MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**GINO CAMILLERI**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1183/2011

**George Borg (ID 349953M)**
**Josianne Borg (ID 357956M)**

**vs**

**Bartholomeo Bonett (ID 444966M)**
**Nadia Bonett (ID 401372M) ghal kull interess li jista jkollha**

Il-Qorti

Fir-rikors guramentat promotur taghhom ir-rikorrenti George Borg u Josianne Borg jippremettu li kienu s-sidien tal-fond 6, St. John the Baptist Street, San Pawl il-Bahar mentri l-fond adjacenti numru 5 kien jappartjeni lil xi familjarji tal-istess rikorrenti. Bil-kunsens tas-sidien kollha kien gie deciz li l-imsemmija zewg fondi jigu demoliti u

minnflok jinbena blokk ta' appartamenti b'garage sottostanti. Is-sidien kollha involuti appuntaw lill-konvenut Bartolomeo Bonnett bhala appaltatur sabiex iwaqqa l-imsemmija zewg fondi u jibni minnflok block ta' appartamenti. Ghal dan il-ghan saret skrittura datata 15 ta' Settembru 2005 (Dok.GB1). Fl-imsemmija skrittura ta' appalt l-intimat obbliga ruhu li jaghmel ix-xoghol ta' finishing tal-partijiet komuni tal-blokk inkluzi fost ahrajn il-garages, landings, passaggi u l-faccata. Ir-rikorrenti jallegaw li l-intimat Bonett naqas li jaghmel l-imsemmi xoghol tal-finishings u konsegwentement naqas li jezegwixxi din l-obbligazzjoni minnhu kontrattata. Jidher li gew inkarigati terzi biex jaghmlu l-imsemmi xoghol ta' finishing. Ghal din ir-raguni r-rikorrenti qed isostnu li inkorrew fi spejjes konsiderevoli. Ghal dawn ir-ragunijiet ir-rikorrenti qed jitolbu li jigi dikjarat li l-intimat naqas milli jezegwixxi l-obbligi kollha minnu assunti fl-imsemmija skrittura u li konsegwentement jigi dikjarat li r-rikorrenti sofrew danni li ghalihom huma responsabbli l-intimati. Qed jitolbu ukoll li jigu likwidati l-imsemmija danni u konsegwentement li l-intimati jigu kkundannati jhallsu d-danni hekk likwidati.

Fir-rigward tal-imsemmija talbiet, l-intimati jissottomettu diversi eccezzjonijiet fosthom li r-rikors promotur hu null peress li l-paragrafi fir-rikors li jikkontjenu l-premessi m'humiex numerati kif trid il-ligi. L-intimati ddikjaraw li mhux qed jinsistu fuq din l-eccezzjoni. Konsegwentement il-Qorti mhux ser tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-istess eccezzjoni.

Dejjem fost eccezzjonijiet ohra l-intimati qed jeccepixxu li l-presenti proceduri ghandhom jigu sospizi sakemm tigi deciza definittivament kawza ohra pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell u cioe' r-rikors numru 244/07 bejn l-istess partijiet. F'din l-ahhar imsemmija kawza r-rikorrenti odjerni, flimkien mas-sidien l-ohra tal-imsemmi blokk ta' appartamenti qed jipprocedu kontra l-intimati odjerni bit-talba li jigi dikjarat null il-kuntratt ta trasferiment ta' appartament fil-blokk ta' appartamenti in kwestjoni, liema trasferiment ta' appartament kellu jservi bhala hlas ghax-

xoghol ta' bini in kwestjoni li ghamel l-intimat. Hi appuntu din l-eccezzjoni li qed tigi deciza bil-presenti sentenza.

In effett jidher li l-imsemmija kawza citazzjoni numru 244/07AF giet deciza fl-ewwel istanza favur l-intimati odjerni, pero' l-kontro-parti appellat u ghalhekk l-istess kawza issa tinsab pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell. Hemm ukoll pendenti quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, kawza ohra fl-ismijiet inversi (citazzjoni numru 501/07 JRM) fejn jidher li l-meritu hu simili ghall-meritu tal-presenti proceduri. Jirrizulta li l-imsemmija kawza l-ohra qed tigi differita peress li qed tistenna l-esitu tal-kawza li tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell (244/07).

Il-Qorti esaminat il-processi tal-kawzi l-ohra li ssemmew fil-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawza u cioe' c-citazzjoni numru 244/07 AF fl-istess ismijiet u li hi pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell u c-citazzjoni 501/07 JRM fl-istess ismijiet u li tinsab pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u liema kawza tirrizzulta li qed tigi differita peress li qed tistenna l-esitu tal-imsemmija kawza li tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Ghall-fini tal-presenti sentenza hi rilevanti biss l-imsemmija kawza li hi pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell. Tenut kont tal-mertu tal-kawza pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell u tal-mertu ta' dawn il-proceduri jidher li mhux opportun li din il-Qorti tissoprassjedi sakhemm jigi deciz l-imsemmi appell. Jista jigi koncess li kemm il-presenti kawza kif ukoll il-kawza pendenti quddiem l-Appell jirrigwardaw l-istess kuntratt ta' appalt, pero' l-kawza li hemm pendenti quddiem l-Appell tirrigwarda principalment allegata nullita' ta' kuntratt ta trasferiment ta' wiehed mill-appartamenti fil-blokk ta' appartamenti in kwestjoni. Dan it-trasferiment sar mis-sidien kollha tal-imsemmi blokk lill-intimati bhala hlas ghax-xoghol ta bini li sar mill-intimat. Jigi nnotat li dan it-trsferiment in effett gia' sar.

Minn haha l-ohra fil-presenti kawza l-atturi qed jitolbu li jigu rifusi lilhom l-ispejjez li ghamlu biex lestew u kkompletaw ix-xogholijiet li kien ghad fadal x'jisiru u li allegatament l-intimat naqas li jikkompleta. In effett l-atturi

qed isostnu li huma sofrew danni meta allegatament l-intimat naqas li jaghmel ix-xogholijiet kollha skond il-ftehim u ghalhekk l-atturi qed jitolbu li jigu likwidati dawn id-danni u li l-intimati jigu kkundannati jhallsu d-danni kif likwidati.

Kif gia' gie rilevat il-kawza li hemm pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell tirrigwarda l-allegata nullita' tal-imsemmi kuntratt li permezz tieghu l-atturi odjerni, flimkien mas-sidien l-ohra tal-blokk, li jigi nnotat, mhux parti fil-presenti kawza, ttrasferew appartament fil-blokk ta' appartamenti li l-intimat, bhala kuntrattur, bena fuq struzzjonijiet tas-sidien kollha tal-istess blokk skond il-kuntratt ta' appalt in kwestjoni. Dan it-trasferiment kien gie miftiehem bejn il-partijiet u, jerga jinghad, kellu jservi bhala hlas ghall-istess xoghol li ghamel l-intimat. Fl-imsemmija proceduri l-ohra qed jigi allegat li l-istess kuntratt hu null u bla effett stante li l-kunsens tasa-sidien kien vizjat u li tali kunsens inghata bi zball. Minhabba f'hekk is-sidien qed jitobu ir-rexissjoni tal-imsemmi kuntratt.

Fis-sottomissjonijiet verbali tad-difensur tal-intimat intqal li, in vista tal-imsemmijin talbiet li ghad iridu jigu decizi fl-appell, ghadu mhux maghruf jekk l-intimat ser jithallas jew le tal-appalt minnu esegwit anke jekk gie esegwit in parte. Konsegwentement, skond l-intimat, l-atturi f'dan l-istadju ma jistghux jippretendu li ghandhom jigu rifusi lilhom l-ispejjez tax-xogholijiet li allegatament ma sarux mill-intimat. Skond l-intimat il-hlas li kellu jsir lilu ghadu ma sarx. In effett it-trasferiment tal-appartament lill-intimat sar u kwindi mhux korrett l-intimat meta jsostni li l-hlas ghadu ma sarx. Skond l-intimat l-atturi ma jistghux jipretendu li jigi rifuz lilhom parti mill-pagament li sar ghall-esekuzzjoni tal-appalt meta l-hlas kollu ghall-istess appalt ghadu ma giex deciz. Ghalhekk skond l-intimat l-ewwel ghandu jigi deciz l-appell u cioe' jigi deciz jekk l-intimat ghandux jithallas tax-xoghol li ghamel bit-trsferiment lilu tal-appartament u sussegwentement ghandhom jigu decizi dawn il-presenti proceduri.

Il-Qorti ma taqbikx ma dawn l-argumenti. Fl-ewwel lok ghandu jinghad li fil-kawza, li hemm pendenti quddiem l-

appell, mhux qed tintalab ir-rexxissjoni tal-kuntratt li bih gie trsferit l-appartament lill-intimat in vista li l-intimat allegatament naqas li jikkompleta x-xogholijiet ta' bini skond l-appalt izda tali rexxissjoni qed tintalab in vista tal-allegata nullita' tal-kuntratt ai termini ta' diversi artikoli tal-Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta' Malta, li jirregola l-formalita' tal-atti notarili. L-atturi qed jallegaw ukoll li l-kunsens taghhom ghar-rigward tal-kuntratt in kwestjoni kien vizzjat billi huma taw tali kunsens bi zball li affettwa b'mod essenzjali s-sostanza tal-appartament minhom trasferit, kif ukoll li tali kunsens kien l-effett ta' qerq u ghemil doluz. Huma korretti l-atturi meta jissottomettu li hi l-validita' formali tal-imsemmi kuntratt li qed tigi attakkata. It-trasferiment tal-appartament lill-intimat kellu jservi bhala pagament ghas-saldu ta' dak li kien dovut lilu. Fil-presenti proceduri l-atturi qed jitolbu r-rifuzjoni tal-ispejjez kollha li nkorrew biex ikkompletaw ix-xogholijiet li allegatament kellu jaghmel l-intimat. Hu ovvju li l-presenti kawza b'ebda mod ma tiddependi fuq l-esitu tal-kawza pendenti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell. Inoltre mhux korrett l-intimat meta jissottometti li ghad irid jigi deciz jekk huwa ser jithallas ta' xogholu jew le. Jekk jigi rexiss il-kuntratt ta trsferiment il-konvenut xorta jkun intitolat li jithallas ghax-xoghol li ghamel.

In effett l-esitu tal-kawza li tinsab fl-appell bl-ebda mod ma ser jeffettwa d-decizjonijiet li ser jittiehdu fil-presenti proceduri. Fl-imsemmija kawza l-ohra li tinsab fl-Appell ser jigi deciz jekk il-kuntratt li permezz tieghu gie trsferit l-appartament a favur tal-intimat in pagament tax-xgholijiet kollha li ghamel l-istess intimat ghar-rigward tal-bini tal-blokk tal-appartamenti ghandux jigi ritenut li hu validu jew le ghal dak li jirrigwarda l-formalitajiet li tesigi l-ligi. Min naha l-ohra fil-presenti proceduri ser jigi deciz jekk l-intimat ikkompletax l-appalt moghti lilu u jekk le jekk l-istess intimat ghandux jigi kkundannat jirrifondi lill-atturi l-ispejjez kollha li huma nkorrew biex ikkompletaw huma x-xogholijiet li allegatament ma sarux mill-intimat. Konsegwentement dawn il-proceduri ma jiddependux fuq l-esitu tal-kawza l-ohra. Konsegwentement ukoll l-eccezzjoni in kwestjoni dwar is-soprasessjoni jisthoqqilha li tigi respinta.

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tas-soprasessjoni kif sollevata mill-intimati u l-kawza qed tigi differita ghall-kontinwazzjoni ghas-seduta tal-11 ta' Dicembru, 2012 fid-9.00 ta' filghodu.

Spejjez relattivi ghall-presenti sentenza jithallsu mill-konvenuti.

**< Sentenza In Parte >**

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