flus li r`ieva akkont tal-prezz ta' bejg] li ma sarx, u g]alhekk g]andu jrodd dawn il-flus, sakemm ma saritx tpa`ija g]ar-ra[uni msemmija fil-kontro-talba.

Ng]addu g]alhekk biex inqisu l-kontro-talba.

Wara li sar il-konvenju, l-atturi]adu pussess materjali ta' l-art g]alkemm kienu g]adhom ma xtrawhiex. Waqt li kienet g]adha f'idejhom qattg]u l-blat u]affru s-sit. Meta deher illi l-bejg] ma kienx ser isir, u l-art ing]atat lura lis-so`jetà konvenuta, din fittxet li tikseb permess biex l-art tibniha hi; il-permess ing]ata i\da mhux biex jinbena ta]t il-livell tat-triq, fil-livell li t]alla l-blat wara t-tqattig] li g]amlu l-atturi. G]alhekk kellu jinbena saqaf sabiex il-bini jkun jista' jsir mil-livell li g]alih ing]ata l-permess. Biex sar hekk is-so`jetà konvenuta kellha tag]mel spejje\ \ejda li ma kienx ikollha tag]milhom li kieku l-atturi ma kinux qatg]u daqshekk blat; issa qieg]da tfittex li tie]u lura dawn l-ispejje\.

Qabel ma nid]lu fil-meritu ta' din it-talba tas-so`jetà konvenuta, je]tie[li nqsiu l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni ta]t l-art. 2153 tal-Kodi`i ~ivili.

2153. L-azzjoni g]all-]las tal-]sarat mhux ikka[unati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-eg]luq ta' sentejn.

Wara li sar il-konvenju l-atturi, g]alkemm kellhom jew]adu l-art f'idejhom, ma kellhomx il-pussess legali tag]ha, u ma saritx prova illi kellhom il-permess tas-sid biex jag]mlu xog]ol fuqha; g]alhekk meta g]amlu x-xog]ol fuq l-art kienu qeg]din jag]mlu]a[a ille`ita, bi ksur tal-jeddijiet tas-sid. Jekk b'dak ix-xog]ol g]amlu ]sara lis-so`jetà konvenuta kienet]sara *ex delicto* u mhux min]abba inadempiment kuntrattwali, g]ax ir-relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet ma tolqotx xog]lijiet fuq l-art. L-g]emil ta' l-atturi kien mhux ksur tal-kuntratt i\da tal-jedd *in re* tas-so`jetà konvenuta b]ala sid ta]t l-art. 321 tal-Kodi`i ~ivili; il-fatt illi hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet ma jfissirx illi kull]sara li ssir tkun bilfors konsegwenza ta' inadempiment ta' xi obbligazzjoni li to]ro[mill-kuntratt. Billi l-g]emil ta' l-atturi, g]alkemm ille`itu, ma kienx reat, il-preskrizzoni li tolqot l-azzjoni relativa hija dik ta]t l-art. 2153.

Huwa minnu illi s-so`jetà konvenuta tista' tg]id illi l-preskrizzjoni ma bdietx tg]addi kontra tag]ha g]ax, billi kellha flus l-atturi f'idejha, se]]et tpa`ija u hi b'hekk hija m]allsa. It-tpa`ija, i\da, sse]] biss jekk i\-\ew[ krediti li jpa`u 'l xulxin ikunu t-tnejn likwidi[2]. Fil-ka\ tallum il-kreditu li qieg]da tippretendi s-so`jetà konvenuta ma hux likwidu — fil-fatt it-tieni kontro-talba hija g]al-likwidazzjoni tieg]u — u g]alhekk ma se]]et ebda tpa`ija. Dan ifisser illi l-kreditu li tivvanta s-so`jetà konvenuta ma hux im]allas, u bdiet tg]addi l-preskrizzjoni fuqu.

L-att li g]amel il-]sara lis-so`jetà konvenuta kien it-tqattig] tal-blat mill-atturi. Is-so`jetà konvenuta g]amlet talba g]all-]las tad-danni b'ittra legali tad-29 t'April 1993[3]; dan ifisser illi l-]sara kienet [à saret fid-29 t'April 1993 u l-preskrizzjoni kienet [à bdiet tg]addi dakinhar, u x'aktarx qabel ukoll.

L-att li seta' kiser il-preskrizzjoni kienet il-kontro-talba, li saret fit-12 ta' Marzu 1997, aktar minn sentejn wara li bdiet tg]addi l-preskrizzjoni.

G]alhekk l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni ta]t l-art. 2153 tal-Kodi`i ~ivili g]andha tintlaqa'.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti wara li tilqa' l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-atturi, u g]alhekk ti`]ad il-kontro-talbiet, ti`]ad ukoll l-e``ezzjonijiet tas-so`jetà konvenuta u tikkundanna lis-so`jetà konvenuta trodd lill-atturi]amest elf]ames mija u]amsin lira (Lm5,550), bl-img]ax mid-data tal-pre\entata ta`-`itazzjoni. Is-so`jetà konvenuta g]andha wkoll t]allas l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

-------------------------------TMIEM-------------------------------

2 Art. 1197 Kod. ~iv.

3 *Fol.* 82.