Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 199/2022: **CONRAD MONTEBELLO (KI. 51883M) U BERNICE MONTEBELLO (KI. 420983M) V. F.S. DEVELOPMENTS COMPANY LTD (C24607)**

(META MA JKUN GIE STABBILIT EBDA ZMIEN GHALL-ESEKUZZJONI TAL-OBBLIGAZZJONI, ART. 1077 TAL-KODICI CIVILI)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

3 ta' Marzu 2025

wara li rat ir-rikors ta' Conrad Montebello u Bernice Montebello (hawn imsejjħa "ir-rikorrenti") ippreżentat fid-9 ta' Settembru 2022[1] li permezz tiegħu talbu lil F.S. Developments Company Ltd (hawn imsejjħa "il-kumpanija intimata" jew "l-intimata") sabiex tidher fid-data appuntata għas-smiegħ u tgħid 'l għaliex m'għandhiex tiġi kkundannata minn din il-Qorti:

> **"tħallashom is-somma ta' ħamest elef mija u tmienja u tmenin euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€ 5,188.56) rappreżentanti aperturi li obbligajt ruħek li tagħmel skont kuntratt in atti tan-nutar Dr. Philip Ellul datat 18 ta' Marzu 2019 u li sal-ġurnata tal-lum għadhom ma sarux nonostante interpellata. L-ammont mitlub jirriżulta mill-istima tal-istess aperturi hawn annessa. Bl-ispejjeż tal-preżenti, tal-mandat ta' sekwestru ppreżentat kontestwalment u bl-imgħax minn Marzu 2019."**

wara li rat li l-intimata minkejja li ġiet debitament notifikata bir-rikors u bl-ordni *in camera* tagħha tat-3 ta' Ottubru 2022 sabiex tippreżenta r-risposta tagħha entro għoxrin ġurnata min-notifika, naqset milli tagħmel dan,

wara li semgħet ix-xhieda u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

---

[1] Fol 1-18

wara li semgħet it-trattazzjoni finali fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2024 magħmula:

- għan-nom tar-rikorrenti, mill-Avukat Dr. Patrick Valentino,
- tal-intimata, mill-Avukat Dr. John Refalo,

wara li rat il-bqija tal-atti proċesswali,

qed tagħti din is-

Sentenza

1. Il-vertenza bejn il-partijiet tista' tiġi sintesizzata b'dan il-mod: fit-18 ta' Marzu 2019[2] ir-rikorrenti xtraw u akkwistaw mingħand il-kumpanija intimata l-*penthouse* internament enumerata disgħa (9) bl-arja tagħha ġewwa Blokk A, Duke's Court, Triq l-Isqof Emmanuel Galea, Żejtun, fi stat *shell form* iżda bl-aperturi tal-*aluminium,* il-bieb ta' barra li jagħti għall-*common parts* u l-kisi estern. Ma kienx hemm żmien prefiss bħala terminu sabiex l-intimata tinstalla l-aperturi, l-bieb ta' barra u tagħmel il-kisi estern. Bejn il-partijiet żviluppat kwistjoni ftit xhur wara l-ftehim, ossia f'Settembru 2019, meta beda jinqala l-kisi estern tal-*penthouse* u r-rikorrenti bdew jilmentaw mill-kwalità tiegħu. Min-naħa tagħha l-kumpanija intimata bdiet tilmenta mar-rikorrenti illi x-xogħolijiet fil-*penthouse* tagħhom ma kienux għadhom lesti u li sabiex jitwaħħlu l-aperturi u l-bieb ta' barra kellhom qabel xejn isir il-madum min-naħa tar-rikorrenti. Lejn l-aħħar tal-2019 ossia fid-9 ta' Diċembru 2019 infetaħ każ quddiem it-Tribunal Għat-Talbiet tal-Konsumatur li finalment iddeċieda fis-27 ta' Ġunju 2023 favur ir-rikorrenti u kkundanna lill-intimata tħallashom is-somma ta' € 3,000 bħala prezz tal-kisi li ma ġiex magħmul skont is-sengħa u l-arti. Meta imbagħad saru x-xogħolijiet u r-rikorrenti talbu lill-intimata twaħħal il-bieb u l-aperturi din infurmathom li kien għadda wisq żmien, li l-prezz għalihom kien għola u għalhekk ma kienetx ser tonora l-obbligazzjonijiet tagħha.

2. Fix-xhieda tiegħu r-rikorrent **<u>Conrad Montebello</u>** stqarr *inter alia* s-segwenti:

    - Fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2023[3] wara li kkonferma l-kuntratt li bih hu u martu xtraw il-*penthouse* in kwistjoni, qal illi huwa kien talab lill-kumpanija intimata sabiex tonora l-obbligazzjonijiet tagħha iżda din baqgħet inadempjenti. Sostna li dam jiġri warajha għal ħafna żmien. Qal illi inizjalment huwa kien qalilha biex ittihom ċans sabiex jlestu l-*penthouse* u li hu kien ser jinfurmaha meta jlestu. Madanakollu, xi sena qabel id-data tax-xhieda tiegħu, meta avviċina lill-intimata din qaltlu li ma kienetx ser tonora

[2] Kuntratt t'akkwist esebit a fol 2-16
[3] Fol 29-31

l-ftehim għax laħaq għadda wisq żmien. Għalhekk ma iġib żewġ stimi: waħda mingħand Windmill Services Ltd għall-aperturi[4] (ammont ta' € 4,120.56) u oħra mingħand Solid Furniture Ltd għall-bieb ta' barra[5] (ammont ta' € 1,068).

- Fis-seduta tas-17 ta' April 2023[6] spjega illi peress illi l-kumpanija Solid Furniture Ltd bdiet iddum biex taqdih għall-bieb ta' barra huwa mar ġab stima oħra mingħand kumpanija oħra, ossia mingħand Construct Furniture Co. Limited, li filfatt tah stima irħas, ossia dik ta' € 645.

3. Fis-seduta tas-17 ta' April 2023[7] xehed **<u>Rodney Testa</u>** għan-nom ta' Construct Furniture Co. Limited li kkonferma li fis-26 ta' Jannar 2023 ir-rikorrent kien mar għand il-kumpanija sabiex jitlob stima u din sussegwentement ġie konvertita f'ordni. L-ordni kienet tikkonċerna diversi bibien oħra apparti l-bieb ta' barra. Xehed illi l-bibien bdew jinħadmu u kienu viċin li jiġu kkonsenjati u installati. Ikkonferma li l-prezz tal-bieb ta' barra kien dak ta' € 645 kif indikat fid-dokument a fol 39-44B. Ix-xhud esebixxa ukoll riċevuta tad-depożitu li kien ħallas ir-rikorrent fuq l-ordni in kwistjoni.

4. Fl-istess seduta xehed **<u>Grazio Debono</u>**[8] għan-nom ta' Windmill Services Ltd li kkonferma l-istima a fol 17 tal-proċess rigwardanti l-aperturi tal-*aluminium.* Ikkonferma li dawn filfatt laħqu inħadmu u ġew installati fil-fond tar-rikorrenti. L-ammont indikat fl-istima tħallas mir-rikorrenti lill-istess kumpanija Windmill Services Ltd.

5. Fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2023[9] xehed in kontroeżami **<u>Conrad Montebello</u>**. Fost affarijiet oħra qal is-segwenti:

    - Huwa ċaħad illi kien hemm xi data marbuta mal-installazzjoni tal-bieb u tal-aperturi jew li dawn kellhom isiru fi żmien malajr wara l-iffirmar tal-kuntratt.

[4] Fol 17
[5] Fol 18
[6] Fol 33-36
[7] Fol 37
[8] Fol 35
[9] Fol 46A-46B

- Qal li l-post tiegħu tlesta meta kienet inqatgħet kawża li nfetħet fit-Tribunal għat-Talbiet tal-Konsumatur dwar il-kisi li kien sar ħażin mill-kumpanija intimata.

- Ċaħad illi l-intimata kienet tagħtu xi terminu sa' Ottubru 2019 sabiex ilesti x-xogħolijiet fil-*penthouse* sabiex tkun tista' twaħħalu l-bibien u l-aperturi

6. Fl-istess seduta ġie ppreżentat l-affidavit ta' **Itiana Abela**, direttur tal-kumpanija intimata[10]. Fih hija *inter alia* qalet hekk:

- Il-kumpanija kienet xtrat sit li minnu tifforma parti l-*penthouse* tar-rikorrenti, liema sit kien ġie żviluppat f'għexieren ta' appartamenti. Hija intrabtet max-xerrejja ta' dawn l-appartamenti, inkluż mar-rikorrenti, illi tagħmel il-bibien u l-aperturi tal-appartamenti kollha. Dan kien ifisser illi l-ispejjeż kienu ser ikunu inqas mis-soltu għall-kumpanija minħabba l-volum tax-xogħol meħtieġ.

- Wara li kienet baqgħet ma semgħet xejn mir-rikorrenti, hija bagħtitilhom ittra reġistrata li permezz tagħha nfurmathom li kienet qed ittihom sal-aħħar ta' Ottubru 2019 sabiex iwaħħlulhom l-aperturi. Din l-ittra baqgħet ma ġietx imwieġba. Kważi tlett snin wara, ossia' fl-2022, ir-rikorrenti talbuha tonora l-obbligi tagħha iżda hija ma kienetx lesta tagħmel dan għaliex l-ispiża għalihom issa kienet għoliet ferm billi għola l-materjal u billi x-xogħol kien ser ikun separat minn dak tal-bqija tal-blokka.

- Sostniet illi l-bqija tal-appartamenti kienu tlestew sa' Ottubru 2019 u li huma waħlu l-aperturi u l-bibien ta' kulħadd apparti dawk tar-rikorrenti li damu żmien twil sabiex ilestu l-proprjeta tagħhom.

- Qalet ili l-istima li kellha fl-2019 sabiex tagħmel ix-xogħolijiet kienet dik ta' € 1,617.

- Hija esebiet ittra legali datata 11 ta' Ottubru 2019[11] kif ukoll l-ittra reġistrata li għamel riferenza għaliha fl-affidavit ossia dik tat-23 ta' Settembru 2019[12] u xi ritratti[13].

---

[10] Fol 48-53
[11] Dok AA2 a fol 49
[12] Dok AA3 a fol 50
[13] Dok AA4-AA6 a fol 51-53

7. Fl-14 ta' Ġunju 2023 l-intimata esebiet prova illi l-ittra reġistrata tat-23 ta' Settembru 2019 kienet ġie miġbura mir-rikorrenti[14].

8. Fit-13 ta' Mejju 2024 sar il-kontroeżami ta' **Itiana Abela**[15]. Din xehdet *inter alia* kif ġej:

- Qalet illi ma kienx il-każ illi l-aperturi u l-bieb ma setgħux jitwaħħlu minħabba l-kwistjoni li kellhom fuq il-kisi. Filfatt dawn ma twaħħlux minħabba li r-rikorrenti ma kienux lestew il-*penthouse* tagħhom.

- Sostniet illi għalkemm fis-27 ta' Ġunju 2023 it-Tribunal għat-Talbiet tal-Konsumatur kien ikkundanna lill-kumpanija intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' € 3,000 rappreżentanti xogħol ta' tikħil magħmul minnha li kien qiegħed jinqala'[16], madanakollu dan ma jfissirx li l-kisi kollu tal-*penthouse* kien ħażin. Hija sostniet illi fiż-żmien li bagħtet l-ittra ma kien hemm l-ebda kwistjoni fuq il-kisi, tant illi l-kawża quddiem it-Tribunal kienu fetħuha wara. Għalhekk skont ix-xhud dak iż-żmien l-aperturi setgħu jitwaħħlu.

9. Fil-11 ta' Lulju 2024 ġiet esebita kopja tar-relazzjoni li kien ippreżenta l-Perit Richard Aquilina, maħtur mit-Tribunal, fl-atti tal-kawża quddiem l-istess Tribunal li ġiet deċiża fis-27 ta' Ġunju 2023.[17]

Kunsiderazzjoni

10. Fil-fehma tal-Qorti il-ftehim bejn il-partijiet kien wieħed li ma tantx iħalli lok għall-interpretazzjoni. Filwaqt li l-kuntratt ta' bejgħ tat-18 ta' Marzu 2019 kien jorbot lill-intimata illi tispiċċa l-*common parts* u l-*back and front elevations* tal-blokka sat-18 ta' Settembru 2019, madanakollu ma ġie stipulat l-ebda terminu sa meta kellha twaħħal l-aperturi u l-bieb ta' barra fil-*penthouse* tar-rikorrenti.

11. F'dan ir-rigward japplika l-Art. 1077 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi kif ġej:

> **'1077. Meta ma jkun ġie stabbilit ebda żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, din għandha tiġi esegwita minnufih, iżda dan kemm-il darba x-xorta tal-obbligazzjoni, jew il-**

---

[14] Fol 55
[15] Fol 59A-59B
[16] Dok PVX1 a fol 60-62
[17] Fol 67-143

mod li bih għandha tiġi esegwita, jew il-lok miftiehem għall-esekuzzjoni tagħha, ma jġibux magħhom il-ħtieġa ta' żmien li, jekk ikun hemm bżonn, jiġi stabbilit mill-qorti.'

12. Ġie ippruvat u ma jidhirx illi kien hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet illi l-obbligazzjoni tal-intimata ma setax jiġi eżegwit minnufih peress illi x-xogħolijiet fil-*penthouse* tagħhom kienu għadhom jridu jitlestew. Ġara illi meta beda jgħaddi ż-żmien u r-rikorrenti bdew jilmentaw mill-kwalità tal-kisi estern tal-*penthouse,* l-intimata min-naħa tagħha bdiet titfa pressjoni fuq ir-rikorrenti sabiex ilestu x-xogħolijiet tagħhom (u kien hemm anke allegazzjoni li kien beda jipperkola ilma fl-appartamenti sottostanti u fil-*common parts* mill-fond tar-rikorrenti) u infurmathom li qabel jitlesta l-madum ta' ġewwa hija ma kienetx ser tkun tista twaħħal l-aperturi u l-bieb ta' barra. Għalhekk permezz tal-ittra tat-23 ta' Settembru 2019 wissiethom illi jekk dawn ix-xogħolijiet ma jsirux fi żmien tlett ġimgħat (hija ma kienetx ser tiggarantilhom li ma jkunx hemm spejjeż żejda f'dan ir-rigward.

13. Kif ingħad mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Edgar G. Soler noe. et. v. Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier et noe.</u>** (04/10/1957):

> "Hu magħruf, kif del resto jidher mill-art. 1120 (illum Art. 1077), illi ż-żmien jista' jkun anki taċitu, jew impliċitu, u jista' jirriżulta min-natura stess tal-obbligazzjoni u mill-mod kif din ikollha tiġi eżegwita; u l-intenzjoni tal-kontraenti f'dan ir-rigward tista' tiġi deżunta u argumentata mill-kumpless tal-fatti u tal-klawsoli tal-kuntratt (Fadda, art. 1173 Cod. Civ. Ital., S 27); u kif jinnota Borsari, '*il termine può essere nel modo con cui l'obbligazione deve eseguirsi: vi darò per quest' anno dieci staia di grano ogni mese*" – Commento Cod. Civ. Ital., art. 1173(3087);
>
> Ma hux preżumibbli illi l-partijiet riedu jibqgħu marbutin indefinitament, imma għal dak iż-żmien raġjonevoli li fih l-obbligazzjoni kienet tista' tiġi eżegwita (Kollez. XXXVII-II-787). F'dan ir-rigward hu maġistrali l-insenjament ta' Giorgi:-"Sebbene il termine sia una modificazione accidentale, arbitraria, del vincolo contrattuale, modificazione che deve perciò risultare dalla volontà delle parti, puo talvolta risultare indirettamente dalla natura o indole della prestazione *quae stipulatio fieri videtur, tamen re ipsa habet tempus adiectum*" (Obbligazioni, Vol. IV. S391)"

14. L-artiklu analogu fil-Kodiċi Ċivili Taljan ossia l-Art. 1183 jaqra kif ġej:

> **'1183. Se non è determinato il tempo in cui la prestazione deve essere eseguita, il creditore può esigerla immediatamente. Qualora tuttavia, in virtù degli usi o per la natura della prestazione ovvero per il modo o il luogo dell'esecuzione, sia necessario un termine, questo, in mancanza di accordo delle parti, è stabilito dal giudice.**

Se il termine per l'adempimento è rimesso alla volontà del debitore, spetta ugualmente al giudice di stabilirlo secondo le circostanze; se è rimesso alla volontà del creditore, il termine può essere fissato su istanza del debitore che intende liberarsi'

15. It-tieni parti ta' dan l-artiklu, ossia x'jiġri meta t-terminu jkun imħolli għad-diskrezzjoni tad-debitur, huwa *in parte* rifless fl-Art. 1078 tal-Kap. 16 li però ma japplikax għall-każ in eżami peress illi fil-ftehim in kwistjoni ma kien ġie iffissat l-ebda terminu għat-twettiq tal-obbligazzjoni.

16. Dwar dan l-artiklu, il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana kellha s-segwenti xi tgħid:

> "In tema di adempimento dell'obbligazione contrattuale, la mancata previsione di un termine entro il quale la prestazione deve essere consensualmente eseguita non sempre impone alla parte adempiente l'obbligo di costituire in mora l'altra ex art. 1454 c.c. e, quindi, di fare ricorso al giudice a norma e per gli effetti di cui all'art. 1183 c.c. Infatti, può essere sufficiente, in relazione agli usi, alla natura del rapporto negoziale ed all'interesse delle parti, che sia decorso un congruo spazio di tempo dalla conclusione del contratto, per il quale possa ritenersi in concreto superato ogni limite di normale tolleranza.
>
> In sostanza, la mancata espressa indicazione del termine non deve portare ad affermare necessariamente che un termine non c'è affatto, o ricavare da tale mancata indicazione addirittura la conclusione che non c'è una obbligazione.
>
> La mancata espressa indicazione di un termine ad adempiere può essere supplita dal giudice, oltre ovviamente che quando ne è espressamente richiesto (art. 1183 c.c.), anche quando il rispetto del termine è presupposto per giudicare di un'azione di risoluzione o di esatto adempimento, non potendo darsi vincoli obbligatori perpetui." (*Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 14243 del 8 luglio 2020)*

17. Marbut sfieq ma' dan l-insenjament hemm naturalment ukoll il-prinċipju fundamentali, misjub fl-Art. 993 tal-Kap. 16, li l-kuntratti jridu jiġu eżegwiti in buona fede mill-partijiet kontraenti.

18. Fis-sentenza fl-ismijiet: **Stefan u Klaus aħwa Mifsud et. v. Perit Arkitett Joseph Grech** (PA, Ċit Nru 1129/1999/1 JRM, 08/11/2007) ingħad is-segwenti:

> "Illi ladarba meta sar il-kuntratt ma nghatat l-ebda data ghat-twettiq tal-obbligazzjoni, l-atturi jippretendu li din kellha ssehh minnufih, kif irid l-artikolu 1077 tal-Kodici Civili. L-imsemmija regola m'hijiex wahda assoluta, u l-istess artikolu jaghmilha cara li biex dik ir-regola ssehh ma jridx ikun hemm xi cirkostanza li ggib maghha l-htiega taz-zmien ghat-twettiq taghha u li dak iz-zmien, jekk ikun il-kaz, tistabilih il-Qorti. Dan jghodd ukoll jekk, sadattant, il-kreditur tal-

obbligazzjoni jkun qieghed lid-debitur taghha in mora[18]. Ghall-applikazzjoni tal-artikolu 1077 il-Qorti ma tistax tipprezumi t-twettiq minnufih tal-obbligazzjoni qabel ma tqis jekk, skont ic-cirkostanzi, il-partijiet kellhomx f'mohhhom zmien jew kundizzjoni li fihom l-obbligazzjoni setghet titwettaq[19];

Illi f'dan ir-rigward, l-atturi ma jistghux jinjoraw il-principju li kull kundizzjoni ghandha tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u fehmu li ghandha tigi esegwita[20], u li meta jkun ghadda ghalxejn zmien ragonevoli li fih l-istess obbligazzjoni messha twettqet ir-rimedju miftuh ghalihom kien li jitolbu li l-Qorti taghti lid-debitur zmien biex iwettaqha[21]. L-iffissar taz-zmien min-naha tal-Qorti f'cirkostanza bhal din tqies li huwa pass indispensabbli li kull kreditur ta' obbligazzjoni jrid isegwi biex ma jitlifx il-jeddijiet tieghu, u li jekk il-kreditur jonqos li jitlob dan, il-Qorti ma tistax minn rajha tissupplimenta ghal tali nuqqas[22]"

19. Issa fil-każ in eżami l-kumpanija rikorrenti m'hijiex qed tiddefendi lilha nnifisha billi tgħid illi għad hemm żmien utli sabiex tkun tista' twettaq l-l-obligazzjoni tagħha iżda minflok targumenta illi għadda wisq żmien sabiex tiġi mġegħla twettaqha. Meta r-rikorrenti raw hekk huma għaddew biex ġabu stimi mingħand terzi persuni, fetħu kawża għad-danni u fil-frattemp laħqu għamlu x-xogħolijiet huma nfushom a spejjeż tagħhom.

20. Mill-assjem tal-provi jirriżulta lill-Qorti illi l-aperturi twaħħlu minn Windmill Services Ltd u l-bieb kien wasal sabiex jitwaħħal qabel ma ngħatat id-deċiżjoni mit-Tribunal Għat-Talbiet tal-Konsumatur dwar il-kisi fil-partijiet esterni tal-*penthouse* u allura strettament ma jistax jingħad illi kien hemm il-ħtieġa illi r-rikorrenti jistennew l-eżitu ta' din id-deċiżjoni (mogħtija fis-27 ta' Ġunju 2023) qabel ma jiġu installati l-aperturi u l-bieb ta' barra. Madanakollu lanqas ma jista' jingħad fiċ-ċirkustanzi illi kien hemm xi *mala fede* min-naħa tar-rikorrenti jew li dawn kienu irraġjonevoli illi ma qagħdux mat-terminu arbitrarju prefiss lilhom mill-intimata (ċirka nofs Ottubru 2019) sabiex jitwaħħlulhom l-aperturi u l-bieb ta' barra, partikularment fid-dawl tal-fatt illi l-kisi estern kien beda jinqala' b'tort tax-xogħol ħażin li sar mill-intimata.

21. Fi kwalunkwe każ, li kieku l-kumpanija intimata ħasset illi r-rikorrenti kienu qegħdin ikunu kapriċċjużi u *in mala fede* jew li ma kienux qegħdin ilestu x-xogħolijiet tagħhom fi żmien raġjonevoli, hija dejjem setgħet irrikorriet għall-Qorti

[18] Kumm. 19.6.1945 fil-kawza fl-ismijiet **Said vs Buttigieg noe** (Kollez. Vol: XXXII.iii.533)
[19] P.A. 18.8.1965 fil-kawza fl-ismijiet **Portelli et vs Tabone noe et** (Kollez. Vol: XLIX.ii.1034)
[20] Art. 1057 tal-Kap. 16
[21] P.A. 12.11.1953 fil-kawza fl-ismijiet **Tanti vs Fenech** (Kollez. Vol: XXXVII.ii.787)
[22] P.A. 30.3.1965 fil-kawza fl-ismijiet **Zammit Tabona et vs Borg** (Kollez. Vol: XLIX.ii.834)

billi titlobha tiffissa żmien sabiex twettaq l-obbligazzjoni tagħha. Mill-banda l-oħra l-Qorti ma tarax illi r-rikorrenti naqsu milli josservaw d-dispost tal-Art. 1077 meta minflok ma talbu lill-Qorti tiffissa żmien sabiex l-intimata twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha, qabdu u wettqu x-xogħolijiet huma stess a spejjeż tagħhom u fetħu kawża għad-danni. Jingħad dan qabel xejn għaliex l-Art. 1077 ma jagħmilhiex tassattiva fuq il-kreditur tal-obbligazzjoni illi jitlob lill-Qorti tiffissa terminu għat-twettiq tagħha tant illi l-leġislatur juża l-kliem *"jekk ikun hemm bżonn"*. Inoltre b'għemilha u bi kliemha l-kumpanija intimata għamlitha ċara illi ma kienetx ser tonora l-obbligazzjonijiet tagħha u għalhekk ir-rikorrenti kellhom kull dritt li jikkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom billi jġibu stimi mingħand terzi u jwettqu x-xogħolijiet huma stess.

22. Huwa minnu illi fi kliem id-direttur tal-intimata, l-prezz tal-bieb u tal-aperturi għola b'mod sinjifikanti mid-data tal-ftehim sad-data meta ġiet mitluba tonora l-obbligazzjonijiet tagħha. Madanakollu l-Qorti tqis illi dan ir-riskju huwa wieħed inerenti fin-negozju u seta' ukoll jiġi previst mill-intimata meta ġie ffirmat il-ftehim billi f'dak l-istadju kienet taf illi x-xogħolijiet fil-*penthouse* kienu għadhom lura. Jekk xejn, hija setgħet tilqa' kontra dan ir-riskju li eventwalment avvera ruħu billi jew timponi terminu fiss fuq ir-rikorrenti sabiex jitwaħħlulhom l-bieb u l-aperturi jew inkella billi tikkwantifika *a priori* l-ammont/prezz li kienet tkun lesta tħallas għall-istess. L-intimata ma ħaditx ħsieb li tagħmel dan u għalhekk ma setgħetx imbagħad tippretendi illi r-rikorrenti tilfu d-dritt tagħhom għalihom sempliċiment għaliex kien għadda ċertu żmien u l-materjal/prezz tax-xogħol kien għola.

23. Japplika għalhekk l-Art. 1125 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li:

> **'1125. Kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni.'**

24. Ir-rikorrenti qed jitolbu bħala danni l-ammonti li ġew kwotati lilhom minn żewġ kumpaniji differenti fis-somma totali ta' € 5,188.56, ossia' l-ammont ta' € 4,120.56 kwotat fl-24 ta' Awwissu 2022 għall-aperturi[23] (Windmill Services Ltd) u l-ammont ta' € 1,068 kwotat fis-6 ta' Ġunju 2022 għall-bieb ta' barra[24] (Solid Furniture Ltd). Il-kawża infetħet fid-9 ta' Settembru 2022. Sussegwentement waqt il-mori tal-kawża (f'Jannar 2023) ir-rikorrenti akkwistaw stima oħra fir-rigward tal-bieb mingħand Construct Furniture (peress illi fil-fehma tagħhom ma kienux qegħdin jiġu moqdija minn Solid Furniture Ltd) li kienet irħas mill-ewwel waħda biex b'hekk is-somma

[23] Fol 17
[24] Fol 18

totali niżlet għal € 4,765.56. Ix-xogħolijiet laħqu ġew eżegwiti minn dawn il-kumpaniji.

25. Il-kumpanija intimata ma ressqet l-ebda provi sabiex tikkontesta l-ammonti in kwistjoni u għalhekk fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis illi dawn huma raġjonevoli u jirriflettu l-prezz tas-suq.

26. Fir-rigward tal-ispejjeż il-Qorti tara illi r-rikorrenti qed jitolbu li dawn jitqiesu li bdew jiddekorru minn Marzu 2019, presumibilment mid-data tal-ftehim. Il-Qorti però ma tqisx li din it-talba hija ġustifikata. Skond l-Art. 1141 tal-Kap. 16:

> **"1141. (1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita**
>
> **(2) F' kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b' att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni."**

Issa għalkemm l-obbligazzjoni in kwistjoni kienet ta' xorta kummerċjali skont l-Art. 5(e) u (g) tal-Kodiċi Kummerċjali[25], madanakollu ma jistax jingħad illi kien hemm data meta l-obbligazzjoni kellha tiġi eżegwita u dan proprju għaliex ma kien ġie iffissat l-ebda terminu f'dan ir-rigward. Ma jidhirx li ġie ppreżentat xi att ġudizzjarju qabel il-ftuħ tal-kawża odjerna sabiex l-intimata titqiegħed *in mora* u għalhekk il-Qorti tqis illi l-imgħax beda jiddekorri mid-data ta' meta nfetħet il-kawża.

27. Finalment il-Qorti ħadet *judicial notice* tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tad-9 ta' Settembru 2022 bin-numru 1981/2022 stante illi ma tressqet l-ebda prova tiegħu mir-rikorrenti. Il-Qorti tħoss però illi kien ikun ferm aħjar illi kieku kopja ta' dan l-att ġie esebit mir-rikorrenti li suppost kellhom il-kompitu u l-oneru li jressqu l-aħjar provi li jistgħu jġibu inkluż fir-rigward tal-ispejjeż mitluba minnhom.

Deċiżjoni

28. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi mill-kawża billi tilqa' t-talba tar-rikorrenti *in parte* fis-sens illi:**

---

[25] Art. 5. Huma atti tal-kummerċ – (e) kull operazzjoni li għandha x'taqsam ma' soċjetajiet kummerċjali jew ma' l-azzjonijiet tagħhom; ... (g) kull intrapriża ta' provvisti, manifattura, bini, ġarr, sigurtà, depożiti, spettakoli pubbliċi u ta' reklam

i. **Tiddikjara illi l-kumpanija intimata hija debitriċi tar-rikorrenti fis-somma ta' erbat elef seba' mija ħamsa u sittin euro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€ 4,765.56) rappreżentanti l-prezz ta' aperturi u bieb ta' barra li kienet obbligata li tagħmilhom bis-saħħa tal-ftehim tat-18 ta' Marzu 2019**

ii. **Tikkundanna lill-kumpanija intimata tħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tal-preżentata tal-kawża sad-data tal-pagament effettiv.**

Bl-ispejjeż kif mitluba kontra l-kumpanija intimata.

V.G. Axiak — Maġistrat

Y.M. Pace — Dep. Reġistratur