MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-3 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 84/2001/1

Arthur u Carmen konjuġi Sammut .

vs

Raymond u Catherine konjuġi Galea .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi l-atturi xtraw mingħand il-konvenuti l-arja mis-sebgħa u għoxrin filata sas-sebgħa u tletin filata mil-livell tat-triq u sovrastanti parti diviża ta' art tal-kejl ta' xi tnejn u disgħin metru kwadru (92 m.k.) u ċioe' dik l-arja fejn kien hemm proġettat illi jinbena l-appartament immarkat internament bin-numru disgħa (9) fil-korp t'appartamenti esternament bla isem u bla numru fi Triq in-Naħla, Marsalforn, limiti

taż-Żebbuġ, Għawdex permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech tal-25 ta' Mejju 1998 hawn anness u mmarkat bħala Dok. "A" ;

Illi tali att ta' bejgħ kien jikkomprendi wkoll t-tgawdija, flimkien ma' l-appartamenti l-oħra formanti parti mill-istess korp ta' bini, ta' bosta affarijiet illi huma intiżi għall-użu komuni ta' l-istess appartamenti fosthom "lift" ;

Illi l-partijiet ffirmaw ukoll kuntratt t'appalt fil-15 ta' Marzu 1998, hawn anness u mmarkat bħala Dok. "B", liema kuntratt kien jistipula kif għandu jinbena u kif għandu jitlesta l-ispazju tal-"Flat Numru 9" hawn fuq imsemmi, kif ukoll kif għandhom jitlestew il-partijiet komuni appartenenti għall-istess korp ta' bini u *inter alia* t-termini tal-ħlas u t-termini għat-tlestija tax-xogħlijiet involuti .

Illi fost affarijiet oħra, il-konvenuti obbligaw ruħhom illi kellhom ilestu l-finituri tal-partijiet komuni sa Marzu 1999 u illi tali finituri tal-partijiet komuni kellhom jikkomprendu l-provvista u l-istallazzjoni ta' "lift" mill-pjan terran sat-tielet sular ta' l-istess korp ta' bini .

Illi l-atturi rrispettaw it-termini tal-ħlas stipulati f'dan il-ftehim.

Illi l-"lift" imsemmi għadu sal-ġurnata tal-lum ma jaħdimx bir-riżultat illi l-atturi li huma persuni anzjani, ma jistgħux jużaw l-appartament illi xtraw u dana b'dannu konsiderevoli għalihom .

Illi bosta xogħlijiet oġġett tal-kuntratt t'appalt imsemmi saru mill-konvenuti b'mod dilettantesk u mhux skond l-arti u s-sengħa .

Illi minkejja illi l-konvenuti ntrabtu illi x-xogħlijiet kollha ta' bini oġġett tal-kuntratt t'appalt imsemmi kellhom isiru skond il-permessi tal-bini, il-konvenuti kissru l-permessi li kellhom fil-korpi ta' appartamenti appartenenti lilhom, bir-riżultat illi nħareġ Avviż ta' Twettieq u Infurzar mill-Awtorita' tal-Ippjanar, liema Avviż qed iżomm milli tingħata

provvista ta' dawl adegwata sabiex jiffunzjona l-"lift" in kustjoni .

Illi tali xoghlijiet irregulari qegħdin ukoll inaqqsu l-valur tal-appartament mixtri mill-atturi .

Illi bħala riżultat ta' l-aġir tal-konvenuti, l-atturi soffrew u se jkomplu jsofru danni konsiderevoli li ghalihom huma responsabbli l-istess atturi .
Illi għalkemm il-konvenuti ġew interpellati diversi drabi sabiex jonoraw il-kuntratti msemmija u sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas ta' dawn id-danni, huma baqgħu inadempjenti .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti kissru t-termini tal-kuntratt pubbliku u tal-kuntratt t'appalt suċitati ;

2. Konsegwentement tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli lejn l-atturi għar-riżarċiment tad-danni kollha sofferti minnhom ;

3. Tillikwida dawn id-danni okkorrendo permezz ta' perit nominandi ;

4. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu l-ammont hekk likwidat .

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri interpellatorji tad-19 ta' Frar 2001, tat-2 ta' April 2001 u tal-4 ta' Lulju 2001 kif ukoll tal-ittri uffiċjali tal-10 t'April 2001 u tal-20 ta' Lulju 2001 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tal-20 ta' Lulju 2001 .

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Arthur Sammut .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi :

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-konvenuti wettqu l-obbligazzjonijiet kollha assunti minnhom fil-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 1998 anness bħala Dok "A" maċ-ċitazzjoni ppreżentata mill-atturi kif ukoll dawk assunti minnhom fil-kuntratt t'appalt li sar fil-ħmistax (15) ta' Marzu 1998 anness ukoll maċ-ċitazzjoni bħala Dok "B" u dan kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża ;

2. Illi l-konvenuti lestew ukoll il-finituri tal-partijiet komuni tal-blokk t'appartamenti fi Triq in-Naħla f'Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex kif ukoll l-istallazzjoni u l-provvista tal-lift li jwassal mill-pjan terran sat-tielet sular tal-istess blokk u għalhekk l-allegazzjoni tal-atturi li dawn mhux lesti hija waħda falza w inveritiera ;

3. Illi l-istess lift stallat mill-konvenuti sal-lum għadu ma jistax jitħaddem mhux minħabba xi nuqqas da parti tal-konvenuti iżda biss minħabba pika u sens ta' vendikazzjoni tal-atturi li għamlu diversi rapporti mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar li minn naħa tagħha din l-Awtorita' qed tirrifjuta li tagħti Compliance Certificate biex ikun jista' jinġab is-servizz ta' three phase mill-Korporazzjoni Enemalta .

4. Illi mhux minnu li l-atturi sofrew jew qed isofru xi danni u dan peress li huma qed jutilizzaw regolarment l-appartament minnhom akkwistat. Mhux minnu wkoll li huma rrispettaw it-termini tal-ħlas stipulat fil-ftehim peress li huma fadlilhom bilanċ sostanzjali xi jħallsu lill-konjuġi Galea l-konvenuti u qed iqanqlu dawn il-kwistjonijiet biss bl-intiża li jiffrankaw li jħallsu dan il-bilanċ .

5. Illi l-allegazzjoni li bosta xogħlijiet tal-kuntratt t'appalt saru mill-konvenuti b'mod dilattentesk u mhux skond l-arti u s-sengħa hija għal kollox infondata u dan kif jista' jigi ċertifikat minn kull espert li jista' jiġi maħtur minn din l-Onorabbli Qorti . Anke din l-allegazzjoni qatt ma tqanqlet qabel u huwa biss issa li l-

atturi qed jgħidu li x-xogħol fl-appartament tagħhom ma sarx skond l-arti u s-sengħa .

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Raymond Galea .

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Gunju 2002 li bih innominat lill-A.I.C. Joseph Dimech bħala perit tekniku f'din il-kawża .

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku ppreżentata fit-18 ta' Mejju 2004 u maħlufa fit-8 ta' Lulju 2004 .

Rat il-verbal tagħha tat-30 ta’ Mejju 2003 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u dokumenti oħra ppreżentati .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din iċ-ċitazzjoni l-atturi qed jitolbu d-danni konsegwenzjali għall-allegat nuqqas tal-konvenuti li jesegwixxu fit-termini kollha tiegħu kuntratt ta' appalt lilhom mogħti sabiex jiġi komplut appartament li dawn bnew fuq inkarigu tagħhom .

Il-konvenuti jiċħdu l-pretensjonijiet ta' l-atturi u jsostnu illi jekk kien hemm xi nuqqas, dan kien dovut għall-aġir ta' l-atturi stess.

L-ilmenti ewlenin ta' l-atturi jirrigwardaw in-nuqqas tal-konvenuti li jistallaw *lift* funzjonabbli fil-*block* ta' appartamenti li l-*flat* tagħhom jifforma parti minnu fiż-żmien stipulat u li xxarbulhom xi ħitan ta' dan il-flat minħabba tikħil ħażin .

Skond il-kuntratt ta' appalt iffirmat mill-kontendenti, u li ġie esebit fil-mori tal-kawża,[1] il-*common parts* kellhom jitlestew sa Marzu tas-sena elf disa mija disa' u disgħin (1999).[2] Irriżulta mill-provi illi, għalkemm dan il-*lift* kien ġie installat, l-atturi ma setgħux jaghmlu użu minnu minħabba illi ma kienx ikkomunikat mas-sistema ta' elettriku *three phase* meħtieġa għal apparat simili . Infatti l-perit tekniku ġie nfurmat illi dan il-*lift* beda jiffunzjona biss f'Mejju 2003, kważi sena u nofs wara li ġiet istitwita din il-kawża[3] .
Il-liġi tagħna tistipola li d-debitur, anke jekk ma jkunx aġixxa *in mala fede*, huwa tenut iħallas id-danni kkaġunati minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjonijiet tiegħu, sakemm ma jkunx hemm xi raġuni li ma kellu ebda kontroll fuqha.[4] Dwar il-ksur ta' l-obbligi kontrattwali minħabba l-*mora* l-**Giorgi** jgħallem illi :

"***Intendesi per mora, in senso lato, un ritardo del debitore nell'adempiere l'obbligazione (mora solvendi); oppure del creditore nel ricevere il pagamento (mora accipiendi) . Ma in senso proprio e giuridico s'intende per mora il solo ritardo colpevole, che non toglie la possibilita' dell'adempimento tardivo …. Ritardo colpevole vuol dire, che non dipende dal caso, e che non puo' essere giustificato da una presupposta tolleranza o annuenza della parte, a danno della quale avviene il ritardo …. In generale spetta a chi trovasi in mora, di escludere la propria colpa con idonee prove.***[5]

Fil-każ in eżami, l-konvenuti ppruvaw jiġġustifikaw id-dewmien tagħhom billi jitfgħu l-ħtija għal dak li ġara fuq l-aġir ta' l-attur stess illi rraportahom ma' l-awtoritajiet ta' l-Ippjanar minħabba xi allegazzjonijiet ta' bini mhux skond il-permess fi blokki ta' appartamenti adjaċenti għal dak fejn kellu l-appartament tiegħu . Irriżulta wkoll mid-depożizzjoni ta' Mario Pavia,[6] *technical officer* mal-

[1] Ara Dok.A.S. 1 a fol. 42 - 47 tal-process .
[2] ara l-ahhar paragrafu a fol. 47 .
[3] ara rapport peritali a fol. 123 tal-process .
[4] art.1133 Kap. 16
[5] Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano : Firenze 1903 6 ta.ed. vol. II. para. 43, 44, pag. 69 – 72 .
[6] a fol.70 tal-process .

korporazzjoni Enemalta illi l-konvenuti sal-21 ta' Gunju 2002, id-data li fiha xehed, lanqas biss kienu għadhom applikaw għal dan it-*three phase .* Gara pero' illi sussegwentement għar-rapporti magħmula mill-attur, il-konvenut uża l-*compliance certificate* tal-*block* appartamenti li dak ta' l-atturi kien jifforma parti minnu, sabiex jakkwista l-elettriku fil-bini l-ieħor tiegħu . Imma kif tajjeb jgħid il-perit tekniku fir-rapport tiegħu : "*Ir-raġunijiet kollha miġjuba mill-konvenut, dwar id-dewmien fl-istallazzjoni tal-lift ma jreġux . Il-fatt li Block A inbena skond il-permessi u l-compliance certificates fuq dan il-block kollha inħarġu, inkluż dak tal-common parts, kien ħtija tal-konvenut li uża l-istess certifikati għal blokki oħra li ma kienux skond il-permessi . Kieku ma kienx hemm il-fatt li l-konvenut kien qed jibni blokki oħra adjaċenti mhux skond il-permessi, il-compliance certificate għat-three phase kien joħroġ fil-ħin*."[7]

L-ilment l-ieħor, kif ġia ngħad, kien jirrigwarda tixrib ta' ilma tax-xita kif ukoll ilma li kien ħiereġ mill-*mixer* ta' fuq il-*wash hand basin* . Dawn id-difetti ġew riżolti fis-sajf tas-sena 2003, skond ix-xhieda tal-konvenut, mogħtija waqt l-aċċess tat-23 ta' Jannar 2004.[8]

Jonqos biss għalhekk li jiġu kkwantifikati dawn id-danni . Ġie ribadit mill-qrati tagħna illi :

"*Meta jkun hemm ksur ta' kuntratt l-obbligat ikun responsabbli għad-danni . Dawn id-danni jistgħu jkunu jew konvenzjonali jew ġudizzjali ….. jekk id-danni ma jkunux pre-likwidati, min jitlob id-danni, irid jipprova t-telf li hu realment ikun sofra, u dan peress li d-danni jridu jkunu reali . Id-danni f'dan il-każ, jiġu likwidati mill-Qorti, u għandhom ikollhom konnessjoni diretta mal-ksur invokat*."[9]

Fil-każ tagħna ma kien hemm l-ebda klawsola kuntrattwali li tiffissa xi danni f'każ ta' dewmien jew xi nuqqas ieħor . Dawn iridu għalhekk jiġu stabiliti mill-provi . L-atturi

---

[7] ara rapport peritali a fol. 124 tal-process .
[8] ibid. a fol. 123 .
[9] Jun Lui et noe vs Salomo Ulrich noe. Prim'Awla : 3.10.2002 .

jippretendu illi jiġu kkumpensati għan-nuqqas li jużaw dan l-appartament kemm xtaqu minħabba li l-*lift* ma kienx jaħdem . Bħala persuni ta' ċerta eta' ('l fuq minn sittin sena) kienu bir-raġun isibuha diffiċli jtelgħu erba' sulari kull darba sabiex jaċċedu għall-appartament tagħhom .
Kif intqal mill-qrati tagħna :
"*Fejn il-provi fir-rigward ta' l-ammont tad-danni ma humiex tant lineari jew ben stabbiliti jew f'xi każ ta' nuqqas ta' mezzi probatorji, l-ammont għandu jiġi ffissat* ***ex aequo et bono*** *mill-ġudikant*."[10]

Fil-każ in eżami, l-perit tekniku ffissa d-danni fir-rigward tan-nuqqas ta' użu tal-*lift* għal erba' snin sħaħ wara li suppost kellhom ikunu kkompletati l-*common parts,* għal tliet mija u għoxrin lira maltija (Lm320).[11] It-tixrib ta' l-ilma tax-xita mill-bjut u l-btieħi nterni ġie rimedjat biss ħames snin wara li kellhom jitlestew ix-xogħlijiet fil-*flat* ta' l-atturi . Għal dan in-nuqqas il-perit illikwida ammont ta' mitejn ħamsa u għoxrin lira maltija (Lm225) . Dawn iġibu ammont totali ta' ħames mija ħamsa u erbgħin lira maltija (Lm545) . Il-Qorti ma ssib ebda raġuni għaliex għandha tvarja dawn il-konklużjonijiet u għalhekk tagħmilhom tagħha .

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u :

(i) tiddikjara illi l-konvenuti kisru t-termini tal-kuntratt pubbliku u tal-kuntratt t'appalt msemmija fiċ-ċitazzjoni ;

(ii) konsegwentement tiddikjara illi l-konvenuti huma responsabbli lejn l-atturi għar-riżarċiment tad-danni sofferti minnhom ;

(iii) tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' ħames mija ħamsa u erbgħin lira maltija (Lm545) ; u

[10] Charles Attard vs Carmela Frendo et.; Prim'Awla : 31.1.2003 .
[11] ara rapport peritali a fol. 125

(iv) tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu dan l-ammont lill-atturi .

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri nterpellatorji tad-19 ta' Frar 2001, tat-2 ta' April 2001 u tal-4 ta' Lulju 2001, kif ukoll ta' l-ittri uffiċjali tal-10 t'April 2001 u tal-20 ta' Lulju 2001 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tal-20 ta' Lulju 2001, kontra l-konvenuti .

< Sentenza Finali >

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