MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 275/2008/1

S N Developments Limited

vs

Patrick Tanti u Sharon Tanti

Il-Qorti,

Fid-9 ta' Jannar, 2009, it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "It-Tribunal,
>
> Ra l-Avviz li permezz tieghu is-socjeta talbet likwidazzjoni ta' elfejn tmien mija erbgha u tletin ewro u hamsa u tmenin centezmi (€2834.85) rapprezentanti bilanc ta' somma akbar dovuti mill-intimati ghal prezz ta' xoghlijiet ta' appalt rezi lilhom fl-appartament bin-numru sebgha (7) Laila Court, Triq Ganni Bencini, Sliema, liema xoghlijiet saru fuq inkarigu ta' l-istess intimati skond skrittura

privata tad-9 ta' Novembru, 2004 u li sal-llum ghadhom mhux imhallsa. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mit-30 ta' Settembru, 2007 kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ssollevata mill-konvenuti fejn eccepixxew li t-talbiet tas-socjeta' attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-pagament kif mitlub m'huwiex dovut kif ser jigi ampjamaent muri waqt il-kawza odjerna u dan a bazi tal-fethim datat 20 ta' Mejju, 2004 mehmuz mar-risposta.

Bl-ispejjez.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti fl-atti tal-kawza.

Ra u sema' x-xhieda ta' George Portelli, Maurice Spiteri u Patrick Tanti.

Sema t-trattazzjoni tal-partijiet.

IKKUNSIDRA

Illi din il-kawza titratta dwar talba ghal hlas ghal xoghlijiet t' appalt skond skrittura privata datata 20 ta' Mejju, 2004 kif emendata sussegwentement fit-3 ta' Gunju, 2004 u fid- 9 ta' Novembru, 2004 liema talba qeghda tigi kkontestata mill-konvenuti a bazi tal-istess kontenut tal-istess skrittura privata . Illi l-konvenuti qalu illi skond l-istess skritturi huma kellhom ihallsu l-bilanc tal-hlas dovut meta x-xoghlijiet ikunu lesti u meta l-'*lift'* ikun installat u dan sa mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru, 2004.

Illi mill-provi rrizulta illi s-socjeta' attrici installat il'*lift*' u dan beda jahdem tant illi l-konvenuti kienu qieghdin juzawh. Irrizulta mix-xhieda tal-konvenuti illi kien jonqos illi s-socjeta' attrici taghtihom ic-certifikat tal-'*lift'* izda s-socjeta' attrici qalet li ma

kienetx obbligata u fid-dover li tghaddi dan ic-certifikat lill-konvenuti.

Intqal mis-socjeta attrici li kien sar ftehim mall-assocazzjoni tal-blokk. Illi l-assocazzjoni kellha tiehu hsieb iggib dan ic-certifikat. It-Tribunal jirrilleva illi ghalkemm issemma' dan il-ftehim, din il-prova qatt ma giet sostanzjata.

Skond xhieda minn rapprezentanti tas-socjeta' D&S Lifts, is-socjeta' mqabda bhala sub-appaltatur ghall-installazjoni tal-'*lift*' in kwistjoini, ntqal illi huma ma kienux ghadhom hargu c-certifkazzjoni tal-'*lift*' peress illi l-konvenut kien ghadu ma hallasshomx u li kienu qeghdin jippretendu l-hlas ta' €1164.69 sabiex jinhareg dan ic-certifikat.

Il-konvenut xehed illi skond il-ftehim milhuq bejn il-konvenuti u s-socjeta attrici l-'*lift*' kellu jigi installat mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru , 2004 u spjega kif il-'lift' gie nstallat u beda jintuza minn Marzu, 2006. Intqal mill-konvenut, illi huwa kien zamm bilanc, li kellu jithallas lis-socjeta' attrici meta jinhareg ic-certifkazzjoni tal-*'lift'* izda li sal-lum dan ic-certfikat, kien ghadu ma nharigx.

It-Tribunal jirrilleva illi l-konvenuti kienu qieghdin juzaw dan il-'lift' u li sahansitra kienu ghamlu '*maintenance agreement'* mas-socjeta' S&D Lifts Ltd ghal manutenzjoni ta' dan il-lift. Illi jirrizulta lit-Tribunal illi ghalkemm il-'*lift*' gie nstallat u qieghed jigi ntuzat mill-blokk fejn jirrisjedu l-konvenuti jonqoshom parti fundamentali tal-installazzjoni tal-'*lift'*, u cioe' c-certifikazzjoni tieghu. Fil-fehma tat-Tribunal meta *'lift'* jkun installat ghall-ewwel darba u huwa *'lift'* gdid dan ghandu jigi kkummisjonat u moghti lil min ha juzah b'certifikazzjoni li x-xoghlijiet saru skond is-sengha u li huwa konformi mal-ligi.

Illi fil-fehma tat-Tribunal ic-certifikazzjoni tal-'*lift*' hljha parti ntegrali tal-installazzjoni tal-'*lift*' u dan isir fil-mument li l-'*lift*' jkun kkumissjonat lix-xerreja. Minghajr dan ic-certifikat min ikun xtara appartament bl-uzu ta' *'lift'* m'ghandux il-garanzija illi l-*'lift'* huwa konformi mal-ligi. It-Tribunal huwa konvint illi l-ewwel certifikazzjoni tal-'*lift*' wara li jigi kkummissjonat l-istess '*lift'*, ghandu fil-kaz in ezami jithallas mill-vendituri izda c-certifikat huwa mahrug mis-sub-appaltaturi, li dahlu responsabbli ghall-prodott mibjugh minnhom u li sussegentement dahlu responsabbli ghal manutenzjoni tieghu. Illi huwa minnu illi kwalunkwe '*lift*' ghandu jigi ccertifikat perjodikament. Izda fil-fehma tat-Tribunal fil-kaz in ezami l-hlas ghall-ewwel certifikazzjoni hu l-obbligu tal-venditur. Izda, kwalunkwe oneru ta' hlas ghal certifikazzjoni sussegwenti jinkombi fuq ir-residenti tal-blokk. I-Tribunal isib illi n-ness guridiku ghal-provediment ta' '*lift*' huwa mas-socjeta' attrici bhala l-venditrici u ghalhekk huwa l-obbligu tas-socjeta' attrici li tipprovdi c-certifikazzjoni necessarja. Illi fil-fehma tat-Tribunal ghalkemm ir-residenti qed juzaw dan il-lift, dan il-'*lift'* qatt ma gie kkummisjonat kif suppost bil-konsegwenzi kollha li jistghu jingarrbu.

Illi t-Tribunal huwa konvint illi n-ness guridiku ghall-installazzjoni u kkummissjonar tal-'*lift'* hija mas-socjeta' attrici u t-Tribunal jidhirlu illi huwa l-obbligu tas-socjeta' attrici li meta jigi installat '*lift*' l-istess socjeta' ghandha tara li tali '*lift*' jkun ikkumisjonat mall-'*hand over'* tal-installazjoni tal-lift. Illi sal-lum il-*lift*' ghadu ma giex ikkummisjonat mill-vendituri ghalkemm il-'*lift*' qieghed jigi ntuzat mir-residenti, minghajr ic-certifikazzjoni skond il-ligi. Illi huwa l-obbligu tal-venditur li jara illi dak kollu miftiehem fil-ftehim ta' appalt huwa konformi mal-ligijiet.

Illi ghalhekk it-Tribunal huwa konvint illi s-socjeta' attrici ma mxietx skond il-ftehim t' appalt milhuq

bejn il-partijiet meta hija naqset milli tipprovdi lill-konvenuti c-certifikazzjoni mehtiega.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija, t-Tribunal huwa tal-fehma illi x-xoghlijiet t' appalt ghadhom ma gewx kompletati skond il-ftehim milhuq bejn il-partijiet u jonqos ic-certifikazzjoni ghall-uzu tal-'*lift'* li normalment isir meta '*lift'* jigi kkummisjonat mall-'*hand-over'* tal-installazzjoni u ghalhekk l-ebda ammont ma huwa dovut f'dan il-mument mill-konvenuti.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talba attrici.

Spejjez tal-kawza ghas-socjeta' attrici.**"**

Is-socjeta' attrici tikkontesta din id-decizjoni tat-Tribunal b'dawn il-premessi:-

(1) L-appalt gie minnha pjenament esegwit u allura ma jinftiehemx ir-ragonament tat-Tribunal fejn dan iddetermina illi n-nuqqas ta' certifikazzjoni tal-lift kellu jammonta ghal non-kompletezza ta' l-appalt;

(2) Il-konvenuti ilhom jaghmlu uzu mil-lift minn Marzu 2006 u hallsu pagament akkont tal-bilanc finali fit-3 ta' Settembru 2007. Li kieku t-tezi ta' l-appellati illi ma hallsux il-bilanc ghax ma nghatawx ic-certifikazzjoni kienet korretta, ftit jaghmel sens illi huma jghaddu biex jaffettwaw hlas ta' parti mill-bilanc, meta bejn dan il-hlas u l-kawza ma kien hemm ebda bdil tac-cirkustanzi;

Il-fatti l-aktar sostanzjali tal-vertenza huma s-segwenti:-

(1) Bi skrittura privata tal-20 ta' Mejju, 2004 l-konvenuti qablu li jixtru minghand is-socjeta' attrici flat Numru 7 fi blokk ta' bini fi Triq Ganni Bencini, Sliema. Fl-istess data gie appattwit ukoll illi s-socjeta' attrici tikkompleta xoghlijiet sew interni fil-flat, kif ukoll esterni

konnessi mal-partijiet komuni tal-blokka ta' bini. F'dan il-ftehim inghad li l-bilanc finali tal-konvenuti jsir meta l-lift ikun installat, u dan mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru, 2004;

(2) Bejn il-partijiet saru zewg skritturi ohra, il-wahda datata 3 ta' Gunju, 2004 ghall-modalita tal-hlas ta' xi depoziti li kellhom isiru u baqghu ma sarux. L-ohra, datata 9 ta' Novembru, 2004 indikanti l-pendenza li kien ghad baqa' bejn il-partijiet. Ghal precizazzjoni fiha gie dikjarat illi s-somma ta' Lm2250 tithallas wara li s-socjeta` venditrici twahhal il-kamra tal-banju u l-bibien u l-ammont ta' Lm2000 malli jitwahhal il-lift sat-30 ta' Jannar, 2005;

(3) Ma jidherx li huwa kkontestat illi l-lift seta' beda jintuza b'effett minn Marzu 2006;

Esposti dawn il-fatti, jidher li l-qalba tal-kontestazzjoni bejn il-kontendenti hi limitata ghal kwestjoni tac-certifikazzjoni tal-lift. George Portelli, ir-rapprezentant tas-socjeta` attrici (fol. 15), isostni illi l-kumpanija ma kienetx fl-obbligu li tissuplixxi certifikat ghal lift installat mill-kumpanija D & S Lifts Limited. Jghid ukoll illi kien hemm Owners Association Agreement u kienet ir-responsabilita ta' din l-Assocjazzjoni li ggib ic-certifikat tal-lift. Invece, il-konvenut Patrick Tanti (fol. 40) jikkontendi illi, u apparti kuntrast dwar l-ammont pretiz, huwa lest li jhallas dment li jinhareg ic-certifikat;

Hu principju generali assodat fid-dritt illi min jindahal ghal bicca xoghol ghandu jassikura li jibdiha u jtemmha skond it-termini u l-pattijiet akkordati, u fuq kollox, skond il-kriterju bid-diligenza tal-*bonus paterfamilias* ghal liema jirreferi l-Artikolu 1132(1) tal-Kodici Civili. Tissokta tippreciza l-gurisprudenza f'materja ta' adempjenza ta' appalt illi "jekk ix-xoghol li jifforma l-oggett ta' appalt ma jkunx kollu lest, jew ma jkunx kollu ezegwit skond is-sengha, l-appaltatur mhux intitolat jippretendi l-hlas tal-prezz stipulat in konsiderazzjoni ta' dan ix-xoghol, ghax meta x-xoghol li ghalih ikun gie appattwit prezz determinat

ma jkunx kollu lest, l-appaltatur ma jistax jitlob il-hlas, la kollu u lanqas parti minnu”. Ara, fost ohrajn, “**Antonio Pisani -vs- Carmelo Debattista**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 8 ta’ Mejju, 1958 u “**John Portelli -vs- Thomas Ritchie**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 21 ta’ Marzu, 1960;

Premess dan, jirrizulta mill-iskrittura ta’ ftehim ta’ appalt tal-20 ta’ Mejju, 2004 illi, *inter alia,* is-socjeta` attrici kellha tinstalla lift bis-sistema *hydraulic* fil-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti. Din l-obbligazzjoni principali, anke jekk tardivament u mhux fiz-zmenijiet miftehma, giet ezegwita. Fuq dan il-partijiet jikkonkordaw. L-istess skrittura ta’ ftehim imkien ma tirreferi espressament ghac-certifikazzjoni tieghu, li, *del resto*, skond ir-regolamenti ta’ l-Avviz Legali 370 ta’ l-2002 (Lift Regulations, 2002) maghmula taht il-Products Safety Act, hu ta’ pertinenza u ta’ obbligu f’min ikun effettivament installa l-lift. F’dan il-kaz, is-socjeta D & S Lifts Limited. Tqum hawn il-mistoqsija jekk, nonostante li c-certifikazzjoni ma tissemmiex *expressis*, kellux lil din jigi attribwit dik l-obbligazzjoni, anke jekk sekondarja, kontenenti karattru ta’ essenzjalita ghal dik l-obbligazzjoni l-ohra primarja. Jekk it-twegiba hi fil-posittiv allura wiehed jista’ jargomenta illi, ankorke ic-certifikat kellu jigi rilaxxjat minn kumpanija terza li installat il-lift, kien dover tas-socjeta` appaltatrici li ma tibqax passiva u, inversament, li taghmel dak kollu mehtieg ghall-otteniment ta’ dak l-istess certifikat minghand min, skond ir-regolamenti, kien fid-dmir li jemettih. Xort’ohra, hu ried juri li kienet tezisti impossibilita sopravvenuta li ma kienetx tiddependi mill-volonta tieghu;

Issa jekk wiehed joqghod ghax-xhieda ta’ Maurice Spiteri, rapprezentanti tal-kumpanija D & S Lifts Limited (fol. 38) isib li din il-kumpanija ma rrilaxxjatx ic-certifikat *de quo* ghax, skond ix-xhud, ghadha ma thallsetx ghalih. Wiehed presumibilment jistenna li dan il-hlas kellu jsir mis-socjeta` attrici li kkommissjonat l-installazzjoni. Veru li r-rapprezentanti tas-socjeta` attrici xehed li skond l-Owners Association Agreement, l-akkwist ta’ certifikat bhal dan

assumietu din l-Assocjazzjoni izda imbaghad lanqas ma jghid illi l-istess Assocjazzjoni assumiet ukoll il-hlas relattiv ghall-akkwist tieghu;

Accettat, *gratia argomenti*, li kien hemm f'dan il-kaz anke dak il-patt sekondarju sottintiz, minn naha l-ohra lanqas ma jista' jisfuggi mill-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti l-fatt importanti li jemani mir-rizultanzi probatorji u l-aktar ta' dik il-kondotta assunta mill-konvenuti appellati *ex-post facto* l-installazzjoni tal-lift. Huma hadu konsenja ta' l-appartament mibjugh lilhom u wkoll tal-partijiet komuni, meritu, flimkien max-xoghlijiet interni fil-flat, tal-ftehim ta' l-appalt. Mhux dan biss. Huma, ukoll, sa minn Marzu 2006 bdew jaghmlu uzu mil-lift hekk installat fil-blokk ta' flats u ppartecipaw ukoll, bis-sahha tal-ftehim bejn l-Owners Association u s-socjeta` D & S Lifts Ltd, mill-manutenzjoni ta' l-istess lift. Fil-fehma tal-Qorti din il-qaghda tbiddel ix-xenarju ghax turi illi, almenu tacitament, huma accettaw l-ezekuzzjoni bl-appalt bla ebda rezerva. Dan fis-sens illi dik il-kondotta minnhom persegwita kienet tispjega illi l-appalt ezegwit mis-socjeta` appellanti kien konformi ghall-ftehim. Fil-hsieb tal-Qorti din il-qaghda ta' l-ezistenza ta' l-accettazzjoni mill-appellati ta' l-appalt b'dik il-kondotta taghhom kellha tikkostitwixxi *quaestio facti* li t-Tribunal kien messu ssofferma u rraguna sew dwarha;

Ghal din il-Qorti l-uzu, anke kontinwu, mill-appellati tal-lift ma jistax ma jitqiesx inkompatibbli ma' dik tad-difiza taghhom ta' l-intempestivita ta' l-azzjoni ghall-fatt li l-appalt ghadu mhux komplut ghax tonqos ic-certifikazzjoni tal-lift. Il-konsenja ta' l-appartament u ta' l-ambjenti ghall-uzu komuni la kienet fittizja u lanqas simbolika izda, pjuttost wahda effettiva ghal fini tal-konsiderazzjoni tat-temm ta' l-appalt;

Jikkonsegwi minn dan b'konkluzjoni tar-riflessjonijiet maghmula illi s-socjeta` attrici kellha dritt tikkonsegwi l-pagament tal-korrispettiv miftiehem skond l-iskrittura ta' ftehim. Dan, pero`, mhux fis-somma pretiza mis-socjeta`

appellanti. Skond l-ahhar skrittura tad-9 ta' Novembru, 2004 il-partijiet iddikjaraw x'bilanci kien ghad fadal x'jithallsu. Fiha ma gie appattwit ebda imghaxijiet u la dan huwa hekk, u la, ukoll ma saret ebda sejha b'att gudizzjarju, ex-Artikolu 1141 (2) Kodici Civili, is-socjeta` attrici ma setghetx timputa parti mill-hlas tas-somma ta' Lm1500 li saritilha fit-3 ta' Settembru, 2007 ghall-imghaxijiet. Issa l-prospett a fol. 25 juri illi sad-data ta' dan il-hlas l-ammont bilancjali dovut kien Lm2250. Ir-riduzzjoni minn dan l-ammont tas-somma mhallsa jgib bilanc nett ta' seba' mija u hamsin lira (Lm750). Hi din is-somma li l-konvenuti appellati ghad jonqoshom ihallsu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti, filwaqt li tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-appell b'dan li tikkundanna lill-konvenuti appellati li jhallsu lis-socjeta` appellanti limitatament is-somma bilancjali ta' seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm750) ekwivalenti ghal elf seba' mija u sebgha u erbghin euro u tliet centezmi (€1747.03), bl-imghaxijiet mid-data tan-notifika ta' l-Avviz (21 ta' April, 2008). L-ispejjez taz-zewg istanzi jitbatew fil-proporzjon tar-rebh u tat-telf.

< Sentenza Finali >

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