QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 27 ta' Gunju, 2017

Numru 6

Rikors Guramentat Nru. 83/2016

Spiridione u Julia sive Sheila konjugi Casha

vs

TM Finishings Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tad-29 ta' Jannar, 2016 li jghid hekk:

Illi permezz ta' skrittura ta' appalt datata 28 ta' Jannar 2013 [Dok. A anness], ir-rikorrenti kienu nkarigaw lis-socjeta intimata sabiex iwettqu x-xoghlijiet kollha hemm indikati fil-proprjeta taghhom li huma kienu ghadhom kemm akkwistaw u cioe l-apartament mibni "at level one of the block of buildings of which it forms part, that is at elevated ground floor level having access from an unnumbered and unnamed common entrance in Cathedral Street, St Paul's Bay, which apartment is unofficially known as Apartment number two letter 'A' [2A] ... and the garage which is constructed at semi-basement level having its access from unnumbered and unnamed garage common entrance in Cathedral Street, in St Paul's Bay, is to be [sic!] unofficially known as Garage number nineteen [19]".

Illi s-socjeta intimata kellha zmien sas-6 ta' Awwissu 2015 sabiex twettaq x-xoghlijiet kollha elenkati fl-iskrittura suriferita u fin-nuqqas l-istess socjeta kellha tinkorri penali ta' mitejn u hamsin euro [€250] mensilment limitatament ghal tali dewmien.

Illi kif inhu evidenzjat mill-iskrittura suriferita, l-istess socjeta intimata kienet ukoll responsabbli sabiex twettaq ix-xoghlijiet kollha neccessarji fil-partijiet komuni essenzjali kollha tal-blokka ta' bini li minnu jifformaw parti l-appartament u l-garage akkwistati mir-rikorrenti.

Illi sal-gurnata prezenti s-socjeta intimata ma' wettqghet kwazi ebda parti minn dawk ix-xoghlijiet u konsegwentement l-istess socjeta tinsab inadempjenti-fit-termini tal-istess kuntratt.

Illi in konsegwenza ta' tali inadempjenza kontrattwali da parti tas-socjeta intimata l-esponenti soffrew danni konsiderevoli u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni orali ta' din il-kawza.

Illi s-socjeta intimata giet debitament interpellata permezz ta' ittra ufficjali datata 14 Awwissu 2015 izda inutilment u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu IiI din l-0norabbli Qorti joghgobha:

1. Prevja kull dikjarazzjoni li thoss opportuna fic-cirkostanzi, tiddikjara illi s-socjeta intimata naqset mill-obbligi kontrattwali taghha hekk kif stipulati fl-iskrittura ta' appalt datata 28 ta' Jannar 2013;

2. Tiddikajra ghalhekk illi l-istess socjeta inkorriet il-penali stipulata fl-istess ftehim u cioe ta' mitejn u hamsin euro [€250] mensilment limitatament ghal tali dewmien u tikkundanna lill-istess socjeta intimata sabiex thallas dak l-ammont ta' penali li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti fil-mument tal-pronunzjament tas-sentenza finali;

3. Tiddikajra ulterjorment illi bl-agir u l-inadempjenza taghha s-socjeta intimata ikkagunat danni lir-rikorrenti;

4. Tillikwida l-ammont ta' danni hekk sofferti mir-rikorrenti;

5. Tikkundana lis-socjeta intimata thallas dik is-somma hekk likwidata in linja ta' danni lir-rikorrenti;
u dan taht il-provvedimenti kollha opportuni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datat 14 ta' Awwissu 2015 kif ukoll tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment u bis-socjeta konvenuta minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti jigi eccepit illi l-kawza intavolata mill-atturi hija wahda intempestiva u dan stante illi t-terrninu illi fih is-socjeta konvenuta kellha tiffinalizza l-appalt in kwistjoni ghadu lanqas beda jiddekorri, billi fost ragunijiet ohra, kif ser jigi pruvat fl-andament tal-proceduri odjerni, ai termini tal-iskrittura ta’ appalt is-socjeta konvenuta kellha tiffinalizza l-appalt fi zmien sitt (6) xhur mid-data tal-istess skrittura u mid-data li fiha jigu sottomessi mill-atturi l-invoices kollha, u kif ikkonfermat l-istess attrici waqt is-smigh tar-revoka tal-rnandat kawtelatorju, l-istess atturi ghadhom ma ssottomettewx l-invoices kollha lis-socjeta konvenuta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti s-socjeta konvenuta ma setghet qatt tiffinalizza l-appalt u dan minhabba

l-inadempjenza tal-atturi stante li sal-prezent, ghadhom ma provdewhiex bl-invoices kollha abbazi ta' liema jrid jigi ottenut il-materjal mis-socjeta konvenuta u sussegwentement jigi ezegwit l-appalt. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti stante illi s-socjeta konvenuta ma naqsitx mill-obbligi kontrattwali taghha kif stipulati fl-iskrittura ta' appalt datata t-tmienja u ghoxrin (28) ta' Jannar 2013;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghall-eccezzjonijiet sussegwenti jigi eccepit illi t-tielet, ir-raba' u l-hames talba attrici ma jistghu qatt jigu milqugha, stante illi l-atturi permezz tat-tieni talba qed jitolbu hlas ta' penali u permezz tat-tielet, tar-raba' u tal-hames talba qed jitolbu wkoll il-likwidazzjoni ta' danni, meta hu principju stabbilit illi 'Il-klawsola penali hija ghamla ta' danni pre-likwidati' (Galea Mario et vs Casha Renald, Prim Awla tal-Qorti Civili, 31/10/2011) u l-penali indikati fl-iskrittura ta' appalt de quo ma humiex merament ghad-dewrnien;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi kif ser jigi pruvat fl-andament tal-proceduri odjerni, l-ebda dannu ma gie kkagunat mis-socjeta konvenuta lill-atturi u li ghaldaqstant l-ebda somma in linja ta' danni ma hi dovuta mill-istess socjeta konvenuta;

5. Illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu rnichuda bl-ispejjez;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, inkluz l-ispejjez tar-rikors ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 138/2016 prezentat mill-atturi kontestwalment mar-rikors guramentat u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni li tikkompeti lis-socjeta konvenuta, kontra l-istess atturi, fosthom ghall-hlas tal-appalt in kwistjoni.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet limitatament dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat

F’din il-kawza l-atturi qed jikkontendu illi s-socjeta konvenuta li maghha sar fethim ta’ appalt datat 28 ta’ Jannar 2013 naqset mill-obbligu taghha li tlesti x-xoghlijiet miftehma u b’hekk qed tfittex lill-istess ghad-danni sofferti mill-atturi u penali pattwiti fl-istess skrittura.

L-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta hi li l-kawza hi intempestiva billi l-ahhar klawsola ta’ ftehim ta’ appalt jistipula li l-kuntrattur kellu jlesti x-xoghlijiet fi zmien sitt

xhur mindu jigi provdut bil-fatturi mix-xerrej. B'zieda jinghad li jekk ix-xoghlijiet ma jitlestwex sas-6 ta' Awwissu 2015, il-kuntrattur jehel penali ta' €250 kull xahar ta' dewmien.

Il-Qorti hi tal-fehma illi ftehim ghandu jigi interpretat u applikat fil-prattika tieghu minn dak li jirrizulta minn dak miktub skond dak li jidher li kienet l-intenzjoni tal-partijiet.

Is-socjeta konvenuta qed tallega illi x-xoghlijiet ma setghux jigu mitmuma ghaliex l-atturi kienu ghadhom ma pproducewx il-fatturi kollha. Il-kawza saret fid-29 ta' Jannar 2016.

Jibda biex jinghad illi mill-fatti prodotti l-ftehim ta' appalt sar mal-konvenju ta' bejgh tal-appartament in shell form fit-28 ta' Jannar 2013 (ara fol. 4 tal-process dwar l-appalt u fol. 125 ghal konvenju). Il-kuntratt ta' bejgh tal-appartament li kien jappartjeni lil Ta' Dernis Properties Limited sar fil-25 ta' Frar 2015 (fol. 8 tal-process). L-appalt sar mas-socjeta konvenuta. Kif jidher mill-iskrittura tal-20 ta' Awwissu 2014 rigward l-konvenju dwar l-appartament, ix-xoghol ta' kostruzzjoni ittardja u filwaqt li geddew il-konvenju, ftehmu li l-vendituri kienu ser jissussidjaw il-kera li kienu qed ihallsu l-kumpraturi, sal-15 ta' Jannar 2015.

Skond l-atturi, mhux kontradett mis-socjeta konvenuta, l-addendum bil-kitba li tidher fl-iskrittura tal-appalt saret fiz-zmien tal-bejgh tal-appartament 'in shell form' fi Frar 2015. Il-kontenzjoni attrici tistrieh fuq zewg binarji cioe danni ghan-nuqqas ta' adempiment tal-obbligi assunti mis-socjeta konvenuta senjatament fil-partijiet komuni u garage, u hlas ta' penali skond il-ftehim ta' appalt.

Il-Qorti taghmilha cara li r-rizoluzzjoni ta' din l-eccezzjoni kif proposta ma hiex u ma ghandhiex tinfluixxi fuq il-mertu nnifsu tal-azzjoni nfisha li ghad trid tigi kunsidrata fuq il-provi li gew u ghad iridu jigu prodotti mill-partijiet tenut kont anki tal-eccezzjonijiet ta' natura legali sottomessa mis-socjeta konvenuta.

Il-provi prodotti mis-socjeta konvenuta jirrigwardaw principalment xoghlijiet konnessi mal-intern tal-appartament fosthom il-kmamar tal-banju, il-madum u l-bibien interni.

Pero l-allegazzjonijiet attrici imorru lil hinn minn hekk u anki jekk ghal grazzja tal-argument biss jigi koncess illi l-atturi ipprovdew fatturi ta' xoghlijiet li kellhom jigu ordnati minnhom skond kif miftiehem fl-iskrittura wara Awwissu 2015, data li l-partijiet dehru li jaqblu ghandu jigi kompletat l-appartament u l-partijiet komuni tal-blokk, jjirrizulta almenu fl-allegazzjonijiet maghmula mill-atturi illi l-appartemnt u dak kollu kontrattat li jsir mis-socjeta konvenuta skond il-ftehim ta' appalt ma kienx kompletat meta saret l-azzjoni u ghadu mhux kompletat sallum.

Il-Qorti mhix ser tidhol fil-mertu ta' jekk l-atturi ghandhomx ragun f'din l-allegazzjoni ghax jekk isir hekk tkun qed tidhol fil-mertu tal-azzjoni. Dak li hu kompitu tal-Qorti hu jekk l-azzjoni attrici saritx fi zmien meta ebda dritt ezistenti jew percepit ma kien ghadu insorga skond il-ftehim. Il-Qorti hi tal-fehma illi kwantu l-azzjoni nfisha ma jirrizulta ebda intempestivita ghax l-atturi jsostnu li kull dewmien oltre l-ftehim hu dovut unikament ghas-socjeta konvenuta. Dan qed jigi michud mis-socjeta konvenuta. Jekk l-atturi ghandhomx ragun jew le u l-konsegwenzi li jirrizultaw mir-risposta ghal dan il-kwezit hu materja li ghad trid tigi ventilata fl-intier taghha bhala mertu u ghalhekk f'dan is-sens ma jistax jinghad li l-azzjoni hi intempestiva ghax id-dritt tal-atturi hu marbut mal-fatt li jrid jigi ippruvat illi kull dewmien, insorga meta insorga, hi responsabbli ghalih is-socjeta konvenuta ghax l-atturi wettqu l-parti taghhom tal-ftehim.

Decide

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-eccezzjoni tal-intempestivita tal-azzjoni ghandha tigi michuda ghar-ragunijiet moghtija u fil-limiti ta' dak deciz. Spejjez riservati ghal gudizzju finali.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur