



## **QORTI TA' L-APPELL**

**ONOR. IMHALLEF  
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 389/2005/1

**Alfred u Salvina konjugi Bugeja**

**vs**

**Cottonera Waterfront Group plc**

**Il-Qorti,**

Fil-21 ta' Jannar, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premissi:-

“Il-Qorti:

Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi nhar l-erbgha w ghoxrin (24) ta' Gunju 2005, fejn talbu lil Qorti tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lill-atturi s-somma ta' elfejn lira Maltin (LM2,080) moghtija lis-socjeta konvenuta ndebitament imhallsa fl-erbatax (14) ta' Ottubru 2004 in konnessjoni mat-trasferiment minnhom lill-atturi tal-appartament

311, Block 3, St. Angelo Mansions, Vittoriosa u l-*garage space* numru 20 fil-kumpless tal-garaxxijiet, liema trasfriment sar permezz ta' kuntratt datat ukoll erbatax (14) ta' Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-tnejn (2) ta' Frar 2005 u tal-ittra legali datata disgha w ghoxrin (29) ta' Novembru 2005 kontra s-socjeta konvenuta li hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta Cottonera Waterfront Group fejn eccepiet is-segwentanti:-

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet ulterjuri, l-allegazzjonijiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u l-ammont indikat mhux dovut lill-atturi skond il-ligi u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh ta' kawza.

2. Illi l-ammont in kwistjoni huma interessi miftehmin bejn il-partijiet u li jiffurmaw parti mill-prezz finali miftihem fuq kuntratt ta' bejgh iffirmit bejn il-partijiet.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi nhar is-sittax (16) ta' Frar 2006 xehed **Alfred Bugeja**, l-attur fejn spjega kif fl-erbatax (14) ta' Ottubru 2004 huwa kien xtara minghand il-konvenut l-appartament bin-numru 311, fi Blokk 3, f'St. Angelo Mansions, Vittoriosa u l-*garage space* bin-numru 20 fil-kumpless ta' *garages*. Ikkonferma li dan il-biegh sar wara li kien ghamel konvenju relattiv. Ikkonferma li fil-konvenju kien gie patwit ili t-trasferiment finali kellu jsir meta l-*flat* in vendita kif ukoll l-*common parts* kienu lesti. Huwa kien ftehim li jixtri dan l-appartament ghal prezz ta' tnejn u disghin elf lira Maltin (LM92,000) u fuq il-konvenju kien hallas ghaxra fil-mija (10%) tal-

prezz miftiehem u cioe is-somma ta' disat elef u mitejn lira.

Spjega li fil-perijodu bejn il-konvenju w il-kuntratt finali, huwa beda jircievi ittri minghand is-socjeta konvenuta fejn kien gie intimat sabiex jersaq ghal kuntratt finali fi zmien iqsar minn dak miftiehem, ghaliex fin-nuqqas qalulu li kien ser ikun *in breach of contract*. Huwa esebixxa wahda minn dawn l-ittri li giet markata bhala Dok. AB 1 li hija datata disgha w ghoxrin (29) ta' Lulju 2004. Qal li apparti din l-ittra kien ircieva diversi ittri ohra simili fil-kontenut. Jghid li huwa baqa' jinsisti li ma jaghmilx il-kuntratt finali ghaliex ried jimxi skond il-konvenju u cioe li jiffirma l-kuntratt finali meta x-xoghlijiet li kellhom isiru fl-appartament in vendita, kif ukoll fil-partijiet komuni ta' l-istess blokk ikunu lesti. Sostna li meta beda jircievi dawn l-ittri, kien ghad jonqos li jsir xi xoghol.

Jghid li dak iz-zmien huwa kien qieghed fuq konvenju sabiex ibiegh id-dar tieghu u peress li haseb dak iz-zmien li s-socjeta konvenuta kellha ragun f'dak li kienet qed titlob, huwa baghat ittra lill-istess socjeta konvenuta u spjegalha dak li kien ghaddej. Huwa esebixxa din l-ittra li giet markata bhala Dok. AB 2. Spjega wkoll li gurnata qabel ma kienu miftiehmin sabiex jghamlu l-kuntratt finali, huwa kien ircieva *e mail* li esebixxa bhala Dok. AB 3 datat tlettax (13) ta' Ottubru 2004, fejn is-socjeta konvenuta kienet qed tippretendi li jhallasha s-somma ta' elfejn u tmenin lira Maltin (LM2,080), li skond l-istess socjeta konvenuta, tali somma kellha tipprezenta l-imghax u jekk ma jersaqx ghal kuntratt, is-socjeta konvenuta ma kienitx ser tkun aktar marbuta sabiex tersaq ghal kuntratt finali aktar tard.

Huwa ghalhekk cempel lis-socjeta konvenuta sabiex ikollu spjegazzjoni ta' x'hiex kienet qed tirraprezenta din is-somma u s-socjeta konvenuta qaltlu li kienet decisjoni ta' Nazzareno Vassallo.

Huwa kellew lil dan Nazzareno Vassallo u qallu li jekk ma jhallasx din is-somma fuq indikata ta' LM2,080, huwa kien ser ibiegh l-appartament u garaxx lil xi hadd iehor.

Ghalhekk huwa resaq ghal kuntratt u hallas dak kollu li kien mitlub ihallas. Fil-erbgha (4) ta' Novembru 2004 u cioe wara li kien xtara dan l-appartament, huwa kien gab il-Perit Coccopardo biex jaghmillu rapport dwar il-kundizzjoni li kien jinsab fih l-appartament u dan ghaliex fil-fehma tieghu, l-appartament ma kienx lest fil-mument tal-akkwist kif del resto kienet obbligata li tbieghu s-socjeta konvenuta. Huwa esebixxa r-rapport tal-Perit Coccopardo li gie markat bhala Dok. AB 4 minn fejn jirrizultaw in-nuqqasijiet li kien fih dan l-appartament.

Huwa dahal jghix f'dan l-appartament fl-ewwel (1) ta' Novembru 2004 ghalkemm lanqas il-*lift* ma kien qed jopera. Il-*lift* beda jahdem fl-erbatax (14) ta' Dicembru 2004. Huwa esebixxa kopja ta' l-ittra li kien baghat lil perit tas-socjeta konvenuta u cioe lil Perit Bencini w infurmah meta beda jahdem il-*lift*, liema ittra giet markata bhala Dok. AB 5. Qal li l-Perit ha wkoll numru ta' ritratti u *video recording* ta' l-istat li kien fih l-appartament. Huwa esebixxa wkoll certifikat mahrug mill-Perit Bencini li gie markat bhala Dok. AB 6 fejn dan il-Perit kien infurmah li l-appartament kien lest minn kollox.

L-attur spjega li skond il-konvenju jekk is-socjeta konvenuta tipprovdi certifikat mill-Perit Bencini li l-appartament kien lest huwa kellu jersaq ghal-kuntratt u kien ghalhekk li resaq biex jigi pubblikat il-kuntratt. Spjega li fil-gurnata tal-kuntratt, is-socjeta konvenuta kien ghad lanqas ghandha *compliance certificate* mahrug mill-MEPA. Huwa spjega li jixtieq li jiehu lira s-somma ta' elfejn u tmenin lira li huwa hallas (LM2,080) intortament ghaliex fil-fehma tieghu, huwa ma kienx obligat

ihallas din is-somma flus skond il-konvenju, izda hallashom ghaliex beza' li jekk ma jhallashomx, is-socjeta konvenuta ma kienitx tersaq ghall-kuntratt finali. Huwa kien informa lil vendituri fil-gurnata tal-kuntratt ta' biegh li kien hemm hafna affarijiet li ma kienux lesti, u dan meta ghaddielhom lista, liema lista huwa esebixxa waqt ix-xhieda tieghu u giet markata bhala Dok. AB 8. Huwa ghalhekk beda jitlob lis-socjeta konvenuta sabiex tirrifondilu s-somma imhallsa minnu, kif jirrizulta minn ittra esebita w immarkata bhala Dok. AB 9. Huwa esebixxa wkoll zewg *e mails* li gew immarkati bhala Dok. AB 10 u AB 11 li gew mibghuta lilu mill-Perit tas-socjeta konvenuta.

Mistoqsi 'n kontr'esami jekk talabx lis-socjeta konvenuta testendilu t-terminu tal-konvenju sabiex ma jersaqx ghal kuntratt, l-attur wiegeb li kien talabha u fil-fatt ghamel referenza ghall-ittra tieghu esebita fl-atti bhala Dok. AB 2. Qal ukoll li fis-sebgha w ghoxrin (27) ta' April 2004 kien ircieva ittra mill-Perit Bencini fejn kien gie mgharraf li l-appartament kien lest u li bdew jiddekorru it-tletin jum li fih kellu jsir il-kuntratt finali. Huwa esebixxa l-ittra li giet markata bhala Dok. AB 12, ghalkemm fl-ittra jidher ukoll li kien ghad fadal li jsiru xi xoghlijiet. Qal li huwa hass ruhu mhedded li l-kuntratt finali ma kienx ser isir u kien ser jitlef kollox.

Mistoqi jekk kienx minnu li huwa kien accetta ma Nazzareno Vassallo li jhallas l-imghax, l-attur wiegeb b'mod kategoriku li ma kienx minnu dak li kien qed jigi suggerit. Qal li kien fil-hmistax (15) ta' Settembru li s-Sur Vassallo kien talbu ghal xi haga tal-flus zejda meta huwa kien talbu ghal xi estensjoni ghat-terminu tal-kuntratt finali, u meta talbu x'kien qed jippretendi l-attur qal li Vassallo wiegbu li kien qed jippretendi l-imghax li ddekorra mis-sebgha (7) ta' Settembru 2004 sal-hmistax (15) t'Ottubru 2004. Qal li jiftakar li din id-

diskorsata sehhet fis-sebgha (7) ta' Settembru 2004.

Nhar it-tmintax (18) ta' Mejju 2006 xehed **il-Perit Carmel Coccopardo**, prodott mill-attur. Huwa gharaf ir-rapport imhejji minnu datat disgha (9) ta' Novembru 2004 w ikkonferma l-kontenut tieghu. Qal li dan jirreferi ghall-kundizzjoni ta' kif kien l-appartament f'dik il-gurnata li mar jezaminah w ikkonferma li dakinhar tal-ispezzjoni tieghu, l-appartament ma kienx lest ghall-abitazzjoni w il-garaxx relattiv ma kienx accessibli. Huwa esebixxa sbatax-il ritratt li gew mehuda minnu waqt l-ispezzjoni sabiex jikkonfermaw dak li effettivament kien ra hu dakinhar. Dawn ir-ritratti gew immarkati bhala Dok. CC1.

Illi nhar it-tmintax (18) ta' Mejju 2006, l-attur esebixxa tlett dokumenti li gew immarkati bhala Dok. AB 13, AB 14 u AB 16 u cioe kopja tal-konvenju datat sbatax (17) ta' Ottubru 2003, iffirmit bejn il-partijiet, vera kopja tal-kuntratt finali datat erbatax (14) ta' Ottubru 2004, ukoll iffirmit bejn il-partijiet redatt minn Nutar Carmel Gafa u certifikat ta' *Compliance* (mhux *final Compliance*) mahrug mill-MEPA fit-tmienja (8) ta' Frar 2006.

Illi permezz ta' nota datata tmintax (18) ta' Ottubru, l-attur pprezenta numru ta' dokumenti ohra fosthom *e mail* datata tlettax (13) ta' Ottubru 2004 mibghuta minn rapprezentant tas-socjeta konvenuta lill-attur fejn indikawlu l-pagamenti kollha li huwa kellu jaghmel l-ghada, cioe mal-iffirmar tal-kuntratt finali tal-akkwist, li giet immarkata bhala Dok. AB 15, *cheque image* datat erbatax (14) ta' Ottubru 2004 tal-pagament fl-ammont ta' LM2,505.60 li sar mill-attur lis-socjeta konvenuta dakinhar tal-kuntratt finali ta' akkwist. Is-somma ta' LM2,505.60 tinkorpora is-sorti mitlub f'din il-kawza u cioe l-elfejn u tmenin lira maltin (LM2,080), kif ukoll l-pagament tal-*items* indikati bin-numri 3, 4 u 5 fl-*e mail* Dok. AB 15.

Ipprezenta wkoll certifikat ta' *Compliance* (**Pero mhux final compliance kif jidher mill-parti highlighted minnu**) mahrug mill-MEPA fit-tmienja (8) ta' Frar 2006 u cioe sena u nofs wara l-kuntratt ta' akkwist mill-attur.

Illi nhar is-sittax (16) ta' Mejju 2007 **xehed Tonio Hili** prodott mis-socjeta konvenuta u dan fil-kariga tieghu ta' *Chief Executive* tal-Cottonera Waterfront Group plc. Spjega li l-attur Alfred Bugjea huwa wiehed mis-sidien tal-appartamenti tal-Waterfront Group. Qal li sar jaf lis-Sur Bugeja meta kien xtara dan l-appartament minghand is-socjeta konvenuta. Qal li jiftakar li xi zmien ilu kien sar konvenju ta' biegh bejn is-socjeta konvenuta u l-attur fuq appartament fi blokk appartamenti bl-isem 'St. Angelo' gewwa Vittoriosa.

Huwa ghamel referenza ghall-konvenju esebit fl-atti w immarkat bhala Dok. AB 13 w appuntu ghal dik il-klawsola fejn hemm miktub kif kellu jigi terminat il-konvenju u cioe jew b'mod normali bid-data hemm miktuba fl-istess konvenju jew inkella fi zmien tletin jum minn meta l-Perit tal-kumpanija konvenuta johrog *certificate of completion* fejn l-istess perit jiccertifka li l-appartament huwa komplut w ghalhekk sussegwentement ix-xerrej ikun mitlub jasal ghall-kuntratt finali, liema data tigi l-ewwel.

Spjega li waqt li l-attur kien fuq konvenju mas-socjeta konvenuta huwa kien talab li jghamel xi xoghol fih bhal stallazzjoni ta' *air conditioners*, tqattiegh ta' hitan u xi xoghlijiet ohra u li ghalhekk nelfrattemp ma setghux jaghmlu progress fix-xoghol taghom u jlestu l-appartament qabel ma jlesti l-istess attur mix-xoghol li kien qed jghamel.

Spjega li l-Perit tas-socjeta konvenuta kien hareg certifikat ta' *completion* (Dok. AB 12 a fol. 27) ghalkemm il-post kien ghadu kwazi lest (fol. 124) u kien ghalhekk li huma interpellaw lill-attur sabiex

jersaq ghall-kuntratt relattiv fi zmien tletin jum, kif stipulat fil-konvenju. Spjega li l-attur kien kitbilhom u qalilhom li kellu xi problemi dwar il-konvenju li kien ghamel fuq il-biegh tad-dar tieghu w ghalhekk talabhom sabiex jestendulu z-zmien sabiex jersaq ghall-kuntratt. Huma bhala Bord tas-socjeta konvenuta, kienu ezaminaw it-talba tal-attur u is-Sur Vassallo kien iddecida li kien lest li jestendilu z-zmien ghall-iffirmar tal-kuntratt, basta pero ihallas l-interessi ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data ta' meta suppost sar il-kuntratt effettiv sakemm effettivament gie iffirmit u redatt.

Huwa esebixxa l-ittra li kien irceiva minghand l-attur li giet immarkata bhala Dok. CSH. Huwa esebixxa wkoll ittra li s-socjeta konvenuta kienet baghtet lill-attur bhala risposta, li giet immarkata bhala Dok. CSH 1. Qal li effettivament il-kuntratt sar wara u huma thallsu ta' l-interessi fl-ammont ta' hamest elef hames mija u hames liri u sittin centezmi Maltin (LM5,505.60) kif jirrizulta mill-kopja tac-cekk esebit w immarkat bhala Dok. AB 16 a fol. 117.

Ix-xhud qal li c-certifikat ta' *Completion* tal MEPA, mmarkat bhala Dok. AB 17 m'ghandux x'jaqsam mac-certifikat ta' *practical completion* mahrug mill-Perit Bencini. Dan ghaliex il-MEPA tohrog certifikat wiehed una volta l-blokk kollu ikun lest u dan il-blokk kellu mija u wiehed appartamenti. Qal li l-MEPA ma tohrogx certifikat individwali ghal kull appartement.

Huwa ghamel referenza ghall-konvenju li kien hemm ezistenti bejn il-partijiet w appuntu ghal klawsola numru hmistax (15) tal-istess u qal li hemm indikat xi trid tfisser bil-kelma *complete state* is-socjeta konvenuta. Spjega li ghalhekk ifisser li jrid ikun hemm certifikat mahrug mill-MEPA li jindika li s-servizzi kollha inghataw. Huwa gie muri ukoll ic-certifikat mahrug mill-Perit Coccopardo u qal li ma setax jikkonferma il-



kontenut tieghu u dan ghaliex ma kienx mal-Perit meta hargu. Ikkonferma pero li s-Sur Bugeja kien talbu xi affarijiet, bhal kisi u zebgha qabel ma gie iffirmit il-kuntratt, izda dawn ma sarux ghaliex is-Sur Bugeja stess kien ghad fadallu xi xoghol xi jsir fl-appartament li ma kienx a karigu tas-socjeta konvenuta.

Ikkunsidrat:

Illi mill-atti processwali jirrizulta li l-partijiet kienu dahlu f'konvenju datat sbatax (17) t'Ottubru 2003 fejn is-socjeta konvenuta kienet obligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-atturi, appartament numru hdax (11) internament markat, fi blokka numru tlieta (3) fil-kumpless maghruf bl-isem 'St. Angelo' flimkien ma *garage space* numru ghoxrin (20) u dan fi stat komplut fi kliem il-konvenju "*in a complete state*" versu numru ta' kundizzjonijiet hemm imsemmija.

T'importanza kbira qabel ma l-Qorti tidhol u tivvaluta l-kundizzjonijiet tal-konvenju huwa importanti li l-Qorti tara x'tifsira nghatat lil kelma "*complete state*" f'dan l-istess konvenju u dan ghaliex ir-raguni ghaliex l-atturi qed jitolbu refuzjoni tal-flus li hallsu lis-socjeta konvenuta, kienet li l-post in vendita ma kienx lest. Skond l-artikolu A15 tal-konvenju in desamina:-

*"Complete state means the apartments including the common areas and the parking spaces including the common areas of the garage complex completed in terms of the proper and necessary permits issued by the Planning Authority, to a high standard workmanship and in terms of the annexed elevation plan Document X1 and the attached layout plans Documents X2 and X4 and in accordance with the annexed specifications Documents A and B and shall also mean that a **Final Compliance Certificate** has been issued by the Planning Authority and that all*

*services, including water, electricity and drainage are communicated to the Government supply or service and that the respective meters are installed as required by law.”*

Issa skond il-klawsola numru B12

*“On the notarial deed of sale the apartment and parking space shall be delivered by the vendor (is-socjeta konvenuta) to the purchaser (l-atturi) in a complete state.”*

Illi skond il-klawsola numru C6

*“For the purposes of this agreement the apartments and the parking spaces including the common areas of the Block and the Common Areas of the Garage Complex shall be considered to have reached a particular stage of completion when Architect Edward Bencini certifies under his signature that such completion has taken place in terms of this agreement.”*

U skond il-klawsola numru 3

*“The vendor (is-socjeta konvenuta) declares and guarantees that the building permits, licenses and authorisations required by law and the Emphyteutical Grant for the construction of the Complex have been issued and are currently valid and effective. On the notarial deed the vendor shall guarantee that the Complex and in particular the Apartments and the Parking Spaces are constructed in accordance to law and in compliance with the relevant building permit and the Emphyteutical Grant and shall deliver to the Purchaser the relevant Final Compliance (Completion) Certificate issued by the Planning Authority.”*

Issa l-attur xehed u qal illi l-appartament li kien obbliga ruhu li jixtri ma kienx lest meta gie nterpellat mis-socjeta konvenuta sabiex jersaq ghall-kuntratt u kien ghad fadal diversi affarijiet x'jsiru kemm fih kif ukoll fil-garage space in

kwistjoni. Sabiex jikkolabora dak li qal huwa ressaq bhala xhud lil Perit Cocopardo jixhed u jghid dak li effettivament kien ra meta spezzjona l-appartament nhar il-hamsa (5) ta' Novembru 2004 u f'dak ir-rapport kien ikkonkluda li dak in-nhar il-fond ma kienx ghadu lest ghall-abitazzjoni u l-*garage space* in kwistjoni ma kienx accessibli. Il-Perit ikkonferma li ha numru ta' ritratti Dok. CC1 li lkoll jindikaw in-nuqqasijiet li kien hemm. Huwa elenka dawn in-nuqqasijiet fir-rapport tieghu dokument AB 4.

Illi minn ezami tad-Dok. AB 17 esebit a fol. 118 tal-process il-*final Completion certificate* kien ghadu ma harigx nhar it-tmienja (8) ta' Frar 2006 u dan ghaliex hemm miktub fuq dan l-istess dokument li "*The development under construction **will be** issued with a final compliance certificate when the Malta Environment & Planning Authority considers that the development has been fully completed in accordance with the development permission, including approved plans and conditions and the development is in a condition where the permitted use can begin.*"

Illi s-socjeta konvenuta ma cahditx dak li qal il-Perit Cocopardo, ressqet biss lil Tonio Hili, ic-*chief executive* tas-socjeta konvenuta li qal li ma kienx mal-Perit Cocopardo meta hareg ic-certifikat w ghalhekk ma setax jikkonferma dak li qal il-Perit. Qal pero li waqt li l-konvenut kien fuq konvenju, l-konvenut kien talab li jghamel xi xoghlijiet fl-appartament li kien ser jixtri u li kien ghalhekk li s-socjeta konvenuta ma kienitx lestiet mix-xoghol li kellha taghmel hi.

Fil fatt ex admissis ighid "*peress illi ahna konna **kwazi** lesti, l-perit taghna, kien hareg ic-certificate of completion.*"

Il-Qorti ezaminat ghalhekk ic-certifikat mahrug mill-Perit Bencini datat sebgha w ghoxrin (27) ta' April

2004 (Dok. AB 12) u minn ezami ta' l-istess jirrizulta li dak in-nhar l-appartament u l-*garage space* in vendita kien lahaq "*a stage of practical completion*".

Illi s-socjeta konvenuta ma resqitx lil Perit sabiex jikkonferma dan ic-certifikat jew almenu jispjega x'ried ifisser bil kelma "*practical*". Fin-nuqqas ta' kjarifika maghmula mill-partijiet il-Qorti tifhem li l-appartament ma kienx ghadu lest u li kien ghad jonqos xi jsiru xi affarijiet ohra. Jirrizulta ukoll minn ezami tad-Dok. AB 7 esebit a fol. 22 tal-atti redatt mill-Perit Bencini li fl-erbgha w ghoxrin (240 ta' Marzu 2005 kien ghad hemm diversi nuqqasijiet kif jirrizulta minn ezami ta' l-istess dokument.

Huwa minnu ukoll minn ezami tal-ittri esebiti mill-atturi miktuba mis-socjeta konvenuta li l-atturi kienu gew interpellati sabiex jersqu ghall-kuntratt finali qabel iz-zmien. Infatti, mid-Dok. AB 1 datat disgha w ghoxrin (29) ta' Lulju 2004, jirrizulta li s-socjeta konvenuta nterpellat lill-atturi sabiex jersqu ghall-kuntratt finali u fin-nuqqas kienu ser jigu kunsidrati li "*they were in breach of the preliminary agreement and failure to sign the final deed the company will consider the preliminary agreement null and void*" w ghalhekk l-atturi kellhom kull ragun jersqu sabiex ighamlu l-kuntratt finali u fic-cirkostanzi jhalsu ngustament is-somma minnhom imhallsa lis-socjeta konvenuta bhala nteressi fl-ammont ta' elfejn u tmenin lira Maltin (LM2080).

Illi ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi ma kienux obligati li jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt finali nhar l-erbatax (14) ta' Otturbu 2004 kif effettivament ghamlu u dan ghaliex l-appartament u l-*garage space* in vendita ma kienux lesti u s-socjeta konvenuta naqset li tipprovdi l-*completion certificate* kif kienet obligata li tghamel skond il-konvenju u naqset li tipprovdi l-istess fuq il-kuntratt tal-biegh.

Illi ghalhekk l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta, li l-ammont mitlub mill-atturi m'huwiex dovut lilhom u li effettivament tirrapprezenta nteressi miftiehma mill-partijiet u jiffurmaw parti mill-prezz finali fuq il-kuntratt ta' biegh iffirmit mill-partijiet, huma nfondati legalment.

Ghaldaqstant l-Qorti qieghda, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta konvenuta, qed tilqa' t-talbiet atturi u tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-istess atturi s-somma ta' elfejn u tmenin lira Maltin (LM2,080) bl-imghax skond il-ligi.

L-ispejjez ta' din il-kawza ghandhom jigu sopportati mis-socjeta konvenuta.”

Minn din is-sentenza appellat is-socjeta` konvenuta biex titlob ir-revoka taghha. Il-gravami taghha qeghdin fil-fatt illi l-ewwel Qorti naqset li tibbaza d-decizjoni taghha fuq fatti provati, injorat is-sottomissjoni illi l-atturi kellhom rimedji ohra biex jiprotegu d-drittijiet taghhom, u, in ultimu, illi d-decizjoni profferita ma kienet tikkontjeni ebda riferenza ghal-ligi jew principju legali ghas-sostenn tal-konkluzjoni tar-rifuzjoni tas-somma lilha mhallsa bhala interessi;

Mill-atti tal-kawza jidher li l-kwestjoni sostanzjali li kellha tigi ezaminata u rizoluta mill-ewwel Qorti kienet jekk l-atturi kienux intitolati ghar-ripetizzjoni ta' l-indebitu minnhom imhallas bhala interessi lis-socjeta` appellanti;

Mill-provi rrizulta sodisfacentement illi fit-termini ta' l-att tal-konvenju tas-17 ta' Ottubru, 2003 (ara kopja a fol. 33) gie miftiehem illi l-appartament u l-*parking space* li l-atturi ppromettew li jixtru minghand is-socjeta` konvenuta kellhom jigu mghoddija lilhom “*in a complete state*” (klawsola B12 u C5) u dan taht il-firma ta' l-Arkitett Edward Bencini konfermanti “*that such completion has*

*taken place in terms of this Agreement* (klausola C6). Ghal dak li hu rilevanti gie appattwit ukoll illi z-zmien tal-validita tal-konvenju kien dak ta' sena mid-data tal-ftehim jew zmien tletin jum mid-data tal-komunika lill-atturi ta' *completion certificate* mill-Arkitett imsemmi, liema minhom tigi l-ewwel. Incidentalment, l-imsemmi *completion certificate* kellu jkopri mhux biss l-appartament u l-*parking space* izda wkoll il-*common areas* sija tal-blokk ta' l-appartamenti u dawk tal-*garage complex*. Ara klausola E1;

Koncizament hafna, anke ghaliex is-sentenza appellata gja tikkompreni d-dettalji l-aktar rilevanti, gie stabbilit mill-provi dan li gej:-

(1) Skond l-ittra ta' l-Arkitett Bencini datata 27 ta' April 2004 (fol. 27) sew l-appartament, sew il-*parking space* u l-partijiet komuni dwar l-istess *“have reached a stage of Practical Completion, save for the outstanding works and snags as listed on attached list”*;

(2) In konsegwenza ghal din l-ittra s-socjeta` konvenuta intimat lill-atturi b'diversi ittri biex dawn jaghmlu l-preparattivi kollha mehtiega ghal finalizzar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, ghax in mankanza kellhom jitqiesu *“in breach of the preliminary agreement”*. Ara b'ezemplari l-ittra tad-29 ta' Lulju, 2004 a fol. 14 tal-process;

(3) Jirrizulta fuq ix-xhieda ta' Tonio Hili, Chief Executive tas-socjeta` konvenuta appellanti, illi l-atturi kienu talbu li jinstallaw, waqt il-kors ta' l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet, xi *airconditioners* u dan gab li l-kumpanija kellha tistenna sakemm titlesta l-installazzjoni. Barra minn dan, li l-atturi kienu rriskontraw problemi max-xerrej prospettiv tal-fond proprju taghhom, u b'konsegwenza kien estiz iz-zmien ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt wara li kien intlaq qbil fuq hlas ta' interessi. Ara deposizzjoni ta' dan ix-xhud a fol. 123 *et sequitur* tal-process;

(4) L-atti juru wkoll illi fis-7 ta' Ottubru, 2004 (fol. 21) l-imsemmi Perit Bencini irrilaxxja "Final Completion Certificate". Ghal precizazzjoni, li l-ambjenti mertu tal-konvenju, "*have reached a stage of Final Completion*". Ta min josserva illi mill-Inspection Report ta' l-istess Perit tat-22 ta' Marzu, 2005 (fol. 22) kien ghad fadal lista ta' "*outstanding works*" fil-*common parts* ta' Blokk 3 fejn hu sitwat l-appartament mixtri mill-atturi;

(5) Intant, lejliet li sar il-pubblikazzjoni tal-kuntratt (14 ta' Ottubru, 2004, kopja a fol. 50) is-socjeta` konvenuta baghtet fax lill-atturi fejn gharrfithom bl-ammonti li kellhom jithallsu fuq il-kuntratt, kompriz is-somma ta' Lm2080 bhala interessi, li taghhom, bl-azzjoni esperita, l-atturi qed jitolbu r-ripetizzjoni;

(6) Fir-rigward, l-attur Alfred Bugeja jixhed a fol. 10 *et sequitur* illi wara kuntatt telefoniku ma' Nazzareno Vassallo, rapprezentant tas-socjeta konvenuta, dan heddu li jekk ma jhallasx dawk l-interessi huwa ma kienx ser jersaq ghal publikazzjoni u kien ser jghaddi biex ibiegh l-appartament u l-*parking space* lil terzi. Huwa xehed ukoll illi dakinhar tal-kuntratt kien ipprezenta lista (fol. 23) li x-xoghlijiet ma kienux kompletati, kif hekk gie mill-Perit tieghu Carmel Cacopardo (ara rapport ta' l-ispezzjoni tieghu datat 9 ta' Novembru, 2004 a fol. 18) ikkonfermat *ex post facto* l-finalizzar tal-kuntratt;

(7) Ghal kompletezza, jinghad ukoll mill-istess attur illi nonostante li x-xoghlijiet ma kienux hekk ikkompletati l-kumpanija konvenuta ma riedetx testendilu z-zmien tal-konvenju u gjaladarba hu kien diga` intrabat b'konvenju separat li jbiegh il-fond ta' residenza tieghu ma riedx jissogra li jispicca bla sistemazzjoni. Kien ghalhekk li hu ffirma l-kuntratt taht protesta u li hallas kull ma talbitu l-kumpanija;

Premessi dawn il-fatti kif jemergu mill-atti probatorji fil-kawza, hi disposizzjoni esplicita tal-Kodici Civili fl-Artikolu 1147 (1) illi "kull hlas jissopponi dejn, u dak li jhallas bla ma jkollu jinghata jista' jintalab lura". Dan l-artikolu tal-

Kodici taghna huwa konsimili ghal dak ta' l-ewwel parti ta' l-artikolu 2033 tal-Kodici Taljan li jghid illi "*Chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere cio che ha pagato*". Skond id-dottrina u l-gurisprudenza prevalenti l-azzjoni restitutorja li tiskaturixxi minn din in-norma hi personali bejn dak li hallas (is-solvens) u dak li rceva (l-accipiens). Jinkombi fuq l-attur l-oneru li jipprova mhux biss il-fatt tal-pagament, imma wkoll in-nuqqas tal-*causa debendi*, ossija li dak il-hlas ma kienx dovut. F'dan il-kompitu l-attur ma ghandux ghalfejn jipprova l-izball fih billi a differenza ta' dak li jinghad fl-Artikolu 1022 (1) taht il-Kwazi-Kuntratt l-artikolu fuq riportat dan ma jghidux. Ghar-ripetizzjoni hu sufficjenti l-accertament ta' l-assenza ta' gustifikazzjoni ghal hlas maghmul;

Irid jinghad li l-Qrati taghna mhux dejjem kienu konkordi ma' din il-veduta u, anzi, kienu jikkonkatenaw flimkien l-Artikolu 1147 (1) u l-Artikoli 1021 u 1022 tal-Kodici Civili b'mod li kienu jahsbu li r-rekwizit ta' l-izball kien idoneju sew fil-kwazi-kuntratti u wkoll fil-kuntratti. Ara "**Carmelo Cachia -vs- Antonio Debono**", Appell Civili, 14 ta' Marzu, 1941, "**Romeo Fleri -vs- John B. Mifsud et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 24 ta' Novembru, 1948 u "**Alfred Tonna et -vs- Carmelo Bugeja et**", Appell Civili, 8 ta' Frar, 1957, fost ohrajn. Din il-Qorti trid tissenjala li ma taqbelx mal-fehma espressa f'dawn is-sentenzi u minflok tinklina versu l-veduta kkummentata fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Frar, 1940 in re: "**Francesco Spiteri -vs- Markiz Daniele Testaferrata Bonici Ascjak**", li tghid, b'riferiment ghall-Artikolu 1147 (1) succitat illi "mhux il-kaz li wiehed ifittex jekk kienx hemm zball, u f'dak il-kaz meta kien hemm l-izball ta' l-attur" imma biss jekk l-imharrek ghandux irodd lura dak li dahhal minghand l-attur minghajr jedd jew bi vjolazzjoni tal-ligi;

Fil-fattispeci tal-kaz prezenti l-indebitu, li, incidentalment, dwaru d-dottrina kontinentali tikkwalifika bhala indebitu oggettiv bhala kontraddistint minn dak soggettiv taht il-kwazi-kuntratt, jissussisti ghax tonqos il-kawza originarja tar-rapport. Dan fis-sens illi l-konvenju *de qua* ma kienx



jikkontempla l-hlas ta' dawk l-interessi li  *nolens volens*, l-atturi kienu kostretti jhallsu. Mhux qed tghid li l-pagament gie karpit b'mezzi illeciti, f'liema kaz, allura, kien isib applikabilita` d-dispost ta' l-Artikolu 991 (1) tal-Kodici Civili. Qed tghid biss li l-obbligazzjoni tal-hlas ta' dawk l-istess interessi qatt ma kien ikkontrattat u lanqas ma kien hemm kawza gustifikativa ghal pagament taghhom. Fil-fehma tal-Qorti, il-provi manifestament juru illi dik l-insistenza tas-socjeta` appellanti ghal hlas ta' dawk l-interessi ma kienx hemm lokha gjaladarba x-xoghlijiet kollha fit-termini tal-konvenju ma kienux ghadhom realment mitmuma. Huwa facli li  *facta concludentia* wiehed jargomenta li l-appellati kellhom ghad-disposizzjoni taghhom ir-rimedji li jirrikorru ghal ministeru tal-Qrati permezz ta' proceduri gudizzjali ghat-tutela tad-drittijiet taghhom naxxenti mill-konvenju. Fl-istess waqt wiehed ma jistax jinjora d-diffikultajiet ghall-appellati li jaghmlu dan fic-cirkustanzi li sabu ruhhom fiha fl-ahhar mumentu u meta, mhux biss apparentement, izda wkoll konkretament, kien ghad hemm il-problema reali tan-nuqqas ta' adempiment fidili da parti tas-socjeta` appellanti ta' l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet li bil-konvenju hi obligat ruhha li taghmel;

Ma jidherx li hemm il-bzonn li jinghad b'ripetizzjoni illi fl-ezekuzzjoni ta' ftehim, sija jekk si tratta minn kuntratt jew minn konvenju, hu mistenni dejjem li l-kontraenti jgibu ruhhom bil-bwona fede. F'sens oggettiv dan jimporta li l-partijiet jadottaw imgieba li tirrispetta l-osservanza ta' l-obbligazzjonijiet assunti u mhux xi kondotta leziva jew pregudizzjevola ghal kontroparti. Kif taraha din il-Qorti, fil-kaz in ezami, il-kondotta tas-socjeta` konvenuta tramite r-rapprezentanti taghha ttraduciet ruhha f'att li, fic-cirkustanzi pervenuti u maghrufa, tista' tigi kwalifikata bhala leziva tal-liberta ta' awto-determinazzjoni mill-atturi. Dan minghajr motiv gust tal-mezz adoperat bl-imposizzjoni ta' interessi meta la l-konvenju u lanqas is-sitwazzjoni ma kienu jitolbu li dan isir. Fil-verita, wiehed ma jistax ma jintravvedix fis-socjeta` appellanti kondotta koxxenti u volontarja pregudizzjevola tal-qaghda guridika pre-ezistenti u li kienet tesigi li ma jigux eluzi l-aspettativi

Kopja Informali ta' Sentenza

ta' l-appellati bir-rikorrenza għall-kmand rigidu li jekk ma joqghodux għal dak li riedet hi, il-kuntratt kien jarena ruhu;

Affermat dan, il-Qorti tara, bhall-ewwel Qorti qabilha, illi wkoll fuq l-istregwa tal-principji tad-dritt aktar 'il fuq accennati, id-domanda attrici, bl-appogg tal-provi, tidher gustifikata u, allura, għandu jsir mis-socjeta` appellanti ir-riversament tal-hlas ta' l-interessi korrисposti indebitament.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra s-socjeta` konvenuta appellanti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----