MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2007

Appell Civili Numru. 1055/2002/1

Mary u George Zammit

v.

Rosemary u Joseph Gonzi

Il-Qorti

Premilinari

B'ċitazzjoni ppreżentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Settembru, 2002 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'ħanut u garaxx (żewġ *basements*) sottostanti skond il-pjanta tal-periti bir-relattivi permessi maħruġa mill-Awtorita' ta' l-ippjanar liema inkarigu l-attur aċċetta li jesegwixxi u attwalment esegwixxa billi waqqa' u ddemolixxa u rrikostruwixxa l-blokka miftehma, inkluż it-tneffid ta' l-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-konteġġi neċessarji ai termini tal-preċitat ftehim, (u senjatament il-klawsoli numri 5 u 6 ta' l-istess), dawn ma qablux u bdew jiddiskutu l-konteġġi 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 ta' l-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 ta' l-atturi, il-perit Anton Valentino kien ġie istruit sabiex jipprepara dettaljatament il-konteġġi 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-Onorabbli 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 ta' l-ittra uffiċjali tal-20 ta' Awwissu, 2002, huma baqgħu inadempjenti u dana mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

"7. Għalhekk talbu lil dik il-Qorti sabiex:-

(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 ta' l-ewwel talba,

(3) tikkundannahom 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 reġistrati 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 premessi.

"B'rizerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-atturi senjatament dik għad-danni u bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-20 ta' Awissu, 2002, tal-konsulti u

attendenzi legali, kontra l-konvenuti li minn issa jibqgħu nġunti għas-subizzjoni tagħhom."

B'nota ppreżentata fis-7 ta' Lulju, 2003 il-konvenuti 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.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tat-28 ta' Marzu, 2007 bil-mod segwenti:
"Għal dawn il-mottivi l-Qorti fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti salv dak li ġej, tastjeni milli tieħu 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-kontumaċji; tordna ukoll illi f'każ li l-kuntratt ma jiġix pubblikat fi żmien tliet xhur mil-lum l-atturi ikunu obbligati 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 jibdew jiddekorru mil-lum.

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

U dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-
“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 ġie 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-aħħar tal-kors tax-xogħlijiet inqalgħu xi kwistjonijiet bejn il-partijiet l-iktar dwar konteġġi. Il-konvenut isostni li fil-fatt ix-xogħol ikkompletah hu a spejjeż tiegħu minhabba f’hekk. Allura l-konvenuti qed jirrifijutaw 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 ta’ l-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 sfumat 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 ġġib, f’dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ u jekk il-bejgħ ma jkunx jista’ iżjed isir, l-obbligu li jħallas 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 jsejjaħx lil dak li wiegħed, b’att ġudiżżjarju 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 wieħed 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 imsejħa 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 ġġib 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'humiex 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 nzerta 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 Bianċo 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 ħlasijiet li kellu jagħmel l-attur, il-konvenut għandu pero' raġun u l-Qorti taqbel li huwa

għandu jitħallas 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 kompriż 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 jitħallas il-konvenut pero’ m’humiex 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 tieħu konjiżzjoni 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 obbligazzjoni kummerċjali fil-kuntratt (u li allura tagħti lok għal rilaxx mill-kontro-parti jekk ma tkunx adempjita) hija dik ta’ l-attur biex jesegwixxi 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-hlasijiet imsemmija, huma obbligazzjonijiet 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."

L-appelli intavolati.

Mis-sentenza fuq riportata gie intavolat appell principali mill-konvenuti kif ukoll appell incidentali mill-atturi.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravti bis-sentenza u ghalhekk b'rikors intavolat fis-17 ta' April, 2007 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza imsemmija billi tichad it-talbiet attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi.

L-atturi pprezentaw risposta ghar-rikors ta' l-appell tal-konvenuti u kontestwalment intavolaw appell incidentali u konsegwentement talbu li s-sentenza tigi riformata fis-sens li ghandha tigi konfermata f'dik il-parti taghha fejn cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u ghalhekk tikkonfermaha fil-parti taghha fejn laqghet it-talbiet attrici appellati u tvarjaha billi tilqa' l-appell incidentali ta' l-esponenti u b'hekk taqlibha fil-parti taghha fejn ordnat lill-atturi appellati jhallsu lill-konvenuti appellanti s-somma ta' LM15,192.56 u tordna li ebda ammont ma ghandu jigi imhallas mill-atturi appellati lill-konvenuti appellanti – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti.

L-aggravji mressqa mill-konvenuti jistghu jigu sintetizzati hekk:

1) l-atturi tilfu d-dritt li jirreklamaw l-arja tal-flat u l-garage space a tenur ta' l-Artikolu 1357 tal-Kap 16 billi kien skada t-terminu ta' tlett xhur kontemplat mil-ligi.

2) l-atturi ukoll tilfu kull dritt li kellhom a tenur ta' l-artikoli 2149(a) u 2156(f) tal-Kap 16 billi skada il-perjodu preskrittiv.

3) fi kwalunkwe kaz il-konvenju ghat-trasferiment ta' l-arja tal-flat u l-garage space kien null billi ma kienx gie

registrat a tenur ta' l-art. 3 ta' l-Att Dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-aggravju ta' l-atturi jikkoncerna l-kundanna li tinsab fis-sentenza appellata fejn huma gew ordnati jhallsu s-somma ta' LM15,192.56 billi, skond l-istess atturi, il-Qorti dan ma setghetx taghmlu stante li ma kienx hemm talba *ad hoc* fir-rigward.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti tohrog minn ftehim ta' appalt datat 9 ta' Novembru, 1994 li permezz tieghu l-konvenuti kienu inkarigaw lill-attur biex "*jaghmel ix-xoghol ta' demolizzjoni tad-dar 199 Tower Road, Sliema u minflokha jikkostruwixxi u itella blokk ta' flats b'hanut u garage (two basements) sottostanti skond il-pjanta tal-periti Sapienza & Valentino ......*" u dana apparti diversi kondizzjonijiet ohra konessi ma' l-istess zvilupp. In kontrakambju l-konvenuti obbligaw ruhhom li jhallsu lill-atturi s-somma ta' LM40,000 oltre li jcedu u jghatu lill-istess attur "*il-proprjeta` ghal flat fit-tielet sular bhala arja*" oltre "*space ghal karozza wahda fil-garage.*" Dwar it-trasferiment ta' din il-proprjeta` gie stipulat li "*Il-proprjeta` tigi ceduta minn Joseph Gonzi favur George Zammit wara li x-xoghol tal-block kollu ikun kompletat u <u>ghas-sodisfazjon kemm tal-perit kif ukoll ta' J. Gonzi."</u>*

Minn dan din il-Qorti immedjatament tifhem, kif fehmet l-ewwel Qorti, li l-prezz konvenut ghax-xoghlijiet intraprizi mill-attur ma kienx jikkomprendi biss is-somma ta' LM40,000, li incidentalment dwarha ma hemmx kontestazzjoni billi tinsab imhallsa, izda ukoll l-valur ta' l-arja ta' l-appartament u tal-"*garage space*". Isegwi ghalhekk li, apparti konsiderazzjonijiet ohra, f'kaz li l-konvenuti ma jittrasferux l-imsemmija proprjeta` lill-atturi jkunu inadempjenti inkwantu ma jkunux ezegwew l-obbligi taghhom skond il-ftehim, apparti li dan ikun jimporta arrikkiment indebitu a skapitu ta' l-istess atturi.

Ikkunsidrat:

L-Artikolu 1357 Kap 16.

Ma hemmx dubbju li dak li jinsab imnizzel fl-iskrittur tad-9 ta’ Novembru, 1994 dwar it-trasferiment ta’ l-immobbli lill-atturi jammonta ghall-konvenju billi dan biss huwa l-mezz ta’ kif wiehed jista’ jobbliga ruhu fil-konfront ta’ terzi meta si tratta ta’ immobbili. Jekk mhux hekk din l-obbligazzjoni hija bla effett u t-talba attrici ma tkunx tista’ tigi kunsidrata mill-Qorti.

Fil-ftehim ma jissemma’ ebda terminu specifiku biex jigi pubblikat l-imsemmi kuntratt u ghalhekk il-konvenuti jsostnu li skond l-Artikolu 1357(2) dik il-weghda spiccat billi ghaddew tlett xhur minn meta tali kuntratt seta’ jigi pubblikat. Dan it-terminu, jissottomettu korrettament il-konvenuti, huwa terminu ta’ dekadenza u l-ebda ittra ufficjali, trattattivi jew xort’ ohra ma jistghu jinterrompu dan il-perjodu.

Din il-Qorti, izda, ma tikkondividix is-sottomissjoni tal-konvenuti dwar id-dekadenza tad-dritt ta’ l-atturi u dana billi, kif jiddisponi l-Artikolu 2125(a) tal-Kap 16 il-preskrizzjoni hija sospiza “*kwantu ghall-jeddijiet kondizzjonali, sakemm il-kondizzjoni ma ssehx*.” Issa skond l-Artikolu 1052 ta’ l-istess Kap 16, “*l-obbligazzjoni hija kondizzjonali meta tkun maghmula li tiddependi minn grajja mhux zgura u li ghad trid tigri, sew billi l-obbligazzjoni tinzamm sospiza sakemm il-grajja tigri, kemm billi tigi mahlula kemm-il darba l-grajja tigri jew ma tigrix.*”

Kif rajna aktar ’l fuq il-kontraenti fuq li skrittura tad-9 ta’ Novembru, 1994 kienu ftehmu espressament illi “*Il-proprjeta`* (ta’ l-arja tal-flat u l-garage space) *tigi ceduta minn Joseph Gonzi favur George Zammit wara li x-xoghol tal-block kollu ikun kompletat u ghas-sodisfazjon kemm tal-perit kif ukoll ta’ J. Gonzi.*” Dan ifisser li l-obbligazzjoni ta’ trasferiment u konsegwentement l-effikacja tal-konvenju li dahlu fih il-partijiet, kienet kondizzjonata u marbuta ma grajja li ghad trid tigri u cioe` li l-Perit u l-konvenut jiddikjaraw li x-xoghol kien kompletat ghas-sodisfazzjon taghhom. Fatt dan li, kif sewwa osservat l-

ewwel Qorti, qatt ma avvera ruhu. Konsegwentement it-terminu ta' tlett xhur ma huwiex rilevanti.

Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat u qed jigi michud.

L-Artikoli 2149(a) u 2156(f).

Dawn l-artikoli jitkellmu dwar preskrizzjoni ta' sentejn fir-rigward ta' l-azzjonijiet tal-kuntratturi ta' bini jew ta' xoghlijiet ohra ta' injam, gebel jew materjal iehor ghall-opri mahdumin minnhom jew ghall-materjal li jfornu jew b'mod generali l-preskrizzjoni ta' hames snin ghal kull kreditu iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra.

L-ewwel Qorti osservat li dawn il-preskrizzjonijiet ma japplikawx fil-kaz in ezami billi kien hemm interruzzjoni tal-preskrizzjoni in vista tad-dikjarazzjoni tal-konvenut meta, fil-mori tal-kawza, xhed li huwa kien dispost li jonora l-ftehim.

Kif sewwa osservaw il-konvenuti appellanti, preskrizzjoni tista' biss tigi interrotta fid-dekors tal-perjodu preskrittiv. B'danakollu hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-uzu ta' din il-kelma kien *lapsus* da parti ta' l-ewwel Qorti billi <u>mill-mod kif irragunat dik il-Qorti</u> dan ma kienx kaz ta' "*interruzzjoni*" izda "*rinunzja*" ghall-preskrzzjoni gja dekorsa. Minn qari tal-provi prodotti din il-Qorti tikkondividi l-hsieb ta' l-ewwel Qorti billi d-dikjarazzjoni tal-konvenut tammonta ghar-rikonoxximent tad-debitu tieghu fil-konfront ta' l-atturi b'dana li sehhet rinunzja tal-preskrizzjoni gja akkwistat.

Apparti dan japplika wkoll, *mutatis mutandis*, dak li ntqal hawn fuq fir-rigward ta' l-obbligazzjoni kondizzjonali.

Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat u qed jigi michud.

Dwar ir-rekwiziti tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

Qed jigi sottomess li fi kwalunkwe kaz l-obbligazzjoni ta' trasferiment assunta fl-iskrittura tad-9 ta' Novembru, 1994 hija nulla billi tippekka kontra r-rekwiziti ta' l-att Dwar it-

Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti nkwantu l-konvenju ma giex registrat.

F'dan ir-rigward din il-Qorti tosserva li din hija eccezzjoni gdida li la nghatat *a tempo debito* u lanqas giet ikkunsidrata in prim' istanza jew fis-sentenza ta' l-ewwel Qorti. Isegwi li din il-Qorti, bhala Qorti ta' revizjoni, hija prekluza milli tiehu konjizzjoni taghha.

L-appell incidentali.

Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti mhux biss ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjeta` imsemmija fl-iskrittura tad-9 ta' Novembru, 1994 izda ghaddiet ukoll biex tikkundanna lill-atturi, biex fuq l-att ta' trasferiment, ihallsu lill-konvenuti s-somma ta' LM15,192.56 rapprezentanti valur ta' xoghlijiet li kellhom jithallsu mill-istess atturi u li effettivament gew sborsati mill-istess konvenuti.

L-atturi hassew ruhhom aggravati b'din il-parti tas-sentenza u dan billi, kif sewwa jirrilevaw, ma saret ebda kontro-talba da parti tal-konvenuti in konnessjoni ma dawn l-ammonti. Vera li hemm accenn fit-tielet eccezzjoni li huma mhux biss mhux debituri izda sahansitra kredituri ta' l-istess atturi, izda tali eccezzjoni ma tammontax ghal talba proceduralment korretta u jekk il-konvenuti kienu qed jippretendu xi kreditu kellhom mhux biss id-dritt izda anke il-possibbilita` li jintavolaw kontro-talba fir-rigward. Haga li effettivament ma ghamlux u konsegwentement l-ewwel Qorti, ghalkemm moralment korretta, ma kellhiex id-dritt li tghaddi ghal kundanna ta' l-atturi. Dan il-kreditu, se mai, ghandu jigi diskuss u epurat fi proceduri appositi.

Dan l-aggravju ghalhekk hu gustifikat u ser jigi milquh.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti qed tichad l-appell principali tal-konvenuti appellanti u tilqa' l-appell incidentali ta' l-atturi u b'hekk tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevoka dik il-part tas-sentenza fejn l-atturi gew ikkundannati jhallsu lill-konvenuti s-somma ta' LM15,192.56 u tordna wkoll li l-ispejjez kollha kemm ta' l-

ewwel istanza, kif ukoll dawk li jikkoncernaw dan l-appell u ta' l-appell incidentali, jigu sopportati mill-konvenuti appellanti. Filwaqt li tikkonferma l-hatra tan- Nutar u tal-kuratur ghall-kontumaci, tordna li l-istess kuntratt jigi ppubblikat fl-edifizzju tal-Qorti fil-21 ta' Dicembru 2007 fid-disgha ta' filghodu.

< Sentenza Finali >

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