MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) (GURISDIZZJONI SUPERJURI) (SEZZJONI GENERALI)

**MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI**

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 37/2011

G.V. Gozo Developments Company Limited bin-numru tar-registrazzjoni C 14221

Vs

Reginald Vella

Il-Qorti,

Illi permezz tar-rikors guramentat is-socjeta’ attrici ppremettiet:-

1. Illi s-socjeta’ attrici giet inkarigata mill-konvenut flimkien ma’ terzi persuni sabiex taghmel xoghlijiet ta’ eskavazzjoni, bini u kostruzzjoni fil-porzjon raba’ maghrufa “Ta’ Skarsu”, Triq l-Arcipriet Grech, fix-Xewkija, Ghawdex, skond il-permess, kopja tieghu hawn annessa

u markata GVI, u l-pjanti kopja taghhom hawn annessa u markati GV2A sa GV2D, u dan fi kwota ta' nofs indiviz kull wiehed u cioe' nofs indiviz ghall-konvenut u nofs indiviz ghat-terzi, stante li huma koproprjetarji ta' l-istess art fi kwota ta' nofs indiviz kull wiehed;

2. Illi l-konvenut inkariga lill-Perit tieghu stess, il-Perit Emanuel Vella sabiex ikejjel l-imsemmija xoghlijiet, liema xoghlijiet gew imkejla mill-istess Perit li hareg il-kont u ghaddieh lill-konvenut;

3. Illi l-kont mahrug mill-istess Perit, kopja tieghu hawn annessa u markata dokument GV3, gie prezentat u mahluf mill-konvenut stess fil-Qorti fl-14 ta' Frar 2011, fi proceduri ma' l-istess terzi ghad-divizjoni ta' l-imsemmija porzjon art, izda dan il-kont qatt ma gie moghti lis-socjeta' attrici;

4. Illi l-imsemmi kont ma jkoprix ix-xoghlijiet kollha li saru mis-socjeta' attrici fl-imsemmi zvilupp izda jkopri biss xoghlijiet ta' bini li gew imkejla mill-Perit Emanuel Vella fuq struzzjonijiet tal-konvenut innifsu;

5. Illi hemm xoghlijiet ohra x'jitkejlu u hlasijiet ohra li l-konvenut ghandu jhallas sehmu minnhom ukoll;

6. Illi s-socjeta' attrici trid li tithallas sehem il-konvenut ta' xogholha mill-kont redatt mill-Perit Emanuel Vella, liema sehem jammonta ghal tmintax il-elf, sitt mija u tmienja u sebghin Ewro u sebgha u tletin centezmu (Ewro18,678.37);

7. Illi l-ammont huwa cert, likwidu u dovut u l-konvenut zgur li ma ghandu l-ebda eccezzjoni xi jgib f'dan ir-rigward stante illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi ghat-tenur ta' l-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Proceduri Civili u s-socjeta' attrici qed tannetti ma' dan ir-rikors affidavit ghall-iskop ta' l-istess artikoli msemmija;

8. Illi minkejja li l-konvenut gie nterpellat permezz ta' ittra ufficcjali tal-24 ta' Marzu 2011, kopja taghha hawn

annessa u markata GV4, sabiex ihallas sehemu dovut minn l-istess kont huwa baqa’ inadempjenti;

Ghaldaqstant is-socjeta’ attrici talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tipprocedi ghas-sentenza skond it-talba tas-socjeta’ attrici bid-dispensa tas-smiegh ghat-tenur ta’ l-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili; u

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ tmintax il-elf, sitt mija u tmienja u sebghin Ewro u sebgha u tletin centezmu (Ewro18,678.37), rapprezentanti sehmu mill-kont prezentat minnu stess, ghax-xoghlijiet imkejla fl-istess kont.

Bl-ispejjez u l-imghax legali u kummercjali sad-data ta’ l-effettiv pagament, inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-25 ta’ Marzu 2011, kif ukoll tal-prezenti procedura.

U bl-ingunzjoni tal-konvenut illi ghaliha minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li fis-seduta tal-21 ta’ Gunju 2011 il-Qorti tat l-opportunita’ lill-konvenut sabiex jipprezenta risposta guramentata peress li qieset li kellu eccezzjonijiet validi x’iressaq skont il-ligi.

Rat li l-konvenut fir-risposta guramentata tieghu eccepixxa hekk:-

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attrici, liema talbiet huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi fl-ewwel lok in linea preliminari t-talbiet attrici huma preskritti a tenur ta’ l-artikolu 2148 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta);

2. Illi fit-tieni lok, ghall-azzjoni attrici tosta wkoll l-eccezzjoni tan-nuqqas ta’ integrita’ ta’ gudizzju in kwantu tali azzjoni – minkejja li bazata inter alia fuq l-ewwel premessa li tistipola li kull inkarigu lis-socjeta’ attrici sar mill-esponenti “...flimkien ma’ terzi persuni” – wara tghaddi biex tallega li l-inkariku de quo sar “...fi kwota ta’ nofs

indiviz kull wiehed" – asserzjoni ghal kollox inveritiera fermament kontestata;

3. Illi fit-tielet lok, ghandu jirrizulta illi l-esponenti diga' hallas kull sehem li kellu talvolta jigi minnu kontribwit ghall-inkariku msemmi lit-"terza persuna" msemmija fir-Rikors promotur de quo – liema terza persuna ma hija hadd hlief John sive Giovann Vella, azzjonista u direttur tas-socjeta' attrici nnifisha. Ghalhekk hemm lok ukoll ghal eccezzjoni ta' pagament, f'dan il-kuntest;

4. Illi fir-raba' lok, jirrizulta illi kif ammess mill-istess John sive Giovann Vella fi proceduri gudizzjarji separati (Carmel Grima et vs Giovann Vella et) ammetta illi materjal akkwistat mis-socjeta' attrici minghand Carmel Grima et u l-istess socjeta' attrici utilizzat proprju ghall-inkarigu li llum qed titlob l-hlas tieghu f'din il-kawza, kien difettuz u mhux tal-kwalita' pattwita u ta' difett fil-materjal supplit;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat li fis-seduta tal-15 ta'Settembru 2011 il-Qorti ordnat li ghandhom jigu trattati l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari.

Rat is-sentenza preliminari li nghatat fl-24 ta' April 2012 u li f'dak l-istdaju ma sarx appell minnha.

Semghet ix-xhieda

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza nkluz in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta' attrici. Rat ukoll li l-konvenut baqa' ma pprezenta l-ebda nota ta' sottomissjonijet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

<u>Kunsiderazzjonijiet</u>

Illi permezz ta' din il-kawza s-socjeta' attrici qeghdha titlob minghand il-konvenut hlas ta' xoghlijiet li saru fuq l-art maghrufa bhala 'Ta' Skarsu' fix-Xewkija, Ghawdex u dan

fl-ammont ta' €18,678.37 rapprezentanti sehmu mill-kont prezentat mill-Perit.

John Vella, direttur tas-socjeta' attrici, xehed[1] li l-kont ma jirreferix ghax-xoghlijiet kollha li saru izda biss ghal parti minnhom peress li jsostni li hemm xoghlijiet li ghadhom ma tkejlux. Huwa spjega li l-ammont mitlub huwa nofs il-kont mhejji mill-Perit Emanuel Vella liema kont gie prezentat mill-konvenut f'kawza ohra.

Illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet diga' gew decizi permezz ta' sentenza parzjali u ghalhekk din is-sentenza se titratta t-talba fil-mertu u l-eccezzjonijiet l-ohra li fadal.

Illi mir-rizultanzi processwali jirrizulta s-segwenti:

Permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Settembru 2008 in atti Nutar Josianne Mifsud, il-konjugi John u Helen Vella u Reginald Vella xtraw minghand Frank Vella inkwantu ghall-konjugi Vella nofs indiviz u Reginald Vella inkwantu ghan-nofs indiviz l-iehor porzjon raba' maghrufa 'Ta' Skarsu', fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex ta' kejl cirka 384 m.k.

John Vella huwa direttur tas-socjeta' attrici.

Illi waqt ix-xhieda tieghu, il-konvenut xehed li huwa ma nkarigax lis-socjeta' attrici biex taghmel ix-xoghlijiet li taghhom qeghdha titlob il-hlas. Madankollu ma nsibu l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens anzi fit-tielet eccezzjoni gie eccepit il-pagament. Inoltre' mill-kont mahrug mill-Perit Emanuel Vella[2] datat 15 ta' Ottubru 2008 u li hareg proprju fuq inkarigu tal-istess konvenut fil-parti tal-bidu tal-istess kont insibu *'Kejl u stima ta' xoghol tal-gebel u konkos mahdum minn GV Gozo Developments Company Ltd. lil Giovann Vella u Reggie Vella fi Triq l-Arc. Grech, Xewkija –Gozo'.* Dan il-kont gie pprezentat mill-istess Reginald Vella f'kawza ohra li ghadha pendenti bejn l-istess partijiet li titratta proprju dwar il-qasma tal-art li fuqha saru dawn ix-xoghlijiet. Ladarba l-Perit Vella kien

[1] Seduta tal-21 ta' Gunju 2012
[2] Dok RV 3 a fol 15 et seq tal-process

inkarigat minn Reginald Vella necessarjament inghata l-informazzjoni mill-istess konvenut u kwindi ma jistax issa l-konvenut isostni li huwa ma nkarigax lill-istess socjeta' jew li ma dahalx fil-kwistjoni. Ukoll fl-affidavit tal-istess konvenut[3] testwalment xehed hekk: *"Ghal dak imbaghad li jirrigwarda x-xoghol li sar mill-kumpanija ta' Giovann fuq l-art in kwistjoni, jiena kont inkarigajt lill-Perit Emanuel Vella biex jaghmel il-qisien u l-istimi ta' dak li hemm, u jiena diga' ezebejt ic-certifikat tieghu. Ma jirrizultalhiex illi l-kumpanija ta' Giovann ghamlet xi xoghlijiet ohra fuq il-post minn mindu jiena u Giovann ftehmna li naghmlu shab kif spjegajt aktar 'l fuq".* Ghalhekk ghal din il-qorti m'hemmx dubju li anki l-konvenut inkariga lis-socjeta' attrici.

Apparti l-konvenut kien hemm ukoll il-konjugi Vella li nkarigaw lis-socjeta' attrici sabiex taghmel xoghlijiet ta' eskavazzjoni, bini u kostruzzjoni fil-porzjon raba' maghrufa 'Ta' Skarsu' fix-Xewkija, Ghawdex. Il-konjugi Vella mhumiex parti fil-proceduri odjerni.

Fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2012 gie vverbalizzat li s-socjeta' attrici diga' rceviet is-sehem dovut ghall-imsemmi appalt u cioe' nofs il-kont minghand il-konjugi John u Helen Vella u kien proprju ghalhekk illi l-kawza odjerna giet istitwita biss kontra l-parti l-ohra fuq l-istess appalt.

Illi dan il-kuntratt ta' appalt sar b'mod verbali. Hekk kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Portelli vs Mark Psaila**[4] *'l-ligi ma titlobx li ftehim ta' appalt irid ikun bil-miktub biex ikun ighodd".*

Dwar l-ammont u l-kejl indikati fil-kont mibghut mill-Perit Vella m'hemmx kontestazzjoni mill-konvenut. Tant huwa hekk li fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2012, il-konvenut ezenta lis-socjeta' attrici milli tipproduci bhala xhud lill-Perit Vella biex jikkonferma l-kont minnu rilaxxat.

Il-kontestazzjoni tal-konvenut f'din il-kawza hija li huwa diga' hallas kull sehem li kellu jigi kkontribwit minnu lil

[3] Dok GV7 a fol 70 tal-process
[4] Prim'Awla tal-Qorti Civili, Imhallef Joseph R. Micallef deciza fid-29 ta' Mejju 2003

John Vella meta ftehmu biex l-istess konvenut akkwista nofs sehem indiviz ta’ l-art ‘Ta’ Skarsu’. Reginald Vella xehed[5] li l-ftehim ma’ John Vella kien li l-konvenut kien se jaghti plots gewwa s-Sannat, Ghawdex lil John Vella billi jcedi d-drittijiet tieghu fuq konvenju (li fuqhom sostna li hareg l-ammont ta’ Lm40,000 ekwivalenti ghal €93,174.93) u min-naha tieghu John Vella kellu jaghtih nofs indiviz f’’Ta’ Skarsu’. Il-konvenut sostna li meta hargu minghand in-Nutar meta ceda l-plots a favur ta’ oht John Vella, dan ta’ l-ahhar talbu Lm10,000 ekwivalenti ghal €23,293.73 ohra u huwa qallu li kien se jaghtihomlu biss wara li jsir il-kuntratt tal-art ‘Ta’ Skarsu’ peress li ma kienx qieghed jafdah. Huwa sostna li lil John Vella tah Lm45,000 ekwivalenti ghal €104,821.80. It-tezi tieghu huwa li huwa hallas lil John Vella mhux biss ghall-art izda wkoll ghall-bini u dan qabel ma sar il-kuntratt tal-akkwist il-Bank. Huwa xehed li hallas Lm10,000 ekwivalenti ghal €23,293.73 lis-Sur Bezzina gewwa l-Bank.

John Vella jichad li dan kien il-ftehim. Huwa jsostni li l-ftehim dejjem kien li hekk kif l-art hija nofs sehem indiviz tieghu u ta’ martu u n-nofs indiviz l-iehor huwa ta’ Reginald Vella, kwalunkwe spejjez relatati ma’ l-izvilupp fuq din l-art kellu jkun nofs bin-nofs bejniethom skont is-sehem rispettiv.

Il-Qorti ssib hafna kontradizzjonijiet fil-verzjoni li ta l-konvenut:

- Fl-affidavit tieghu l-konvenut dejjem semma’ li kien qieghed jidhol shab mal-konjugi Vella nofs bin-nofs *“u biex inlahhaq ma’ nofs dak kollu li hu kien lahaq hallas sa dakinhar (cioe’ il-hlas ta’ parti mill-prezz tal-bejgh u l-ispejjez kollha li saru wara fuq l-art) u wkoll biex ikollu xi profitt....”.* Imkien f’dan l-affidavit ma jinghad li huwa hallas flus minn qabel ghal xoghlijiet li kienu se jsiru wara l-iffirmar tal-kuntratt.

- Parentesi zghira, il-kuntratt gie ffirmat f’Settembru 2008. Il-permess ghall-izvilupp inhareg fuq isem Reggie

[5] Seduta tat-2 ta’ Lulju 2013 a fol 88 et seq tal-process

Vella u John Vella fil-11 ta' Awwissu 2007. John Vella spjega li qabel il-kuntratt kienu saru xi xoghlijiet – twaqqa' l-post li kien hemm u anki l-boundary walls, kien sar xoghol tat-tahmil, tqattigh tal-blat u saret it-Triq. Kwindi huwa evidenti li l-hlas li rrefera ghalih il-konvenut fl-affidavit tieghu kien dan li sar qabel il-kuntratt.

- Il-verzjoni tal-konvenut li huwa hallas minn quddiem anki ghall-bini li ghad ma kienx ghadu sar mhix kredibbli u dan ghal diversi ragunijiet. Il-permess ghall-izvilupp hareg fuq it-tnejn ossija fuq John Vella u fuqu u thallas ukoll minnhom it-tnejn nofs bin-nofs. Il-kont tal-Perit Emanuel Vella ukoll ghandu fuqu ndikazzjoni li kull parti kellha thallas sehemha d-dritt tal-Perit b'mod indaqs.

- Mhux kredibbli wkoll ghaliex fil-kuntratt ta' akkwist ghall-art inkwistjoni l-konjugi Vella u l-konvenut Reginald Vella issellfu s-somma ta' €116,468.67 minghand il-Lombard Bank Malta plc. €34,940.60 thallsu lill-venditur ta' l-art fuq il-kuntratt, il-kumplament tas-self il-Bank gie delegat biex ihallas lil *"various contractors and suppliers of materials employed in the construction and completion of the development to be carried out on same property".* Dan is-self ittiehed *"jointly and in solidum between them".*

- Referenza ssir ukoll ghall-affidavit ta' l-istess konvenut meta qal, *"Wara dan, kellna napplikaw ghal-Loan minghand il-Lombard Bank biex inkopru l-ispejjez ghall-bqija tal-izvilupp".*

- Illi kif gie ritenut diversament mill-Qrati taghna, '*meta tinghata eccezzjoni ta' pagament, il-piz tal-prova tal-pagament hu fuq il-konvenut li jallegah u jekk ikun hemm xi dubju, dak id-dubju ghandu jigi rizolut favur l-attur. Min jallega pagament ghandu jippruvah ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti, u fid-dubbju u fin-nuqqas ta' ricevuta ghandha tipprevali l-presunzjoni li d-dejn ma thallasx (kollez 37 P1 p535), jekk ma jigix pruvat b'mezzi ohra (kollez 35 P3 p604; XLIX P2 p777)'.*

- F'dan il-kaz il-konvenut ma ressaq ebda prova li tissufraga t-tezi tieghu.

Illi imbaghad fir-raba’ eccezzjoni tieghu l-konvenut eccepixxa li hemm nuqqas ta’ kwalita’ pattwita u ta’ difett fil-materjal supplit. Nonostante tali eccezzjoni l-konvenut ma ressaq ebda prova dwar tali allegazzjoni u ladarba l-eccezzjoni giet sollevata minnu kien jinkombi fuqu biex jipprovaha.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tichad it-tielet u r-raba’ eccezzjonijiet tal-konvenut, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ l-ewwel talba, tilqa’ t-tieni talba attrici u ghalhekk tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ tmintax il-elf, sitt mija u tmienja u sebghin Ewro u sebgha u tletin centezmu (Ewro18,678.37), rapprezentanti sehmu mill-kont prezentat minnu stess, ghax-xoghlijiet imkejla fl-istess kont u dan bl-ispejjez u imghax kummercjali sad-data tal-effettiv pagament inkluz dawk ta’ l-ittra ufficjali tal-25 ta’ Marzu 2011.

Bl-ispejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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