- KONVENJU - ART. 1233, 1357 KAP 16 -

- KAWZA ILLECITA - ART. 987 KAP 16 -

-IMPOSSIBILITA' TA' ESEKUZZJONI - ART. 985 KAP 16 -

- INTERPRETAZZJONI TA' KUNTRATT - ART. 1002 KAP 16.

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta tat-Tlieta 24 ta' April, 2000

Kawza Numru: 5
Citazzjoni Numru: 1262/93/RCP

John Azzopardi

vs

George Zammit in rappresentanza tas-socjeta` Ocean Way Company Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn l-attur ppremetta:-

Illi permezz ta' konvenju esegwit fit-13 ta' Gunju 1991, il-konvenut nomine intrabat li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur, l-arja li fiha kellu jinbena appartament, li kellu jinbena fl-istess arja u precisament fil-livell tat-tielet (3) sular (*second floor*), kellu jkun numerat bin-numru tnejn (2) ghalkemm presentament huwa numerat bin-numru tlieta (3); in oltre il-konvenut nomine intrabat li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur s-sehem pro rata tal-arja fejn kellhom ikunu sitwati l-partijiet komuni tal-korp tal-bini progettat u intrabat ukoll li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur l-arja mahsuba biex jigu pparkjati zewg karozzi f'*car port* sottostanti l-korp ta' bini progettat, liema arji kellhom jinbieghu mis-socjeta' konvenuta lill-attur bil-prezz globali ta' Lm5,000; peress illi skond l-imsemmi konvenju, il-kuntratt relattiv kellu jitwettaq f'terminu ta' sentejn u nofs kalkolat mis-26 ta' Frar 1991; u billi kontestwalment u in forza tal-istess konvenju, l-konvenut nomine, intrabat verso l-attur li jibnilu appartament f'parti mill-arja li kellha tigi trasferita, u intrabat ukoll li jikkonkludi x-xoghol relattiv fl-istess terminu fuq citat ta' sentejn u nofs kalkolat mis-26 ta' Frar 1991, b'dan ukoll li l-konvenut nomine kien ukoll tenut li jlesti konklussivament fl-istess terminu l-

partijiet komuni tal-korp tal-bini progettat, kompriz il-*car port* fil-basement; u illi skond il-ftehim interkors bejn il-kontendenti in forza tal-iskrittura imsemmija f'kaz ta' inadempjenza da parte tas-socjeta' konvenuta li twettaq ix-xogholijiet relattivi fit-terminu pattwit, hija kellha tkun tenuta thallas lill-attur is-somma ta' hames liri maltin kuljum in linea ta' penali; u illi s-socjeta' konvenuta naqset li tersaq ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt relattiv fit-terminu preskritt u dan nonostante d-debita interpellazzjoni b'ittra ufficjali presentata fil-25 ta' Awissu 1993; u inoltre s-socjeta' konvenuta kienet ukoll inadempjenti fit-twettiq fit-terminu preskritt tal-appalt moghti lilha mill-attur, kemm f'dak li jirrigwarda t-twettieq tax-xoghol kollu intern tal-appartament kostruwit, kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-twettieq tax-xogholijiet relattivi fil-partijiet komuni tal-korp tal-bini li tieghu jifforma parti l-appartament riferit mibni mis-socjeta' konvenuta fuq inkarigu u fl-interess tal-attur, liema inadempjenza ssussistiet minkejja d-debita interpellazzjoni in forza tal-ittra ufficjali citata.

Illi ghalhekk l-istess attur talab lil din il-Qorti sabiex:-

(1) tikkundanna lill-konvenut li jaddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh *ai termini* tal-kondizzjonijiet pattwiti in forza tal-konvenju citat, tal-arja tat-tielet sular (*second floor*), fejn illum inbena

appartament mis-socjeta' konvenuta, fuq inkarigu u fl-interess tal-attur, formanti parti minn korp ta' bini fi stadju ta' kostruzzjoni, liema appartament li originarjament kellu jkun innumerat bin-numru tnejn (2), presentament qieghed numerat bin-numru tlieta (3); kif ukoll tas-sehem pro rata tal-arja fejn illum jinsabu sitwati l-partijiet komuni tal-korp tal-bini riferit oltre l-arja intiza sabiex jigu pparkjati zewg karozzi f'*car port* li tinsab sottostanti l-korp ta' bini imsemmi, liema arji u l-bini hemm kostruwit, jinsabu f'parti mill-ispazzju li qabel kien okkupat mid-djar bin-numri 36 u 37 Dingli Street, Sliema;

(2) Tinnomina Nutar biex jircievi l-kuntratt relattiv;

(3) Tinnomina kuratur minn din il-Qorti biex jippresnta l-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv;

(4) Tiffissa din il-Qorti l-jum, il-hin, u il-lok ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt relattiv;

(5) Jigu prefissi hin qasir u perentorju biex jikkonkludi x-xogholijiet relattivi fl-intern tal-appartament mibni mis-socjeta' konvenuta fuq inkarigu u fl-interess tal-attur, kif ukoll ix-

xogholijiet relattivi fil-partijiet komuni tal-korp tal-bini li tieghu jifforma parti l-appartament riferit;

(6) Tawtorizza l-istess attur, biex iwettaq ix-xogholijet mehtiega taht id-direzzjoni ta' periti nominati minn din il-Qorti, f'kaz li l-konvenut nomine jibqa' inadempjenti fit-twettiq tal-appalt lilu moghti in via definittiva fit-terminu prefiss;

(7) Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur il-penali inkorsi mis-26 ta' Awissu 1993 sad-data tal-eventwali sentenza, bir-rata ta' hames (Lm5) kuljum, salvi kwalsiasi penali ulterjuri li jistghu jkomplu jiddekorru favur l-attur sad-data tat-twettieq definittiv tax-xogholijiet pattwiti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Awissu 1993, u bl-ingunzjoni tal-konvenut nomine ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda a fol 4 tal-process;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet a fol 9 tal-process fejn gie eccepit:

(1) Il-konvenju in kwistjoni mhux enforzabbli stante li kien redatt b'mod li bih l-attur kien ser jevadi l-hlas ta' dazju fuq dokumenti fuq il-prezz ta' l-appartament li kien ser jixtri billi jiddikjara xiri ta' arja li tiswa sostanzjalment inqas.

(2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ewwel erba' talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi jirrizulta mill-istess citazzjoni, illum inbena appartament in kwistjoni u ghalhekk l-attur ma jistax jigi "*kkundannat jaddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh tal-arja tat-tielet sular (second floor)"* kif mitlub fic-citazzjoni.

(3) Illi l-hames talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenut esegwixxa x-xoghol lilu moghti.

(4) Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol 9 tal-process;

Rat il-konvenju mertu tal-kawza odjerna datat 13 ta' Gunju 1991 a fol. 12 sa 14 tal-process; *specifications* a fol. 18 tal-process, u prokura a fol. 20 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta ta' l-14 ta' Marzu 1994 fejn il-kawza giet differita ghad-19 ta' Ottubru 1994 ghall-provi tal-attur.

Rat il-verbal tad-19 ta' Ottubru 1994 fejn id-difensuri talbu differiment billi kien hemm trattativi ta' transazzjoni. Il-kawza giet differita ghat-18 ta' Novembru 1994 ghall-probabbli cessjoni.

Rat il-verbal tat-18 ta' Novembru 1994 fejn il-kawza giet differita ghall-kontinwazzjoni ghat-18 ta' Jannar 1995.

Rat il-verbali tat-18 ta' Jannar 1995 u tal-31 ta' Jannar 1995 u tat-23 ta' Gunju 1995, fejn fl-ahhar seduta xehed John Azzopardi u l-kawza giet differita ghall-14 ta' Frar 1996.

Rat ix-xhieda ta' l-attur John Azzopardi tat-23 ta' Gunju 1995 (fol. 30 sa 44); Josephine Azzopardi tal-14 ta' Frar 1996 (fol. 49 sa 64); in-Nutar Pierre Falzon tat-12 ta' Marzu 1997 (fol.97. sa 99); tal-konvenut George Zammit tal-31 ta' Ottubru 1997 (fol. 101 sa 122)

Rat il-protest ta' John Azzopardi a fol 45 sa 47 tal-process presentat fit-28 ta' Settembru 1995.

Rat il-verbal ta' l-14 ta' Frar 1996 fejn xehdet Josephine Azzopardi. Il-kawza giet differita ghall-provi kollha ta' l-attur ghat-13 ta' Mejju 1996.

Rat in-nota tal-attur a fol. 68 tal-process fejn giet esebita skrittura privata (Dok. Y) datata 26 ta' Frar 1991 bejn l-attur u Arthur Ebejer u Brian Abela ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' "Intown Estates Limited" a fol. 69 tal-process, u kuntratt ta' bejgh datat 13 ta' Gunju 1991 ppubblikat minn Nutar Pierre Falzon (Dok.Z) a fol. 73 tal-process.

Rat in-nota tal-attur tad-19 ta' Gunju 1996, u tas-16 ta' Ottubru 1996 rispettivament a fol. 80 u 82 tal-process.

Rat il-verbali tat-13 ta' Mejju 1996, tad-19 ta' Gunju 1996, tat-12 ta' Marzu 1997 fejn xehed in-Nutar Pierre Falzon, tal-31 ta' Ottubru 1997 fejn xehed George Zammit, tat-12 ta' Dicembru 1997 fejn xehed in kontro ezami il-konvenut George Zammit u Edmond Mulgiette, tas-27 ta' April 1998 u tat-22 ta' Gunju 1998 fejn rega' xehed Edmond Mugliette u l-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghat-30 ta' Ottubru 1998.

Rat il-verbali tat-30 ta' Ottubru 1998, tat-22 ta' Jannar 1999, tas-26 ta' Frar 1999, tat-3 ta' Gunju 1999, tat-28 ta' Ottubru 1999, tas-27 ta' Jannar 2000, tat-30 ta' Marzu 2000, tal-14 ta' April 2000 u tal-11 ta' Lulju

2000 fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Novembru 2000.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 28 ta' Awissu 1998, fejn il-Qorti ordnat s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u peress li kellha bzonn iktar informazzjoni minghand il-partijiet u iffissat access nhar is-26 ta' Settembru 2000 bl-assistenza tal-Perit Arkitett Frederick Doublet li gie nominat sabiex jassisti lill-istess Qorti fl-access.

Rat il-verbal tal-14 ta' Novembru 2000 fejn il-Perit Tekniku pprezenta r-rapport tieghu, u l-kawza thalliet ghall-ezami tar-rapport u ghall-finali trattazzjoni ghas-6 ta' Dicembru 2000.

Rat ir-rapport peritali tal-Perit Frederick Doublet.

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Dicembru 2000 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-14 ta' Marzu 2001, u wara ghall-24 ta' April 2001.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi jirrizulta li l-ewwel konvenju li ghamlu l-atturi kien dak datat 26 ta' Frar 1991, redatt minn Nutar Pierre Falzon u esebit bhala Dok. Y a fol.69 tal-process, a bazi ta' liema l-istess attur obbliga ruhhu li jbiegh u jittrasferixxi lis-socjeta' Intown Estates Limited "id-dar bl-arja libera taghha bl-isem Hollywood, f'numru sebgha u tletin (37) gia numru tnejn u sittin (62) f'Sir Adrian Dingli Street, Sliema, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha".

Illi jirrizulta ukoll fl-istess konvenju illi inghad illi, *"jigi premess illi l-istess dar ser titwaqqa' u minflokha ser jinbena blokk ta' sitt flats b'basement sottostanti u l-venditur qieghed ghalhekk jirriserva favur tieghu l-arja kollha li ser iservi ghall-bini tal-flat fit-tielet sular kif jidher delineat bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument "A", u bir-riserva ukoll tal-uzu tal-common parts indikati fl-istess pjanta u bl-ispecifications kif indikati fil-lista li qeghda tigi hawn annessa dokument bl-ittra B, l-istess venditur jirriserva ukoll l-ispazzju li iservi bhala carport ghaz-zewg karozzi, f'dik il-parti ukoll immarkata bl-ahmar fl-istess pjanta gia' annessa".*

Illi fl-istess konvenju jidher li l-istess socjeta' obbligat ruhha li tibni l-istess appartament skond l-i*specifications* hemm indikati, u *di piu'* l-*carports*

hemm indikati, u dan fi zmien sentejn u nofs mill-istess data tal-konvenju.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta, li l-istess socjeta' Intown Estates Limited bieghet lis-socjeta' konvenuta d-drittijiet li hija kellha fuq l-istess konvenju, b'dan li l-atturi bieghu lill-konvenut nomine permezz ta' kuntratt pubblikat minn Nutar Pierre Cassar datat 13 ta' Gunju 1991, l-fond Numru 37, Dingli Street, Sliema, verso il-prezz ta' Lm44,500, li minnhom Lm19,000 thallsu sad-data tal-kuntratt, u Lm25,000 kellhom jithallsu sa sentejn u nofs mis-26 ta' Frar 1991, b'dan li *"l-venditur irreserva l-privilegg specjali spettanti lilu skond il-ligi, liema privilegg jista' jigi pospost favur bank lokali sabiex il-kumpanija tiehu self jew overdraft"* u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt esebit bhala Dokument "Z" a fol. 73 tal-process.

Illi kontestwalment mal-istess kuntratt sar konvenju wkoll datat 13 ta' Gunju 1991, fejn l-konvenut nomine obbliga ruhhu li jitrasferixxi "*l-flat ossia l-arja li ser tigi okkupata mill-flat li ser ikun internament immarkat bin-numru tnejn (2) fis-second floor, li ser ikun jifforma parti minn blokk ta' sitt flats (6) b'basement sottostanti liema arja ser tkun tezisti fuq l-art li llum tinsab okkupata mid-djar bin-numri sitta u tlettin (36) u tlieta u sebghin (37) f'Dingli Street, Sliema, liema arja u flat lilha okkupanti ser ikunu skond il-pjanta li qed tigi*

immarkata bhala Dok. A, kif ukoll is-sehem pro rata tal-uzu tal-common parts tal-istess blokka u l-arja li ser issiervi bhala carport ghall-zewg karozzi f'dak il-parti indikata bl-ahmar fl-istess pjanta annessa, libera u franka" u dan *"verso il-prezz ta' hamsa u ghoxrin elf lira maltija (Lm25,000) liema prezz jigi kompacut mal-prezz tal-appalt a tenur tal-paragrafu 6 f'dan il-ftehim",* u l-istess skrittura wkoll kellha validita' sa sentejn u nofs mis-26 ta' Frar 1991.

Illi il-pjanta tal-istess appartament u *carports* tinsab esebita a fol. 17 tal-process, u l-*ispecifications* indikati jinsabu esebiti a fol. 18 tal-process.

Illi mela allura jirrizulta li l-atturi illum wara l-iskrittura tat-13 ta' Gunju 1991, ghandhom relazzjoni dwar l-istess mas-socjeta' konvenuta, ghaliex jidher car li s-socjeta' l-ohra Intown Estates Limited harget mix-xena.

Illi l-istess atturi qed isostnu li l-*ispecifications* ma gewx osservati tant li l-faccata tal-flats tbidlet, il-*car spaces* li kellhom ikun ta' hmistax (15) il-pied, issa saru ghaxar (10) piedi u disa' (9) pulzieri, il-flat flok innumerat bin-numru 2 gie numru 3, pero` is-*subcontractors* informawhom illi l-flat kien lest xi xahrejn wara li kellhom jiffirmaw il-kuntratt (fol. 40).

Illi din il-Qorti l-ewwel u qabel kollox ser tara jekk l-iskrittura datata 13 ta' Gunju, 1991 tissodisfax ir-rekwiziti ta' l-**artikoli 1233 u 1357 tal-Kapitolu 16** tal-Ligijiet ta' Malta u allura tikkwalifikax bhala konvenju u sussegwentment tara jekk dan il-konvenju hux kolpit b'kawza illecita kif qed jallega l-konvenut nomine ghaliex jekk din l-allegazzjoni tirrizulta dan jimporta li l-imsemmija skrittura privata hija nulla u konsegwentement t-talbiet attrici ma jkunux jistghu jintlaqghu in kwantu dawn huma diretti sabiex l-konvenut nomine jigi ordnat jaddivjeni ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

A. PROVI

(I) DOKUMENTARJI

Illi l-partijiet f'din il-kawza iffirmaw skrittura privata datata 13 ta' Gunju, 1991 fejn George Zammit ghan-nom ta' Ocean Way Limited obbliga ruhhu li jbiegh, icedi, jassenja u jitrasferixxi a favur tal-kompratur (John Azzopardi, l-attur) li jobbliga ruhhu li jaccetta, jakkwista u jixtri l-flat u cioe` l-arja li ser tigi okkupata mill-flat li ser ikun internament bin-numru tnejn (2) fis-*second floor*, li ser ikun jifforma parti minn blokk ta' sitt flats (6) b'*basement* sottostanti liema arja ser tkun tezisti fuq l-art li illum tinsab okkupata mid-djar bin-

numri sitta u tletin (36) u sebgha u tletin (37) f'Dingli Street, Sliema, liema arja u flat hekk indikat ser ikun skond il-pjanta li qeghda tigi hawn annessa markata dokument A u kif ukoll is-sehem pro rata tal-uzu tal-*common parts* tal-istess blokka u l-arja li ser iservi bhala *carport* ghal zewg karrozzi f'dik il-parti ndikata bl-ahmar fl-istess pjanta annessa libera u franka.

Illi l**-artikolu 1233 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jitkellem dwar atti li ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata. Testwalment jghid illi:

(1) Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament, taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullità -

(a) il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni;

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et"** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998 intqal illi:

"Hu car allura illi biex l-iskrittura taht is-subinciz (a) ta' l-artikolu 1233 tkun valida fil-ligi jehtieg li tkun (a)

tirrispekkja il-volonta' tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom; (b) tikkontjeni il-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim; (c) tidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit (d) tistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim".

Illi l-ftehim u cioe` l-iskrittura privata li hemm esebita a fol. 12 *et sequitur* tal-process ghandha titqies ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi bhala konvenju u dan huwa pacifiku bejn il-kontendenti, u dan kif johrog car mix-xhieda taghhom.

Illi dan qed jinghad stante li mill-istess skrittura privata datata 13 ta' Gunju 1991, jirrizulta li l-iskop tal-partijiet kontrajenti kien li fl-ahharnett fuq il-kuntratt finali jigu trasferit l-appartament li kellu jinbena fl-arja indikata fl-istess skrittura skond id-dettalji kollha hemm indikati, flimkien mal-partijiet komuni tal-istess blokk ta' bini, u wkoll zewg *car spaces* fil-*basement* tal-istess blokk ta' bini, b'dan li fil-mument li kien sar il-konvenju, peress li xejn minn tali blokk ma kien ghadu inbena, l-istess vendituri kellhom jibnu l-istess blokk fil-mori tal-konvenju u jittrasferixxu l-istess kollox lest fiz-zmien sentejn u nofs (2 ½) mid-data tas-26 ta' Frar 1991, u tali terminu gie stabbilit sabiex l-istess socjeta' venditrici jkollha zmien bizzejjed sabiex tibni

l-istess blokk u tkun tista' tittrasferixxi l-istess immobbli lill-attur fuq il-kuntratt finali.

(II) FATTWALI.

(1) L-EWWEL ECCEZZJONI.

Illi l-konvenut nomine qed jecceppixxi fl-ewwel eccezzjoni tieghu li t-talbiet attrici ma jistax jintlaqghu peress li l-konvenju huwa bbazat fuq kawza illecita stante li l-istess konvenut qed isostni li kienet ser tigi evasa it-taxxa fuq id-dokumenti peress li kien ser jigi dikjarat bejgh ta' arja, li *di piu`* ma ghadiex tezisti, bi prezz li huwa fil-fatt inqas minn dak ta' xiri ta' appartament. *Di fatti* jghid illi l-konvenju in kwistjoni mhux enforzabbli stante li kien redatt b'mod li bih l-attur kien ser jevadi l-hlas tad-dazju fuq dokumenti fuq il-prezz ta' l-appartament li kien ser jixtri billi jiddikjara xiri ta' arja li tiswa sostanzjalment inqas.

Illi ghalhekk trid tigi determinata din l-eccezzjoni ghax hu car li jekk tigi milqugha jigu pregudikati irrimedjabilment it-talbiet l-ohra tal-attur.

Illi l-**artikolu 987 tal-Kodici Civili (Kap. 16)** jistipula illi:

“L-obbligazzjoni minghajr kawza, jew maghmula fuq kawza falza jew illecita, m'ghandha ebda effett”.

Il-konvenut nomine fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu jghid illi “*it-trasferiment tal-flat u tal-car spaces, ghal raguni ovvja ta’ evazjoni tad-dazju fuq id-dokumenti dovuti mill-atturi, gie deskritt bhala bejgh ta’ arja ghal Lm5,000 u appalt moghti lill-konvenut noe b’valur ta’ Lm20,000. B’hekk l-atturi riedu li jevitaw li jhallsu d-dazju fuq il-valur tal-appalt, u cioe` fuq il-valur ta’ Lm20,000 u dan billi mid-dokumenti jkun jidher li huma ma xtrawx appartament mibni, imma semplicement arja fejn jista’ jinbena appartament. Ghandu jinghad li huma kellhom metodu ghal kollox legittimu kif jaghmlu dan, u cioe` li jakkwistaw l-arja wara t-twaqqiegh tad-dar taghhom pero` qabel ma jinbena l-blokk ta’ appartamenti. Huma ma ghamlux hekk. Huma riedu li l-appartament l-ewwel jinbena, u jigi komplut skond l-ispecifications miftehma, u mbaghad jsir it-trasferiment u l-hekk imsejjha tpacija. Dan jirrizulta car mill-fatt li kuntratt finali tat-trasferiment tal-appartament, ossia arja, kellu jsir sentejn u nofs wara Frar tal-1991 u dana, ex admissis u skond it-termini tal-kuntratt pubbliku u l-iskrittura privata tat-13 ta’ Frar, 1991 sabiex fid-data tal-kuntratt l-appartament ikun lest. Issa l-atturi kienu jafu, jew messhom kienu jafu, li appartament lest ma jistax jinbiegh bhala arja u li ghandu jithallas id-dazju*

fuq il-valur tal-appartament u mhux tal-arja, u ghalhekk l-intenzjoni taghhom setghet tkun wahda biss, u cioe` li jevitaw id-dazju dovut fuq trasferiment tal-valur ta' Lm25,000 billi jissostitwuh b'wiehed ta' Lm5,000".

Illi l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom jghidu illi "*In-Nutar tal-konvenut lesta l-kuntratt tal-bejgh tad-dar u l-konvenju ghall-bejgh tal-flat u garage. Hu iddeskrivihom bhala area li fuqha kellu jsir il-bini. 'Area' hija l-ispazju li kellu jokkupa l-flat u l-garage, fuq il-qisien specifikati. L-oggett tal-konvenju huwa car: l-atturi xtraw flat u garage fuq pjanti u specifications ta' kif kellhom jinbnew. Din hi haga komuni".*

Illi l-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **"Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri et noe**" (Cit. Nru. 729/91) deciza fit-18 ta' Mejju, 1993 (konfermata fl-Appell fl-14 ta' Novembru, 1996) qalet li sewwa jinghad illi hu pacifiku fil-gurisprudenza illi:

"Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula b' kawza illecita u l-kawza hija illecita meta hija projbita mill-ligi jew kuntrarju ghall-eghmil xieraq jew ghall-ordni pubbliku u l-konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku meta hija kontra l-interess generali."

"Il-kwistjoni tal-legalita' jew le tal-konvenzjoni minhabba kawza illecita tista' tigi sollevata mill-Qorti "ex officio" (Vol. XLI, P.I, p.684 u p.694)".

Illi gie ritenut ukoll illi l-legislazzjoni ta' natura fiskali hi minnha nfisha ta' ordni pubbliku in kwantu hu prezunt li saret fl-interess komuni.

"Quando il fatto e' illecito, la legge non riconosce alcun alla convenzion; e' una obligazione fondata su causa illecita, poiche' la causa si confonde coll'oggetto dei contratti; e quando la causa e' illecita, l'obbligazione e' inesistente e non puo' avere alcun effetto ***(Laurent, Vol. XXVII, Para. 402)."***

"Illi l-oggett tal-mandat kien ghalhekk illecitu ghaliex kontra l-ligi; jigifieri kontra d-"Defence (Finance) Regulations, 1942", u l-Qorti rriteniet illi l-iskop ta' l-inkarigu kien illecitu u ghalhekk cahdet it-talba tal-attur kontra l-konvenut ghar-restituzzjoni ta' flus." **(Vol. XXXIV, p.632).**

Illi tal-istess portata huma wkoll is-sentenzi riportati f'Vol. XXXII,p. II, p. 574; Vol XXIX, p. III, p. 152 u Vol XXII,p. I, p. 193. F'din l-ahhar sentenza citata hekk hu stabbilit li:-

"Nessun atto, per quanto liberamenti consentito e talora, ripetuto,e nessun periodo di tempo, per lungo che sia, possono dare efficacia ad un'obbligazione proibita per ragione di ordine pubblico."

Illi minn dan johrog li skrittura li tohloq obbligazzjonijiet illeciti in kwantu jikkontemplaw sitwazzjonijiet li huma projbiti mill-ligi jew kuntrarju ghall-ordni pubbliku ma tistax titnissel minnha ebda azzjoni civili.

Illi l-konvenut nomine jindika fost il-kundizzjonijiet "illeciti" l-evazjoni fuq il-hlas tad-dazju dwar id-dokumenti peress illi kienet ser tigi dikjarata li qed tinxtara l-arja ta' appartament li tiswa sostanzjalment inqas.

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern jirrizulta li ma hijiex l-ewwel darba li jsir negozju fejn persuna tixtri proprjeta qabel ma din attwalment tkun tlestiet, tant li fil-fatt mill-provi prodotti quddiem din il-Qorti jirrizulta b'mod car u bla ebda dubju kwalunkwe li l-intenzjoni tal-partijiet meta dahhlu fl-istess ftehim tat-13 ta' Gunju 1991, kien li fil-fatt s-socjeta' konvenuta tbiegh appartament lill-attur bl-accessorji tieghu inkluz l-partijiet komuni tal-istess blokk *pro rata* u *parking space* ta' zewg vetturi.

Illi ineffetti dan jirrizulta car mix-xhieda kollha moghtija minn George Zammit f'din il-kawza, fejn konsistentement jirreferi ghall-istess skrittura privata bhala konvenju fuq appartament. Illi l-istess domandi li saru lill-istess xhud mid-difensur tal-konvenut nomine stess jirrifletti proprju dan.

Illi fil-fatt a fol. 106 tal-process saru s-segwenti domanda u risposta:-

"Dr. Henri Mizzi ghall-konvenut:- *Nigu ghall-bini tal-blokk ta' appartamenti fejn wiehed minnhom kellu jinxtara mis-Sinjuri Azzopardi. Waqt il-bini tal-blokk maghhom kien hemm xi diskussjonijiet ghar-rigward tal-appartament taghhom?*

Xhud:- *Iva kellhom arrangamenti ma Intown Estates kif kellhom jaghmlu il-finish".*

Illi l-istess xhud fl-istess seduta kompla jghid:-

"Dr. Henri Mizzi ghall-konvenut:- *Is-Sinjuri Azzopardi kienu ftehmu ma' Intown Estates biex ituhom id-dar taghhom. Minflok dik id-dar, Intown Estates kellhom jibnu blokk appartamenti, jaghtu wiehed lis-Sinjuri Azzopardi u jhallsuhom xi bilanc ta' prezz. Dan kien il-ftehim?*

Xhud;- *Il-ftehim ezatt kien kif hu l-konvenju. Hekk kien ma dak l-ilma.*

Dr. Henri Mizzi ghall-konvenut: *Imbaghad inti dhalt bhala proprjetarju minflok Intown, qed nghid sew?*

Xhud:- *Hekk hu.*

Illi f'partijiet ohra fl-istess xhieda l-istess konvenut George Zammit sostna kemm il-darba li *"jiena ghandi konvenju u lest li nonora sal-inqas punt u virgola",* u wkoll l-istess konvenut nomine isejjah anke fl-eccezzjonijiet tali ftehim bhala konvenju, kif di piu jaghmlu l-atturi tul ix-xhieda taghhom kollha.

Illi ghalhekk ma hemm l-ebda dubju mix-xhieda prodotta quddiema, li bl-istess skrittura bejn il-partijiet, l-intenzjoni tal-istess partijiet kienet li jsir konvenju ghall-istess appartament u l-accessorji tieghu, u peress li dan ma kienx lest, gie formulat bhala trasferiment tal-arja u appalt sabiex jinbena l-istess appartament u l-accessorji tieghu fil-mori tal-istess konvenju, pero` huwa wkoll car minn kwalsola numru wiehed (1) tal-istess skrittura privata li:-

"Dan il-bejgh ser issir bil-pattijiet segwenti:-

1. Verso il-prezz ta' hamsa u ghoxrin elf lira Maltin (Lm25,000) liema prezz jigi kompacut mal-prezz tal-appalt a tenur tal-paragrafu 6 f'dan il-ftehim.

Liema prezz jikkomprendi is-somma ta' hames t'elef lira (Lm5,000) ghall-arja u ghoxrin elf lira (Lm20,000) l-appalt".

Illi mill-istess klawsola jidher car li dak li skond l-istess konvenju kellu jigi trasferit b'kuntratt pubbliku in esekuzzjoni tal-istess kien proprjament l-istess appartament lest bl-accessorji tieghu ta' *common parts* u zewg *garage spaces* verso il-prezz ta' Lm25,000, liema prezz kellu jikkomprendi fih l-valur tal-appalt ghall-bini tal-istess appartament, (ghalkemm it-terminologija uzata min-nutar fil-formolazzjoni tal-istess klawsola ma jistax jinghad li hija felici), u ghalhekk certament li ma kien hemm xejn fil-premess, li juri li kien hemm xi hsieb minn wahda mill-partijiet, inkluz l-konvenut li kien kompartecipi fl-istess skrittura, li jigi b'xi mod evitat il-boll fuq l-att finali tat-trasferiment.

Illi dan qed jinghad tenut kont tal-fatt li dak li qieghed in ezami illum f'ghajnejn il-Qorti hija semplici skrittura privata li bhala tali certament li ma ghandha xejn illegali fiha, u mix-xhieda taz-zewg partijiet lanqas hija kontestata bhala tali; anzi il-partijiet waqt ix-xhieda

taghom qabblu li l-istess skrittura privata kienet intenzjonata bhala promessa ta' bejgh u xiri rispettivament mill-partijiet odjerni ta' appartamant bl-accessorji tieghu, li kellu inbena fil-mori tal-istess konvenju, u kellu jigi trasferit bhala lest fit-terminu tal-istess; tali intenzjoni, minkejja li l-formalazzjoni mill-istess nutar tal-istess konvenju setghet saret ahjar, tirrizulta cara mill-istess skrittura, fejn il-partijiet irreferew ghall-istat tal-fatt li kien jezisti fid-data tal-konvenju, fejn tali blokk ta' appartamenti kien ghadu irid jinbena, u irreferew ghall-arja fejn kellu jinbena l-istess appartament, li tali flat kellu jigi kostruwit mal-bqija tal-blokk fit-terminu tal-istess konvenju, li huwa wiehed ta' sentejn u nofs, proprju sabiex jitlesta l-istess bini, u fl-ahharnett kellu jsir it-trasferiment tal-istess appartament bl-accessorji tieghu lill-atturi, manifestat bil-prezz fuq indikat kollu tal-istess flat, cioe` Lm25,000, li kien jinkludi l-valur tal-appalt u l-prezz tal-arja, ghall-prezz uniku ta' Lm25,000.

Illi jigi fl-ahharnett innutat li mkien mix-xhieda ta' George Zammit ma ikkontesta l-validita' tal-istess konvenju, u lanqas b'xi mod ma ittenta jghid li l-atturi kellhom intenzjoni li jevadu l-boll fuq l-att finali, anzi kkonferma li huwa kien lest li jonora l-istess konvenju f'kollox, u ghalhekk huwa stramb hafna, kif l-istess konvenut nomine ghamel l-istess eccezzjonijiet, li huma kontradetti mix-xhieda tieghu stess, u minn kull

prova li huwa stess ressaq fl-istess kawza. Din l-eccezzjoni wkoll tikkontrasta sew mal-fatt li *di piu'* l-istess konvenut kien kompartecipi fl-istess skrittura, u minkejja dan qatt ma sostna li huwa kien kompartecipi f'xi att illegali u fil-fatt kien ikun vera sorprendenti kieku ghamel dan, u fl-istess nifs issotni li huwa irrid jesegwixxi l-istess konvenju.

Illi ghalhekk jidher car li din l-ewwel eccezzjoni hija ghall-kollox infondata stante li hija kompletament distakkata mill-kontenut tal-istess skrittura u mill-intenzjoni tal-partijiet manifestata kemm fl-istess skrittura privata, kif ukoll tul din il-kawza kollha, fejn irrizulta li assolutament ma hemm xejn fl-istess konvenju li huwa illecitu u kontra l-ligi, u dan in verita' qatt ma setgha jkun f'dan il-kaz, tenut kont li d-dicitura proprja kienet redatta min-Nutar, u fejn l-intenzjoni unika u manifestata tal-partijiet kienet biss li fl-ahharnett isir kuntratt ta' trasferiment fuq l-appartament li sadanitant ikun lahaq inbena. Il-kliem fil-paragrafu numru wiehed (1) juru b'mod skjet li l-bejgh kellu issir ghall-appartament bil-valur ta' Lm25,000, li ovvjament kien jinkludi l-prezz tal-arja u l-valur tal-appalt, kif spjegat fl-istess, u fil-paragrafu numru sitta (6) tal-istess skrittura.

Illi ghalhekk din l-eccezzjoni tal-konvenut nomine qed tigi michuda.

(2) IT-TIENI ECCEZZJONI

Illi ghalhekk imiss li tigi determinata t-tieni eccezzjoni tal-konvenut nomine u cioe` li l-konvenut nomine illum il-gurnata ma jistax jigi ordnat jaddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh ta' l-arja tat-tielet sular stante li inbena l-appartament in kwistjoni.

Il-konvenut nomine fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu jghid illi *"kif jirrizulta mic-citazzjoni stess l-appartament u l-garage space in kwistjoni kienu gja nbnew meta c-citazzjoni giet intavolata. Huwa ovvju, ghalhekk, li l-esponenti ma jistax illum jigi ordnat jidher fuq kuntratt ghall-bejgh ta' arja, ghaliex l-arja m'ghadhiex tezisti. Lanqas ma kienet tezisti meta saret ic-citazzjoni u ghalhekk lanqas dak iz-zmien ma setgha jsir kuntratt f'dan is-sens".*

Illi l-konvenut nomine fl-imsemmija nota ta' osservazzjonijiet u senjatament a fol. 200 tal-process jghid illi "*fl-istess gurnata, l-partijiet ghall-imsemmi kuntratt pubbliku dahlu fi skrittura privata, li hadet il-forma ta' konvenju ghal arja definita, u ta' appalt ghall-bini ta' appartament u carport fl-imsemmija arja".*

Illi jidher li l-konvenut nomine qed jibbazza l-eccezzjoni tieghu fuq id-disposizzjoni dwar l-impossibilita ta' l-oggett a tenur ta' **l-artikolu 985 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta**. Dan l-artikolu li jitratta dwar hwejjeg li ma jistghux ikunu oggett ta' kuntratt jistipula illi *"Il-hwejjeg impossibbli, jew ipprojbiti mill-ligi, jew kuntrarji ghall-eghmil xieraq jew ghall-ordni pubbliku, ma jistghux ikunu oggett ta' kuntratt".* Illi l-**artikolu 982 tal-Kapitolu 16** jghid illi "*Kull kuntratt ghandu b'oggett haga illi wahda mill-partijiet li jikkuntrattaw tintrabat li taghti, li taghmel, jew li ma taghmilx*".

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami jirrizulta li l-konvenut nomine, b'konvenju datat 13 ta' Gunju, 1991 intrabat li "*jbiegh, icedi, jassenja u jitrasferixxi a favur tal-kompratur li jobbliga ruhhu li jaccetta, jakkwista u jixtri l-flat u cioe` l-arja li ser tigi okkupata mill-flat li ser ikun internament bin-numru tnejn (2) fis-second floor, li ser ikun jifforma parti minn blokk ta' sitt flats (6) b'basement sottostanti liema arja ser tkun tezisti fuq l-art li llum tinsab okkupata mid-djar bin-numri sitta u tletin (36) u sebgha u tletin (37) f'Dingli Street, Sliema, liema arja u flat lilha okkupanti ser ikun skond il-pjanta li qeghda tigi hawn annessa markata dokument A u kif ukoll is-sehem pro rata tal-usu tal-common parts tal-istess blokka u l-arja li ser isservi bhala carport ghal zewg karrozzi f'dak il-parti*

ndikata bl-ahmar fl-istess pjanta annessa libera u franka". Illi l-istess skrittura tkompli tghid li dan il-bejgh ser issir bil-prezz ta' Lm25,000, liema prezz jikkomprendi kemm il-prezz tal-arja u kemm tal-appalt.

Illi kif gia gie fuq premess l-intenzjoni hija cara, u skond ma jindika d-dispost ta' l-**artikolu 1002 tal-Kodici Civili** *"meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni*".

Illi minn dan kollu jidher li dak li ghandu jigi trasferit u huwa l-oggett tal-bejgh huwa l-apparartment bl-accessorji kollha tieghu hemm indikati fl-istess konvenju, u dan kemm ghal dak li inghad iktar il-fuq dwar ix-xhieda prodotta, u dwar it-terminologija tal-istess konvenju u senjatament fejn fil-paragrafu numru wiehed (1) tal-istess konvenju jidher car li l-partijiet qed jirreferu ghall-bejgh ta' dak kollu indikat fl-istess konvenju, u cioe` l-arja *de quo* li tramite l-appalt moghti bl-istess skrittura, u esegwit fil-mori tal-istess konvenju, trasforma l-istess f'appartament bl-accesorji kollha mieghu, b'dan li l-oggett finali tal-kuntratt tat-trasferiment kellu jkun l-istess appartament u mhux l-arja.

Illi dan ukoll johrog mill-fatt, li l-appalt huwa percepit u ndikat fl-istess konvenju bhala kondizzjoni tal-istess promessa ta' bejgh u xiri, u li l-valur tal-istess appalt huwa ikkunsidrat bhala wahda mill-kundizzjonijiet tal-istess promessa ta' bejgh u xiri tal-imsemmi appartament.

Illi dan huwa ikkonfermat mill-fatt li fix-xhieda kollha tal-istess firmatarji tal-iskrittura premessa, u cioe` tal-kontendenti, qatt ma saret riferenza ghall-trasferminent ta' arja, izda biss kuntratt ta' trasferiment dwar il-mod kif inbena l-istess appartament, u mhux dwar il-validita' tal-istess, tant li l-konvenut fil-kawza proprja u iktar minn darba dejjem sostna li huwa lest jaderixxi ruhhu ghat-trasferiment tal-istess flat u l-accessorji tieghu, fl-istat li gie komplut minnu. Min-naha l-ohra l-eccezzjonijiet tal-konvenut huma ghal darba ohra ghal kollox differenti u distakkati mix-xhieda moghtija minnu, u din hija proprju wahda mill-perplessitajiet li jezistu f'din il-kawza. Certament pero` li din l-attitudini tal-konvenut, u id-divergenza li tezisti bejn ix-xhieda tieghu bil-gurmanent, u l-eccezzjonijiet u l-osservazzjonijiet minnu mressqa, ghandu jimmilita kontra li jintlaqghu l-istess eccezzjonijiet, u dan iktar u iktar meta l-interprettazzjoni u l-esekuzzjoni ta' kull kuntratt jew ftehim ghandhom isiru skond il-principji ta' *buona fede* u favur l-adempjiment tal-istess obbligazzjonijiet

assunti mill-partijiet u mhux biex wahda tissottra vantagg illecitu u frawdolenti fuq l-iehor.

Illi dan huwa iktar serju meta wiehed jikkonsidra li mill-provi prodotti jirrizulta li l-istess konvenju u l-eventwali trasferiment in esekuzzjoni tal-istess, kienet biss it-tieni parti tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet odjerni, stante li l-ewwel parti esegwita in piena mill-attur, kienet it-trasferiment tad-dar mill-atturi lill-konvenut nomine tad-dar bl-isem *"Hollywood"* bin-numru 39 gia 62, f'Adrian Dingli Street, Sliema, fejn minflokha kellu jinbena in parti l-istess blokk ta' flats, tant li l-pagament tal-istess prezz tal-istess dar kien marbut mad-data tat-terminu tal-istess imsemmi konvenju u l-eventwali trasferiment din id-darba mill-konvenut nomine lill-attur tal-istess appartament mertu tal-kawza odjerna, kif jirrizulta proprju mill-istess kuntratt pubbliku esebit bhala Dok. "Z" a fol. 73 tal-process, u li l-istess Nutar sostna li sar flimkien mal-konvenju premess, f'operazzjoni wahda.

Illi ghalhekk a bazi anke din it-tieni eccezzjoni qed tigi michuda, anke ghaliex it-talba tal-istess attur ma hijiex intiza sabiex issir it-trasferiment tal-arja, izda kif jirrizulta proprju mill-ewwel talba attrici sabiex jigi trasferit l-appartament mibni mis-socjeta' konvenuta fl-arja tat-tielet (3) sular (*second floor*) parti minn korp ta' flats fi stadju ta' kostruzzjoni, liema appartament, li

originarjament kellu jkun enumerat bin-numru tnejn, illum huwa enumerat bin-numru tlieta (3) u fil-fatt gie individwat bla ebda diffikulta waqt l-access mizmum mill-istess Qorti, anke jekk forsi l-kostruzzjoni tal-istess talbiet setghet saret b'mod hafna iktar preciz.

Illi dwar il-garaxx u l-arja fil-basement, li kienu accessorji ghall-bejgh tal-istess appartament jirrizulta li l-ispazju indikat fi-i*specifications* annessi mal-konvenju, dawn gew mibdula arbitrarjament mill-istess konvenut nomine tant li George Zammit jghid illi l-garaxx fil-fatt inbena idjaq milli skond il-konvenju u dan *"minhabba l-appogg ta' ma genbna li kien hajt tas-sejjiegh u ma riedux icaqalquh li ovvjament ahna ghandna nofsu … Allura ezempju jekk il-garaxx kellu jigi 14 feet, gie 12 feet, allura zewg karozzi ma joqghodux"*.

Dan il-basement illum il-gurnata huwa mibni hekk u cioe` b'inqas spazju minn dak miftiehem fuq il-konvenju datat 13 ta' Gunju, 1991 bejn il-konvenut nomine u l-atturi. Il-konvenut nomine *ex admissis* a fol. 109 tal-process jghid illi il-garaxx ma kienx skond l-i*specifications* tal-konvenju. In kontro-ezami, l-konvenut nomine jghid illi *"jekk naslu fl-arrangament ta' l-agreement li kellna, jiena lest li nonorah "* u *"jiena ghandi konvenju u lest li nonora sa' l-istess punt u virgola*".

Dwar l-ispazju tal-garaxx, l-konvenut nomine jaqbel illi l-ftehim mal-atturi kien li jkollhom spazju ghal zewg karozzi fejn xulxin pero` jghid ukoll illi huwa kien lehaq biegh wiehed minn dawn il-postijiet qabel ma hareg il-mandat ta' inibizzjoni mill-atturi kontrih.

Illi irrizulta mill-provi li l-wisa' tal-istess arja ta' zewg *carspaces* li tirrizulta mill-pjanta esebita bhala Dok. "A" a fol. 15 tal-process illum giet ridotta minn erbatax-il pied (14') ghall-wahda ta' ghaxar piedi u seba' pulzieri (10'7") kif gie konstatat mill-perit tekniku Frederick Doublet waqt l-access mizmum mill-Qorti fil-presenza tal-partijiet fis-26 ta' Settembru 2000, u dan peress li l-pjanta tal-istess basement giet mibdula mill-konvenut nomine minn dik indikata mill-perit tekniku bhala 3570-2 tar-relazzjoni tieghu ibbazata fuq il-pjanta annessa mal-konvenju bejn il-partijiet a fol. 15 tal-process, ghal dik redatta mill-istess perit tekniku fuq konstatazzjoni li ghamel fuq il-post fil-perizja teknika tieghu, indikata minnu bhala 3570 - 1 tar-relazzjoni tieghu, u l-istess pjanti gew superimposti fuq xulxin biex wiehed jara d-differenza mill-ohra skond pjanta indikata mal-istess relazzjoni peritali indikata minnu bhala 3570 - 3.

Illi l-parijiet ippruvaw jittransigu fuq post alternattiv ghall-istess *garage spaces* ukoll indikati mill-istess

perit tekniku fl-istess pjanta 3579 - 3, pero` l-partijiet ma jirrizultax li transigew dwar l-istess skond id-dettalji indikati mill-istess perit tekniku f'paragrafu 4.2 tar-relazzjoni tieghu, u ineffetti d-difensur tal-konvenut sostna l-istess u anke li tali offerta ghas-sostituzzjoni tal-istess *car spaces* minn kif indikati fil-pjanta annessa mal-istess konvenju *"illum ma ghadhiex tezisti".*

Illi ghalhekk mill-arja fil-*basement* indikata bl-ahmar fil-pjanta Dok. "A" a fol. 15 tal-process, filwaqt li t-tul tal-istess spazzju ghadu l-istess ta' sittax il-pied, il-wisa' giet ridotta ghall-ghaxar (10) piedi u sebgha (7) pulzieri, minhabba dak kollu premess, u stante li huwa impossibbli llum li jigi trasferit l-istess spazzju indikat fil-pjanti annessi mal-istess konvenju, u jidher li l-konvenuti xorta jridu it-trasferiment isehh ghall-istess *car space* li fadal tad-dimensjonijiet attwali indikati waqt l-access, pero` dan xorta ma jistax issir stante li nonostante l-ezistenza tal-istess konvenju, tali *car space* gie trasferit mill-konvenut nomine lill-terzi skond kif jirrizulta f'paragrafu 1.8 tar-relazzjoni peritali.

Illi ghalhekk limitatament ghall-*car spaces* din it-talba ma tistax tigi milqugha, minhabba inadempjenza da parte tal-konvenut nomine li irrenda bit-trasferiment imsemmi lill-terzi l-istess trasferiment impossibbli, salv

id-dritt tal-istess attur ghad-danni *sic et quatenus* skond il-ligi.

(3) IT-TIELET ECCEZZJONI.

Din l-eccezzjoni tghid illi l-hames talba ta' l-attur hija nfondata fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenut esegwixxa x-xoghol lilu moghti.

Illi fit-28 ta' Awissu, 2000 din il-Qorti innominat lil-Perit Frederick Doublet B.E.&A., A&C.E. sabiex jassistiha f'access li kienet ser izzomm fil-fond *de quo*.

Illi minn din ir-relazzjoni jirrizulta illi bhala tul ghall-*parking spaces* kif indikat fil-pjanta ma l-iskrittura ghadu sallum jezisti b'dan li tali tul huwa ta' 16 il-pied. Rigward il-wisa' ta' l-istess *parking spaces* li kellha tkun ta' 14 il-pied u 6 pulzieri gie verifikat fuq il-post mill-Perit Tekniku nominat mill-Qorti li tali wisa' llum hija ta' 10 piedi, 7 pulzieri u nofs. (Vide Paragrafu 1.4 pagna 2 tar-relazzjoni).

Illi rigward il-bitha hdejn l-istess parking spaces li tinsab indikata fuq il-pjanti din illum ma tezistix stante li dik il-parti fuq il-pjanta intenzjonata bhala *shaft*/bitha llum tinsab imsaqqfa u hija parti mill-parking space tat-tul indikat fl-istess pjanta. (Vide Paragrafu 1.5

pagna 2 tar-relazzjoni), pero` hija l-opinjoni ta' din il-Qorti li tali *shaft* qatt ma kien jaghmel parti mill-konvenju u li kellu jigi trasferit kien il-*parking space* tad-dimensjonijiet indikati fil-pjanta Dok. "A" a fol. 15 tal-process.

Illi l-partijiet jaqblu li llum dan il-*parking space* mertu ta' l-iskrittura ndikata u li fuqu sar l-access tinsab trasferita lill-terzi certu Carmel Fenech jew proprio jew ghan-nom tas-socjeta` tieghu. (Vide Paragrafu 1.8 pagna 3 tar-relazzjoni).

Illi l-perit tekniku fil-paragrafu numru 6.1 pagna 8 tar-relazzjoni tieghu jelenka diversi affarijiet bhala li huma nieqsa jew mhux kompletati fil-fond Flat 3, Ocean Flats, Sir Adrian Dingli Street, Sliema li ghalkemm skond l-istess perit tekniku dawn *"in-nuqqasijiet imsemmija mhumiex hwejjeg serji u jistghu jigu mghamulin tajjeb facilment".* (Vide paragrafu numru 6.2 pagna 10 tar-relazzjoni), xorta jibqa' l-fatt li dawn ma sarux nonostante li dawn kellhom ikun lesti fi zmien sentejn u nofs (2 ½) mis-26 ta' Frar 1991.

Illi din ikkunsidrata mal-fatt li l-istess konvenut nomine lanqas adempjixxa ruhhu mat-trasferiment tal-*car spaces* iwasslu ghall-konkluzzjoni li ghalhekk il-hames talba ta' l-attur timmerita li tintlaqa u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti michuda.

Illi konsegwentement ghandhom jintlaqghu it-talbiet l-ohra kollha fl-istess citazzjoni inkluza dik numru 7 dwar il-penali stante li jirrizulta li x-xogholijiet ma tlestewx fit-terminu preskritt fl-istess konvenju u cioe` sas-26 t'Awissu 1993 u ghalhekk tapplika l-penali ta' Lm5 kuljum imposta *ai termini* ta' paragrafu 4 tal-artikolu 6 tal-istess konvenju, li sad-data ta' din is-sentenza kkalkulata mis-26 t'Awissu 1993, ekkwivalenti ghall-perjodu ta' 7 snin u 242 gurnata iwasslu ghas-somma ta' Lm13,985 (365 jum x Lm5 x 7 snin = Lm12775; Lm5 x 242 jum = Lm1210; Lm12775 + Lm1210 = Lm13,885).

IV. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine **tilqa' t-talbiet attrici** bil-mod segwenti:-

(1) Tikkundanna lill-konvenut nomine jaddivieni ghall-kuntratt ta' bejgh *ai termini* tal-kundizzjonijiet pattwiti in forza tal-konvenju citat, tal-appartament, fejn qabel kien hemm l-arja tat-tielet sular *(second floor)* imsemmija fl-istess konvenju tat-13 ta' Gunju 1991, mibni mis-socjeta

konvenuta, fuq inkarigu tal-istess attur, formanti parti l-istess appartament minn korp ta' bini li fil-presentata tal-kawza kien fi stadju ta' kostruzzjoni, liema appartament, li originarjament kellu jkun numerat bin-numru tnejn, presentement qieghed numerat bin-numru tlieta, u kif ukoll tas-sehem pro rata tal-partijiet komuni tal-korp ta' bini riferit, liema appartament gie mibni f'parti mill-ispazju li qabel kien okkupat mid-djar bin-numri 36 u 37 Dingli Street, Sliema, b'dan li tichad it-talba attrici rigwardanti l-istess spazzju jew arja tal-istess *car spaces* indikati fl-istess konvenju u fil-pjanta mieghu annessa indikata bhala Dok. "A", stante li dan illum huwa impossibbli li ssir stante li tali arja u spazzju ta' garages fil-basement level tal-istess korp tal-flats ma jistax issir stante li tali dimensjonijiet illum ma ghadhomx jezistu u *di piu'* tali arja u spazzju gew trasferiti lill-terzi mill-konvenut nomine, u dan salv kull dritt spettanti lill-attur ghad-danni kontra il-konvenut nomine *sic et quatenus,* minhabba tali inadempjenza da parte tal-konvenut nomine li jaderixxi ruhhu mal-kondizzjonijiet tal-istess konvenju precitat.

(2) Tinnomina lin-Nutar Dr. Pierre Falzon sabiex jircievi l-kuntratt relattiv;

(3) Tinnomina lill-Avukat Dr. Mark Chetcuti sabiex jirrappresenta l-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt relattiv;

(4) Tiffissa il-jum ta' nhar it-Tnejn 21 ta' Mejju, 2001 f'nofs in nhar (12.00p.m) gewwa l-edifizzju tal-Qorti Superjuri, f'wahda mill-Awli tal-istess ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt relattiv;

(5) Tordna lill-konvenut nomine sabiex fit-terminu qasir u perentorju ta' zmien wiehed u ghoxrin gurnata mid-data ta' din is-sentenza jaghmel ix-xogholijiet kollha indikati mill-perit tekniku f'paragrafu 6.1.1 sa 6.1.16a a fol. 8 sa 10 tar-relazzjoni peritali tal-Perit Frederick Doublet mahlufa fl-14 ta' Novembru 2000, relattivi ghall-intern tal-appartament mibni mis-socjeta` konvenuta fuq inkarigu u fl-interess tal-attur, kif ukoll ix-xogholijiet relattivi fil-partijiet komuni tal-korp ta' bini li tieghu jifforma parti l-appartament riferit u dan kollox skond ma indika l-Perit Tekniku Frederick Doublet B.E.&A., A&C.E. fir-relazzjoni tieghu esebita fil-process, u dan taht l-istess direzzjoni tal-Perit Arkitett Frederick Doublet li qed jigi nnominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop a spejjez tal-istess konvenut nomine.

(6) Tawtorizza l-istess attur, sabiex iwettaq ix-xogholijiet mehtiega huwa stess dejjem taht id-direzzjoni tal-Perit Frederick Doublet B.E.&A., A&C.E., li qed jigi wkoll nominat ghal tali skop minn din il-Qorti, f'kaz li l-konvenut nomine jibqa' inadempjenti u ma jesegwiex l-istess xogholijiet indikati fil-paragrafu precedenti ghal dan fit-terminu hemm prefiss, u dan kollu a spejjez tal-istess konvenut nomine;

(7) Tikkundanna lill-konvenut nomine jhallas lill-attur il-penali ta' hames liri (Lm5) kuljum b'effett mis-26 ta' Awissu, 1993 sad-data tas-sentenza odjerna *ai termini* tar-raba paragrafu tas-sitt (6) artikolu tal-konvenju datat 13 ta' Gunju 1991, ekkwivalenti ghas-somma ta' tlettax-il elf, disa' mija u hamsa u tmenin lira Malitn (Lm13,985) salv kwalsiasi penali ulterjuri li jistghu jkomplu jiddekorru favur l-attur sad-data tat-twettieq definittiv tax-xogholijiet pattwiti u ndikati fil-hames (5) talba ta' din ic-citazzjoni attrici.

Bl-ispejjez kollha komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Awissu, 1993, u tar-relazzjoni peritali, u tal-Perit Tekniku kontra l-konvenut nomine, u b'riserva ta' azzjoni ulterjuri okkorendo inkluza dik ta' danni spettanti lill-attur kontra l-konvenut nomine *sic et quatenus* minhabba l-inadempjenza tal-istess

konvenut nomine li jittrasferixxi lill-attur l-istess imsemmija arja jew spazzju ghall-*carport*s kif fuq indikat skond il-konvenju pre-citat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
24 ta' April, 2001.

Josette Demicoli
Deputat Registratur
24 ta' April, 2001