



MALTA

**QORTI CIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF**

**SILVIO MELI**

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 663/2013

**Beacon Light Limited**

**(C-36682)**

**vs**

**CMK Investments Limited**

**(C-41794)**

Il-Qorti,

- 1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat id-9 ta' Lulju, 2013, li permezz tieghu is-socjeta' rikorrenti sintetikament ippremettiet is-segwenti:
  - 1.1. Illi fdat il-kostruzzjoni u l-allestiment ta' blokk t'appartamenti f'porzjonijiet art numru 28 u 29, f'Tas-Sellum, il-Mellieha, u dan, permezz ta' ftehim iffirmit ghan-nom tal-partijiet u datat it-13 ta' Frar, 2012, (ara foll 5 *et sequitur*);
  - 1.2. Illi *ai termini* tal-artiklu 10 tal-imsemmi ftehim, ix-xogholijiet involuti kellhom jigu kompluti fi zmien ghaxar (10) xhur mid-data tal-ftehim indikat fil-paragrafu precedenti u konsegwentement, kellhom ikunu lesti sat-13 ta' Dicembru, 2012, (ara foll 18);
  - 1.3. Illi a bazi tal-artiklu 13 tal-istess ftehim, (ara foll 18), is-socjeta` rikorrenti irriservat id-dritt li xxolji l-ftehim *de quo* jekk ma jkunx terminat sa tlett (3) xhur miz-zmien minnu stipulat ghall-kompletazzjoni tieghu, senjatament sat-13 ta' Marzu, 2013;
  - 1.4. Illi ghalkemm skadew it-termini fuq indikati, is-socjeta` intimata ma lestietx ix-xogholijiet fdati lilha fit-termini fuq riferiti;
  - 1.5. Illi *di piu`*, jirrizulta li l-istess socjeta` intimata kienet il-boghod hafna milli tlesti x-xoghol involut;
  - 1.6. Illi ghalhekk is-socjeta` rikorrenti xoljiet il-ftehim fuq gia` riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel), u dan, b'avviz elettroniku minnha mibghut lis-socjeta` intimata datat it-23 ta' Mejju, 2013, (ara foll 21);
  - 1.7. Illi nonostante x-xoljiment tal-ftehim *de quo*, is-socjeta` intimata baqghet ghaddejja bix-xogholijiet xorta wahda;
  - 1.8. Illi konsegwentement, is-socjeta` rikorrenti talbet u otteniet il-hrug ta' mandat t'inibizzjoni li permezz tieghu s-socjeta` intimata giet inibita milli tkompli l-esekuzzjoni tax-xogholijiet *de quo*, (ara foll 22 *et sequitur*);

- 1.9. Illi fit-termini tal-imsemmi ftehim is-socjeta` intimata hi obbligata li hekk kif jigi xolt il-kuntratt t'appalt in dizamina, din ghandha tizgombra mill-ambjenti kollha tas-sit tax-xogholijiet u taghti il-pussess tal-istess lis-socjeta` rikorrenti;
  - 1.10. Illi s-socjeta` intimata ghada ma ezegwietx dan l-obbligu taghha kif indikat fil-paragrafu precedenti u allura ghad anke ghandha hwejjigha fl-imsemmi sit;
  - 1.11. Illi dan qieghed jipprekludi lis-socjeta` rikorrenti milli taghmel arrangamenti ohra biex tlesti ix-xogholijiet originarjament fdati lill-istess socjeta` intimata;
  - 1.12. Illi in vista tal-premess is-socjeta` rikorrenti titlob lill-qorti is-segwenti:
    - 1.12.1. Tiddikjara li in vista tax-xogholijiet tal-kuntratt fuq gia` riferit is-socjeta` attrici, (*recte* intimata), m'ghandiex u ma tistghax tkompli bix-xogholijiet fdati lilha bl-istess kuntratt t'appalt, izda ghandha tizgombra s-sit in dizamina, il- "*plots*" numru 28 u 29 Tas-Sellum, il-Mellieha, propjeta` tas-socjeta` rikorrenti u trodd il-pussess tal-istess lura lis-socjeta` rikorrenti;
    - 1.12.2. Tordna ghalhekk lis-socjeta` intimata biex fi zmien qasir u perentorju ipprefissat mill-qorti, tizgombra s-sit fuq gia` riferit u tirrilaxxa l-istess sit fi stat battal f'idejn is-socjeta` rikorrenti;
    - 1.12.3. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur, (ara foll 2);
- 2.0 Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` intimata datata l-14 t'Awissu, 2013, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti;
- 2.1 Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma infondati;

- 2.2 Illi l-iskrittura privata iffirmata mill-kontendenti hi effettivament konvenju ghall-bejgh u xiri t'appartamenti u garaxxijiet li riedu jibnew fis-sit *de quo*;
- 2.3 Illi *di piu` ai termini* ta' l-istess konvenju datat it-13 ta' Frar, 2012, fuq gia` riferit, senjatament l-klawsola numru 2 tal-istess, (ara foll 9), is-socjeta` intimata hallset l-ammont ta` tmienja u hamsin elf, mitejn u hamsin Ewro (€58,250.00), bhala depozitu akkont ghax-xiri tal-propjeta` *de quo*;
- 2.4 Illi ghalhekk, in-negozju in dizamina bejn il-kontendenti qatt ma kien intiz bhala *kuntratt t'appalt*, liema xogholijiet involuti ghandhom jitqiesu biss bhala mezz ta' pagament da parti tas-socjeta` intimata lil dik rikorrenti;
- 2.5 Illi *di piu`*, il-progett originali gie kompletament rivoluzjonat minn kif konceptit u minn zewg (2) blokok, gie mibdul biex jikompara l-bini ta' tliet (3) blokok minflok dawk originarjament ippjanati;
- 2.6 Illi t-tibdiliet kbar li ghalhekk gew rezi necessarji gew mifthema bejn il-kontendenti;
- 2.7 Illi konsegwentament, il-kundizzjonijiet tax-xoghol involut jirrikjedu li jigu wkoll riflessi fir-relazzjoni l-gdida li kienet issa mahluqa;
- 2.8 Illi ghalhekk, is-socjeta` rikorrenti ma setghetx ixholji l-appalt a bazi ta' kundizzjonijiet li kienu gew issa rezi inapplikabbli;

- 2.9 Illi s-socjeta' rikorrenti ma setghetx ixxolji l-appalt stante li dan imur kontra l-kundizzjonijiet pattwiti fil-ftehim fuq riferit, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel);
- 2.10 Illi *di piu'*, wara li l-istess socjeta` rikorrenti kienet estendiet l-effetti tal-istess ftehim ghal wara t-13 ta' Marzu, 2013, hi allura irrinunzjat ghax-xogholijiet tal-appalt in dizamina;
- 2.11 Illi *ai fini* tal-klawsola 24 tal-istess ftehim, (ara foll 19), is-socjeta` intimata kellha kull dritt tinjora x-xogholijiet unilaterali tas-socjeta` rikorrenti u tkompli bl-esekuzzjoni tax-xoghol;
- 2.12 Illi s-socjeta` intimata onorat l-obbligi taghha fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti, u ghalhekk, ix-xoljiment in dizamina kien ingust u in *mala fede*;
- 2.13 Illi finalment, *ai termini* tal-klawsola 4.8., (ara foll 16), li tirreferi ghall-klawsoli 33 u 34, (ara foll 20), tal-istess ftehim, il-partijiet kienu wkoll ftehemu li la l-konvenju jkun ghadu *in vigore*, is-socjeta` rikorrenti ma setghetx ixxolji l-appalt in dizamina;
3. Rat it-talba ta' l-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` rikorrenti datata l-10 ta' Dicembru, 2013, li permezz taghha talab li qabel il-provi fuq il-meritu tal-kawza, il-qorti tisma` sottomissjonijiet rigwardanti l-eccezzjonijiet preliminari dwar il-validita` tax-xoljiment tal-appalt, (ara foll 45);
4. Rat id-digriet taghha fir-rigward datat it-18 ta' Frar, 2014, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-partijiet, awtorizzat lill-istess

biex jittrattaw il-vertenza preliminari sollevata bil-modalita` hemm indikata, (ara foll 46);

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti fir-rigward, datata l-1 t'April, 2014, (ara foll 49), flimkien man-nota responsiva tas-socjeta` intimata datata l-15 t'April, 2014, (ara foll 53);
6. Semghet wkoll it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali rispettivi;
7. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

Ikkunsidrat:

8.0 Illi fir-rigward is-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

8.1 Illi salv ghall-ewwel risposta tas-socjeta` intimata ir-risposti l-oħra tal-istess socjeta` ma jirrizultax li huma intizi biex jikkontrastaw t-talba tas-socjeta` rikorrenti izda biex jattakkaw il-validita` tax-xoljiment tal-kuntratt patwit bejn il-partijiet;

8.2 Illi f'dan ir-rigward tali nullita` allegata mis-socjeta` intimata trid tintalab *per via di azione* u mhux *per via di eccezione* stante li hemm distinzjoni guriprudenzjali bejn att li hu null *ab initio* u att li hu annullabli;

8.3 Illi skont ***Marianne Bugeja vs Nathalie Mifsud, Qorti Civili Prim'Awla, datata is-16 t'Ottubru, 2002:***

“Wiehed ghandu jiddistingwi bejn dik li hi nullita` assoluta u nullita` *ipso iure*, u dik li hi annullabilita`, u hu saput li trattandosi ta' annullabilita` l-istess ma tistax tigi sollevata per via d'eccezzjoni izda b'istanza separata”.

8.4 Illi *di piu`*, fil-kawza ***Dr Alex Rici Calascione vs George Rizzo, tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, datata s-27 ta' Gunju, 2002***, gie riterriet li:

“Hija giurisprudenza kostanti li meta l-kwistjoni hija ta` nullita`, l-konvenut f'kawza jista` jaghtiha b'eccessjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta' annullabilita` ma tistax tingieb ‘il quddiem hliet b'azzjoni *ad hoc*”;

8.5 Illi l-istess principju gie wkoll ribadit fil-kawza ***Col. John L. Francica noe. vs Francesco Vassallo pro. et noe et, datata l-30 ta` Gunju, 1930, Vol XXVII Vol. II pt II, pg 262***, fejn gie sostenut li:

“ ... una nullita` ... non espressamente comunicata dalla legge e non succedente *ipso vire* si deve proporre per via di azione e non di eccezione”;

- 8.6 Illi l-istess socjeta` rikorrenti tkompli tirribadixxi l-istess principju fis-sentenzi l-oħra minnha citati, (ara foll 50);
- 8.7 Illi għaldaqstant jezistu ragunijiet sufficjenti biex il-qorti odjerna tidderregi lis-socjeta` intimata biex ma tressaqx provi dwar il-validita` tax-xoljiment tal-kuntratt t'appalt in dizamina;

Ikkunsidrat:

- 9.0 Illi s-socjeta` intimata sintetikament wiegbet bil-mod segwenti għas-suespost:
- 9.1 Illi l-iskrittura pern tal-procedura odjerna, datata t-13 ta' Frar,(mhux Marzu kif minnha indikat fin-nota responsiva tagħha, (ara foll 53)), 2012, ma tirrigwardax appalt izda hi konvenju rigwardanti xiri ta' numru t'appartamenti u garraxxijiet;
- 9.2 Illi l-abbli avukat li irrediga l-kuntratt in dizamina kien konxju u infurmat li s-socjeta` intimata mhix kuntrattur, mhix munita b'bennejja, u b'makkinarju tal-bini;
- 9.3 Illi in effetti s-socjeta` rikorrenti hi indikata fl-istess skrittura bhala "il-venditur" – liema kelma m'ghandha l-ebda relazzjoni ma "appaltatur";



- 9.4 Illi l-ftehim in dizamina hu effettivament konvenju fejn anke thallset somma kospikwa ta' tmienja u hamsin elf Ewro, (€58,000.00), (ara foll 53) liema konvenju gie wkoll registrat bhala tali mall-Kummissarju responsabbli mill-istess, (ara foll 11 u foll 56 u 57);
- 9.5 Illi *di piu`*, jirrizulta li kull meta l-konvenju skada, gie debitament estiz, (ara foll 58 u 59);
- 9.6 Illi jirrizulta pacifiku li l-kontendenti qabblu wkoll dwar il-bejgh tal-fondi involuti billi fil-klawsola numru 2 tal-istess jinghad:
- “... the Vendors are hereby undertaking to sell and transfer to the Contractor which (*recte* who) accepts and undertakes to purchase and acquire ...”
- 9.7 Illi jirrizulta wkoll assodat li fl-istess skrittura privata in dizamina hemm ukoll dettaljatament indikat liema mill-appartamenti in dizamina kienu ser jigu trasferiti u lil min;
- 9.8 Illi aktar minn hekk, hemm wkoll espressament indikata l-ammont tas-senserija dovuta f'kaz ta' bejgh tal-istess, (ara foll 11);
- 9.9 Illi jirrizulta wkoll espressament iddikjarat li s-socjeta` intimata kienet ukoll qed tippartecipa u tinvesti flimkien mall-vendituri fl-izvilupp in dizamina, (ara foll 12, paragrafu numru tnejn punt tmienja, (2.8),);

9.10 Illi *di piu` in oltre*, l-istess socjeta` rikorrenti irrinuncjat espressament ghad-drittijiet taghha li tikkancella jew ixholji l-appalt in dizamina, (ara foll 15, klawnsola 4.3);

9.11 Illi fid-dawl tas-suespost is-socjeta` intimata taghmel ukoll riferenza ghall-kawza fl-ismijiet **Angela Cassar vs J.C. Farrugia Limited et, Citazzjoni numru 941/1997, datata l-4 ta' Gunju, 2004**, u ghad-decizjonijiet l-ohra minnha citati fl-istess nota in dizamina;

Ikkunsidrat:

10. Illi minn ezami tas-suespost ghandu jirrizulta abbondantement assodat li l-iskrittura privata fuq riferita datata it-13 ta' Frar, 2012, ghandha minn natura ta' kuntratt mist fejn tirreferi kemm ghax-xogholijiet li kienu jinhtiegu li jsiru kif ukoll ghall-komprevedita hemm espressament postulata f'termini ta' konvenju li allura mhux biss gie debitament registrat skont il-ligi, izda gie debitament imgedded meta qamet il-htiega ghall-istess;

Ikkunsidrat:

11. Illi in vista tal-premess, l-istanza sollevata mis-socjeta` rikorrenti ma tistax tregi stante li l-kwistjoni li trid tigi epurata mhix limitata ghall-linja ta' demarkazzjoni kif minnha ippostulata - senjatament kwistjoni esklussiva regwardanti att li hu null *ab initio* u att li hu annullabbli;

Ikkunsidrat:

12. Illi kif redatt, il-ftehim patwit bejn il-kontendenti hu ferm aktar ikkomplikat minn kif trid tpingih semplicistikament is-socjeta` rikorrenti;
13. Illi ovvjament, tali komplikazzjonijiet zejda ma jindikawx li huma ta' ghajnuna ghan-negozjanti li l-iskop tal-esistenza taghhom li proprju li jinnegozzjaw mhux li jesperixxu l-ezistenza taghha fi proceduri legali infruttiferi u dispendjuzi kemm finanzjarjament kif ukoll temporalment;

**DECIDE:**

14. Illi in vista tal-premess din il-qorti tirrespingi t-talba tas-socjeta` rikorrenti biex tordna lis-socjeta` intimata ma tressaqx provi dwar il-validita` tax-xoljiment tal-kuntratt in dizamina;
15. Illi tirrizerva l-kap tal-ispejjez fir-rigward ghad-decizjoni finali fuq il-meritu;
16. Tordna l-kontinwazzjoni tal-kawza fuq il-meritu u tirrizerva li tappunta l-istess wara li tisma` lill-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet fir-rigward.

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----