MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 1121/2009

Rikors Numru 1121/09 SM

Fl-ismijiet:

Simon Camilleri (ID No. 87570(M)) u

Gino Camilleri (ID No. 290077(M))

vs

Raymond Buhagiar (ID No. 134256(M))

Anton Pace (ID No. 53671(M))

u

***Amity Development Limited* (C-37831)**

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat fuq riferit datat is-17 ta’ Novembru, 2009, li permezz tieghu r-rikorrenti sintentikament esponew is-segwenti:

1.1. Illi l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta’ tmienja u hamsin elf, tlett mija u sebghin Ewro u sittax-il centezmu, (€58,370.16), oltre imghax dovut fuq l-istess bilanc;

1.2. Illi dan l-ammont hu dovut lir-rikorrenti ghaliex fuq inkarigu tal-intimati ghamlu xoghlijiet ta’ kostruzzjoni u fornew ukoll materjal ghall-istess, liema xoghlijiet gew esegwiti u materjal supplit fi blokka ta’ tlett (3) appartamenti u tlett (3) “*washrooms”* bla numru ufficjali fi Triq Wigi Rosato, Triq Guliermo, Bormla;

1.3. Illi x-xoghol *de quo* gie debitament certifikat minn arkitett;

1.4. Illi l-istess arkitett hejja wkoll il-kont relattiv ghal kull sular mibni mir-rikorrenti, liema kont kien mghoddi lill-intimati biex ihallsu lir-rikorrenti l-ammont dovut, (ara foll 4 sa 16);

1.5. Illi nonostante li l-intimati kienu gew debitament:

1.5.1. Interpellati biex ihallsu l-ammont minnhom dovut, u

1.5.2. Effettivament anke ammettew id-dejn minnhom dovut.

baqghu inadempjenti;

1.6. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

1.7. Illi r-rikorrenti rregistraw privilegg legali spettanti lilhom fuq l-istess proprjeta` in dizamina, (ara foll 16);

1.8. Illi l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jipproducu ghat-talbiet tar-rikorrenti;

1.9. Illi ghalhekk, ghal dawn il-proceduri huma applikabli d-disposizzjonijiet ghad-dispensa mis-smiegh tal-kawza *ai termini* tal-artikli 167 *et sequitur* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

1.10. Ill ghalhekk, ghar-ragunijiet fuq premessi r-rikorrenti aderew din il-Qorti biex din:

1.10.1. Tiddeciedi din il-procedura bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza *a tenur* ta' l-artiklu 167 *et sequitur* tal-Kap 12 fuq gia` indikat;

1.10.2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u hamsin elf, tlett mija u sebghin Ewro u sittax-il centezmu, (€58,370.16), rapprezentanti xoghol esegwit u materjal supplit fi blokka ta' tlett (3) appartamenti u tlett (3) *"washrooms"*, bla numru ufficjali fi Triq Wigi Rosato, Triq Guliermo, Bormla;

1.10.3. Tikkundanna lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti s-somma fuq indikata bl-imghax sad-data tal-pagament effettiv;

1.10.4. Bl-ispejjez kontra l-intimati kif dedotti fl-imsemmi rikors guramentat promotur;

2. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datata l-14 ta' Jannar, 2010, li permezz tieghu, wara li rat li l-intimati ghandhom eccezzjonijiet x'jaghtu f'din il-kawza, ikkoncediet it-terminu hemm indikat biex jipprezentaw ir-risposta taghhom, (ara foll 24);

3.0. Rat ir-risposta tal-intimati datata t-2 ta' Frar, 2010, li permezz taghha sintetikament irrispondew bil-mod segwenti:

3.1. Illi Raymond Buhagiar u Anton Pace personalment jiddikjaraw li m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika

mar-rikorrenti stante li agixxew f'isem is-socjeta` *Amity Development Limited*;

3.2. Illi ghalhekk fir-rigward tal-intimati Buhagiar u Pace, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

3.3. Illi l-intimati kollha:

3.3.1. La inghataw fattura, u

3.3.2. Lanqas inghataw l-i*statement* tal-perit Anton Zammit;

Liema *statement* gie ezebit mar-rikors guramentat promotur qabel ma rcevew l-ittra ufficjali, (ara foll 4 u 17);

3.4. Illi ma kien hemm l-ebda ftehim mar-rikorrenti li uzaw ir-rati imnizzla fil-kont a foll 4;

3.5. Illi s-somma dovuta hi ghalhekk ferm anqas;

3.6. Salv eccezzjonijiet ohra;

4. Rat id-digriet taghha datat il-21 ta' Novembru, 2013, li permezz tieghu, awtorizzat lill-partijiet biex jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet fil-modalita` hemm indikata, (ara foll 109);

5. Ezaminat id-dokumenti esebiti flimkien mal-affidavidijietipprezentati u max-xhieda mismugha minn din il-Qorti diversament preseduta;

6. Semghet ix-xhieda prodotta quddiemha kif issa preseduta;

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datatat-28 ta' Jannar, 2014;

8. Tirrileva li l-intimati naqsu milli jottemperaw ruhhom mad-digriet datat il-21 ta' Novembru, 2013, fejn kellhom jipprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom sad-data hemm indikata, (ara foll 109);

9. Semghet lill-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi minn analizi tax-xhieda u dokumenti ipprezentati jirrizulta sintetikament is-segwenti:

10.1. Illi r-rikorrenti jahdmu fis-sena tal-kostruzzjoni u ilhom hekk ghal aktar minn ghoxrin (20) sena;

10.2. Illi f'Settembru 2008 ir-rikorrenti iltaqghu mal-intimat Anton Pace bl-intervent tal-intimat Raymond Buhagiar;

10.3. Illi f’din l-ewwel laqgha bejn il-kontendenti gie spjegat li l-intimati xtaqu jibnu l-arja ta’ binja f’Birzebbugia u li riedu jibnu wkoll tlett (3) sulari;

10.4. Illi meta gew konkluzi negozjati fir-rigward, il-partijiet ftehmu fuq ir-rati li kienu ser jahdmu bihom kif moghtija mill-perit Anton Zammit, (ara foll 37, 40 u 42);

10.5. Illi gie wkoll miftiehem li r-rati tax-xoghol ta’ Birzebbugia kellu japplika wkoll ghax-xoghol ta’ Bormla, (ara foll 37);

10.6. Illi r-rati hekk maqbula bejn il-partijiet jirrizulta li huma iffirmati minn Simon Camilleri, Anton Pace u Raymond Buhagiar, (ara foll 37 u minn 40 sa 41), flimkien mal-perit fuq indikat, (ara paragrafu numru ghaxra punt erbgha, (10.4), aktar qabel);

10.7. Illi l-ftehim fuq espost kien wiehed esegwit bhal kull ftehim iehor f’dan il-qasam tan-negozju;

10.8. Illi f’dan il-ftehim il-partijiet qablu li kif il-perit tal-intimati “ikejjel ix-xoghol u jiccertifika li x-xoghol hu skont is-sengha u l-arti”, ir-rikorrenti kellhom jithallsu mill-intimati;

10.9. Illi x-xoghol ta’ kostruzzjoni inbeda mir-rikorrenti f’Jannar, 2009, u baqa’ sejjer sa l-ahhar ta’ Mejju tal-

istess sena, (ara foll 37), sakemm tlesta skont kif pattwit;

10.10. Illi fi Frar, 2009, il-perit Anton Zammit kien ha l-kejl mehtieg u ccertifika li x-xoghol kollu kien sar skont is-sengha u l-arti, (ara foll 37 u 53);

10.11. Illi l-kontijiet mahruga mill-istess perit fuq gia` riferit huma dawk esebiti a foll 4 sa 15 u huma minnu kkonfermati wkoll *in atti*, (ara foll 52);

10.12. Illi l-ammont komplessiv li l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti ghax-xoghlijiet minnhom ezegwiti jirrizulta li hu dak mitlub mir-rikorrenti fir-rikors guramentat promotur, (ara paragrafu numru wiehed punt ghaxra punt tnejn, (1.10.2.), aktar qabel u foll 1 u 2);

10.13. Illli sussegwentement ir-rikorrenti Simon Camilleri jikkoregi ruhu u jafferma li fil-fatt kien il-perit ta' Raymond Buhagiar u ta' Anton Pace l-intimati, mhux il-perit tar-rikorrenti kif sostna aktar qabel, li hareg il-kontijiet *de quo*, kif fil-fatt kien originarjament pattwit, (ara foll 38);

10.14. Illi l-kontijiet *de quo* effettivament inhargu fit-22 ta; Lulju, 2009, (ara foll 4 u 38);

10.15. Illi ghalkemm ir-rikorrenti damu sa Ottubru 2009, jitolbu l-hlas lilhom dovut mill-intimati, liema intimati la

kkontestaw u lanqas cahdu l-ammont komplessiv minnhom dovut;

10.16. Illi in effetti r-rikorrenti Simon Camilleri isostni li l-intimat Anton Pace kemm-il darba assigurah li:

"... dawk flusek u ser tehodhom"; (ara foll 38);

10.17. Illi jidher li din l-assigurazzjoni kienet tinghata settiminalment, (ara foll 38);

10.18. Illi meta r-rikorrenti gew rinfaccati b'dan l-impass avvicinaw ghajnuna legali li mir-ricerka issa effettwata il-proprjeta` in dizamina kienet in effetti mixtrija mis-socjeta` *Amity Developments Limited*;

10.19. Illi din l-iskoperta kienet ta' sorpriza ghar-rikorrenti stante li din is-socjeta` mhux biss qatt ma ffigurat fit-tahdidiet bejn il-kontendenti imma anke l-permessi tal-*wardens* u l-kontijiet ghall-pagament inhargu fuq l-intimati Buhagiar u Pace personalment, (ara foll 39);

10.20. Illi wara li r-rikorrenti intavolaw l-ittra ufficjali fuq riferita kontra l-intimati, l-intimat Buhagiar kien cempel lir-rikorrenti Simon Camilleri u rega' assigurah li r-rikorrenti kienu ser jithallsu ghalkemm meta jkun komdu l-istess Buhagiar li jaghmel dan;

10.21. Illi sussegwentement, l-intimat Pace informa lir-rikorrenti Simon Camilleri li la l-proprjeta` kienet tas-

socjeta` intimata hu setgha jiftah kawzi kemm irid ghaliex "flus ma kienx hemm" (ara foll 39);

10.22. Illi konsegwentement il-procedura odjerna kienet l-epilogu naturali ta' dan ir-rifjut;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi l-perit inkarigat mill-bini in dizamina sintetikament isostni s-segwenti:

11.1. Illi hu kien inkarigat jaghmel l-applikazzjoni mal-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar kemm mir-rikorrenti, kif ukoll mill-intimati Buhagiar u Pace personalment, (ara foll 102);

11.2. Illi kontra dak li jsostni bil-gurament tieghu l-intimat Buhagiar, il-perit inkarigat Anton Zammit isostni minflok li kien jinforma lill-istess intimat kien ikun infurmat bil-kontijiet *man mano* li dawn kienu jinhargu, (ara foll 102);

Ikkunsidrat:

12.0. Illi mill-analizi tal-fatti kif fuq esposti jirrizulta assodat li:

12.1. Il-kontijiet li l-perit inkarigat kien hareg tul il-fazijiet differenti tal-bini in dizamina inhargu kif dovut stante li ma gewx kontradetti *in atti*;

12.2. Illi dawn il-kontijiet inhargu a bazi ta’ kejl kif miftiehem bejn il-kontendenti ghax-xoghol li kellu jsir mir-rikorrenti f’Birzebbugia, liema kejl kellu wkoll japplika ghax-xoghol rez’ f’Bormla;

12.3. Illi l-kont komplessiv rizultanti mix-xoghol *de quo*, kien ukoll gie accettat mill-intimati Buhagiar u Pace f’diversi okkazjonijiet fejn kienu wkoll assikuraw lir-rikorrenti verbalment li kienu ser ihallsuhom l-ammont dovut;

12.4. Illi nonostante tali assikurazzjonijiet l-intimati baqghu inadempjenti;

Ikkunsidrat:

13.0. Illi ghalhekk jirrizulta assodat li r-rizultanzi fuq esposti jistabilixxu s-segwenti:

13.1. Illi r-relazzjoni in dizamina hi wahda kuntrattwali;

13.2. Illi l-kuntratt in dizamina hu effettivament il-lista ta’ prezzijiet ghal xoghol ta’ kostruzzjoni immarkat Dok “SC1”. (ara foll 40), applikabbli wkoll ghax-xoghol mertu ta’ din il-procedura;

13.3. Illi in effetti ix-xoghol *de quo* gie dikjarat skont il-ligi li hu tal-kwalita` pattwita u li gie ezegwit mir-rikorrenti skont is-sengha u l-arti;

13.4. Illi r-rikorrenti jirrizulta li gew inkarigati ghax-xoghol *de quo* mill-intimati Buhagiar u Pace;

13.5. Illi kien biss wara li x-xoghol *de quo* kien gia` ezegwit li gie rilevat li l-proprjetarju tal-fond *de quo* hi effettivament is-socjeta` intimata;

13.6. Illi pero` ghandu jkun pacifiku li hu min hu l-proprjetarju tal-fond *de quo*, kienu l-intimati Buhagiar u Pace personalment li nnegozjaw il-ftehim konkluz mar-rikorrenti;

Ikkunsidrat:

14. Illi ghalhekk il-principju li fuqu jistriehu r-rikorrenti hi *"pacta sunt servanda*", hu tassew il-principju li fuqu tistrieh il-vertenza odjerna;

15. Illi sewwa gie stabbilit f'***Island Ferry Three Company Limited vs. Supreme Travel Limited et***, datata d-29 ta' Marzu, 2012, li:

> "Il-principju ewlieni imhaddan fil-kamp tal-kuntratti huwa *pacta sunt servanda*. Proprju ghalhekk il-ligi trid li kuntratt pattwit skond il-ligi jkollu l-forza ta' ligi bejn il-kontraenti";

Ikkunsidrat:

16. Illi ghalkemm fit-twegiba taghhom ghar-rikors guramentat promotur l-intimati Buhagiar u Pace affermaw li huma kienu qed jagixxu f'isem is-socjeta` intimata *Amity Development Limited*, jirrizulta minflok, li huma kienu qed jagixxu f'isimhom personali u qatt ma semmew lil din is-socjeta` lir-rikorrenti, la fil-fazi tan-negozjati tal-ftehim, u lanqas fil-fazi tal-ezekussjoni tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni involuti;

17. Illi jirrizulta minflok assodat li l-perit inkarigat li jissottometti l-applikazzjoni ghall-kostruzzjoni tal-fond *de quo* mal-awtorita` riferita, (ara paragrafu numru hdax punt wiehed, (11.1)), aktar qabel, kien qed jagixxi biss f'isem il-kontendenti personalment;

Ikkunsidrat:

18. Illi jirrizulta normali li persuna tinnegozja ghaliha nnifisha sakemm ma’ jispecifikax li qieghed fil-fatt jinnegozja f’isem terzi;

19. Illi f’dan il-kuntest il-mument rilevanti hu dak fejn isiru t-trattattivi precedenti ghall-konkluzjoni tal-kuntratt kif ukoll fil-mument tal-konkluzjoni tal-istess kuntratt;

20. Illi fil-kwistjoni odjerna jirrizulta assodat li l-intimati Buhagiar u Pace qatt ma zvelaw xi relazzjoni ulterjuri lir-rikorrenti, li min-naha taghhom, legittimament ikkonkludew li l-intimati kienu qed jikkontrattaw in-negozju *de quo* f’isimhom personalment;

21. Illi kif issostni l-**Qorti ta’ l-Appell** fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Chetcuti nomine vs. Peter Paul Camilleri**, datata l-**4 ta’ Dicembru, 1988**, meta persuna tikkontratta f’isimha personalment:

> “… ma jistax sussegwentement isostni li kien bhala fatt qed jikkontratta f’isem haddiehor jew f’isem xi entita` guridika separata”;

22. Illi aktar minn hekk, kif ritenut mill-**Qorti ta’ l-Appell** fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Caruana et vs. John Magro et**, datata s-**6 ta’ Ottubru, 1999:**

> “Jekk allura l-konvenut ma zvelax fil-mument opportun li kien qed jixtri ghan-nom ta’ terzi ma jistax sussegwentement isostni li kien bhala fatt qed jikkontratta f’isem haddiehor”;

Ikkunsidrat:

23.0. Illi tenut kont tas-suespost, din il-Qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement filwaqt li:

23.1. Takkolji t-talbiet kollha tar-rikorrenti;

23.2. Tirrespingi r-risposti kollha tal-intimati;

DECIDE:

24.0. Illi konsegwentement, ghar-ragunijiet fuq esposti:

24.1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati kollha fuq indikati huma debituri *in solidum* tar-rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u hamsin elf, tlett mija u sebghin Ewro u sittax-il centezmu, (€58,370.16), ghal xoghol esegwit u materjal supplit fi blokk ta' tlett (3) appartamenti u tlett (3) *washrooms*, bla numru ufficjali fi Triq Wigi Rosato, Triq Guliermo, Bormla;

24.2. Tikkundanna lill-istess intimati ihallsu lir-rikorrenti s-somma indikata fil-paragrafu precedenti, bl-imghax dovut skont il-ligi sad-data tal-pagament effettiv;

24.3. Bl-ispejjez kontra l-intimati kif dedotti fl-imsemmi rikors guramentat promotur.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI

< Sentenza Finali >

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