MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2004

Citazzjoni Numru. 156/2003

Johan Zammit u Antoinette Bugeja; Reuben u Rosemarie, konjuġi Mifsud; Oliver Camilleri u Olivia Huskinson; Maria Fiorella Camilleri; u Christopher u Mary Grace, konjuġi Busuttil

Versus

Saint Albans Company Limited

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi s-soċjetà konvenuta twettaq l-obbligazzjonijiet li ntrabtet bihom f'kuntratt ta' bejgħ-u-xiri.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien ta' appartamenti u *garages* fil-korp ta' bini li jismu *Pico Ruivo*, fi Triq Għeriexem, ir-Rabat, li huma jew l-awturi tagħhom kienu xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta:

- l-atturi Johan Zammit u Antoinette Bugeja kienu xtraw l-appartament "G" u l-*garage* bin-numru mhux uffiċjali sittax (16) b'kuntratt tat-8 ta' Ġunju 2000 fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat;

- l-atturi Reuben u Rosemarie Mifsud huma s-suċċessuri fit-titolu ta' Louis u Josephine Camilleri li kienu xtraw l-appartament "D" u *garage* bla numru b'kuntratt tat-30 ta' Lulju 1998 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja;
- l-atturi Oliver Camilleri u Olivia Huskinson kienu xtraw l-appartament numru tlieta (3) b'kuntratt ta' l-14 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino;
- l-attriċi Maria Fiorella Camilleri kienet xtrat l-appartament "E" b'kuntratt tad-29 t'Awissu 2001 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà; u
- l-atturi Christopher u Mary Grace Busuttil kienu xtraw l-appartament "H" b'kuntratt tad-19 t'Awissu 1999 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion.

Is-soċjetà konvenuta kienet intrabtet ma' kull wieħed u waħda mill-atturi jew l-awturi tagħhom illi tlesti l-partijiet komuni u tqiegħed *lift* fil-korp tal-bini b'mod li dan ikun jaħdem sew, iżda sallum dawn ix-xogħlijiet baqgħu ma sarux, u xogħlijiet oħra illi saru fil-partijiet komuni ma sarux kif iridu l-arti u s-sengħa, u dan għalkemm ilhom li għaddew it-termini għat-tlestija tax-xogħlijiet stipulati fil-kuntratti rispettivi ta' bejgħ-u-xiri msemmija fuq. L-aħħar terminu li għalaq kien dak tat-30 ta' Mejju 2002 stipulat fil-kuntratt tad-29 t'Awissu 2001 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà, meta kienet xtrat l-appartament tagħha l-attriċi Maria Fiorella Camilleri. Fil-każ tal-kuntratt tad-19 t'Awissu 1999 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, li bih kienu xtraw l-appartament tagħhom l-atturi Christopher u Mary Grace Busuttil, is-soċjetà konvenuta kienet intrabtet li tlesti l-partijiet komuni u tqiegħed il-*lift* sa mhux aktar tard mit-30 ta' Marzu 2000, taħt penali ta' ħmistax-il lira (Lm15) bħala danni likwidati għal kull jum ta' dewmien. Billi s-soċjetà konvenuta naqset milli tagħmel dak li kellha tagħmel, hija weħlet il-penali stipulata favur l-atturi Busuttil.

Minħabba fin-nuqqas tas-soċjetà konvenuta, l-atturi kollha ġew imċaħħda mit-tgawdija sħiħa u ħielsa tal-proprjetà tagħhom. Għalxejn ilhom xhur sħaħ isejħu lis-soċjetà konvenuta, ukoll b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Diċembru 2002, sabiex tkompli u tlesti x-xogħlijiet. Għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. iżżomm fis-seħħ il-mandat ta' inibizzjoni 200/2003 fl-ismijiet **Johann Zammit *et versus* Saint Albans Company Limited** sakemm jitlestew il-partijiet komuni, jisewwew ix-xogħlijiet fil-partijiet komuni li ma sarux kif iridu l-arti u s-sengħa u jitqiegħed il-*lift* b'mod li jkun jaħdem sew;
2. tgħid illi s-soċjetà konvenuta naqset milli tħares u twettaq l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha illi tlesti l-partijiet komuni u tqiegħed il-*lift* fil-korp ta' bini fejn hemm l-appartamenti ta' l-atturi;
3. tgħid illi x-xogħlijiet magħmula mis-soċjetà konvenuta fil-partijiet komuni ma sarux kif iridu l-arti u s-sengħa;
4. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalha mill-qorti tlesti x-xogħlijiet meħtieġa fil-partijiet komuni u tqiegħed il-*lift* b'mod illi jaħdem sew, taħt is-sorveljanza ta' perit li jinħatar għalhekk;
5. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalha mill-qorti tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa biex issewwi x-xogħlijiet magħmula ħażin fil-partijiet komuni, taħt is-sorveljanza ta' perit li jinħatar għalhekk;
6. tagħti lill-atturi s-setgħa illi, jekk is-soċjetà konvenuta ma tagħmilx dak li għandha tagħmel fiż-żmien li jingħatalha, jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa, u tħallas l-ispejjeż is-soċjetà konvenuta;
7. tgħid illi s-soċjetà konvenuta għandha tħallas lill-atturi Christopher u Mary Grace Busuttil, bħala danni, penali ta' ħmistax-il lira (Lm15) għal kull jum ta' dewmien b'seħħ mit-30 ta' Marzu 2000;
8. tillikwida s-somma li għandha titħallas lill-atturi Busuttil bħala penali;
9. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi Busuttil is-somma hekk likwidata.

L-atturi talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Diċembru 2002 u tal-mandat ta' inibizzjoni numru 200/2003.

Is-soċjetà konvenuta, għalkemm notifikata bl-atti u bl-avviż tas-smigħ, la ppreżentat nota ta' eċċezzjonijiet u lanqas dehret għas-smigħ tal-kawża.

Il-fatti relevanti għal din il-kawża ġraw hekk:

Bil-kuntratti msemmija fiċ-ċitazzjoni l-atturi jew l-awturi tagħhom kienu xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta appartamenti fil-korp ta' bini li jismu *Pico Ruivo*, fi Triq Għeriexem, ir-Rabat. Fil-kuntratti kollha s-soċjetà konvenuta, bħala l-bejjiegħa, intrabtet li tlesti l-partijiet komuni u tqiegħed *lift* fiż-żmien stipulat fil-kuntratti. Mhux it-termini kollha jagħalqu fl-istess jum; l-aħħar terminu li għalaq kien dak tat-30 ta' Mejju 2002 stipulat fil-kuntratt tad-29 t'Awissu 2001 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà, meta kienet xtrat l-appartament tagħha l-attriċi Maria Fiorella Camilleri[1]. Fil-każ tal-kuntratt tad-19 t'Awissu 1999 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, li bih kienu xtraw l-appartament tagħhom l-atturi Christopher u Mary Grace Busuttil, is-soċjetà konvenuta kienet intrabtet li tlesti l-partijiet komuni u tqiegħed il-*lift* sa mhux aktar tard mit-30 ta' Marzu 2000, taħt penali ta' ħmistax-il lira (Lm15) bħala danni likwidati għal kull jum ta' dewmien[2].

Sallum, iżda, il-*lift* għadu ma tqegħidx, u x-xogħlijiet fil-partijiet komuni għadhom ma tlestewx jew saru ħażin, kif jirriżulta mix-xhieda mogħtija mill-A.I.Ċ. Marvin Ellul fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2004 u kif jidher ukoll miċ-ċertifikat maħruġ mill-istess perit fil-11 ta' Mejju 2004. Skond dan il-perit, l-ispejjeż biex jitlestew ix-xogħlijiet, biex jerġgħu jsiru dawk li saru ħażin, u biex jinxtara u jitqiegħed il-*lift* jitilgħu għal tnax-il elf, seba' mija u tlieta u sebgħin lira (Lm12,773).

Is-soċjetà konvenuta għalhekk naqset milli twettaq l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha fiż-żmien miftiehem. Fil-każ ta' l-atturi Christopher u Mary Grace Busuttil, sallum hemm dewmien ta' elf, ħames mija u sittax-il (1,516) jum, u l-penali ta' ħmistax-il lira (Lm15) għal kull jum ta' dewmien telgħet għal tnejn u għoxrin elf, seba' mija u erbgħin lira (Lm22,740).

It-talbiet ta' l-atturi għalhekk huma ġustifikati u għandhom jintlaqgħu.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. tgħid illi s-soċjetà konvenuta naqset milli twettaq l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha billi ma għamlitx, jew ma għamlitx sew, kif iridu l-arti u s-sengħa, ix-xogħlijiet

---

[1] *Fol.* 34.

[2] *Foll.* 44 *et seq.*

elenkati fiċ-ċertifikat maħruġ mill-A.I.Ċ. Marvin Ellul fil-11 ta’ Mejju 2004;

2. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex, fi żmien xahrejn millum, tagħmel u tlesti, kif iridu l-arti u s-sengħa, ix-xogħlijiet kollha elenkati fiċ-ċertifikat maħruġ mill-A.I.Ċ. Marvin Ellul fil-11 ta’ Mejju 2004;

3. fil-każ illi s-soċjetà konvenuta ma tlestix ix-xogħlijiet kollha, kif iridu l-arti u s-sengħa, fiż-żmien li ngħatalha, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet huma stess u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi flimkien is-somma ta’ tnax-il elf, seba’ mija u tlieta u sebgħin lira (Lm12,773), spiża biex isiru x-xogħlijiet; f’dan il-każ il-mandat ta’ inibizzjoni numru 200/2003 fl-ismijiet **Johann Zammit *et versus* *Saint Albans Company Limited*** għandu jibqa’ fis-seħħ sakemm isir il-ħlas;

4. tgħid illi s-soċjetà konvenuta għandha tħallas lill-atturi Christopher u Mary Grace Busuttil, bħala danni għad-dewmien, penali li qiegħda tiġi likwidata fis-somma ta’ tnejn u għoxrin elf, seba’ mija u erbgħin lira (Lm22,740), u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi Busuttil din is-somma; u

5. tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi l-ispejjeż ġudizzjarji kollha u l-ispejjeż tal-pubblikazzjoni.

< Sentenza Finali >

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