MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 15/2008/1

Tlata Operations Limited C 207733

v.

Paul Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li ressqet is-socjeta` attrici fit-8 ta' Jannar, 2008, li jaqra hekk:

"1. Illi s-socjeta` Tlata Operations Limited hija kreditrici tal-intimat Paul Zammit fl-ammont ta' mija u disat elef mitejn u erbatax-il ewro u tnejn u tletin centezmu (€109,214.32) rapprezentanti prezz ta' materjal, xoghol ta' bini, servizzi u hlasijiet ohra rigward il-kostruzzjoni tal-fond numru 181 fi Triq San Xmun, San Pawl il-Bahar proprjeta` tal-istess intimat.

"2. Illi dan ix-xoghol ta' kostruzzjoni sar fuq talba tal-istess intimat.

"3. Illi l-intimat gie interpellat diversi drabi biex ihallas l-ammont dovut, izda dan baqa' inadampjenti.

"Ghaldaqstant l-intimat jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tiddikjara lil Paul Zammit debitur tas-socjeta` Tlata Operations Limited fl-ammont ta' €109,214.32 (mija u disat elef mitejn u erbatax-il ewro u tnejn u tletin centezmi).

"2. Tikkundanna lil Paul Zammit ihallas lis-socjeta` Tlata Operations Limited l-ammont ta' €109,214.32 (mija u disat elef mitejn u erbatax-il ewro u tnejn u tletin centezmi) inkluz l-imghax legali minn Mejju 2007 sad-data tal-effettiv pagament.

"Bl-ispejjez, inkluz ir-registrazzjoni ta' privilegg numru 10817 u bl-ingunzjoni tal-istess intimat ghas-subizzjoni li minn issa huwa ingunt."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa:

> "(1) Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda u dan peress illi x-xoghlijiet li ghamlet l-istess socjeta` attrici kienu saru fil-fond numru 181, fi Triq San Xmun San Pawl il-Bahar wara l-iffirmar ta' konvenju bejn il-partijiet datat 28 ta' Gunju 2006 bhala parti mill-prezz li s-socjeta` rikorrenti kienet ser thallas biex takkwista l-imsemmija propjeta` hija stess. Illi l-konvenju 'n kwistjoni skada u s-socjeta` attrici naqset milli tersaq ghall-att finali minghajr raguni valida fil-ligi. Isegwi ghalhekk illi gialadarba x-xoghlijiet kellhom ikunu bhala parti mill-prezz ta' akkwist u gialadarba l-istess socjeta` naqset li tidher ghall-att finali bla raguni, allura dak kollu mhallas mis-socjeta` attrici bhala parti mill-prezz, inkluz il-valur tax-xoghlijiet mertu tar-rikors odjern, gew tacitament irrinunzjati minn l-istess socjeta` attrici meta din naqset li tersaq ghall-att finali kif hawn inghad.
>
> "(2) Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni hawn moghtija, il-prezz mitlub mis-socjeta` attrici huwa wiehed esegerat u *inoltre* x-xoghlijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza.
>
> "(3) Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Novembru, 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza:

> "... ... ... billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat u tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimat biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talbiet attrici biss fis-sens hawn deciz** b'dan illi:-

“(1) Tiddikjara lill-intimat Paul Zammit debitur tas-socjeta` attrici Tlata Operations Limited fl-ammont ta’ tnejn u sebghin elf, sitt mija u tmien ewro u hamsin centezmu (€72,608.50).

“(2) Tikkundanna lill-intimat Paul Zammit ihallas lis-socjeta` Tlata Operations Limited l-ammont ta’ tnejn u sebghin elf, sitt mija u tmien ewro u hamsin centezmu (€72,608.50), bl-imghax legali mid-data tad-29 ta’ Jannar 2008 sal-effettiv pagament.

“Bl-ispejjez kollha tal-kawza *stante* n-natura tal-kaz jinqasmu kwantu ghall-terz (1/3) mis-socjeta` attrici u kwantu ghall-zewg terzi (2/3) mill-intimat.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi din hija kawza fejn is-socjeta` attrici qed titlob il-hlas tas-somma ta’ €109,214.32 rappresentanti prezz ta’ materjal, xoghol ta’ bini, servizzi u hlasijiet ohra ghall-kostruzzjoni tal-fond numru 181, Triq San Xmun, San Pawl il-Bahar, li dwarhom l-intimat eccepixxa li s-socjeta` attrici rrinunzjat ghal tali hlas, ghaliex tali xoghol kellu jkun bhala korrispettiv tal-akkwist mis-socjeta` attrici minghand l-intimat tal-proprjeta’ mertu tal-konvenju datat 28 ta’ Gunju 2006, liema konvenju skada minhabba li s-socjeta` attrici naqset li tidher minghajr raguni valida; fit-tieni lok sostna li l-ammont mitlub huwa esagerat u wkoll li x-xoghlijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti.

“Illi fil-fatt jirrizulta li s-socjeta` attrici dahlet fit-28 ta’ Gunju 2006 f’konvenju mal-intimat ghall-bejgh tal-arja tal-flat 181, Triq San Xmun, San Pawl il-Bahar u s-sehem ta’ sitta minn seba` partijiet komuni tal-istess fond, u ghal dan is-socjeta` attrici kellha (i) thallas l-ammont ta’ Lm42, 836; (ii) l-interessi kollha mill-1 ta’ Dicembru 2005 sad-data tal-kuntratt finali; (iii) l-ispejjez sabiex l-intimat jaghmel ix-xoghlijiet varji elenkati fl-istess konvenju u garaxx; fil-fatt effettivament is-socjeta` attrici kienet ser tibni l-garaxx u l-appartament fil-livell ta’ *ground floor* u l-bini fuq l-istess fond kien mbaghad ser jigi akkwistat mis-socjeta` attrici in esekuzzjoni tal-istess konvenju.

“Illi x-xoghol sar mis-socjeta` IVN Holdings Limited inkarigata mhallsa mis-socjeta` attrici u l-intimat ha pussess tal-garaxx u l-appartament, izda jidher li nqala disgwid bejn il-partijiet u x-xoghol ma tkompliex kollu u l-konvenju msemmi skada minghajr ma saru proceduri legali mill-hadd, u b’hekk il-bini kollu li sar baqa’ f’idejn l-intimat u s-socjeta` attrici qed titlob il-hlas ghall-kostruzzjoni ta’ l-istess u l-ispejjez relatati.

“Illi ghal din it-talba, l-ewwel eccezzjoni tal-intimat hija fis-sens li la darba skada l-konvenju huwa ma ghandu jhallas xejn peress li la darba s-socjeta` attrici naqset li tersaq ghall-konvenju minghajr raguni valida dan ifisser li hija rrinunzjat ghal kull hlas ta’ l-istess xoghol. Fl-opinjoni ta’ din il-Qorti din l-eccezzjoni hija bla ebda bazi peress li ladarba l-ebda wahda mill-partijiet ma implimentat il-konvenju fit-termini ta’ validita’ tieghu u lanqas inhadu xi passi sabiex jigu nforzati d-drittijiet rispettivament naxxenti mill-istess, allura dan ifisser li l-effetti tal-konvenju spiccaw ghal kollox u kull parti tirriverti ghall-*istatus quo ante.* Dan huwa konsegwenzjali ghal dak li jipprovdi l-artikolu 1357 (2) tal-Kap. 16 li sabiex tigi esegwita weghda ta’ bejgh irid qabel ma jaghlaq it-terminu effettiv tal-konvenju trid ikun hemm interpellazzjoni b’att gudizzjarji minn parti ghall-ohra u tigi pprezentata kawza fi zmien 30 jum mit-terminu ta’ validita’ tal-konvenju. F’dan il-kaz huwa pacifiku li hadd mill-partijiet ma ghamel xejn u allura l-effetti kollha tal-konvenju skadew u kull parti tirriverti ghall-posizzjoni li fiha kienet qabel l-iffirmar tal-istess, la darba f’dan il-kaz ma thallset l-ebda kapparra u lanqas kien hemm xi patt dwar depozitu penitenzjali **(“Aldo Ciantar vs Alfred Vella”** – K. – 18 ta’[Novembru 1988; **“Cecilia Galea Pace vs Thomas P. Dimech nomine”** – P.A – 30 ta’ Settembru 1985 - Vol VLXXIII.II.379); **“Carmelo Cassar noe vs Leo Camilleri”** – A.C. 6 ta’ Gunju 1986 – Vol LXX.II.326; **“Anthony Mamo vs Joseph Pavia”** – P.A. (RCP) – 17 ta’ Jannar 2001).

“Illi ghalhekk la darba dan huwa kaz fejn il-konvenju skada, izda dan ma jfissirx li s-socjeta` rikorrenti rrinunzjat ghad-dritt li tithallas tax-xoghlijiet u l-ispejjez li ghamlet, u ghalhekk l-intimat ghandu jhallas ghall-istess, u fil-fatt l-intimat jaccetta dan kif jirrizulta mill-ittra datata 9 ta’ Awissu 2007 (fol. 80) ghalkemm ma jaqbilx mal-ammont reklamat mis-socjeta` attrici. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

“Illi t-tieni eccezzjoni hija fis-sens li l-ammont rikjest huwa esegerat u x-xoghol ma sarx skont is-sengha u l-arti u hawn issir riferenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fejn ikkonstata li l-valur tal-kwalita’ tax-xoghol kif sar kien jammonta ghal €72,608.5 (Lm31,162.40) u din il-Qorti thoss li ma hemm

ebda raguni ghaliex hija ma ghandhiex taddotta l-istess meta din si tratta ta' materja ta' natura teknika.

"Illi dan fil-fatt huwa l-principju li dejjem gie segwit fil-gurisprudenza nostrali nkluz fil-kawza fl-ismijiet **"Nigel Buttigieg et vs Doris Coliero"** (P.A. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007); **"Dr. Toni Abela nomine vs Stephen Xeureb et"** (P.A. (RCP) – 30 ta' Novembru 2006); **"Alfred Mizzi et vs M.R.C.D. Limited"** (PA. (RCP) – 30 ta' April 2002); **"Spiteri Tiles Limited vs Raymond Borg"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002); u **"Jox Limited vs Stephen Pace et"** (P.A. (RCP) – 10 ta' Ottubru 2006) fejn inghad li *"ghalkemm il-Qorti ma hijiex tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha nnfisha, kif fil-fatt huwa dettat mill-**artikolu 681 tal-Kap 12,** jibqa' jippersisti l-fatt li tali konkluzjoni pertali, specjalment fuq natura purament teknika, dan il-Qorti "ma tistax taghmlu b'mod legger jew kapriccuz. Il-konvinzjoni kontrarja taghha kellha tkun ben informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' aspett tekniku tal-materja taht ezami"* (**"Philip Grima vs Carmelo Mamo –** A.C. 29 ta' Mejju 1998; **"Anthony Cauchi vs Carmel Mercieca" –** A.C. 6 ta' Ottubru 1999; **"John Saliba vs Joseph Farrugia"** A.C. 28 ta' Jannar 2000; **"Sammy Tabone vs Carmel Tabone et"** – A.C. 5 ta' Ottubru 2001).

"Illi in vista tar-rapport tal-Perit Tekniku l-prezz mitlub huwa eccessiv u ghalhekk din l-eccezzjoni ghandha tigi milqugha in parti fis-sens li allura l-ammont dovut lis-socjeta` attrici mill-intimat huwa dak ta' €72,608.5 (Lm31,162.40) bl-imghax legali mid-data tad-29 ta' Jannar 2008 (data tan-notifika tar-rikors guramentat (*tergo fol. 62)* sal-effettiv pagament."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:

"… … … thassar u tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata sabiex b'hekk tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-appellanti u tichad it-talbiet tas-socjeta` attrici.

"Bl-ispejjez."

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li:

> "… … … l-appell intavolat minn Paul Zammit jigi michud a spejjez tieghu u s-sentenza tal-ewwel Qorti datata 30 ta' Novembru, 2010 tigi konfermata.

Semghet lid-difensuri tal-appellat;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi jirrizulta illi bejn il-partijiet kien gie ffirmat konvenju li in forza tieghu s-socjeta` attrici obbligat ruhha li tixtri minghand il-konvenut arja fuq sit tal-konvenut f'San Pawl il-Bahar.

Jidher li mal-konvenju, is-socjeta` attrici inghatat il-pussess tal-proprjeta` u bniet il-fond illum numru 181, fi Triq San Xmun ghall-konvenut, bil-hsieb li eventwalment takkwista l-arja ta' dan il-fond. Il-konvenut ha pussess ta' dan il-fond li bniet is-socjeta` attrici, izda mbaghad inqala' disgwid bejn il-partijiet u

qatt ma sar it-trasferiment tal-arja ta’ dan il-fond mill-konvenut lis-socjeta` attrici. Il-konvenju, fil-fatt, skada, u ebda parti ma interpellat lill-parti l-ohra biex jersaq ghall-publikazzjoni tal-att ta’ trasferiment. Is-socjeta` attrici qed titlob hlas tal-“benefikati” li ghamlet fuq is-sit tal-konvenut, jigifieri kemm nefqet flus biex bniet il-fond ghall-konvenut.

L-ewwel Qorti laqghet it-talba attrici u kkundannat lill-konvenut ihallas bhala kumpens is-somma ta’ €72,608.50.

Il-konvenut appella mis-sentenza u jilmenta li hu qatt ma ftiehem li jhallas ghall-appartament fi flus kontanti, u darba li s-socjeta` attrici ma talbetx lill-konvenut jaddivjeni ghall-kuntratt finali, ma hijiex intitolata ghall-hlas.

Din il-Qorti tara li ma tistax taqbel ma’ dan ir-ragunament tal-konvenut. Kif qalet l-ewwel Qorti, u ai termini tal-gurisprudenza, darba li konvenju jiskadi, dan jitlef l-effikacja tieghu u ebda parti ma jista’ aktar jorbot xi pretenzjoni mal-istess u l-partijiet iridu jirrevertu ghall-*istatus quo ante.*

Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta’ obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-

istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depozitu li jkun ircieva.

Fil-kawza fl-ismijiet **Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et**, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi:

> "*Fis-sentenza Brownrigg vs Camilleri (Appell Civili 22 ta' Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir. Skont is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs. T. Spiteri (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artiklu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (ara wkoll A. Ciantar vs A. Vella LXII – pt ii-pagna 828 u J. Cassar vs V. Farrugia: XXVII – pt ii-pagna 316).*"

F'dan il-kaz, il-konvenut, flok depozitu, ha fond li, fi kliem Baudry-Lacantinerie ("Delle Obbligazioni", Vol. IV pagna, 550), da parti tieghu, "*non puo` giovarsi di un fatto guiridico che lo autorizzi a conservare*" b'mod li jrid jikkumpensa lil dak li pprovdilu l-arrikkiment.

Fil-fatt, din il-Qorti fil-kawza **Cassar v. Farrugia**, deciza fit-3 ta' Settembru, 1993, ittrattat kawza b'meritu simili u ddecidiet li sid l-art ma ghandu ebda dritt, darba li konvenju skada, li jiehu lura l-istess art bil-benefikati minghajr ma jhallas ghall-istess. Fl-istess sens hija sentenza moghtija fit-3 ta' Ottubru, 2003, mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Ellul v. Camilleri**.

Huwa irrilevanti li, skont it-termini tal-konvenju, il-konvenut kellu jiehu l-fond bhala parti mill-prezz tal-bejgh tal-arja, ghax darba l-konvenju skada, wiehed irid ihares lejn l-obbligazzjonijiet rispettivi tal-partijiet minn ottika ohra. Is-socjeta` attrici bniet fond fuq art tal-konvenut u ghall-istess konvenut; dan ha pussess tal-istess, u jrid jikkompensa lis-socjeta` attrici ghax-xoghol li wettqet a beneficcju tieghu. Jista' jkun li l-modalita` tal-hlas kif miftiehem fuq il-konvenju spicca, izda mhux ukoll jista' jinghad ghall-obbligu nnifsu tal-hlas. Ir-rinunzja tacita trid tkun cara u inekwivoka, u rizultat ta' cirkostanzi li ma jistghux jigu spjegati jekk mhux li dak li jkun irrinunzja ghall-kreditu tieghu, (ara, per ezempju, **Galea v. Camilleri**, deciza minn din il-Qorti fit-18 ta' Marzu, 1977, u **Thake v. Borg**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri fil-25 ta' Novembru, 1986), izda f'dan il-kaz ma tirrizulta ebda rinunzja u min bena l-fond in kwistjoni qatt ma rrinunzja ghad-dritt tieghu li jithallas ta' xoghlu.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jithallsu kif iddecidiet l-ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jithallsu mill-konvenut appellant Paul Zammit.

< Sentenza Finali >

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