MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta ta' l-24 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 951/2012

Andre Hugo

vs

Unibuild Company Limited

(C-19011)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-20 ta' Settembru, 2011, li permezz tieghu gie sintetikament espost is-segwenti:

1.1. Illi b’konvenju datat it-18 ta’ Novembru, 2011, is-socjeta` intimata obbligat ruhha li tbiegh lir-rikorrenti *“penthouse”* kompluta b’entratura bin-numru mhux ufficjali 1, accessibli minn entratura komuni bin-numru 94, “Ta’ Rita *Apartments*, fi Triq San Trofimu, Tas-Sliema, inkluza l-arja taghha, (ara fol 8);

1.2. Illi l-imsemmija *penthouse* hi sitwata fit-tielet (3) sular u hi parti minn binja akbar konsistenti f’garaxx mibni fuq parti mill-ewwel sular, appartament *duplex* ukoll fuq l-ewwel (1) sular, in parti fit-tieni (2) sular, u l-imsemmija *penthouse* sitwata fit-tielet (3) sular;

1.3. Illi l-prezz pattwit ghall-imsemmija *penthouse* fl-istess konvenju hu ta’ mija u sebghin elf Ewro, (€170,000.00), oltre l-kundizzjonijiet hemm ukoll elenkati;

1.4. Illi fost l-imsemmija kundizzjonijiet hemm dik li s-socjeta` intimata kellha tbiegh il-*penthouse de quo* fi stat *“finished according to the specifications listed in the annexed document marked with the letter ‘B’”,* (ara fol 11, paragrafu enumerat numru 9);

1.5. Illi mal-konvenju fuq indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel), ir-rikorrenti hallas hamsa u ghoxrin elf u hames mitt Ewro, (€25,500.00), lis-socjeta` intimata u dan, bhala depozitu akkont tal-prezz, (ara fol 10 paragrafu enumerat numru 1);

1.6. Illi l-konvenju in dizamina gie debitament notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jgib in-numru PS 201107090;

1.7. Illi fit-termini tal-istess konvenju, il-mandanti tar-rikorrenti kien effettwa diversi xoghlijiet fl-imsemmi fond u dan, bl-approvazzjoni tal-istess socjeta` intimata;

1.8. Illi nonostante li l-perjodu tal-validita` tal-konvenju kien wasal biex jiskadi, is-socjeta` intimata naqset milli tlesti x-xoghlijiet pattwiti espressament fil-*“penthouse schedule of finishes”*, (ara fol 12 u 13);

1.9. Illi konsegwenza tan-nuqqas riskontrat fil-paragrafu precedenti, gie iffirmata estensjoni tal-konvenju originali fuq riferit, u datata l-21 (mhux 24 kif indikat fir-rikors guramentat promotur), t’April, 2012, (ara fol 14);

1.10. Illi minkejja tali estensjoni s-socjeta` intimata xorta wahda naqset milli tlesti x-xogholijiet li intrabtet li tlesti skont l-imsemmija skeda ta’ xogholijiet gia` riferita, u ghalhekk regghet giet iffirmata estensjoni ohra datata t-28 ta’ Gunju, 2012, (ara fol 15);

1.11. Illi minkejja dawn l-estensjonijiet u minkejja komunikazzjonijiet varji inkluz ittra ufficjali datata l-31 ta’ Lulju, 2012, is-socjeta` intimata baqghet ma lestietx ix-xoghlijiet pattwiti, u kienet ghalhekk kostretta anke tagixxi *ai termini* tal-artiklu 1357(2) tal-Kodici Civili;

1.12. Illi minhabba dan l-agir tas-socjeta` intimata, ir-rikorrenti qed isofri danni;

1.13. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti kien kostrett jadixxi din il-Qorti biex is-socjeta` intimata jkollha l-opportunita` twiegeb u tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1.13.1. Tiddikjara li s-socjeta` intimata hi obbligata tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' kompravendita li permezz tieghu tbiegh, tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti l-fond ossia il-*penthouse* terminat bl-entratur interna bin-numru m'hux ufficjali 1 u accessibli minn entratura komuni bin-numru 94, "Ta' Rita A*partments"*, Triq San Trofimu, Tas-Sliema, inkluz l-arja tal-istess, liema *penthouse* qieghda fit-tielet (3) sular u hi parti minn binja akbar konsistenti f'garaxx mibni fuq parti mill-ewwel sular, appartament *duplex* li qieghed in parti fuq l-ewwel sular u in parti fuq it-tieni sular, u l-imsemmija *penthouse* li qieghda fuq it-tielet (3) sular u dan kif tidher delinata bil-kulur orangjo fuq pjanta annessa mal-istess konvenju u dan, ghall-prezz ta' mija sebghin elf Ewro, (€170,000.00), u dan, taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kontenuti fl-att ta' konvenju datat it-18 ta' Novembru, 2011, kif sussegwentement estiz, inkluz izda mhux limitat, li jsiru dawk ix-xogholijiet kollha imsemija fil-*penthouse schedule of finishes* immarkata bhala Dok 'B' mal-imsemmi konvenju;

1.13.2. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefissat

minn din il-Qorti, tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' kompravendita li permezz tieghu tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lir-rikorrenti l-fond fuq indikat u deskritt, inkluz l-arja tal-istess, u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet inkluzi fil-konvenju fuq riferit kif sussegwentement estiz;

1.13.3. Illi fin-nuqqas, ir-rikorrenti jigi awtorizzat biex jaghmel dawn ix-xoghlijiet hu stess a spejjez tas-socjeta` intimata – liema spejjez jitnaqqsu mill-prezz pattwit ghall-fond *de quo*;

1.13.4. Illi tinnomina nutar pubbliku biex jircievi l-att definittiv ta' kompravendita.

1.13.5. Illi tinnomina kuraturi deputati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' trasferiment;

1.13.6. Illi tiffissa data, hin u lok ghall-pubblikazzjoin;

1.13.7. Illi alternattivament, kemm-il darba jirrizulta li l-bejgh ma jistax isir izjed, u li din il-Qorti ma tistax tilqa' it-talbiet precedenti, tikkundanna lis-socjeta` intimata biex thallas lir-rikorrenti d-depozitu ta' hamsa u ghoxrin elf u hames mitt Ewro, (€25,500.00), flimkien mad-danni, liema

danni jigu likwidati minn din il-Qorti *ai termini* tal-artilku 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

1.13.8. Bl-ispejjez, kif dedotti fir-rikors guramentat promotur u bl-imghaxijiet legali kontra s-socjeta`intimata;

2. Rat in-nota tar-rikorrenti datata id-19 t'Ottubru, 2012, li permezz taghha assuma l-atti *de quo* f'ismu, (ara fol 23);

3. Rat il-verbal datat il-21 ta' Frar, 2013, li permezz tieghu gie rilevat li s-socjeta` intimata giet debitament notifikata skont il-ligi permezz tal-pubblikazzjoni u li allura kienet fi stat ta' kontumacja, (ara fol 39);

4. Rat id-digriet taghha datat it-3 ta' Dicembru, 2013, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti, awtorizzat lill-istess biex tissottometti nota ta' sottomissjonijiet sat-terminu hemm indikat, (ara fol 154);

5. Rat l-istess digriet indikat fil-paragrafu precedenti fejn l-istess qorti tat ukoll l-opportunita` lis-socjeta` intimata kontumaci biex tipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet sat-terminu hemm ukoll indikat, (ara fol 154);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-30 ta' Jannar, 2014, (ara fol 156);

7. Semghet ix-xhieda kollha prodotta;

8. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

9. Tirrileva li nonostante li s-socjeta` intimata inghatat l-opportunita` *ai termini* tal-artiklu 158(10) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta biex taghmel is-sottomissjonijiet taghha, (ara paragrafu numru hamsa,(5), aktar qabel), din baqghet inadempjenti;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-vertenza in dizamina tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

10.1. Illi b'konvenju datat it-18 ta' Novembhru 2011, (ara fol 8), is-socjeta` intimata obbligat ruhha li tbiegh il-*penthouse* in dizamina bl-arja b'kollox kif fuq ampjament riferita fi stat komplut u tajjeb ghall-abitazzjoni;

10.2. Illi dan il-bejgh kellu jsir ghall-prezz ta' mija u sebghin elf Ewro, (€170,000.00) li r-rikorrenti kellu ghalhekk ihallas lis-socjeta` intimata;

10.3. Illi peress li l-fond *de quo* kien ghadu mhux komplut, il-partijiet qabblu w elenkaw specifikatament sett ta' xogholijiet li kien ghad kellhom isiru, (ara fol 12 u 13);

10.4. Illi mal-konvenju r-rikorrenti hallas l-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (€25,500.00) lis-socjeta` intimata bhala depozitu akkont;

10.5. Illi l-konvenju konkluz fuq riferit kien gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, (ara paragrafu numru wiehed punt sitta, (1.6.), aktar qabel);

10.6. Illi fil-frattemp ir-rikorrenti kien effettwa diversi xogholijiet u benefikati fl-istess fond, u dan, bl-approvazzjoni tal-istess socjeta` intimata;

10.7. Illi giet ukoll konkluza estensjoni tal-konvenju, (ara paragrafu numru wiehed punt disa', (1.9.), u wiehed punt ghaxra, (1.10.), aktar qabel);

10.8. Illi nonostante s-suespost u l-iskambju ta' komunikazzjonijiet varji, is-socjeta` intimata baqghet inadempjenti;

10.9. Illi dan in-nuqqas tas-socjeta` intimata ikkaguna danni ingenti lir-rikorrenti li skond l-elenku dettaljat ipprezentat in atti u fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti jammonta komplessivament ghal tnejn u tmenin elf, sebgha mija u tlieta u ghoxrin Ewro u sebgha w erbghin centezmu, (€82,723.47), (ara fol 49 *et sequitur* u fol 163);

Ikkunsidrat:

11. Illi *ai termini* tax-xhieda fuq riferita u tad-dokumenti maghha annessi, flimkien man-nuqqas tal-kontradittorju li jirrizulta mill-fatt li s-socjeta` intimata ghazlet li nonostante li debitament notifikata bil-publikazjoni, xorta ghazlet li tibqa’ kontumaci u nonostante din il-kwalita`, ghazlet ukoll li ma tissottometti l-ebda sottomissjoni fir-rigward tal-posizzjoni taghha, din il-qorti m’ghandha l-ebda alternattiva hlief li takkolji r-rizultanzi sottomessi mir-rikorrenti;

12. Illi konsegwentement, in vista tal-premess, tqis li l-istess rikorrenti ipprova l-kaz tieghu skond il-ligi;

DECIDE:

13.0. Illi ghaldaqstant filwaqt li takkolji t-talbiet tar-rikorrenti:

13.1. Tiddikjara li s-socjeta` intimata hi obbligata tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta’ kompravendita li permezz tieghu tbiegh, tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti fuq indikat il-*penthouse* meritu tal-procedura odjerna fuq gia` indikata, inkluz l-arja tal-istess;

13.2. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex tersaq u taddivjeni ghall-imsemmija pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' kompravendita li permezz tieghu tbiegh, tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti l-fond fuq indikat, inkluz l-arja tal-istess bil-pattijiet u kundizzjonijiet gia` inkluzi fil-konvenju fuq ukoll gia` riferit;

13.3. Illi fin-nuqqas ir-rikorrenti hu awtorizzat jaghmel ix-xoghlijiet involuti hu stess a spejjez tas-socjeta` intimata – liema spejjez jitnaqqsu mill-prezz pattwit;

13.4. Illi tinnomina lin-Nutar Dottor Amanda Grech biex tircievi l-att definittiv ta' kompravendita;

13.5. Illi fil-kaz li s-socjeta` intimata tibqa' wkoll kontumaci fl-att tal-pubblikazzjoni definittiv fuq indikat, jigu nominati zewg (2) kuraturi deputati skont it-turn;

13.6. Illi dan l-att tal-pubblikazzjoni definittiv fuq indikat ghandu jigi konkluz sa tlett (3) xhur mil-lum;

13.7. Illi stante li t-talba enumerata numru wiehed punt tlettax punt sebgha, (1.13.7), aktar qabel, ghadha ma avveratx ruhha, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha;

13.8. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u tmenin elf, seba' mija u tlieta u ghoxrin Ewro u sebgha w erbghin centezmu, (€82,723.47);

13.9. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex thallas l-ammont hekk likwidat fil-paragrafu precedenti;

13.10. Bl-ispejjez, u bl-imghaxijiet kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur mid-data tal-istess rikors, sad-data tal-effettiv pagament, kontra s-socjeta` intimata.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI

< Sentenza Finali >

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