MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
MARSEANN FARRUGIA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2013

Avviz Numru. 67/2007

Victor Fenech

Vs

Promanex Company Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-attur li talab li s-socjeta' konvenuta tigi kundannata thallas lill-attur, is-somma ta' hamest elef Lira Maltija (Lm5,000.00) rapprezentanti bilanc ta' prezz ta' xogholijiet ta' finishing maghmul mir-rikorrenti fuq talba tas-socjeta' konvenuta stess. Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 118/2007 u 1278/2007 l-imghaxijiet legali kollha sad-data tal-pagamenti effettiv kontra s-socjeta' konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta fejn eccepiet:

Illi t-talba attrici ghandha tigi michuda kontra l-attur, bl-ispejjez kontrih, stante li l-istess talba hi intempestiva kemm ghaliex uhud mix-xoghlijiet esegwiti mill-attur ma gewx esegwiti skond is-sengha u l-arti kif ukoll ghaliex uhud mix-xoghlijiet ta' finishing miftiehma ghadhom ma gewx kompletati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollhaipprezentati;

Rat id-digriet taghha tat-23 t'April 2007, fejn gie nominat l-AIC Simon Saliba, bhala tekniku, biex jirrelata dwar it-talba tal-attur wara illi jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta;

Rat ir-rapport tal-espert AIC Simon Saliba minnu ipprezentat fit-28 ta' Frar 2011;

Semghet it-trattazzjoni orali finali ta' Dottor Aldo Vella, l-avukat difensur tas-socjeta konvenuta;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur;

Ikkunsidrat:

Konsiderazzjonijiet dwar il-Fatti

Mill-provi migbura mill-espert tekniku l-AIC Simon Saliba jirrizulta illi:

1. Li fl-20 t'Ottubru 2005, fl-atti tan-nutar Dottor Rachel Bonello, l-attur Victor Fenech f'ismu u f'isem martu Margaret Fenech Bickle biegh lis-socjeta konvenuta, l-appartament *(penthouse)*, minghajr l-arja relattiva tieghu, internament immarkat bin-numru hmistax (15), li jinsab fis-seba' livell ta' fini, formanti parti minn kumpless ta' bini. Dan il-kumpless ta' bini m'ghandux numru ufficjali u jgib l-isem "Dainty", fi Triq l-Imhallef Paolo Debono, Msida. F'dan il-bejgh kien hemm inkluz l-*garage space* immarkat bl-ittra mhux ufficcjali "B", fil-livell maghruf bhala s-*semi*

basement level, kif ukoll fil-livell ta’ bini numru tnejn (2), liema *garage space* hu accessibli minn rampa fi Triq l-Imhallef Debono, Msida.

2. Dan il-bejgh sar ghal prezz ta’ wiehed u tletin elf Lira Maltin (LM31,000.00), u dan l-ammont thallas fuq il-kuntratt.

3. Fi klawsola 16 ta’ dan il-kuntratt ta’ bejgh jinghad illi *“L-imsemmija proprjeta qed tigi trasferita fi stat ta’ lesta.”*

4. Inkluzi fil-bejgh ta’ dan l-appartament u *garage space*, hemm id-dritt ta’ uzu tal-partijiet fl-imsemmi kumpless ta’ bini li huma ntiza ghal uzu komuni.

5. Ghalkemm kif inghad, fil-kuntratt ta’ bejgh jinghad li l-proprjeta qed tigi trasferita fi stat ta’ lesta, l-attur kien ghadu ma lestiex ix-xogholijiet kollha, u ghalhekk is-socjeta konvenuta kienet zammet parti mill-prezz miftiehem fuq il-konvenju, u cioe (LM5000) li kellhom jithallsu meta jitlestew ix-xogholijiet kollha.

6. Fil-fatt dak in-nhar stess li gie iffirmat il-kuntratt ta’ bejgh, u cioe fl-20 t’Ottubru 2005, giet iffirmata skrittura privata bejn l-attur f’ismu proprju u f’isem martu Margaret Fenech Bicle, u s-socjeta konvenuta.

7. F’din l-iskrittura privata, il-partijiet accettaw illi l-maggoranza tax-xogholijiet ta’ *finishing* fil-proprjeta mibghuha bl-att pubbliku kienu tlestew, ghajr ghas-segwenti xogholijiet:

(i) Ir-*railing* fil-partijiet komuni;
(ii) *Window sill* fit-tieqa tal-ewwel kamra tas-sodda;
(iii) *Delineation* cara biz-zebgha tal-*garage space*;
(iv) Xiri u twahhil tal-*letter boxes*,
(v) Xiri u installar tal-Intercomp,
(vi) Soll bl-irham tal-bieb tal-gallarija;
(vii) MEPA *Compliance Certificate* tal-appartament;
(viii) Il-lift ikun qed jahdem;
(ix) *Skirting* fil-partijiet komuni.

8. Il-konjugi Fenech obbligaw rwiehhom li jlestu dawn ix-xogholijiet sal-ahhar ta’ Novembru 2005.

9. F’din l-istess skrittura, il-partijiet accettaw illi ladarba jsiru dawn ix-xogholijiet kollha, is-socjeta Promanex Co. Ltd. – cioe is-socjeta konvenuta – thallas lill-konjugi Fenech is-somma ta’ hamest elef Lira Maltin (Lm5000) ghas-saldu.

10. Fir-rapport tieghu ipprezentat fit-28 ta' Frar 2011, l-AIC Simon Saliba jghid hekk: *"Il-Perit Tekniku jikkonferma li xogholijiet kollha li hemm fil-lista ta' din l-iskrittura privata kienu saru hlief ghal madwar zewg metri 'skirting' li hemm mal-hajt ta' wara l-bieb ta' barra u ghal lis-skirting mal-hajt tal-genb tat-tarag."*

Konsiderazzjonijiet Legali

Mir-rapport tal-Perit Tekniku jirrizulta li l-*iskirting* ma sarx kollu kif fuq inghad. Fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Tekniku jghid hekk: *"Nixtieq naccenna li fl-iskrittura privata hemm imnizzel "skirting fil-partijiet komuni". Fin-nuqqas ta' dettal ta' dawn ix-xogholijiet kemm fil-kuntratt u kemm fl-iskrittura privata, il-Perit Tekniku qieghed jassumi li lis-skirting kellu jsir wkoll mal-hajt tat-tarag. Dan gie konfermat mill-attur meta fix-xhieda tieghu hu ikkonferma li l-iskirting ma kienx sar mal-genb tat-tarag, ghaliex dan l-iskirting kien se jaqla' madwar zewg pulzieri l'barra."* Din il-Qorti taqbel ma' din l-interpretazzjoni tal-klawsola fl-iskrittura u mal-apprezzament tal-provi li ghamel il-Perit Tekniku.

Min-naha l-ohra, il-Perit Tekniku jikkonkludi li *"jista' jkun hemm qbil li l-iskirting mal-hajt fuq l-indani tat-tarag ma jitwahhalx ghaliex dan it-tarag huwa dejjaq u l-funzjoni ta' dan l-iskirting hi wahda ta' estetika. … … Il-Perit Tekniku tal-opinjoni li teknikament l-iskirting mal-hajt fuq l-indani tat-tarag jista' ma jitwahhalx ghax il-funzjoni tieghu hi wahda ta' estetika. Imma l-iskirting li hemm wara l-bieb fid-dahla tal-kumpless ghandu jigi mwahhal sabiex jippreveni li l-hajt jiccappas bl-ilma meta tinhasel l-art. It-tul ta' dan l-iskirting hu ta' madwar zewg metri."*

Fir-rispett kollu, din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-konkluzjoni tal-Perit Tekniku fejn jghid li l-*iskirting* tat-tarag jista' ma jsirx. Il-kontendenti kienu ftiehmu fl-iskrittura privata li dan l-*iskirting* kellu jsir u ghalhekk l-attur ma jistghax issa unilateralment jiddeciedi li l-*iskirting* ma jaghmlux, anki jekk ma jridx jaghmlu ghal ragunijiet "teknici". L-Artikolu 992 tal-Kodici Civili huwa car u ma

ghandu bzonn tal-ebda interpretazzjoni. Dan l-Artikolu jippreskrivi illi:
"*(1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.*
(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi."

Ghaldaqstant jirrizulta li l-*iskirting* tas-seba' sulari tarag kif ukoll dak ta' wara l-bieb fid-dahla tal-kumpless ghadu ma sarx.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, l-attur jghid *"l-iskirting illum huwa mwahhal"*, pero dan il-fatt ma jirrizultax mill-provi u huwa kontradett mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rapport tieghu.

Fl-istess nota ta' sottomissjonijiet, l-attur jissottometti li dak li kienet qed tilmenta dwaru s-socjeta konvenuta kien verament *de minimis*, u ghalhekk m'ghandux jittiehed in konsiderazzjoni minn din il-Qorti. Huwa jiccita in sostenn ta' din is-sottomissjoni tieghu is-sentenza **Paul Tabone nomine vs. Charles Grech et nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[1] fis-7 ta' Dicembru 2004. Pero dik il-kawza kienet titratta eccezzjoni fis-sens li x-xoghol sar hazin u mhux skont l-arti u s-sengha, u l-Qorti ikkonkludiet li ma setghax jinghad li x-xoghol li sar kien tant hazin li ma jisthoqqlux hlas.. Fil-kaz odjern, kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Tekniku, - li ma giex kontestat mill-attur - ix-xoghol tal-*iskirting* fil-postijiet fuq imsemmija ma sarx – minkejja li kien gie espressament patwit bejn il-kontendenti li l-attur kellu jaghmel dan ix-xoghol fi zmien stipulat.

Fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[2] fl-14 ta' Frar 1963, fl-ismijiet **Alfred Calleja v. Victor Cavallo**, gie ritenut hekk: *"Illi minn dan li irrelata l-perit gudizzjarju, li fuqu hadd mill-kontendenti ma ghamel xi osservazzjoni u li dina l-Qorti ma ssibx ragunijiet ghaliex ma ghandhiex*

[1] *Per* Imhallef. G. Caruana Demajo.
[2] *Per* Imhallef J. Caruana Colombo.

issegwi, jirrizulta li l-attur ghadu ma ghamilx ix-xogholijiet kollha li hu assuma l-obbligu li jaghmel; u kwindi l-konvenut huwa gustifikat li ma jhallsux. Huwa vera li l-perit fisser li d-difetti, minnu riskontrati huma minimi, u li l-bicca l-kbira tax-xogholijiet l-attur ghamilhom, imma skond il-ftehim bejn il-kontendenti inkorporat bl-imsemmija skrittura, il-konvenut obbliga ruhu li jhallsu s-somma ta' £65 lill-attur hekk kif dan jaghmel, u jaghmel sewwa x-xogholijiet kollha imsemmijin fl-iskrittura."

Dan l-insenjament japplika perfettament ghal kaz odjern. Ghalkemm l-*iskirting* li ma sarx - u cioe dak tas-seba' sulari tarag u dak ta' wara l-bieb fid-dahla tal-kumpless - huwa *item* wiehed biss mill-elenku ta' xogholijiet imsemmija fl-iskrittura bejn il-kontendenti, xorta jibqa l-fatt li l-attur ma jistghax jitlob il-hlas pattwit minghand is-socjeta konvenuta, qabel hu iwettaq mija fil-mija l-inkarigu li assuma flimkien ma' martu fl-iskrittura privata, u jezegwixxi x-xoghol kollu pattwit. Ghaldaqstant it-talba tal-attur hija intempestiva.

Konkluzjoni

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti fil-waqt li tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut, qieghda tichad it-talba tal-attur, u tillibera lis-socjeta konvenuta mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kollha kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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