MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-15 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 186/2011

Nicola Jayne Deegan gia' Grixti u
Peter Paul Busuttil

vs

Fleming Properties Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-23 ta' Frar 2011 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' kuntratt datat il-hmistax ta' Marzu tas-sena elfejn u sebgha (15/03/2007) l-esponenti taw appalt lis-socjeta konvenuta konsistenti dan l-appalt fil-bini entro t-terminu ta' sena u nofs tal-arja tal-appartament taghhom numru erba' (4) fi blokk ta' appartamenti u garages bl-

isem "St. Peter" f'St. Joseph Street, Birzebbugia, accessibbli minn tarag komuni li tidhol mill-imsemmija Triq St. Joseph, u dana skond l-ispecifikazzjonijiet uniti mal-istess Kuntratt ta' Appalt (Ara Dok. “A” u “B”).

2. Illi skond l-imsemmija specifikazzjonijiet (Dok. "B") is-socjeta ntimata kellha taghmel fil-komun tarag tal-granite, izda minflok hija ghamlet tarag tal-irham minghajr skirting, u dana kif jidher ukoll mic-Certifikat datat it-tmintax ta' Awwissu tas-sena elfejn u ghaxra (18/08/2010) rilaxxjat mill-Perit Arkitett Marvin Ellul (Dok. "C").

3. Illi barra minn hekk is-socjeta ntimata ma ezegwitx l-appalt skond is-sengha u l-arti fis-sens illi l-"window sills" tal-irham qed jiccippjaw, u inoltre l-istess socjeta wahhlet l-aluminium railings tal-gallarija ta' quddiem mhux skond il-"health and safety regulations" ghax huma sebghajn millimetru (70mm) aqsar mill-minimum accettabbli, u dana ukoll kif jidher mill-imsemmi Certifikat tal-Perit Arkitett Marvin Ellul (Dok. "C").

4. Illi s-socjeta ntimata nterpellata anki ufficjalment b'ittra ufficjali datata s-sebgha u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u ghaxra (27/09/2010) sabiex tottempora ruha mal-kuntratt ta' appalt baqghet inadempjenti.

Tghid ghalhekk is-socjeta ntimata l-ghaliex ma ghandhiex dina l-Qorti ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Tiddikjara illi s-socjeta ntimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' appalt meta ghamlet fil-komun tarag tal-irham minflok tal-granite kif kien miftiehem, u inoltre ma ezegwitx partijiet ohra tal-appalt skond is-sengha u l-arti ghax il-"window sills" tal-irham qed jiccippjaw u peress illi l-"aluminium railings" tal-gallarija ta' quddiem ma sarux skond il-"health and safety regulations" kif fuq inghad.

2. Tordna lis-socjeta ntimata tezigwixxi l-appalt skond il-ftehim u skond is-sengha u l-arti billi taghmel fil-komun tarag tal-granite, u tbiddel il-"window sills" u l-"aluminium railings" tal-gallarija ta' quddiem u dana fi zmien qasir u

perentorju li joghgobha tipprefeggi dina l-Onorabbli Qorti u taht id-direzzjoni ta' periti nominandi; u

3. Fin-nuqqas, tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-esponenti dik is-somma hekk likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti u rapprezentanti l-ispiza kollha nvoluta sabiex I-esponenti jkunu jistghaw jezegwixxu x-xogholijiet huma u taht id-direzzjoni tal-istess periti nominandi.

Bl-ispejjez komprizi dawk taI-ittra nterpellatorja tat-13 ta' Marzu 20I0, u ta' I-ittra ufficjali tas-27 ta' Settembru 20I0 kontra s-socjeta ntimata Ii r-rapprezentanti taghha huma minn issa ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. IIIi I-ewwel talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi t-tarag sar ta' kwalita ferm ·superjuri u sar bil-kunsens u accettazzjoni sia tal-atturi u sia tal-co proprjetarji I-ohra tal-Blokka u fi kwalunkwe kaz it-trapass ta' oltre sentejn mit-tqeghid tal-imsemmi tarag komuni certament jirrendi I-azzjoni tal-atturi preskritta u fi kwalunkwe kaz vessatorja. IIIi di piu t-talba dwar sollijiet ghandha tigi respinta ghaliex qatt ma kienu mnizzla fl-ispecifications u dawn saru semplicement ex gratia mis-socjeta intimata.

IIIi di piu r-railings saru skond qisien regolamentari u kien l-agir tal-atturi li ghal esigenzi taghhom ghollew it-torba u l-gholi tal-madum meta diga fil-gallerija kien hemm filata li fuqha tqieghed u twahhal ir-railing tal-aluminium u dan jista jigi kkonfermat u konstatat. Illi jsegwi illi din l-Onorabbli Qorti ma ghandha tiddikjara ebda ksur ta' kundizzjonijiet kif premess

2. IIIi konsegwentement isegwi illi ma hemm ebda ordni li din l-Onorabbli Qorti ghandha tordna fiI-konfront tas-socjeta intimata.

3. Illi konsegwentement ma tezisti ebda kundanna li ghandha tigi ordnata fil-konfront tal-istess socjeta intimata.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz ir-rapport peritali u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-15 ta' April 2013.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi xtraw proprjeta cioe appartament minghand is-socjeta konvenuta b'kuntratt datat 18 ta' Lulju 2007 (mhux kif indikat fir-rikors guramenta 15 ta' Marzu 2007) reportat a fol. 28 et seq. tal-process soggett ghal kundizzjonijiet f'Dok. A li mhux esebit mal-kuntratt.

Hu pacifiku anki mill-kuntratt innifsu illi l-blokk ta' appartamenti ma kiex ghadu komplut tant illi saret skrittura bejn il-partijiet datata 15 ta' Marzu 2007 cioe precedenti ghal iffirmar tal-kuntratt izda possibilment meta sar il-konvenju, li s-socjeta konvenuta kellha tibni l-appartament skond specifications miftehma. Din l-iskrittura ta' appalt u specifications jinsabu reportati a fol. 5 u 6 tal-process. Ma hemm ebda dizgwid bejn il-partijiet li fil-fatt il-ftehim hu dak li jidher fl-imsemmija zewg dokumenti.

Il-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-socjeta konvenuta naqsitx milli tadempixxi l-obbligi taghha kontrattwali li tezegwixxi x-xogholijiet miftehma kif miftehma.

L-atturi jikkontendu illi s-socjeta konvenuta naqset li tezegwixxi l-appalt kif miftehem u dan ghal dawn ir-ragunijiet:
1. il-materjal uzat fit-tarag komuni,
2. in-nuqqas ta' skirting fit-tarag komuni,

3. materjal mhux skond is-sengha u l-arti fis-sllijiet tat-twieqi tal-apparament fuq il-faccata,
4. in-nuqqas ta’ gholi regolamentari ghar-railing tal-gallerija.

Dawn l-ilmenti gew trattati mill-lat tekniku mill-Perit Tekniku Alan Saliba mqabbad mill-Qorti. Hu kkonkluda kif gej:
29. Dwar IL-MATERJAL TAT-TARAG KOMUNI jirrizulta illi ghalkemm l-irham uzat, billi huwa car aktr mill-granit, ikabbar u jdawwal aktar, izda jirrizulta wkoll illi l-irham uzat huwa ta’ prezz inferjuri aktar mill-granit. F’dan ir-rigwrd l-esponent jikkonkludi li t-tarag komuni li jinsab fuq gewwa ma sarx tal-granit skont il-finishing works specifications Dok. ’B’ a fol. 6.

36. Dwar L-ISKIRTING MAT-TARAG KOMUNI l-esponent jikkonkludi illi fit-tarag komuni fil-kwistjoni (kemm fuq barra u kif ukoll fuq gewwa) ma sarx skirting. Ghalkemm l-iskirting ma jissemmiex fil-finishing works specifications Dok. ’B’ a fol. 6, l-iskirting mat-turgien gieli ma jsirx kemm ghal ragunijiet ta’ disinn u kif ukoll billi l-iskirting ghandu tendenza li jaghmel it-tarag jidher idjaq. In-nuqqas ta’ skirting jimplika wkoll inqas spejjez. Dan salv il-mertu legali jekk l-iskirting jaqax fil-mertu tal-kaz odjern.

41. Dwar IS-SOLLIJIET TAT-TWIEQI l-esponent jikkonkludi ghalhekk illi dawn is-sollijiet tat-twieqi ta’ barra huma difettuzi. Salv il-mertu legali jekk dawn is-sollijiet jifformawx parti mill-appalt fil-kwistjoni.

50. Dwar IR-RAILING TAL-GALLARIJA l-esponent jikkonkludi ghalhekk illi dan ir-railing huwa skont il-health and safety regulations.

Is-socjeta konvenuta tikkontenti illi t-tarag sar ta’ kwalita superjuri u bil-kunsens u accettazzjoni tal-atturi, u in ogni kaz l-azzjoni attrici hi preskritta ghax ghaddew aktar minn sentejn mit-tqeghid tal-imsemmi tarag.

Inoltre is-sollijiet ma kienux jifformaw parti mill ftehim u saru ex gratia.

Ir-railings saru skond qisien regolamentari.

Rigward l-iskirting tat-tarag ma ntqal xejn fl-eccezzjonijiet izda fid-dikjarazzjoni guramentata tghid li dan ma kienx inkluz fil-ftehim.

Preskrizzjoni

Is-socjeta konvenuta taghti din l-eccezzjoni in konnessjoni mal-materjal uzat ghat-tarag komuni fil-blokka appartementi, konsistenti f'sitt appartamenti, li llum jidher li l-istess oscjeta fadlieha biss tnejn mis-sitta ghax it-tlieta l-ohra nbieghu. Jidher illi l-komun jappartjeni fil-kwoti rispettivi lill-proprjetarji tal-appartamenti. Dak li jikkoncerna lil Qorti hu illi ghal finijiet ta' din il-kawza, is-socjeta konvenuta dahlet fl-obbligu mal-atturi li taghmel certu xogholijiet anki fil-partijiet komuni fi zmien meta skond l-atturi l-uniku appartament mibjugh kien ghadu taghhom biss u l-bqija kien jippartjeni lis-socjeta konvenuta.

Hu minnu illi s-socjeta konvenuta ma specifikatx l-artikolu relevanti tal-lilgi li fuqu qed tistrieh ghall-finijiet tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u l-Qorti hi konsapevoli li hemm gurisprudenza fis-sens li f'dan in-nuqqas ma jittiehidx kont ta' din l-eccezzjoni maghmula b'mod vag. Hu minnu pero illi s-socjeta konvenuta ssemmi t-trapass ta' sentejn mindu tlesta u kwindi jidher li qed tistrieh fuq il-preskrizzjoni ta' sentejn.

Pero anki hekk din l-eccezzjoni hi vaga wisq. L-artikolu 2111 tal-Kap. 16 jispecifika illi l-Qorti ma tistax taghti ex officio effett ghal preskrizzjoni jekk din ma tigix ecepita mill-parti interessata. Dan ifisser li l-Qorti ma tistax tissuplixxi hi ghan-nuqqas tal-parti u tfittex hi biex tara hix applikabbli ghal kaz xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx indikata b'mod car u esplicitu minn min jinvokaha (ara **Donald Manche noe vs Joseph** Said, (PA 28/06/2003PS u kazistika hemm kontenuta).

Ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kif maghmula qed tigi respinta.

Mertu

Il-mertu ta’ din l-azzjoni aktar jimpingi fuq in-natura tal-ftehim kontrattwali raggunt bejn il-partijiet u l-konsegwenzi li johorgu minnu milli mill-fattispecie tal-appalt.

Ftehim bejn il-partijiet hu ligi bejn il-partijiet u kull parti trid tottempera ruhha mal-ftehim. Il-ftehim raggunt mill-partijiet fuq specifications tal-finishing tal-appartament u partijiet komuni hu car u jidher riportat sew a fol. 6 tal-process. Jibda biex jinghad illi s-socjeta konvenuta eskludiet mill-obbligi kontrattwali taghha ”any items not specifically mentioned in this list”. Dan ifisser illi s-socjeta konvenuta intrabtet biss biex tezegwixxi x-xogholijiet imsemmija fil-lista fuq imsemmija u dan ghal prezz miftiehem fl-istess skrittura liema prezz hu maqsum specifikament u separatament ghal binja, finishing tal-appartament u dak tal-komun.

Mill-banda l-ohra, kull parti trid tezegwixxi skrupolozament dak imwieghed sakemm ma tirrizultax xi rinunzja jew ftehim mod iehor. F’dan il-kuntest ghalkemm is-socjeta konvenuta tallega li l-atturi accettaw li jsir l-irham fit-tarag komuni flok il-granit kif miftiehem, l-atturi jichdu dan, anzi jghidu li ma ndunawx li l-materjal ma kienx granit avolja ma kienux kuntenti bih stante li kien jidher differenti mill-parti hdejn il-bieb ta’ barra li fil-fatt kien granit. Kien haddiem li kien qieghed iqeghdilhom il-kcina u nfurmahom illi l-materjal uzat ma kienx granit izda irham. Inoltre d-diretturi tas-socjeta konvenuta jammettu illi ma talbu ebda permess lill-atturi li jqeghdu irham flok granit fit-tarag komuni.

Saret referenza mill-Perit Tekniku illi tikkontradixxi dak li xehdu d-diretturi tas-socjeta konvenuta fis-sens illi l-granit, almenu dak li gew murija l-atturi fi blokk iehor tal-istess socjeta konvenuta qabel sehh il-bejgh, hu aktar gholi fil-prezz mill-irham uzat fil-blokk tal-atturi. Il-Qorti ma tqis il-prezz daqshekk relevanti ghal vertenza, lanqas ma tqis daqshekk importanti l-effett ta’ dawl li seta’ jaghti l-irham aktar mill-granit. Dak li hu importanti hu illi l-ftehim kien car

u kellu jigi rispettat. Ma kien hemm ebda raguni valida ghaliex il-ftehim ma kellux jigi ezegwit skond kif pattwit u konsiderazzjonijiet ta’ prezz jew dehra ma jistghux jintuzaw biex jiggustifikaw dak li ghamlet is-socjeta konvenuta. Alltrimenti ma hemmx skop ghal ftehim jekk parti wahda taghzel li tbiddel dak miftiehem ma’ dak li jidhrilha hi.

Il-Qorti ghalhekk taqbel mal-atturi illi s-socjeta konvenuta hi responsabbli ghan-nuqqas li ssegwi l-ftehim. Ghalkemm ingiebet xiehda mis-socjeta konvenuta illi llum t-tarag komuni jappartjeni wkoll lill-terzi billi whud mill-appartamenti nbieghu lill-terzi, jigi relevat illi meta sr il-ftehim mal-atturi, il-blokka kienet ghadha tappartjeni kollha lis-socjeta konvenuta (ara rapport peritali paragrafu 22). Inoltre l-ftehim mal-atturi kien jistipula li t-tarag komuni kellu jkun tal-granit mhux biss il-parti quddiem l-appartament tal-attrici. Kwindi l-Qorti ma tqis li ghandha tara hi kif ser issolvi l-problemi li l-azzjoni tas-socjeta konvenuta ipprovokat fic-cirkostanzi.

Fil-kwistjoni tal-iskirting ghandu jintuza l-istess principju cioe dak ta’ pacta sunt servanda pero f’dan il-kaz, billi ma jirrizultax fil-ftehim li s-socjeta konvenuta kienet obbligata tezegwixxi tali xogholijiet ma ghandhiex tinzamm responsabbli ghax ma sarx skirting fit-tarag komuni tenut kont ukoll li ma jistax jitqis bhala xi accessorju indispensabbli mat-tqieghed tal-materjal ghat-tarag u li minghajru t-tarag ma jistax jitqies li sar skond is-sengha u l-arti u dan kif jikkonferma l-istess Perit Tekniku.

Fuq il-kwistjoni tas-sollijiet, ghalkemm saru buona volonta tas-socjeta konvenuta u ma kienux inkluzi fil-ftehim ma jffisirx b’daqshekk illi setghu jipprovdu materjal mhux skond is-sengha u l-arti u jikkawza dannu. La darba s-socjeta konvenuta ghazlet li taghmel is-sollijiet ghalkemm mhux miftiehem kellha l-obboigu li tezegwixxi dan l-inkarigu bl-ahjar mod. Il-fatt li naqset li taghmel dan kif jirrizulta mir-rapport peritali jirrendiha responsabbli ghat-tiswija tal-hsara kagunata.

Fuq il-kwistjoni tar-railings, il-Perit Tekniku ma rriskontra ebda nuqqas ta' 'health and saftey' billi l-filata gebel taht ir-railings ma tistax tigi injorata ghal finijiet ta' gholi regolamentari ghar-railings u kif qal tajjeb il-Perit Tekniku, sid il-fond ghandu jassigura li hadd ma jipprova jitla' fuq din il-filata li mhix intiza bhala targa kif jidher mir-ritratti mehudin mill-Perit Tekniku a fol. 69 u 70 tal-process.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni moghtija mis-socjeta konvenuta, u safejn kompatibbli ma' dak deciz tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta fil-mertu hlief ghal dak li jirrigwarda l-lanjanzi dwar l-iskirting, u r-railings u kwindi tilqa' l-ewwel u tieni talba attrici limitatament ghal dak li jirrigwarda t-tarag komuni tal-blokk u s-sollijiet u ghal finijiet tat-tieni talba tipprefiggi t-terminu ta' disa' xhur biex is-socjeta intimata tbiddel a spejjez taghha t-tarag tal-irham ma' wiehed tal-granit G383 u dan taht is-supervizzjoni tal-Perit Tekniku Alan Saliba nominat mill-Qorti ghal dan l-iskop.

Il-Qorti fic-cirkostanzi tastjeni li tippronunzja ruhha fuq it-tielet talba kemm-il darba x-xogholijiet jigu esegwiti mis-socjeta konvenuta kif ordnat b'din is-sentenza.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu tlett kwarti mis-socjeta konvenuta u kwart mill-atturi. L-ispejjez tal-Perit Tekniku ghas-supervizzjoni tax-xogholijiet ordnati b'din is-sentenza jithallsu mis-socjeta konvenuta.

< Sentenza Finali >

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