FIT - TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur: Dr. Marouska Debono LL.D; M.A. in Law

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar, 2025

Talba Nru: 382/2023MD

S&L Delia Developments Ltd (C 74290)

Vs

Neil Galea Demarco

It-Tribunal,

Ra l-avviż fl-ismijiet premessi ppreżentat fl-20 ta' Ottubru, 2023[1] permezz ta' liema s-soċjeta' attriċi talbet li l-konvenut jiġi kkundannat u jordna li jħallas l-ammont ta' elf, mija, u wieħed u sebgħin ewro u tletin ċenteżimu (€1,171.70) rappreżentanti xogħol imwettaq mill-istess soċjeta' konvenuta; bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata t-23 ta' Awissu, 2023 (ittra numru 2149/2023) u tal-mandat ta' sekwestru intavolat fit-23 ta' Awissu, 2023 (mandat numru 1963/2023) u l-imgħax legali mid-data tal-ittra uffiċjali sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tal-konvenut ppreżentata fit-30 ta' Jannar, 2024[2] permezz ta' liema eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-allegati x-xogħolijiet eżegwiti mis-soċjeta' attriċi qegħdin jiġu attakkati fil-kawża 'Neil Galea Demarco pro et noe et vs. S&L Delia Developments Limited et' (Rik. Ġur. Nru 383/2023AD).

[1] A fol 1 et seq tal-proċess
[2] A fol 10 et seq tal-proċess

2. Illi l-imsemmija kawża u ċioe' Rik. Gur. Nru. 383/2023AD tirrigwarda dawn ix-xogħolijiet, fejn fiha, fost l-oħrajn, qiegħda tintalab dikjarazzjoni illi s-soċjeta' attriċi ma eżegwietx xogħlijiet skond is-sengħa w l-arti kif ukoll naqset milli tagħmel diversi xogħlijiet li kienet obbligata tagħmel.

3. Illi l-kawża Rik. Ġur. Nru. 383/2023 AD ġiet ippreżentata fl-10 ta' April, 2023.

4. Illi għalhekk stante illi l-kawża odjerna infetħet wara l-kawża nru. 383/2023 AD, u ċioe' fl-20 ta' Ottubru 2023, u *stante* illi l-kawża nru. 383/2023AD qiegħed tinstema minn Qorti Superjuri, ikun opportun illi l-proċeduri odjerni jistennew l-eżitu finali tal-kawża fl-ismijiet 'Neil Galea Demarco pro et noe et vs. S&L Delia Developments Limited et' u dan għaliex il-kawża msemmija taffetwa b'mod dirett il-kawża odjerna u l-konklużjoni tagħha ser ikollha effett dirett fuq il-konklużjoni li ser jasal għalih dan l-Onorabbli Tribunal fil-kawża odjerna.

5. Illi għaldaqstant, ikun utli jekk dan l-Onorabbli Tribunal jordna s-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri u dan sal-eżitu finali tal-kawża 'Neil Galea Demarco pro et noe et vs. S&L Delia Developments Limited et' (383/2023AD).

6. Illi in oltre, l-azzjoni odjerna hija preskritta bi trapass ta' tmintax-il xahar *ai termini* tal-Artikolu 2148(a) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta *stante* illi l-kuntratt finali t'akkwist li permezz tiegħu ġew ikkuntrattati x-xogħolijiet in kwistjoni, ġie ffirmat fid-19 ta' Lulju, 2021.

7. Illi barra minn hekk, ix-xogħolijiet imsemmija fit-Talba jagħmlu parti mix-xogħlijiet ikkuntrattati fil-kuntratt tad-29 ta' Lulju, 2021, liema xogħlijiet diġa gew imħallsa għas-saldu.

8. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li m'hemm l-ebda ammont dovut lis-soċjeta' attriċi.

Salv eċċezzjoniijiet oħra spettanti lill-esponenti skond il-Liġi.

Ra l-atti kollha tal-kawża.

Ra d-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Ra l-affidavit prodott mis-soċjeta' attriċi.

Sema t-trattazzjoni tal-partijiet limitatament dwar l-eċċezzjoni preliminari ta' soprasessjoni.

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni preliminari ta' soprasessjoni.

Ħa konjizzjoni taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Fatti fil-Qosor

Is-soċjeta' attriċi għamlet xogħol ġewwa appartament sitwat l-Ibragg, Swieqi u għaldaqstant qed titlob li l-konvenut jiġi kkundannat u ordnat li jħallas l-ammont ta' elf, mija, wieħed u sebgħin ewro u tletin ċenteżimu (€1,171.30) rappreżentanti ix-xogħol imwettaq mill-istess soċjeta' attriċi. Il-konvenut preliminarjament eċċepixxa s-soprasessjoni tal-kawża odjerna *stante* li hemm kawża oħra quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla, Rik. Ġur. Nru. 383/2023AD li ġiet ppreżentata fl-20 ta' Ottubru, 2023 li tirrigwardja dawn ix-xogħolijiet fejn fiha fost l-oħrajn qed tintalab dikjarazzjoni li x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti, kif ukoll li naqset li tagħmel diversi xogħolijiet li kienet obbligata tagħmel u għalhekk ikun opportun li l-proċeduri odjerni jistennew l-eżitu finali tal-kawża l-oħra u dan għaliex il-kawża msemmija taffetwa b'mod dirett il-kawża odjerna u l-konklużjoni tagħha ser ikollha effett dirett fuq konklużjoni li ser jasal għalih it-Tribunal fil-kawża odjerna, li l-azzjoni hija preskritta bi trapass ta' tmintax-il xahar *ai termini* tal-Artikolu 2148(a) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li x-xogħolijiet imsemmija fit-Talba jagħmlu parti mix-xogħolijiet ikkuntrattati fil-kuntratt tad-29 ta' Lulju, 2021 liema xogħolijiet ġja ġew imħallsin għas-saldu u li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li ma hemm l-ebda ammont dovut lis-soċjeta' attriċi.

Provi prodotti

Ra l-affidvit ta' **Stephen Delia**[3] li permezz tiegħu ddikjara li hu l-uniku Direttur tas-soċjeta' attriċi u kkonferma li għandu r-rappreżentanza legali u ġuridika tal-kumpanija li tagħmel xogħol ta' żvilupp u kostruzzjoni bl-għan primarju li tbiegħ il-proprjeta' li tiżviluppa. B'referenza għal-fattura annessa mat-Talba[4] qal li dawn l-ispejjeż jirrigwardjaw kont pendenti ta' xogħolijiet relatati mal-appartament numru 7, Adagio, Triq F.X. Ebejer, Ibraġġ, Swieqi. Is-sit fejn inbniet il-blokka Adagio Court ġie oriġinarjament akkwistat u żviluppat mis-soċjeta' attriċi u meta beda jsir il-bejgħ tal-*units* f'din il-blokka kien hemm pattijiet u kundizzjonijiet ta' kif kellhom jitlestew l-appartamenti u liema *finishes* kellhom isiru[5]. B'referenza għal-fattura annessa mat-Talba spjega li huma:

- Qtugħ tal-madum, twaħħil u tqegħid tal-*iskirting* fl-appartament u l-gallarija tal-istess appartament. Dawn ix-xogħlijiet kienu oltre dawk indikati fit-tlestija tax-xogħolijiet annessi mal-kuntratti ta' bejgħ. Ikkonferma li l-*units* kollha fil-blokka imsemmija ma kienux jinkludu installazzjoni ta' *skirting*. In fatti l-konvenut kien ressaq rikjesta addizzjonali sabiex is-soċjeta' attriċi tagħmel xogħolijiet ta' qtugħ u twaħħil ta' *skirting* fl-appartament u l-gallarija tal-appartament tiegħu, liema xogħlijiet pero' ma kienux parti mil-lista ta' *finishes* fil-kuntratt surreferit.

- Twaħħil ta' madum ikbar minn dak provdut mis-soċjeta' attriċi. Fl-istess fattura annessa mat-Talba tas-soċjeta' attriċi hemm inkluż addizzjonali għat-tqegħid ta' madum ikbar minn dak provdut mis-soċjeta' attriċi. Peress li l-prezz tat-tqegħid jiddependi fuq id-daqs tal-maduma, u peress li l-madum magħżula mil-konvenut kien

[3] A fol 82 et seq tal-proċess
[4] A fol 2 et seq tal-proċess
[5] A fol 84 et seq tal-proċess

ikbar minn dak li kienet ser tipprovdi l-kumpanija, għaldaqstant dan kien ser jwassal għal differenza fil-prezz. Nikkonferma li l-konvenut kien mgħarraf b'dan u inkariga lis-soċjeta' attriċi sabiex tipproċedi bix-xogħolijiet.

Konsiderazzjonijiet

L-avukati difensuri tal-partijiet qablu li l-ewwel għandha tingħata deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni preliminari ssolevata mill-konvenut u ċioe' li tirrigwardja s-soprasessjoni.

Il-konvenut preliminarjament eċċepixxa s-soprasessjoni tal-proċeduri odjerni *stante* li hemm proċeduri oħra quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla, Rik. Ġur. Nru. 383/2023AD li ġiet ppreżentata minnu fl-20 ta' Ottubru, 2023, li tirrigwardja anke dawn ix-xogħolijiet mertu tal-kawża odjerna, fejn fiha fost l-oħrajn qed tintalab dikjarazzjoni li x-xogħol mis-soċjeta' attriċi ma sarx skont is-sengħa u l-arti, kif ukoll li naqset li tagħmel diversi xogħolijiet li kienet obbligata tagħmel u għalhekk ikun opportun li l-proċeduri odjerni jistennew l-eżitu finali tal-kawża l-oħra u dan għaliex il-kawża msemmija taffetwa b'mod dirett il-kawża odjerna u l-konklużjoni tagħha ser ikollha effett dirett fuq konklużjoni li ser jasal għalih it-Tribunal fil-kawża odjerna.

Is-soċjeta' attriċi tirribadi illi s-soprasessjoni huwa kunċett straordinarju u li ma huwiex imniżżel fil-Liġi u li mill-ġurisprudenza nostrana tgħid li biex issir is-soprasessjoni irid ikun hemm raġunijiet straordinarji sabiex jitwaqqfu proċeduri għall-eżitu ta' proċeduri oħra. Fir-rigward tax-xhieda u n-nota tal-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti Ċivili[6] rrilevat illi dan id-dokument huwa miktub b'mod dettaljat u minn imkien ma jirriżulta illi l-*iskirting* jaqa' fil-parametri tal-kawża quddiem il-Qorti Ċivili u li din il-pretensjoni u ċioe' li l-*iskirting* jaqa' fil-parametri tal-kawża pendenti quddiem l-Imħallef f'daqqa waħda tfaċċat wara li s-soċjeta' attriċi ressqet il-kawża odjerna flimkien ma kawżi oħrajn[7].

Issir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-sentenza fl-ismijiet **Valfracht Roro Line Limited vs Dr. Louis Cassar Pullicino li b'Degriet tas-7 ta' Novembru, 2000, ġie maħtur mandatarju speċjali in rappreżentanza tal-Kaptan Nikolaos Skiadas bħala kaptan u in rappreżentanza tal-vapur M.v. Delos Carrier u tal-armaturi tiegħu Transatlantic Prosperity Inc. Ta' Monrovia u għal kull interess li jista' jkollha s-soċjeta' Marinvest s.r.l. ta' Napli, Italja, kif ukoll f'ismu proprju**[8] rriteniet:

> *Illi normalment fis-sistema proċedurali Malti, l-eċċezzjoni li titlob it-twaqqif ta' smigħ tal-kawża sakemm tinqata' oħra li tkun marbuta magħha hija msejsa fuq dak li jipprovdi l-artikolu 793 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jitkellem dwar smigħ fl-istess waqt taz-zewg kawzi li jkun hemm dik ir-rabta bejniethom, fis-sens li l-kawza mressqa t-tieni fuq suġġett marbut ma' kawza mressqa qabilha tinstama' flimkien ma' dik imressqa l-ewwel, taħt il-prinċipju tal-ius preventionis;*

[6] A fol 64 et seq tal-proċess
[7] Quddiem Tribunal diversament presjedut
[8] Deċiża fl-10 ta' April, 2003, mill-Onor Imħallef Joseph R. Micallef.

Illi s-soprasessjoni tista' b'mod eċċezzjonali tingħata meta tali smigh fl-istess waqt taz-zewġ kawżi ma jkunx jista' jsir, iżda, billi hija eċċezzjoni għar-regola ġenerali li kull kawża għandha tinstama' sakemm tiġi maqtugħa[9], trid tingħata dejjem taħt kundizzjonijiet li għandhom ikunu serji biżżejjed biex dan isir.[10] Kemm hu hekk, ingħad saħansitra f'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali[11], li l-eċċezzjoni tas-soprsessjoni fis-sens li l-Qorti għandha tieqaf milli tkompli tisma' kawza bħala tali, fis-sistema proċedurali tagħna, m'hijiex kontemplata għaliex l-eċċezzjoni li l-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili jikkontempla hija l-eċċezzjoni magħrufa bħala lis alibi pendens u din l-eċċezzjoni tipprospetta neċessarjament li jkun hemm żewġ kawżi għaddejjin fl-istess waqt pendenti quddiem il-qrati li jkollhom l-istess mertu;

Illi huwa minħabba f'hekk li l-Qrati jqisu s-soprasessjoni bħala provvediment ordinatorju mħolli fid-dehen tal-Qorti li quddiemha titressaq talba bħal dik[12]. Provvediment bħal dan huwa meqjus bħala wieħed interlokutorju[13] u, għalhekk, ma jorbotx lill-Qorti li tkun tatu jekk tqum il-ħtieġa li tibdel il-fehma tagħha aktar 'il quddiem, jekk tintwera raġuni tajba biex tagħmel dan;

Illi għalhekk ukoll, il-provvediment tas-soprasessjoni jitqies bħala pass mhux ordinarju li jissospendi s-smigħ ta' kawża, meta n-norma hija, kif ingħad, li kawża li tinbeda għandha tinstama' sa ma tinqata'[14]. Kemm hu hekk, il-provvediment tas-soprasessjoni tqies bħala wieħed "alejatorju"[15] li, minħabba t-termini ebsin tal-Kodiċi Proċedurali dwar is-smigħ tagħhom[16], jista' jwassal għad-deżerzjoni tal-proċeduri mwaqqfa. Għal bosta snin, il-Qrati tagħna sabu li t-twaqqif ta' smigħ ta' kawża biex tistenna l-eżitu ta' kawża oħra li diġa' tressqet jew sakemm titressaq waħda fuq punt eċċezzjonali huwa rakkomandat biss fil-każ meta jkun hemm lok għas-soluzzjoni ta' xi punt li minnu tabilfors tiddependi l-kawża li sejra titwaqqaf[17];

Il-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-kawża fl-ismijiet **Angelo Mallia et vs David Mallia et[18]** rriteniet:

Gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-Qorti ghandha tilqa' talba ghas-soprasessjoni:

---

[9] *Art. 195(1) tal-Kap 12*
[10] App. Ċiv.: 28.10.1935 fil-kawza fl-ismijiet Sir Ugo Mifsud noe vs Guido Abela et. (Kollez. Vol:XXIX.i.1295);
[11] P.A. Kost.: 12.8.1994 fil-kawza fl-ismijiet Lawrence Cuschieri vs Onor. Prim Ministru et (Kollez. Vol: LXXVIII.i.171)
[12] Ara, per eżempju, App. Ċiv. 23.6.1869 fil-kawża fl-ismijiet German et vs Scicluna et (Kollez. Vol: V.157); P.A. 23.1.1946 fil-kawża fl-ismijiet Buġeja vs Żammit (Kollez. Vol: XXXII.ii.197) u App. Kumm.: 26.3.1984 fil-kawża fl-ismijiet Dr. Leslie Grech noe vs Dr. Emanuel Buttiġieġ et noe (mhix pubblikata)
[13] App. Ċiv. 22.5.1989 fil-kawża fl-ismijiet Mallia et vs Beżżina et (Kollez. Vol: LXXIII.ii.338)
[14] App. Ċiv. 4.11.1957 fil-kawża fl-ismijiet Cardona vs Pisani (Kollez. Vol: XLI.i.547)
[15] P.A. 23.5.1997 fil-kawża fl-ismijiet Camilleri noe vs Vassallo Gatt pro et noe (Kollez. Vol: LXXXI.iii.83)
[16] Ara art. 965(ċ) u (d) tal-Kap 12
[17] P.A. 12.4.1962 fil-kawża fl-ismijiet Azzopardi et vs Critien pro et (Kollez. Vol: XLVI.ii.591) u App. Ċiv. 6.10.1999 fil-kawża fl-ismijiet Grima et vs Frendo et (Kollez. Vol: LXXXIII.ii.393)
[18] Qorti Ċivili Prim'Awla 2400/1997/1, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2004

• meta hu spedjenti li taghmel hekk; (Vol 39 p 1 p467 Galea vs Galea u App.Civ. Cassar vs Xuereb 12.3.73;)

• meta jkun hemm lok ghas-soluzzjoni ta' xi punt li tiddependi minn kawza tkun Vol XLVI p2 p 591;

• Il-Qorti m'ghandhiex tordna s-soprasessjoni jekk il-parti l-ohra tkun ser tbati pregudizzju.;

• Is-soprasessjoni hu rimedju straordinarju u ghandu jigi applikat biss jekk hu necessarju fl-amministrazzjoni tal-gustizzja. (Vol XL1 p1 p 507).

Ara wkoll Cuschieri vs On.P.M. (Kostituzjonali 12/8/94)

Principju kardinali fil-procedura civili hu li kawza ghandha tinbeda u ghandha tinstemgha sa ma tinqata'. Il-provvediment ta' soprasessjoni hu mizura eccezzjonalissima billi tiffrena l-andament normali ta' kif kawzi ghandhom jimxu.

Jirriżulta li l-konvenut istitwixxa proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla fil-konfront tas-soċjeta' attriċi fl-20 ta' Ottubru, 2023 senjatament Rikors Ġuramentant Numru 383/2023AD fejn fost affarijiet oħra qiegħed jitlob dikjarazzjoni li s-soċjeta' attriċi ma esegwitx xogħolijiet skont is-sengħa u l-arti kif ukoll li naqset milli tagħmel diversi xogħolijiet li kienet obbligata tagħmel. Stephen Delia fl-affidavit spjega li mal-kuntratt ta' bejgħ hemm elenkat il-lista ta' *finishings*[19] li kellhom jiġu mwettqa mis-soċjeta' attriċi u li tali lista ma kienetx tinkludi l-*iskirting*, kif ukoll fil-fattura esebita mat-Talba hemm inkluż twaħħil ta' madum li kien hemm spejjeż addizjonali *stante* li l-konvenut kien għażel madum ikbar minn dak provdut mis-soċjeta' attriċi. Mid-dokument esebit mis-soċjeta' attriċi dwar l-aċċess miżmum mill-Perit Tekniku Dr. Konrad Xuereb inkarigat mill-Qorti Ċivili Prim'Awla[20] jirriżulta li ġew elenkati allegati nuqqasijiet li saru fuq il-proprjeta' inkluż tal-appartament mertu tal-kawża odjerna. Fix-xhieda mogħtija mill-istess Perit Tekniku, Dr. Konrad Xuereb, quddiem Tribunal diversament presjedut[21], spjega li kien għadu fil-bidu tal-inkarigu tiegħu, l-inkarigu mogħti lilu hu miftuħ u li n-nota li qed issir referenza għaliha għadha fi stadju preliminari u dan sabiex jistrada l-kawża u ma kienetx rapport, kif ukoll li l-allegati nuqqasijiet indikati fin-nota kienu ġew esebiti mil-konvenut (fejn fil-kawża quddiem il-Qorti Ċivili huwa wieħed mill-atturi). Spjega wkoll li kien għadu qed jisma l-provi. Kompla jgħid li ma dik il-lista ta' l-allegati nuqqasijiet jista jkun hemm nuqqasijiet oħra miżjudin u li kien għadu ma daħalx fuq id-dettal tal-*iskirting*.

Għalhekk, ġjaladarba il-ħlas mitlub mertu tal-kawża odjerna jirriżulta li huma ta' xogħolijiet li saru mis-soċjeta' attriċi lil konvenut, liema xogħolijiet qed jiġu trattatti fil-kawża pendenti quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla u li ser ikun qed jirrelata dwarhom il-Perit Tekniku fil-kawża quddiem il-Qorti Ċivili, ikun għaqli li dan it-Tribunal jistenna l-eżitu tal-kawża l-oħra qabel ma

[19] A fol 84 et seq tal-proċess
[20] A fol 17 et seq tal-proċess
[21] A fol 64 et seq tal-proċess, liema xhieda saret referenza għaliha miż-żewġ partijiet

jippronunzja ruħu fil-kawża odjerna u dan ukoll għaliex hekk kif spjega il-Perit Tekniku, ix-xogħolijiet li saru fil-blokka, inkluż fl-appartament mertu tal-kawża odjerna qed jiġu trattati fil-kawża quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla.

Għaldaqstant, it-Tribunal wara li ra l-provvedimenti tal-Liġi, ra li l-eċċezzjoni għandha tintlaqa' u t-Tribunal iwaqqaf is-smiegħ sakemm jintemmu l-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla.

Decide

Għal dawn il-motivi t-Tribunal qiegħed jilqa' din l-eċċezzjoni preliminari u jordna li s-smiegħ ta' din il-kawża jitwaqqaf sakemm jintemmu l-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla fl-ismijiet "Neil Galea Demarco pro et noe et vs S&L Delia Developments Limited et" Rikors Ġuramentat Numru 383/2023AD.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jiġu riżervati għal-ġudizzju finali.

Avukat Dr. Marouska Debono LL.D. M.A. in Law

Ġudikatur

< Sentenza In Parte>