



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 1055/2002

Mary u George Zammit.

-vs-

Rosemary u Joseph Gonzi.

Il-Qorti;

Rat l-att taç-çitazzjoni pprezentat fit-18 ta' Settembru, 2002 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

1. Illi bi ftehim tad-9 ta' Novembru, 1994, - fotokopja hawn annessa u markata bħala Dok. "A" – il-konvenut Joseph Gonzi affida lill-attur George Zammit biex jagħmel ix-xogħol ta' demolizzjoni tad-dar bin-numru 199, Tower

Road, Sliema, u minflokha jikkostruwixxi u jtella' blokka ta' appartamenti b'hanut u garaxx (żewġ *basements*) sottostanti skond il-pjanta tal-periti bir-relattivi permessi maħruġa mill-Awtorita' tal-Ippjanar liema inkarigu l-attur aċċetta li jesegwixxi u attwalment esegwixxa billi waqqa' u ddemolixxa u rrikostruwixxa l-blokka miftehma, inkluż it-tneffid tal-appartament numru wieħed (1) mal-*flat* adjaċenti bin-numru 198(1) li huwa wkoll proprjeta' tal-konvenuti, kompletat f'kull rispett skond dak li tistipula l-kondizzjoni numru 4 tal-preċitat ftehim u *ai termini* tal-kondizzjonijiet l-oħra hemm stipulati.

2. Illi meta l-konvenut u l-atturi waslu biex jagħmlu l-kontegġi neċessarji ai termini tal-preċitat ftehim, (u senjatament il-klawsoli numri 5 u 6 tal-istess), dawn ma qablux u bdew jiddiskutu l-kontegġi ta' bejniethom, anke fil-presenza tal-konsulenti legali tagħhom, u fil-fatt bdew jersqu viċin ħafna ta' xulxin u meta prattikament waslu għall-ammont li wieħed għandu jagħti lill-ieħor u l-konvenuti ġew mitluba sabiex jonoraw ukoll il-klawsola 6(b) tal-preċitat ftehim liema proprjeta' kellha tiġi hekk ċeduta wara li x-xogħol tal-blokka kollha jkun kompletat għas-sodisfazzjoni kemm tal-perit kif ukoll tal-konvenut, dan tal-aħħar qed jirrifjuta li jadempixxi l-obbligu tiegħu partikolarment li jgħaddi l-proprjeta' lill-attur.

3. Illi nonostante dan kollu fuq istruzzjonijiet riċevuti mill-partijiet, f'inkontru li kien fl-uffiċju tal-konsulent legali tal-atturi, il-perit Anton Valentino kien ġie istruit sabiex jipprepara dettaljatament il-kontegġi ta' bejn il-partijiet u dan għamlu permezz tar-rapport tiegħu tat-3 ta' Frar, 1998, f'liema rapport il-perit għamilha ċara li qiegħed jinnewtralizza r-rapport tiegħu preċedenti tat-12 ta' Frar, 1997 u dan stante li ġie superat bl-eventi li saru wara.

4. U illi l-konvenuti ma setgħux u ma ridux jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ai termini tal-preċitat ftehim qabel ma jirregolarizzaw il-posizzjoni tagħhom mal-ġar, Kurunell Gustav Caruana li miegħu kien hemm

pendenti kawża ċivili li ġiet deċiża minn din l-Onorabbi Qorti fil-15 ta' Lulju, 2002.

5. Illi għalhekk l-imsemmi ftehim tad-9 ta' Novembru, 1994 għadu vinkolanti fuq il-partijiet u kwindi għandu jiġi onorat fit-totalita' tiegħu.

6. U illi għalkemm il-konvenuti ġew interpellati sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv kemm b'ittra legali, kemm invitati verbalment u kemm inperpellati permezz tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Awwissu, 2002, huma baqgħu inadempjenti u dana mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

7. Għalhekk jitolbi lil din l-Onorabbi Qorti għaliex m'għandhiex; (1) tillikwida l-ammont li huwa attwalment dovut lill-atturi mill-konvenuti ai termini tal-ftehim preċitat, (2) konsegwentement tikkundannahom iħallsu dik is-somma li tiġi hekk likwidata bħala l-korrispettiv li huwa dovut lill-atturi ai termini tal-ewwel talba, (3) tikkundannahom sabiex, sabiex fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv abbasi tal-ftehim fuq riferit u esebit sabiex l-atturi jiġu registrati validament bħala l-proprjetarji tal-proprjetajiet imsemmija fl-imsemmi ftehim, (4) jiġi nominat nutar biex jippubblika l-att relattiv, (5) jiġu nominati kuraturi għall-eventwali kontumaċi, (6) tiffissa l-post, ġurnata u ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi –kollox skond kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premissi.

B'riserva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-atturi senjatament dik għad-danni u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Awwissu, 2002, tal-konsulti u attendenzi legali, kontra l-konvenuti li minn issa jibqgħu ngunti għas-subizzjoni tagħhom.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fis-7 ta' Lulju, 2003 li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi preliminarjament kull dritt li l-atturi seta' kellhom naxxenti mill-iskrittura datata 9 ta' Novembru, 1994 huwa preskritt skond l-Artikoli 2149(a) u/jew 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16).

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u kif ser jirriżulta mill-provi, l-atturi kienu inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali tagħhom.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u anzi huma l-eċċipjenti li huma kredituri ta' l-atturi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra l-atturi u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-konvenuti kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti pprezentata fit-28 ta' Settembru, 2004 li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u f'kull każ, it-tielet talba attriċi hija preskritta għat-tenur ta' l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16).

Bl-ispejjeż kontra l-atturi u salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-atturi li permezz tagħha ċedew l-ewwel żewġ talbiet tagħhom.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Jannar, 2007 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet u riferenzi.

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal kawża kienu dawn. Fid-9 ta' Novembru, 1994 il-partijiet iffirmaw kuntratt li permezz tiegħu l-konvenut gie inkarigat illi jagħmel xogħol ta' demolizzjoni u kostruzzjoni fuq proprjeta' ta' l-atturi. Barra milli kellhom iħallsu s-somma ta' erbgħin elf Lira Maltin (Lm40,000) il-konvenut obbliga ruħu li *jċedi u jagħti l-proprjeta' għal flat fit-tielet sular bħala arja u spazju għal karozza waħda fil-garage*. L-atturi kellhom iħallsu l-ispejjeż ta' ċerti servizzi komuni fil-korp ta' l-appartamenti.

Lejn l-añħar tal-kors tax-xogħlijiet inqalgħu xi kwistjonijiet bejn il-partijiet l-iktar dwar kontegġi. Il-konvenut isostni li fil-fatt ix-xogħol ikkompletah hu a spejjeż tiegħu minhabba f'hekk. Allura l-konvenuti qed jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt u qed isostnu illi barra milli l-attur ma kienx adempjenti fl-obbligazzjonijiet tiegħu naxxenti mill-iskrittura imsemmija, it-talbiet attriċi huma *ormai* preskritti sija a bażi tal-Artiklu 2149 u 2156 li jirregolaw l-istitut tal-preskrizzjoni bħala tali u sija taħt l-Artiklu 1357 li jirregola l-azzjonijiet naxxenti minn promessa ta' bejgħ u xiri (konvenju).

Fir-rigward tal-preskrizzjoni mill-*punto di vista* ġenerali, il-Qorti apparti li ma tħossx li hija applikabbli għaliex il-liġi tippreċiża t-terminu ta' sa meta għandha tiġi preżentata ċ-ċitazzjoni wara promessa ta' bejgħ fl-istess Artiklu 1357 u allura dan huwa l-prejodu preskrittiv applikabbli, ma hemmx dubbju li jekk kien hemm preskrizzjoni skond l-Artikoli 2149 u 2156 din sfumata għal kollox (jekk mhux qabel) meta l-konvenut waqt li kien qed jixhed qal li kien *għadu lest li jonora l-ftehim*. Kwindi kien hemm żgur interuzzjoni inekwivoka tal-preskrizzjoni u l-Qorti mhux se taħli ħin fuqha.

Ma hemmx allura dubbju li ladarba fl-iskrittura in kwistjoni kienet ukoll promessa ta' bejgħ da parti tal-konvenuti, oltre appalt. Kwindi kellhom japplikaw ir-regoli stabbiliti fl-artikolu 1357. Dan l-artiklu jgħid hekk;

1357 (1) Il-wegħda ta' bejgħ, jekk tiġi aċċettata ġgib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ u jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-aċċettant.

1357 (2) L-effett tal-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tlett xhur minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm il-darba l-aċċettant ma jsejjañx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppresentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ u kemm il-darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix preżentata fi żmien tletin jum, minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Il-problema f'dan il-każ hija li apparti l-fatt li l-partijiet ma imponewx fuqhom stess żmien sa meta kellu jsir il-kuntratt finali, huwa diffiċli li wiehed jistabilixxi bi preċiżjoni il-mument *dak in-nhar li l-bejgħ seta' sar*. Ċertament li ma setax isir qabel ma jiġu mitmuma x-xogħlijiet fuq il-fond in kwistjoni u allura wiehed irid jara meta dan kien il-każ. Iżda l-ftehim jgħid ukoll illi *il-propjeta tiġi ċeduta minn Joseph Gonzi favur George Zammit wara li x-xogħol tal-blokk kollu ikun kompletat a sodisfazzjon kemm tal-perit kif ukoll ta' J. Gonzi*.

Minn dan allura jirriżulta li ma kien hemm ebda ġurnata li setgħet tiġi preċiżata meta l-kuntratt seta' jsir għaliex apparti li ma ġie prodott ebda ċertifikat ta' terminazzjoni tax-xogħlijiet jidher li l-konvenut qatt ma kien kuntent sakemm fil-fatt hu ħareġ l-ispejjeż minn butu (fi kliemu stess) biex għamel l-hekk imsejña *finishes*. Barra minn dan anke meta xehed in kontro-eżami fis-seduta tat-13 ta' Frar, 2006 il-konvenut kien jidher li għadu mhux kuntent bix-

xogħol li sar fil-paviment taż-*żewġ basements*. Skond il-konvenut, dawn għakemm saru kienu *rough, very rough*. Anke fl-affidavit tiegħu il-konvenut qal li suppost li l-attur kellu jagħtih somma kbira ta' penali li baqa' jgħodd sa dak in-nhar u dan reġa' ikkonfermah fl-affidavit. Għalhekk skond hu, l-attur qatt ma lesta x-xogħol a sodisfazzjon tiegħu – allura dan ifisser li sa dak in-nhar il-kuntratt ma setax isir ai termini ta' l-istess skrittura.

Huwa tajjeb ukoll li l-konvenut ikun jaf li mill-*punto di vista* etiku u anke legali *suppost li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in bona fede u jobligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġgħib magħha l-obbligazzoni skond ix-xorta tagħha bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi* kif qalet is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża Cefalu et vs Gauci nomine LXXX.IV.1359). Għalhekk l-istituti bħal preskrizzjoni m'humieq qegħdin hemm biex jiġu prodotti bħal ma jiġu prodotti l-fniek mill-illużjonisti. Jidher ċar mill-provi li l-atturi (u anke l-Avukat tagħhom) qatt ma kellhom dubbju dwar l-intenzjoni tal-konvenuti li jersqu għall-kuntratt u l-kwistjonijiet li ppreċedew il-kawża kienu ta' natura pekunjarja u fil-fatt l-interventi tal-perit Valentino u l-*accountant* ta' l-attur u dak tal-konvenut (li nzerata wkoll il-ġeneru tiegħu) kienu appuntu minħabba f'dan. Kif imbagħad għadda ċertu żmien u xi ħadd minn naħa tal-konvenut semma l-preskrizzjoni d-difensur ta' l-atturi ġustament ippreżenta l-atti illi mbagħad taw lok għal kawża.

Wiehed għandu jgħid ukoll li kieku t-terminu impost mill-Artiklu 1357 għadda għaliex kien preċisat fl-iskrittura il-Qorti, kien xorta waħda jkollha idejha marbuta u kien ikollha tilqa' l-eċċezzjoni li għadda t-terminu impost minn dan l-artiklu u l-atturi kien ikollhom ifittxu rimedju ieħor (li fatt jeżisti – ara per eżempju s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et – 30 ta' Mejju, 2001). Iżda f'dan il-każ, it-terminu kellu jibda jgħaddi minn meta jiddetermina l-istess konvenut u billi

dan qatt ma għamlu, l-eċċezzjoni tiegħu ma għandhiex, fil-fehma tal-Qorti tiġi milqugħa.

Fir-rigward ta' l-obbligazzjonijiet kontrattwali u senjatament dwar ċerti flasijiet li kellu jagħmel l-attur, il-konvenut għandu pero' raġun u l-Qorti taqbel li huwa għandu jithallas l-ispejjeż indikati minnu a fol 73 u dawn kienu spejjeż li għamel il-konvenut iżda li skond l-Artiklu 4 ta' l-iskrittura kellu jagħmilhom l-attur kif ukoll is-sest ta' l-ispejjeż inkorsi mill-konvenut (fuq partijiet komuni) skond l-Artiklu 5 ta' l-istess skrittura u dawn jammontaw għal disat elef, erba' mija u dsatax-il Lira Maltin u disgħa u disgħin ċenteżmu (Lm9,419.99) u ħamest elef, seba' mija, tnejn u sebgħin Lira Maltin u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (Lm5,772.57) rispettivament. Dawn jagħmlu parti integrali mill-iskrittura u allura parti mill-ftehim kollu kompriz il-promessa ta' bejgħ u għalhekk l-atturi għandhom iħallsu dan l-ammont (globalment ħmistax-il elf, mija, tnejn u disgħin Lira Maltin u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm15,192.56) fuq il-kuntratt jekk iridu jakkwistaw il-fond. L-ammonti l-oħra li qed jippretendi li jithallas il-konvenut pero' m'humieq legalment dovuti. Fir-rigward ta' rifuzjoni tal-*Value Added Tax* ladarba huwa aċċetta fuq il-kuntratt li jħallas erbgħin elf Lira Maltin (Lm40,000) kellu jħallas dan l-ammont independentement mill-fatt jekk din kinitx tinkludi VAT jew le. Kien ikollu raġun kieku ntalab iħallas il-VAT fuq dik is-somma iżda ladarba dan mhux il-każ huwa ma jistax issa japprofitta ruħu u jitlob li jiġi rifuż il-VAT. Apparti dan il-Qorti ma għandha ebda talba dwar dan quddiemha kif ma għandha ebda talba dwar il-penali li dwarhom xehed ukoll. Il-Qorti għalhekk ma tista' b'ebda mod tiegħu konjizzjoni ta' dawn il-lanjanzi. Hemm differenza bejn l-ammonti msemmija iktar qabel li jiffurmaw parti integrali (għax huma direttament relatati) mal-prezz tal-fond u dawn l-ammonti li l-konvenut qed jippretendi li għandu dritt għalihom. Il-Qorti ma taqbilx pero' kif qed jallegaw il-konvenuti illi ladarba l-atturi għandhom jagħtuhom din is-somma li ssemmiet iktar qabel, huma ġew rilaxxati mill-obbligi tagħhom. L-unika

obligazzjoni kummerċjali fil-kuntratt (u li allura tagħti lok għal rilaxx mill-kontro-parti jekk ma tkunx adempjita) hija dik tal-attur biex jeseqwi l-appalt. Fuq dan l-aspett ma kienx hemm non-adempjenza għax il-ħlasijiet dovuti ma għandhomx x'jaqsmu max-

xogħol li sar. L-obbligazzjonijiet l-oħra allura, inkluż il-ħlasijiet imsemmija, huma obligazzjonijiet purament ċivili li ma għandhomx dawn il-konsegwenzi jekk mhux in segwitu għal proċeduri legali indikati mil-liġi, liema proċeduri l-konvenuti lanqas biss inizjaw.

Għal dawn il-mottivi l-Qorti fil-waqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti salv dak li ġej, tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ta' l-ewwel żewġ talbiet u tilqa' t-talbiet l-oħra attriċi, b'dan li l-atturi għandhom iħallsu fuq il-kuntratt is-somma ta' ħmistax-il elf, mija, tnejn u disgħin Lira Maltin u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm15,192.56); tordna li l-kuntratt ta' bejgħ in kwistjoni li għandu jirrispekkja l-kondizzjonijiet (relattivi għat-trasferiment tal-fond) indikati fl-iskrittura tad-9 ta' Novembru, 1994 fuq imsemmija u li għandu jiġi pubblikat nhar il-21 ta' Mejju, 2007 minn Nutar Jeanette Laferla Saliba li qed tiġi nominata għal dan l-iskop; tinnomina lill-Avukat Dottor Alexander Sciberras bħala kuratur tal-kontumacċji; tordna ukoll illi f'każ li l-kuntratt ma jiġix pubblikat fi żmien tliet xhur mil-lum l-atturi ikunu obligati jħallsu imgħaxijiet legali fuq is-somma ta' ħmistax-il elf, mija, tnejn u tmenin Lira Maltin u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm15,182.56) imsemmija li jibdeu jiddekorru mil-lum.

L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi u biex jiġu evitati ratizzazzjonijiet kumplikati, ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----