

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1369/2002

**Brian Bugeja, Raymond Mallia u Pauline Cilia.**

**-vs-**

**Nutar Pubbliku Dr. Herbert Cassar u Visa Investments  
Limited.**

**Il-Qorti;**

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-2 ta' Dicembru, 2002 li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi b'kuntratt ta' kompra-vendita (hawn esebit bhala Dok.A), ippublikat fis-26 ta' Jannar 1996 mill-konvenut Nutar Pubbliku

Dottor Herbert Cassar, is-socjeta' konvenuta Visa Investments Limited bieghet lill-attur Brian Bugeja l-appartament "shell form", internament immarkat bin-numru 9, fil-hames sular tal-blokk "De Tigne" 21 Tigne' Seafront, Sliema, bil-prezz ta' hamsa u tletin elf lira Maltin (Lm35,000) soggett ghac-cens perpetwu ta' hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena;

Illi, kif jirrizulta mill-ahhar pagna tal-kuntratt fuq riferit, il-konvenut Nutar Cassar kien irceva minghand il-partijiet kemm il-boll, ammontanti ghal Lm1225, u kemm il-"Provisional Capital Gains Tax", ammontanti ghal Lm2450;

Illi, kif jirrizulta mill-ahhar klawsola tal-imsemmi kuntratt, is-socjeta' konvenuta obligat ruhha li, fi zmien sena mid-data tal-pubblikazzjoni, tassigura li l-ipoteki u privilegg gravanti l-immobbli in vendita jigu "waived" mill-bank kreditur taghha;

Illi, b'konvenju tad-29 ta' Novembru 2000 (hawn esibit bhala Dok.B), l-attur Brian Bugeja ntrabat li jbiegh lill-atturi l-ohra, li minn-naha taghhom intrabtu li jixtru, l-appartament fuq riferit;

Illi, minn ricerki li saru, l-atturi skoprew li ma setghux jghaddu ghall-att finali ta' vendita ghaliex (i) il-konvenut Nutar Cassar baqa' la nsinwa l-kuntratt fuq riferit fir-Registru Pubbliku u lanqas hallas il-boll u taxxa relattivi kif obligat jaghmel skond il-ligi; u (ii) is-socjeta' konvenuta baqghet m'onoratx l-obbligu kuntrattwali taghha li tillibera l-immobbli in kwistjoni mill-ipoteki u privilegg gravanti fuqu;

Illi, minkejja diversi interpellazzjonijiet, il-konvenut Nutar baqa' ma nsinwax il-kuntratt fuq riferit bl-iskuza li s-socjeta' konvenuta m'ghadditlux il-"bank draft" ta' Lm2450 u li sadanittant hu ma sarrafx ic-cekk ta' Lm1225 ghall-boll, moghti lilu mill-attur Brian Bugeja, u dan konsegwentement skada;

Illi, anki wara li gie interpellat bl-ittra ufficjali tal-14 ta'

Novembru 2002 (hawn esibita bhala Dok.C), li fiha l-atturi offrewlu, bla pregudizzju ghad-drittijiet taghhom, li jhallsuh mill-gdid il-bolli dovuti, il-konvenut Nutar baqa' inadempjenti;

Illi lllum l-appartament in kwostjoni, li fil-frattemp gie ffinixxjat a spejjes tal-attur Raymond Mallia, jiswa hafna aktar mill-prezz imsemmi fil-kuntratt tal-1996 u minhabba f'hekk l-atturi ser jinvolvu ruhhom fi spejjez akbar ta' bolli u taxxi ohra tort tal-inadempjenzi kuntrattwali tas-socjeta' konvenuta u n-nuqqasijiet professjonali serji u kontinwati tal-konvenut Nutar;

Illi f'dawn ic-cirkostanzi, l-atturi fis-27 ta' Novembru, 2002 talbu u ottjenew il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2379/02 kontra s-socjeta' konvenuta halli jzommuha milli tbiegh jew b'xi mod tittrasferixxi jew tiddisponi mill-proprjeta' immobbiljari taghha, inklus l-appartament fuq riferit;

Ghalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut Nutar Cassar naqas serjament u b'mod kontinwat mill-obbligi pofessjonali tieghu meta baqa' ma nsinwax l-kuntratt fuq riferit tas-26 ta' Jannar 1996 skond il-ligi;
2. Tikkundanna lill-konvenut Nutar Cassar biex, f'terminu qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jinsinwa l-kuntratt fuq riferit skond il-ligi, taht piena, jekk jonqos, ta' komminazzjonijiet adegwati li din il-Qorti jidhrilha li ghandha timponi fic-cirkostanzi;
3. Tinnomina Nutar Pubbliku biex, f'kas li t-terminu fuq prefiss jghaddi inutilment, jiehu hsieb, taht dawk il-provvedimenti li joghgobha timponi din il-Qorti, li jinsinwa

## Kopja Informali ta' Sentenza

I-kuntratt fuq riferit u jassigura li jithallsu l-bolli u taxxi relattivi skond il-ligi;

4. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta biex, fl-istess terminu qasir u perentorju, (a) thallas, permezz tal' "bank draft", l-ammont ta' "Provisional Capital Gains Tax" minnha dovuta u (b) tonora l-obbligu kuntrattwali minnha assunt u tassigura li l-bank kreditur taghha jillibera l-appartament fuq riferit mill-ipoteki u privilegg gravanti fuqu;

5. Tiddikjara li tort "in solidum" tal-inadempjenzi kuntrattwali tas-socjeta' konvenuta u tan-nuqqasijiet professjonali serji u kontinwati tal-konvenut Nutar Cassar l-atturi sofrew u ghadhom qed isofru danni konsiderevoli;

6. Tillikwida, jekk hemm bzonn bl-opra ta' periti nominandi, d-danni sofferti mill-atturi kif fuq inghad;

7. Tikkundanna lill-konvenuti "in solidum" biex ihallsu lill-atturi, fil-proporzjon li jigi deciz mill-Qorti, id-danni hekk likwidati.

Bl-imghax legali u bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tat-28 ta' Marzu 2001, tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Novembru 2002 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 2379/2002 tas-27 ta' Novembru 2002, kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi mahlufa minn Raymond Mallia ID 19759 (M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fid-19 ta' Frar, 2003 li permezz taghha is-socjeta' Visa Investments Limited eccepjet:

## Kopja Informali ta' Sentenza

1. Preliminarjament is-socjeta' eccipjenti ma ghandha ebda relazzjoni guridika mall-atturi Raymond Mallia u Pauline

Cilia u ghalhekk kwantu ghal dawn l-istess atturi ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi kwantu ghat-talbiet riferibbli ghall-attur Brian Bugeja u kwantu dawn jinsabu diretti kontra s-socjeta' eccipjent, dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjes ghad illi

2.1. ma huwix minnu li s-socjeta' eccipjenti ma onoratx xi obbligu kuntrattwali tant li l-ittra mill-bank li permezz taghha inghatat l-awtorizzazzjoni mehtiega sabiex jigu "waived" ipoteki u privileggi li kienu jiggravaw l-blokk kollu ta' appartamenti li minnu jaghmel parti l-appartament mertu tal-kaz, kienet inghatat lill-attur Raymond Mallia sabiex huwa jkun jista' jiehu hsieb li jsir l-att pubbliku opportun; u

2.2. ma kien hemm ebda att ta' kommissjoni jew omissjoni da parti tas-socjeta' eccipjenti in forza ta' liema l-kompra-vendita tas-26 ta' Jannar, 1996 ma setghetx tigi insinwata kif qieghed jigi allegat fic-citazzjoni.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta mahlufa minn John Baptist Sammut ID 197348 (M) u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ipprezentata fis-6 ta' Marzu, 2003 li permezz taghha il-konvenut Nutar Pubbliku Dr. Herbert Cassar ecepixxa:

1. Preliminarjament l-eccipjent ma ghandu ebda relazzjoni guridika mall-atturi Raymond Mallia u Pauline Cilia u ghalhekk kwantu ghal dawn l-istess atturi ghandu tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi kwantu ghat-talbiet riferibbli ghall-attur Brian Bugeja

u kwantu dawn jinsabu diretti kontra l-eccipjent, dawn ghandhom jigu michuda bl-ispejjes ghad illi ma kien hemm ebda att ta' kommissjoni jew omissjoni da parti tal-eccipjent in forza ta' liema l-kompra-vendita tas-26 ta' Jannar, 1996 ma setghetx tigi insinwata kif qieghed jigi allegat fic-citazzjoni.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Nutar Pubbliku Dr. Herbert Cassar mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2004 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti processwali.

Rat in-nota tal-atturi a Fol 57 tal-process illi permezz taghha huma cedew it-tieni u tielet talba taghhom izda zammew ferm dwar it-talbiet l-ohra u dik dwar il-kap tal-ispejjes dwar it-talbiet kollha.

Ikkunsidrat.

Illi l-atturi kienu qed jitolbu li din il-Qorti tordna lill-konvenut Nutar Herbert Cassar li jinsinwa l-kuntratt imsemmi u ordni biex dan l-insinwar isir minn Nutar innominat minn din il-Qorti izda billi fil-mori tal-kawza dan l-insinwar lahaq sar, cedew dawn it-talbiet; zammew ferm pero' t-talba li jigi dikjarat li l-konvenut Nutar Cassar naqas illi jinsinwa l-kuntratt u t-talbiet taghhom dwar id-danni.

Kif gia' inghad l-attur Bugeja xtara minghand is-socjeta' Visa Investments il-proprijeta' imsemmija fl-1996. F'dak il-kuntratt din is-socjeta' obligat ruhha illi entro sena tillibera

I-proprjeta' mill-ipoteki li kellha taggravaha. Dan ma sarx. Bugeja dahal

f'konvenju mal-atturi l-oħra f'Novembru 2000 izda skopra li mhux talli dan ma sarx izda lanqas il-kuntratt ma gie insinwat. Qed jitlob ghalhekk li jigi indennizat ghad-danni li qed jghid li sofra minhabba f'hekk. Eventwalment il-fond inbigh lill-attrici fl-2003 bl-istess prezz li kien gie pattwit fl-2000 u cioe' hamsa u tletin elf lira Maltin (Lm35,000).

Il-konvenut Nutar Cassar fid-dikjarazzjoni tieghu qal li nsinwa l-kuntratt kif gie moghti l-flus tal-boll izda din ir-raguni certament ma tesonarhx mill-obligu tieghu bhala Nutar illi jinsinwa l-kuntratt entro' z-zmien indikat mil-Ligi (hmistax il-gurnata skond l-Artiklu 50 tal-Kap 55 tal-Ligijiet ta' Malta). Ir-raguni li taha meta xehed kienet li l-partijiet ma ghaddewlux il-flus biex jaghmel dan. Ghalkemm wiehed jifhem li n-Nutar ma xtaqx jisborza flus minn butu il-Ligi msemmija taghmilha car x' inhuma r-responsabilitajiet tan-Nutar. Ghad-dewmien zejzed pero', skond in-Nutar, ikkontribwixxa ukoll in parti l-attur Mallia li f'certu perjodu irrifjuta illi jgeddidlu *cheque* li kien hariglu precedentement. Imbagħad qal in-Nutar, *Meta dak in nhar stess li fl-aħhar geddiduli insinwajtu l-kuntratt. (Xhieda 4 ta' Gunju 2004)*. Is-socjeta' konvenuta da parti tagħha kellha skond il-kuntratt ta' bejgh tillibera l-fond mill-ipoteka, haga li naqset li taghmel u kwindi hija passibli ghad-danni kuntrattwali; jidher infatti car li hija ma lliberatx il-fond mhux biss ghaliex naqset li ggib provi li ghamlet dan biex tikkontradici dak li qal l-attur Mallia izda anke fl-istess kuntratt li permezz tieghu l-attur Bugeja biegh lill-Pauline Cilia fis-sena 2003 gie ndikat illi l-kompratrici kienet taf li qed tixtri fond ipotekat.

Ghalhekk il-konvenuti naqsu t-tnejn mill-obbligi tagħhom, il-konvenut Nutar Cassar dawk imposti mil-Ligi fuq imsemmija, u l-konvenuti Visa Investments Limited dawk kontrattwali.

Naturalment dan mhux bizzzejjed biex l-azzjoni tal-atturi tirnexxi ghaliex irid ikun hemm ness bejn dan in-nuqqas u d-

danni li qed jghid li sofra l-attur. Essenzjalment l-atturi qed jghidu li minhabba fid-dewmien biex seta' jsir il-kuntratt finali bejn Bugeja u Cilia huma sofrew danni sostanzjali.

Meta jigu esaminati l-atti tal-kawza pero' jidher li d-danni batihom l-attur Mallia. Infatti l-atturi l-ohra qatt ma telghu jixhdu u jidher li ma tantx kellhom interess fl-esitu tal-kawza. Ir-raguni ghaliex sar dan kienet pjuttost ikkomplikata izda jidher li Mallia kellu jiehu minghand Bugeja u dan ta' l-ahhar cedielu l-fond ghalkemm ma jidher xejn f'ebda kuntratt jew skrittura. Dok B (a Fol 13) jindika li Bugeja pprometta li jbigħ lill-Mallia u Cilia izda eventwalment il-kuntratt sar bejn Bugeja u Cilia biss. Allura finalment Mallia inkassa l-prezz hu (fil-fatt hekk xehed fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2004) ghaliex hu kien ghamel xogholijiet fil-fond. Dan jispjega ghaliex kien Mallia li kellu interess f'din il-kawza.

Dan il-punt jipresenta intopp legali fis-sens li l-konvenuti t-tnejn eccepew li ma kien hemm ebda relazzjoni guridika bejn Mallia u Cilia minn naha u l-konvenuti minn naha l-ohra u dan proprju ghaliex il-kuntratt sar ma' Bugeja biss. Is-socjeta' konvenuta eccepjet ukoll in vista tal-fatt li l-fond gie trasferit f'Novembru 2003 l-atturi Bugeja u Mallia ukoll ma kellhomx interess guridiku biex jistitwixxu l-azzjoni.

Mill-*punto di vista* kuntrattwali hu minnu li in-Nutar Cassar kellu l-obbligu li jinsinwa l-kuntratt fil-konfront tal-partijiet fil-waqt li Visa Investments intrabtet ma' Bugeja. Il-punt krucjali huwa allura jistax Mallia jirnexxi fl-azzjoni tieghu fuq bazi delittwali. Dan a bazi tal-artiklu 1031 tal-Kodici Civili illi *kull wiehed iwiegeb għall-hsara li ssir bi htija tieghu. L-artiklu 1033 jghid imbghad illi kull min jonqos millu jagħmel xi obbligu li għandu skond il-Ligi hu obligat għal hsara li tigi minhabba f'hekk.*



F'dan il-kaz iz-zewg konvenuti kif gia' inghad naqsu mill-

obbligi taghhom. Kieku kien kaz inqas komplikat kien ikollhom iwiegbu lil Bugeja. Il-fatt li fiz-zarbun ta' Bugeja dahal Mallia ma ghandhux fil-fehma tal-Qorti ibiddel l-affarijiet fis-sustanza taghhom. Dan ghaliex kull persuna li ssofri d-danni ghandha dritt, jekk dawn id-danni jkunu gew kagunati minn persuna ohra, titlob rizarciment ta' dawn id-danni jekk ikun hemm ness bejn id-danni u l-att ta' kommissjoni jew omissjoni da parti tal-konvenut. L-unika differenza mill-*punto di vista* legali hija li minflok danni kontrattwali ghandhom jigu akkordati danni a bazi ta' negligenza. Il-Qorti pero' thoss li f'certu punt Mallia bhal donnu webbes rasu u kif ser jinghad il-quddiem ikkontribwixxa hu stess biex id-danni komplew jikbru.

#### KOMPUTAZZJONI TAD-DANNI.

Mallia qed jitlob diversi danni li fil-fehma tal-Qorti mhux kollha gustifikati. Per esempju ma jistax jitlob rifuzjoni tal-ispejjes tal-kuntratt ghaliex dan effettivament sar. Il-fatt li ma giex insinwat ma jfissirx li qatt ma sar u una volta illum l-insinwar sar idghajef it-tezi tieghu. Lanqas jista' jitlob rifuzjoni tal-hlas tac-cens ghaliex dan kien dovut minn Bugeja u jekk hallas hu ma kienx tort ta' hadd hliet tal-arrangamenti li saru bejnu u l-istess Bugeja u ma jistax jippretendi li haddiehor ihallas ghalih. Il-Qorti lanqas tista' tifhem ghaliex qed jitlob il-hlas ta' elf, tmien mija u hamsin lira Maltin (Lm1,850) rifuzjoni tal-boll ghaliex dan kellu jsir dejjem. Dan anke *in vista* tar-raba' talba tieghu. Fir-rigward tas-somma ta' elfejn, erbgħa mija u hamsin lira Maltin (Lm2,450) ghat-taxxa skond l-istess attur in-Nutar La Rosa talab rifuzjoni u ghalhekk it-talba ghadha intempestiva izda l-Qorti tiriservalu d-dritt li jista' jkollu skond il-Ligi.

Ghandu ragun pero' jilmenta li nkassa l-prezz tardivament minhabba n-nuqqas tal-konvenuti. Izda l-imghaxijiet ma

jistghux jibdew ghaddejjin mill-1996 ghaliex il-konvenju sar f'Novembru 2000 u kwindi semmai il-kuntratt seta' jsir fil-bidu

tas-sena 2001; kwindi hu ntitolat ghal mhux iktar minn tlett snin imghaxijiet bil-hamsa fil-mija ekwivalenti ghal hamest elef, mitejn u hamsin lira Maltin (Lm5,250). F'certu perjodu mhux car, Mallia kif gia' inghad irrifjuta li jerga' jgedded ic-cheque li kien hareg a favur tan-Nutar u ghalhekk il-Qorti ser tnaqqas parti minn dan l-ammont u billi kif intqal il-perjodu mhux car, il-Qorti ser tnaqqas elf, mitejn u hamsin lira Maltin (Lm1,250) minn dan l-ammont u tirriduci d-danni ghas-somma ta' erbghat elef lira Maltin (Lm4,000).

Skond Mallia ukoll hu kellu jhallas mill-gdid is-somma ta' elf, mitejn u hamsa u ghoxrin lira Maltin (Lm1,225) ghaliex ghal xi raguni n-Nutar Cassar ma sarrafx *cheque* ta' dan l-ammont u issa qed jghid li ma jistax jirkupra l-flus. Madankollu ma gabx prova li pprova jirkupra tali somma u kwindi anke din it-talba hija intempestiva ghaliex l-ewwel ghandu jipprova jehodhom minghand min hariglu c-*cheque*.

Ghal dak li jirrigwardja l-kundanna tal-hlas, il-Qorti ma tistax tikkundanna lill-konvenuti solidalment ghaliex ma hemmx bazi legali ghal tali talba izda ser tikkundannahom fi kwoti ugwali bejnithom.

**Ghal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward tal-attur Bugeja u fir-rigward tal-attrici Cilia ghaliex ma kellhom ebda relazzjoni guridika maghom u oltre' dan ma sofrew ebda danni u ghalhekk fil-konfront ta' dawn iz-zewg atturi tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju; tichadhom fir-rigward tal-atturi Mallia u fil-waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni u tielet talba *stante* cessjoni, tilqa' t-talbiet l-ohra tal-istess attur Mallia u;**

**1. tiddikjara li l-konvenut Cassar naqas mill-obbligi professjonali tieghu meta naqas li jinsinwa l-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1996;**

**2. tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas l-ammont ta' Provisional Capital Gains Tax minnha dovuta u tonora l-obligu taghha li tassigura li l-bank kreditur taghha jillibera l-fond imsemmi fic-citazzjoni mill-ipoteki u privileggi gravanti fuqu;**

**3. tiddikjara li tort tal-konvenuti l-attur Mallia sofra danni;**

**4. tillikwida dawn id-danni ghall-ammont ta' erbghat elef lira Maltin (Lm4,000);**

**5. tikkundanna lill-konvenuti ihallsu fi kwoti ugwali bejnithom din is-somma lill-attur Mallia u cioe' elfejn lira Maltin (Lm2,000) kull wiehed minnhom;**

**L-ispejjes jithallsu mill-konvenuti ukoll fi kwoti indaqs bejnithom izda dawk tal-atturi Cilia u Bugeja jithallsu minnhom stess.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----