MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 1175/2002

N. Calleja Trading Ltd

Versus

Philip Giordmaina

Din hija kawża b'kontro-talba: is-soċjetà attriċi qiegħda titlob li tieħu lura flus li ħallset fuq konvenju akkont tal-prezz ta' bejgħ li ma seħħx, u l-konvenut b'rikonvenzjoni qiegħed jitlob illi s-soċjetà attriċi terġa' tqiegħed il-fond li dwaru sar il-konvenju kif kien qabel ma l-attriċi għamlet xi xogħlijiet fih, u qiegħed jitlob ukoll ħlas talli l-attriċi nqdiet bil-fond waqt li kien f'idejha meta kien għadu jorbot il-konvenju.

Il-premessi għat-talbiet u għall-kontro-talbiet, kif ukoll l-istess talbiet u kontro-talbiet u l-eċċezzjonijiet relativi, huma miġjuba f'sentenza li ngħatat fit-30 t'Ottubru 2003 u li kienet ċaħdet eċċezzjoni ta' inkompetenza *ratione valoris* imressqa mill-konvenut.

Il-konvenut ma huwiex qiegħed jiċħad illi l-ħamest elef lira (Lm5,000) imħallsa akkont tal-prezz ta' bejgħ li ma seħħx għandhom jintraddu; qiegħed igħid, iżda, illi għandha ssir tpaċija ma' dak li għandu jieħu hu, u li huwa l-meritu tar-rikonvenzjoni.

F'din is-sentenza, għalhekk, irridu naraw jekk il-konvenut għandux jieħu kumpens mingħand l-attriċi talli din żammet il-fond u nqdiet bih waqt li kien għadu jorbot il-konvenju, u jekk l-attriċi għandhiex tkun imġiegħla tneħħi t-tibdiliet strutturali li għamlet fil-fond waqt li kien f'idejha.

Il-fatti seħħew hekk:

B'konvenju tas-7 ta' Frar 2002 il-konvenut wiegħed li jbigħ lill-arttriċi, li ntrabtet li tixtri mingħandu, *garage* b'kantina f'Ħaż Żebbuġ, bil-prezz ta' ħamsin elf lira (Lm50,000) li minnhom l-attriċi ħallset ħamest elef lira (Lm5,000) akkont. Fost il-pattijiet fil-konvenju hemm dawn li ġejjin:

illi l-imsemmija fondi … … … huma mibnija skond il-permessi kollha neċessarji;

illi s-servizz tad-dawl u l-ilma għandu jiġi stallat fl-imsemmija fondi mill-venditur, b'dan però illi l-ispejjeż relativi jitħallas ġ*sic*ħ mill-kumpratur.

Għalkemm fil-konvenju ma jingħad xejn dwar dan, il-konvenut kien ta ċ-ċwievet lis-soċjetà attriċi sabiex din tkun tista' tinqeda bil-fond ukoll qabel ma jsir il-bejgħ. Il-konvenut igħid illi l-partijiet kienu ftiehmu wkoll illi talli tkun inqdiet bil-fond qabel il-bejgħ is-soċjetà attriċi kellha tħallas "xi ħaġa tal-kera".

Is-soċjetà attriċi bdiet tinqeda bil-fond. Minkejja dak li jgħid il-patt miġjub fuq dwar li l-konvenut kellu jqiegħed is-sistema tad-dawl u ilma bi flus l-attriċi, kienet l-attriċi stess illi qiegħdet is-sistema tad-dawl; barra minn hekk għamlet ukoll tibdil fl-istruttura.

Wara xi żmien is-soċjetà attriċi saret taf illi l-bini ma kellux il-permessi kollha meħtieġa. Għalhekk b'ittra uffiċjali tad-9 ta' Settembru 2002 għarrfet lill-konvenut illi ma kinitx sejra tixtri, u sejħitlu biex iroddilha l-ħamest elef lira (Lm5,000) li kienet ħallset akkont tal-prezz. Il-bejgħ baqa' ma seħħx, u l-konvenju llum ma għadux jorbot għax ebda waħda mill-partijiet ma sejħet lill-oħra b'att ġudizzjarju biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Il-konvenut, għalkemm jistqarr illi tassew għandu jrodd dak li tħallas akkont tal-prezz, qiegħed igħid illi x-xogħlijiet strutturali li għamlet l-attriċi saru bla ma hu kien jaf u kontra r-rieda tiegħu, u għalhekk irid li jitneħħew bi flus l-attriċi; l-attriċi, min-naħa l-oħra, qiegħda tgħid illi x-xogħlijiet saru bil-kunsens tal-konvenut, li għandu wkoll iħallasha kumpens għall-benefikati, u fetħitlu kawża oħra (li qiegħda tistenna li tinqata' din tallum) għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' dan il-kumpens. Barra minn hekk il-konvenut irid ukoll ħlas talli l-attriċi nqdiet bil-fond waqt li kien f'idejha.

Inqisu l-ewwel il-kwistjoni tax-xogħlijiet li saru mill-attriċi.

Rajna illi l-partijiet, għalkemm jaqblu illi kien sar ftehim illi l-attriċi setgħet tinqeda bil-fond, ma jaqblux dwar jekk dawn ix-xogħlijiet sarux bil-kunsens tal-konvenut.

Billi x-xogħlijiet għamlithom fi ħwejjeġ ħaddieħor, imiss lill-attriċi turi illi tassew kellha l-kunsens tas-sid biex tagħmel ix-xogħlijiet, u fil-fehma tal-qorti, ma seħħilhiex li tagħmel dik il-prova. Il-konvenju jsemmi biss xogħlijiet ta' tqegħid ta' sistema ta' dawl u ilma, u jgħid illi dawk ix-xogħlijiet kellhom isiru mill-konvenut, għalkemm bi flus l-attriċi. Dan, fil-fehma tal-qorti, ifissir illi, ukoll jekk il-konvenut kien lest li jħalli lill-attriċi tinqeda bil-fond qabel ma tixtrih, ma kienx lest li jħalli li jsiru xogħlijiet fih jekk dawk ix-xogħlijiet ma jsirux minnu biss.

Għal din ir-raġuni, għalkemm l-attriċi ma għamlitx ix-xogħlijiet b'xi ħsieb li tqarraq, għax dak iż-żmien kellha l-ħsieb illi tixtri l-fond, madankollu għandha titqies illi kienet *in mala fide* meta għamlet ix-xogħlijiet.

Madankollu, dwar spejjeż utli, il-pussessur *in mala fide* ma jkunx imġiegħel ineħħihom u xorta għandu jedd għal kumpens, taħt l-art. 542 *et seq.* tal-Kodiċi Ċivili. Il-kwistjoni għalhekk hija jekk l-ispejjeż kinux tassew "utli", kif jifhem dik il-kelma l-art. 545(2) tal-Kodiċi Ċivili:

545. (2) L-ispejjeż utili huma dawk li jagħmlu l-ħaġa aħjar milli tkun, billi jagħmluha iżjed komda, jew li tista' tagħti aktar frottijiet, mingħajr ma l-ħaġa tbati ħsara kemm-il darba dawn l-ispejjeż ma jsirux.

Sabiex igħinha tara jekk l-ispejjeż magħmula mill-attriċi kinux utli jew le, il-qorti b'dikriet ta' l-4 ta' Novembru 2004 ħatret perit tekniku illi irrelata fil-11 ta' Frar 2005.

Il-perit sab illi, waqt illi x-xogħlijiet fuq is-sistema ta’ dawl u ilma ċertament kienu utli, u żiedu l-valur tal-fond b’elf u ħames mitt lira (Lm1,500), ix-xogħlijiet ta’ tibdil strutturali jistgħu jkunu utli jew, għall-kuntrarju, ta’ tfixkil, skond il-ħtiġijiet ta’ min ikun qiegħed jinqeda bil-fond.
Għalhekk il-qorti, wara li qieset illi x-xogħlijiet — ħlief dawk biex tqiegħdu d-dawl u l-ilma — saru mingħajr il-kunsens tal-konvenut, u ma ntweriex mill-attriċi illi huma utli għall-konvenut, hija tal-fehma illi għandha tintlaqa’ t-talba tal-konvenut biex dawn ix-xogħlijiet jitneħħew.
Sabiex jitneħħew dawn ix-xogħlijiet ħija meħtieġa nefqa ta’ sitt mija u ħamsin lira (Lm650), skond il-perit tekniku. Għalhekk, meta tqis il-benefikati ta’ elf u ħames mitt lira (Lm1,500) u n-nefqa biex jitneħħew ix-xogħlijiet li ma ntweriex li huma utli għall-konvenut, jiġi illi l-valur tal-fond żdied bi tmien mija u ħamsin lira (Lm850). Dan, fil-fejma tal-qorti, għandu jkun biżżejjed biex ipatti għall-benefiċċju li ħadet is-soċjeta attriċi talli nqdiet bil-fond, u għalhekk ma hux il-każ illi ssir likwidazzjoni ta’ kumpens ieħor. Billi għalhekk dak li għandha tagħti l-attriċi talli nqdiet bil-fond u biex jitneħħew ix-xogħlijiet li għamlet huwa paċjut ma’ l-ispejjeż utli li għamlet fil-fond, jifdal biss illi l-konvenut irodd il-ħamest elef lira (Lm5,000) li rċieva akkont tal-prezz ta’ bejgħ li ma seħħx.
Il-qorti għalhekk taqta’ l-kawża u tiddisponi kemm mit-talbiet ta’ l-attriċi kif ukoll mill-kontro-talbiet tal-konvenut billi tikkundanna lill-konvenut iħallas lis-soċjetà attriċi s-somma ta’ ħamest elef lira (Lm5,000) flimkien ma’ l-imgħaxijiet fuqha minn dakinhar meta saret talba għall-ħlas b’att ġudizzjarju. L-ispejjeż, ħlief dawk li dwarhom ġà ngħata provvediment fis-sentenza ta’ l-4 ta’ Novembru 2004, għandhom jinqasmu hekk: parti minn ħamsa (^{1}/5) tħallasha s-soċjetà attriċi u erba’ partijiet minn ħamsa (^{4}/5) jħallashom il-konvenut.

< Sentenza Finali >

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