MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 371/2014

CFS Construction Limited, Carmel u Silvana konjugi Farrugia

vs

David Buhagiar

Permezz ta' rikors prezentat fit-2 ta' Mejju 2014, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. Illi permezz ta' ittra ufficcjali tas-sbatax (17) ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (2014) (Dok. A) il-konvenut ivvanta pretensjonijiet fil-konfront ta' l-istanti u dan meta, filwaqt li ghamel riferenza ghal ittra ufficcjali prezentata nhar il-11 ta' Settembru 2013, intimahom li bi htijiet tal-esponenti huwa tilef il-bejgh li dwaru allegatament kien vinkolat b'konvenju b'danni konsiderevoli ghalih, li jinkludu l-imghaxijiet kummercjali mill-bank li ghadu qed jinkorri sal-lum, ghal-liema danni – skond il-konvenut – ghandhom jaghmlu tajjeb l-esponenti, jew min minnhom. Inoltre', il-konvenut gharrafhom li hu sab il-bejgh tal-istess appartament u kellu jersaq ghal konvenju ma' terzi u ghalhekk zamm lill-esponenti responsabbli flimkien u in solidum bejniethom, jew min minnhom, ghad-danni ulterjuri li ghad jista' jgarrab b'rizultat tal-iskrizzjoni tal-privilegg specjali u ipoteka legali specjali numru H. 12670/2012, liema iskrizzjoni – dejjem fi kliem il-konvenut – is-socjeta' istanti ottjenieta b'dikjarazzjoni falza u qarrieqa da parti tal-esponenti Carmel Farrugia qua direttur u rapprezentant legali tal-istess socjeta';

2. Illi qed tigi prezentata wkoll l-ittra ufficcjali fuq imsemmija tal-hdax (11) ta' Settembru elfejn u tlettax (2013) (Dok. B) minn fejn jirrizultaw millantazzjonijiet ohra inkluz fejn l-esponenti gew interpellati sabiex jikkancellaw l-iskrizzjoni ipotekarja fuq imsemmija;

3. Illi minkejja li l-konvenut gie interpellat permezz ta' ittra ufficcjali tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu elfejn u erbatax (2014) (Dok. C) sabiex jirtira tali millantazzjonijiet, huwa baqa' inadempjenti;

4. Illi sa fejn jafu l-esponenti, il-konvenut sal-lum naqas milli jipprocedi b'kawza fil-konfront ta' l-istanti fir-rigward tal-pretensjonijiet minnu vantati fl-ittra ufficcjali fuq imsemmija;

5. Illi l-istanti ghandhom kull interess li jehilsu mill-millantazzjonijiet tal-konvenut;

6. Illi r-raguni ta' din it-talba hi li l-konvenut ivvanta pretensjonijiet bil-miktub fil-konfront tal-istanti mil-liema pretensjonijiet l-atturi jridu jehilsu u ghalhekk qed jirrikorru quddiem din l-Onorabbli Qorti b'dina l-azzjoni ta' jattanza.

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tipprefiggi lill-konvenut zmien qasir u perentorju skond il-ligi sabiex igib 'il quddiem b'kawza l-pretensjonijiet tieghu kontra l-atturi;

2. Fin-nuqqas, tikkundannah ghas-skiet perpetwu ossia tipprekludih milli jipprocedu ulterjorment fil-konfront tal-atturi dwar tali pretensjoni.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficcjali pprezentata nhar il-25 ta' Marzu, 2014, kontra l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Permezz ta' risposta prezentata fl-10 ta' Gunju 2014, il-konvenut wiegeb:-

1. Illi l-azzjoni ta' jattanza proposta mill-atturi mhijiex ammissibbli billi l-intimazzjonijiet maghmula mill-eccepjent permezz tal-ittri ufficjali tieghu tal-11 ta' Settembru 2013 u tas-17 ta' Marzu 2014 kienu provokati mir-registrazzjoni da parti tal-atturi ta' privilegg specjali u ipoteka legali specjali ghas-somma ta' €63,853.77 fuq l-appartament proprjeta' tal-eccipjent bin-numru 3, San Andreas Apartments, Triq il-Gardiel, Marsaskala, u liema intimazzjonijiet saru b'necessita' u kawtela guridika ghall-konservazzjoni u l-protezzjoni tad-drittijiet tal-eccipjent;

2. Illi f'kull kaz u bla pregudizzju, it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez billi ma jirrikorrux l-elementi mehtiega biex tirnexxi l-azzjoni tentata minnhom.

Kwistjoni.

Din hi kawza ta' jattanza. L-atturi jsostnu li saret millantazzjoni permezz ta' ittri ufficjali li l-konvenut ipprezenta fil-11 ta' Settembru 2013 u fis-17 ta' Marzu 2014:

i. Fl-ewwel wahda l-konvenut ghamel riferenza ghall-privilegg specjali u ipoteka specjali li l-attrici irregistrat fuq l-appartament numru 3, San Andreas Apartments proprjeta tieghu u interpellahom sabiex:

   ".... fi zmien erbat ijiem tikkancellaw din ir-registrazzjoni kemm ghaliex l-ammont pretiz minnek CFS Construction Limited mhux dovut billidiga' thallast tax-xoghol li ghamilt fuq inkarigu tal-mittent, kemm ghaliex ix-xogholijiet tlestew ferm qabel id-data dikjarata minnek, u ghalhekk ir-registrazzjoni tal-privilegg specjali u l-ipoteka specjali hija nulla u bla effett" (fol. 6);

   Gharrafhom ukoll li kien qieghed fuq konvenju ghall-bejgh tal-appartament u li kien qieghed izomm lill-atturi responsabbli ghad-danni li jista' jsofri.

ii. Fit-tieni wahda l-konvenut filwaqt li rrefera ghall-ittra ufficjali tal-11 ta' Settembru 2013, u gharraf lill-atturi li kien tilef il-bejgh tal-appartament minhabba l-garanzija li kienet giet registrata fuq l-appartament. Inoltre gharrafhom li kien rega' sab il-bejgh tal-proprjeta u li kien qieghed izommhom responsabbli ghad-danni futuri li jista' jgarrab minhabba l-privilegg u ipoteka specjali li kienu gew registrati fuq il-proprjeta.

Il-meritu tal-kawza gie ezawrit wara li l-konvenut ipprezenta kawza (843/2014) kontra l-atturi fejn qieghed jitlob lill-qorti biex tiffissa l-prezz tal-hlas li hu dovut; tiddikjara li m'huwiex debitur ta' CFS Construction Limited; tiddikjara li r-registrazzjoni tal-privilegg specjali u ipoteka legali specjali H 12670/2012 saret b'qerq; tikkundanna lill-istess kumpannija sabiex thassar il-garanzija; tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lura kull hlas li jirrizulta li sar u kien zejjed; tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni li sofra Buhagiar; u tillikwida d-danni u tikkundannahom ihallsu d-danni. Kawza li giet prezentata fis-26 ta' Settembru 2014, cjoe' wara l-kawza ta' jattanza.

Hekk ukoll CFS Construction Limited ipprezentat kawza (**CFS Construction Limited vs David Buhagiar**, 853/2014SM) fejn qeghda titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta' €40,560.77 bhala prezz ta' xoghol ta' bini li ghamlet il-kumpannija attrici fuq inkarigu tal-konvenut fl-appartament fuq imsemmi.

Ghalhekk illum fadal biss il-kap tal-ispejjez.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

1. L-Artikolu 403 tal-Kap. 12 jipprovdi:-

"Meta f'atti ġudizzjarji, jew xort'oħra bil-miktub, persuna tippretendi li għandha xi jedd, il-parti li trid teħles din il-pretensjoni tista' fi żmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'rikors ġuramentat, li jiġi mogħti żmien lill-persuna li ppretendiet li għandha dak il-jedd, biex iġġib 'il quddiem b'kawża dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jiġi lilha impedut li taġixxi qatt iżjed għal dik il-pretensjoni".

2. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hi li l-ittri ufficjali tal-11 ta' Settembru 2013 u 17 ta' Marzu 2014 kienu provokati mill-iskrizzjoni tal-privilegg specjali u ipoteka legal specjali ghas-somma ta' €68,853.77 fuq l-appartament proprjeta tal-konvenut. F'dan

il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Paul Agius et vs Joseph Meilaq et** tat-28 ta' Marzu 2014, fejn inghad:-

*"…..**l-provokazzjoni tikkonsisti f'att li jixpruna reazzjoni** u l-att provokattiv mhux neccessarjament ibiddel xi stat ta' fatt u anzi jista' jikkonsisti f'affermazzjoni ta' dak li fil-fehma tal-agent ikun l-istatus quo u li l-parti l-ohra tigi ghalhekk kostretta tikkontesta…..*

Kif gia` issemma', – ara l-kawza Madliena Developments Limited v. Ufficcju Kongunt fuq imsemmija – meta l-attur ikun ipprovoka l-kwistjoni hu ma jistax jipprevalixxi ruhu minn din l-azzjoni. F'dik is-sentenza il-Qorti qalet li l-iskop tal-kawza huwa biex ma jibqghux pendenti kwistjonijiet u allegazzjonijet li jistghu jkunu bla bazi u mhux biex xi parti takkwista dak li l-Qorti sejhet vantagg strategiku billi ggieghel lill-parti l-ohra tintavola l-kawza hi.

Kif infatti ntqal ukoll fil-kawza deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' Ottubru 1999 (Buhagiar v. Busuttil):

"Meta l-attur mexxa jew gieb il-quddiem kontra l-konvenut xi pretensjoni u dan biex jillibera ruhu minn dik il-pretensjoni, igib raguni ghaliex qed jirrespingi dik il-pretensjoni allura d-dikjarazzjoni ma tkunx izjed wahda spontanja imma tassumi kwalita` ta' dikjarazzjoni ta' dritt provokata. Il-konvenut f'kazijiet bhal tal-ahhar ikun qed jesercita d-drittijiet tieghu."

Spjega ohra tal-kawza ta' jattanza tinsab fis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Maria Dolores Vella v. Rosario Micallef (15 ta' Dicembru 1958) fejn intqal fost affarijiet ohra illi;

"biex ikun hemm lok ghall-gudizzju ta' jattanza jehtieg li l-azzjoni tkun spontanja u mhux ipprovokata, b'mod li jekk l-azzjoni issir ghall- konservazzjoni jew ghad-difiza tad-drittijiet minn persuna .... anke merament interpellata b'att gudizzjarju ma jikkostitwixxix jattanza u ma jaghtix lok ghar-rimedju eccezzjonali ta' jattanza.".

Il-qorti m'ghandhiex dubju li n-nota ta' iskrizzjoni numru 12670 (fol. 48) prezentata fir-Registru Pubbliku fil-11 ta' Settembru 2012 tikkwalifika bhala provokazzjoni li geghlet lill-konvenut jirreagixxi. Provokazzjoni li saret mill-kumpannija attrici gialadarba kienet hi li iskriviet il-garanzija. Bl-ittri ufficjali li pprezenta, il-konvenut kien qieghed jiddefendi ruhu kontra l-kumpannija attrici li pprezentat nota ta' iskrizzjoni ta' privilegg specjali u ipoteka legali specjali u zammitha fis-sehh minkejja li giet imsejha biex tnehhiha bl-ittra ufficjali tal-11 ta' Settembru 2013.

Min-naha l-ohra fil-fehma tal-qorti fil-kaz tal-atturi konjugi Farrugia sehhet millantazzjoni. Qieghed jinghad hekk ghaliex il-provokazzjoni li wasslet ghall-ittri ufficjali tal-11 ta' Settembru 2013 u 17 ta' Marzu 2014 saret mill-kumpannija CFS Construction Limited u mhux mill-konjugi Farrugia. Kumpannija ghandha personalita guridika u twiegeb ghall-azzjonijiet taghha. Fl-ittra ufficjali tal-11 ta' Settembru 2013 Buhagiar iddikjara li l-konjugi Farrugia ghandhom jaghmlu tajeb ghad-danni kkagunati bin-nota ta' iskrizzjoni 12670/2012 ghaliex *"….. huma responsabbli flimkien u in solidum ghad-danni kollha li jista' jgarrab b'rizultat ta' din ir-registrazzjoni li*

ottjenejtu b'dikjarazzjoni falza u qarrieqa" (fol. 6). Mill-provi rrizulta li l-atturi Farrugia huma diretturi tal-kumpannija CFS Construction Limited[1]. Hu veru li kumpannija tagixxi permezz ta' persuni fizici. Pero' r-realta' tibqa' li l-provokazzjoni saret minn persuna guridika, gialadarba l-iskrizzjoni saret f'isimha. Da parti tal-atturi Farrugia personalment ma saret l-ebda provokazzjoni.

3. Elementi ohra tal-azzjoni ta' jattanza huma:

"(1) li l-millantazzjoni tkun tikkontjeni pretensjoni li l-esercizzju taghha jkun ghad irid jigi.......

(3) li l-pretensjoni jkollha l-karattru li tista' tigi ezercitata b'azzjoni gudizzjarja;

(4) li l-millantazzjoni jkollha skop determinabbli, specifiku jew kapaci li jigi specifikat, u li kwindi ma tkun millantazzjoni generika tad-drittijiet" (**Charles Darmanin & Co Ltd vs Maltaom plc** deciza minn din il-qorti[2] fit-28 ta' Jannar 2004).

Elementi li kollha hemm fil-kaz in ezami.

4. Il-konkluzjoni tal-qorti hi li:-

   i. Fil-konfront tal-kumpannija attrici, il-konvenut ghandu ragun li l-ittri ufficjali tal-11 ta' Settembru 2013 u tas-17 ta' Marzu 2014 ma kienux spontaneji izda **provokati** mill-agir ta' CFS Construction Limited.

   ii. Fil-konfront tal-atturi Farrugia saret millantazzjoni. Li kieku ma gietx prezentata l-kawza 843/2014, l-ewwel talba tal-konjugi Farrugia kienet tintlaqa'.

Ovvjament illum dan kollu m'ghandux importanza ghaliex fil-mori tal-kawza l-konvenut ippropona l-kawza[3] ghall-jeddijiet minnu pretizi.

5. Ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez, l-Artikolu 412 tal-Kap. 12 jipprovdi:-

*"Jekk il-parti li ppretendiet li għandha l-jedd, tipprova li fiż-żmien lilha mogħti, hija ġiebet 'il quddiem il-pretensjoni tagħha, il-qorti ma tiddeċidix it-tieni talba miġjuba fir-rikors ġuramentat oriġinali, **u tħalli d-deċiżjoni tal-ispejjeż għall-kawża magħmula minn dik il-parti**".*

Il-principju li jistabbilixxi dan il-provvediment hu li fejn tigi proposta l-kawza ghall-jedd pretiz, qabel tigi deciza t-tieni talba tal-kawza ta' jattanza, id-decizjoni dwar il-kap tal-ispejjez ghandha tigi deciza fil-kawza maghmula mill-parti li ppretendiet il-jedd. Fil-kaz in ezami ma kienx hemm bzonn li tigi deciza l-ewwel talba gialadarba Buhagiar ipprezenta l-kawza ghall-jedd pretiz qabel tressqu l-provi. Li hu zgur hu li:

---

[1] Ara affidavits a fol. 20 u 21.
[2] Imhallef P. Sciberras.
[3] Artikolu 843/2014.

- Il-kumpannija attrici ma kellix ragun li tipproponi azzjoni ta' jattanza fil-konfront tal-konvenut;

- Il-konjugi Farrugia kellhom dritt jipproponu l-azzjoni ta' jattanza. Ghalkemm ma nghatatx sentenza dwar l-ewwel talba, il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandux japplika l-Artikolu 412.

Ghaldaqstant b'riferenza ghall-kap tal-ispejjez il-qorti ser tipprovdi billi:-

1. Tordna li l-kumpannija attrici taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha.

2. Fir-rigward tal-kumplament tal-ispejjez thalli d-decizjoni ghall-kawza 843/2014 fl-ismijiet **David Buhagiar vs CFS Construction Limited**, gialadarba l-qorti hi tal-fehma li fil-konfront tal-atturi Farrugia kien hemm l-elementi sabiex tigi proposta kawza ta' jattanza. Ma tarax li ghandha tikkundanna lill-kumpannija attrici biex taghmel tajjeb ghall-parti mill-ispejjez tal-konvenut, gialadarba kien hemm l-elementi mehtiega biex issir il-kawza ta' jattanza mill-konjugi Farrugia. Inoltre, ghalkemm ma nghatat l-ebda decizjoni dwar l-ewwel talba, il-qorti hi tal-fehma li l-Artikolu 412 tal-Kap. 12 xorta japplika. Jidher li l-ghan wara dan il-provvediment hu li bhala principju generali l-ispejjez tal-kawza ta' jattanza ghandha taghmel tajjeb ghalihom dik il-parti li titlef il-kawza li ssir mill-parti li tkun ippretendiet il-jedd, fil-kaz in ezami l-kawza numru 843/2014.

Ghal dawn il-motivi l-qorti:-

1. **Tiddikjara li t-talbiet numru 1 u 2 huma llum ezawriti.**

2. **Dwar l-ispejjez tordna li:-**

   (a) Il-kumpannija attrici taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha.

   (b) Fir-rigward tal-kumplament tal-ispejjez dawn ghandhom jigu decizi fil-kawza 843/2014 fl-ismijiet David Buhagiar vs CFS Construction Limited.

< Sentenza Finali >

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