QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Frar, 2023

Rikors Guramentat Nru: 305/2021 AF

Mark Anthony Ellul u Marylise Ellul

vs

Salvu *sive* Salvatore Cutajar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Mark Anthony Ellul u Marylise Ellul, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Permezz ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Philip Lanfranco fit-28 ta' Ottubru 2016 ("il-Kuntratt"), l-esponenti (sic) biegh u trasfera lill-intimati (sic) li bl-istess titolu akkwistaw l-appartament internament immarkat bin-numru 2 liema appartament jifforma parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru 12 li jgib l-isem "Saint Joseph" fi Triq Saint Joseph, f'Hal Kirkop, liema appartament jinsab deskritt aktar akkuratament fil-Kuntratt.

In konsiderazzjoni tat-trasferiment fuq imsemmi l-partijiet ftehmu li jekk sat-28 ta' Lulju 2017 il-lift li kellu jigi nstallat fil-Blokk mill-intimat ma kienx ikun installat u funzjonabbli kellha tiddekorri penali ulterjuri ta' €100 ghal kull jum ta' dewmien a favur l-esponenti.

Il-lift gie ccertifikat li huwa funzjonabbli fil-15 ta' Jannar 2020.

Ghalhekk sal-15 ta' Jannar 2020 l-intimat ghandu jhallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta' tmienja u tmenin elf Ewro (€88,000) rapprezentanti l-penali li ddekorriet mit-28 ta' Lulju 2017 sal-15 ta' Jannar 2020 peress li l-lift tal-Blokk gie ccertifikat u sar funzjonabbl dak in-nhar.

Minkejja li l-intimat gie inutilment interpellat diversi drabi sabiex jottempra ruhu mal-kuntratt.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimat ghandu jhallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta' tmienja u tmenin elf Ewro (€88,000) rapprezentanti l-penali li ddekorriet mit-28 ta' Lulju 2017 sal-15 ta' Jannar 2020 peress li l-lift tal-Blokk gie ccertifikat dak in-nhar u ghalhekk sar funzjonabbli, u dana kif specifikat f'iktar dettall fil-Kuntratt.

2. Tikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti s-somma fuq imsemmija ta' tmienja u tmenin elf Ewro (€88,000) rapprezentanti l-penali fuq imfissra.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut Salvu *sive* Salvatore Cutajar, li permezz taghha eccepixxa illi:

Fl-ewwel lok, u in linea preliminari, il-karenza tal-interess guridiku tal-atturi billi huma ma humiex is-sidien tal-appartament in kwistjoni, liema appartament ilhom li ddisponu minnu kif proprju xehdu huma stess fi proceduri ohra, u ghalhekk l-esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Fit-tieni lok, u fil-mertu, izda minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, it-talbiet huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt. Dan, inter alia, billi nhar l-24 ta' Lulju 2017 il-lift in kwistjoni mhux biss gie installat (kif pattwit fil-kuntratt) izda kien anke funzjonabbli kif ser jigi ppruvat. Ghaldaqstant l-esponent ma huwiex inadempjenti u ma ghandu jhallas l-ebda penali.

Fit-tielet lok, izda assolutament minghajr ebda pregudizzju ghal premess, it-talba hija f'kull kaz irrizorja u eccessiva. Apparti minn hekk hija wkoll intempestiva billi l-atturi qatt ma ntavolaw xi att gudizzjarju qabel din il-kawza li konvenjentement ghogobhom jifthu kwazi sentejn u tmien xhur wara li t-terminu ghall-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni allegatament skada.

Finlament jigi eccepit ukoll illi din il-kawza mhi xejn hlief abbuz ta' procedura billi tikkonsisti purament f'ritaljazzjoni ghal proceduri gudizzjarji ohra li istitwixxa (b'success) l-esponent kontra l-istess atturi. Dan il-fatt ghandu ghalhekk jittiehed kont tieghu fil-kap tal-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Ottubru 2021, il-Qorti ħalliet il-kawża għall-provi limitatament dwar l-ewwel eċċezzjoni.

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija sentenza *in parte* limitata għal deċiżjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut li eċċepixxa l-karenza ta' interess ġuridiku fl-atturi stante l-fatt illi l-atturi biegħu l-appartament in kwistjoni.

Jirrizulta illi, b'kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco l-atturi xtraw mingħand il-konvenut l-appartament internament immarkat bin-numru 2 formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru 12 bl-isem 'St. Joseph', fi Triq San Ġużepp, Ħal-Kirkop.

Fuq l-imsemmi kuntratt il-konvenut obbliga ruħu li sad-data tat-28 ta' Lulju 2017 ikun hemm il-lift fil-komun installat u fl-eventwalità li dan ma jsirx, il-konvenut kellu jeħel multa fis-somma ta' €100 għal kull ġurnata ta' dewmien oltre d-data stabbilita.

Il-lift ġie ċertifikat bħala funzjonanti fil-15 ta' Jannar 2020. Jgħidu għalhekk l-atturi illi bejn it-28 ta' Lulju 2017 meta ffirmaw il-kuntratt ta' bejgħ u l-15 ta' Jannar 2020 meta beda jiffunzjona l-lift laħaq għadda żmien konsiderevoli. Jikkwantifikaw il-penali dovut għal matul l-imsemmi perijodu bħala ammontanti għas-somma ta' xejn inqas minn €88,000.

Mill-provi jirriżulta illi fit-23 ta' Diċembru 2016 l-atturi daħlu f'konvenju ma' terzi għall-bejgħ tal-appartament fuq imsemmi.

Il-kuntratt finali ta' bejgħ ġie ppubblikat fil-31 ta' Mejju 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit. Fuq dan il-kuntratt l-atturi *qua* vendituri obbligaw ruħhom li jħallsu lill-konvenut kull ammont dovut minnhom rigwardanti l-installazzjoni tal-lift.

L-attur xehed illi l-appartament inxtara minnhom bl-iskop illi jkun id-dar ta' residenza tagħhom biss biegħuh għaliex kellhom ħafna nkwiet. Huwa esebixxa kopji ta' żewġ ittri, waħda legali tas-27 ta' Frar 2019 u oħra uffiċjali tad-29 t'April 2019 il-ġist ta' liema ittra jittratta l-inadempjenza tal-atturi odjerni li jagħtu lill-kompraturi tal-appartament aċċess għal-lift skont kif obbligaw ruħhom fuq il-kuntratt tal-31 ta' Mejju 2017.

Il-provi f'din il-kawża huma skarni għall-aħħar. Minkejja li l-atturi jilmentaw minn kemm inkwiet setgħu iffaċjaw, għal din il-Qorti mhux magħruf x'inkwiet seta' kien dan u ma min għaliex ma tressqu ebda provi f'dan ir-rigward. Jirriżultalha biss li l-konvenut rebaħ proċeduri fil-konfront tal-atturi u li skont ma jgħid il-konvenut fir-risposta ġuramentata tiegħu, il-proċeduri ta' llum ma huma xejn għajr ritaljazzjoni għall-proċeduri li rebaħ il-konvenut. Minkejja din l-informazzjoni, fl-atti ma hemm ebda prova ulterjuri ta' x'inkwiet seta' kien hemm bejn il-partijiet.

Fil-kors tat-trattazzjoni finali l-atturi porġew l-argument illi għalkemm biegħu l-appartament huma xorta għadhom responsabbli għal-lift.

Għal din il-Qorti ma jirriżultax kif u b'liema mod l-atturi għadhom responsabbli għal-lift u dan għaliex kif diġà ingħad l-atturi ma ressqu ebda prova għajr żewġ ittri li jirrisalu għas-sena 2019. Mhux magħruf jekk l-atturi u l-aventi kawża tagħhom irriżolvewx il-kwistjonijiet ta' bejniethom jew inkella kienx hemm segwitu ġuridiku għal xi tilwim li seta' nqala'. Żgur mhux il-kompitu tal-Qorti li tmur tirriċerka fl-atti tal-Qorti biex tara hemmx kawżi pendenti. Kien jinkombi fuq l-atturi li jissostanzjaw l-allegazzjonijiet tagħhom.

Mill-provi li għandha quddiemha l-Qorti llum jirriżulta li l-atturi xtraw l-appartament b'kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2016 u f'inqas minn xahrejn u cioè fit-23 ta' Diċembru 2016 kienu diġà daħlu f'konvenju ma' terzi għall-bejgħ tal-istess appartament.

Il-ġurisprudenza li tittratta l-materja tal-interess ġuridiku hija waħda estensiva u ormai kristallizzata. Il-Qorti ser tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Mr. Bookmaker.com Ltd. v. Stichting De Nationale Sporttotalisator, entità estera, deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fis-17 ta' Mejju 2011 liema sentenza, wara li għamlet ampja referenza għall-każistika ta' dawn il-Qrati, issintetizzat dawk illi huma l-elementi bażilari tal-interess ġuridiku ta' parti f'kawża. Jingħad hekk:

> *"- irid ikun attwali [jezisti fil-mument li tigi proposta l-azzjoni riferibbilment ghal ksur ta' jedd u jibqa' jezisti fil-kors kollu tal-kawza]*
>
> *- irid ikun dirett*
>
> *- irid ikun legittimu [konformi ghal dritt ta' l-attur, u mhux biss interess]*
>
> *- irid ikun guridiku [interess li jadixxi l-Qorti biex jottjeni dak li jitlob]*
>
> *- l-azzjoni trid tkun kapaci li twassal lill-attur ghall-otteniment ta' vantagg u utilità*
>
> *- ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur*
>
> *- il-kawza li jipproponi tkun tista' tipproducilu rizultat utli jew vantaggjuz ghalih.*
>
> *- Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali ghal tali agir*
>
> *- Ma jistax ikun ipotetiku, ghalkemm jista' jirreferi ghal jedd morali jew suggettiv*."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ ta' llum il-Qorti tqis illi għandu raġun il-konvenut meta jargumenta illi l-atturi

m'għandhomx l-interess ġuridiku sabiex jistitwixxu dawn il-proċeduri. L-interess ġuridiku huwa l-bażi tal-azzjoni u għalhekk jassumi importanza massima u determinanti għat-tkomplija ta' kawża għaliex huwa proprju dak l-interess li jirradika fl-applikant id-dritt għal-azzjoni legali. L-ewwel element tal-interess ġuridiku jirrikjedi li l-interess irid ikun attwali b'dan għandu jinftiehem li l-attur għandu interess personali li jkun preżenti fil-mument tal-intavolar tal-proċeduri u jibqa' jissussisti matul il-proċeduri kollha għaliex la darba jintilef id-dritt għall-azzjoni legali jintilef ukoll id-dritt għas-smigħ tal-kawża. Fil-każ in diżamina għalkemm ai termini tal-kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2016 il-konvenut kellu terminu sat-28 ta' Lulju 2017 sabiex ilesti l-istallazzjoni tal-lift u jirrendih funzjonanti, sa dak inhar l-atturi kienu diġà ilhom xahrejn illi biegħu l-appartament. Fil-fehma tal-Qorti la darba l-atturi biegħu il-fond huma tilfu l-interess illi jadixxu lil din il-Qorti għal dritt li ma jispettax aktar lilhom aktar u aktar fid-dawl tal-fatt illi fil-kuntratt tat-31 ta' Mejju 2017 l-atturi mhux talli ma rriżervawx favur tagħhom id-dritt li jieħdu azzjoni fil-konfront tal-konvenut għal xi nuqqasijiet relattivi għal-lift, talli saħansitra ddikjaraw illi l-proprjetà in vendita' "*nor are there any circumstances which are known or shouldbe known to the vendors which are likely to give rise to any litigation or arbitration*." Tant dan kien il-ħsieb tal-atturi li fil-fatt stennew sas-7 ta' April 2021 sabiex intavolaw l-odjerni proċeduri waqt illi fil-frattemp baqgħu ma ntavolawx imqar att interpellatorju legali jew uffiċjali fil-konfront tal-konvenut għal dik illi hija l-pretensjoni tagħhom għall-ħlas tal-penali.

Ferm il-premess, il-Qorti tqis l-ewwel eċċezzjoni bħala mistħoqqa.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni kif dedotta u konsegwentment tiddikjara li l-atturi m'għandhomx l-interess ġuridiku neċessarju sabiex jieħdu azzjoni. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti qegħda tillibera l-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu kollha mill-atturi.

IMHALLEF

DEP/REG