MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 685/2001/1

It-Tabib Andrew u Nicolette konjuġi Amato Gauci

Versus

L-Ibraġġ Construction Limited* u s-soċjetà *Sagħtar Properties Limited bħala garanti

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-ħlas ta' penali stipulata minħabba dewmien fl-esekuzzjoni ta' kuntratt.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tas-27 t'Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar l-atturi kienu xtraw mingħand is-soċjetà konvenuta *L-Ibraġġ Construction Limited* l-arja imfissra fil-kuntratt. B'kitba li saret dakinhar stess l-istess soċjetà kienet intrabtet li tibni *first floor maisonette* fuq l-arja li l-atturi xtraw mingħandha, u illi tikkunsenjah, flimkien mal-partijiet komuni, fi stat komplut sal-1 ta' Ġunju 2000; jekk tonqos teħel penali ta' mitt lira (Lm100) għad-dewmien.

Is-soċjetà konvenuta l-oħra, *Sagħtar Properties Limited*, b'kuntratt tas-27 t'Ottubru 1999 ukoll, iggarantiet l-obbligazzjonijiet tas-soċjetà l-oħra.

L-ewwel konvenuta damet aktar miż-żmien miftiehem biex tlesti x-xogħlijiet iżda għalxejn kienet imsejħa biex tħallas il-penali għad-dewmien. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi s-soċjetà konvenuta *L-Ibraġġ Construction Limited* naqset meta ma lestietx ix-xogħlijiet fiż-żmien miftiehem u għalhekk taħti għad-dewmien;
2. tillikwida l-penali li għandha titħallas lill-atturi minħabba n-nuqqas tas-soċjetà konvenuta *L-Ibraġġ Construction Limited* fit-tlestija tax-xogħlijiet fiż-żmien miftiehem; u
3. tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata, flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-5 ta' Frar 2001.

Is-soċjetà konvenuta *L-Ibraġġ Construction Limited* ġ"l-ewwel konvenuta"ħ ressqet l-eċċezzjoni illi hija bniet u ikkonsenjat il-fond "fit-terminu utili skond il-ftehim bejn il-partijiet".

Is-soċjetà konvenuta *Sagħtar Properties Limited* ġ"it-tieni konvenuta"ħ ressqet l-eċċezzjoni illi l-ewwel konvenuta bniet il-fond u ikkonsenjat l-*architect's completion certificate* "fit-terminu utili skond il-ftehim bejn il-partijiet".

It-tieni konvenuta nqdiet bil-proċeduri mibdija mill-atturi biex ressqet il-kontro-talbiet tagħha. Fissret illi b'kitba tas-27 t'Ottubru 1999 l-ewwel konvenuta kienet intrabtet favur l-atturi illi tibni u tikkonsenja fond kif imfisser fil-kitba. B'kuntratt ta' l-istess data fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar it-tieni konvenuta kienet iggarantiet l-obbligazzjonijiet ta' l-ewwel konvenuta b'ipoteka speċjali fuq in-nofs mhux maqsum tal-fond *Buttercup*, numru 16, Triq Graham, tas-Sliema. L-atturi kienu ntrabtu li jeħilsu lit-tieni konvenuta mill-garanzija hekk kif l-ewwel konvenuta tikkonsenja *architect's completion certificate* dwar ix-xogħlijiet. L-ewwel konvenuta ikkonsenjat dak iċ-ċertifikat lill-atturi fiż-żmien miftiehem, u għalhekk it-tieni konvenuta, b'kontro-protest ta' l-4 ta' Lulju 2000, sejħet lill-atturi biex jeħilsuha mill-garanzija, iżda għalxejn. Għalhekk it-tieni konvenuta b'rikonvenzjoni qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-atturi jagħtu l-kunsens tagħhom biex titħassar għal kollox l-ipoteka speċjali fuq imsemmija; u
2. taħtar nutar biex jippubblika l-att relativ, u taħtar ukoll kuraturi biex jidhru f'isem l-atturi fil-każ li dawn jonqsu milli jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'kuntratt tas-27 t'Ottubru 1999 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, l-atturi kienu xtraw mingħand l-ewwel konvenuta l-arja fuq proprjetà fi triq ġdida fi Triq il-Kwartin, Ta' l-Ibraġ, limiti ta' San Ġiljan. B'kitba privata li saret dakinhar ukoll l-atturi u l-ewwel konvenuta kienu ftiehmu hekk:

Il-kumpannija *L-Ibraġġ Construction Limited* fuq talba tal-miżżewġin Amato Gauci tobbliga ruħha li tibni *first floor maisonette* fuq l-arja ta' porzjoni diviża ta' art … … … fi triq ġdida bla isem li tiżbokka fi Triq il-Kwartin, limiti ta' San Ġiljan.

Il-kumpannija *L-Ibraġġ Construction Limited* tintrabat li tikkonsenja l-mezzanin u l-partijiet komuni fi stat komplut u l-mezzanin għandu jkun ta' l-istess *standard of finish* bħall-kumplament tal-korp bini sal-ewwel ta' Ġunju tas-sena elfejn.

… … …

F'każ li l-kumpannija tonqos li tikkonsenja l-fond komplut inkluż il-partijiet komuni fi żmien stipulat, u *cioè* sal-1 ta' Ġunju 2000 il-kumpannija teħel penali ta' mitt lira (Lm100) kuljum għad-dewmien.

Dakinhar ukoll l-atturi u t-tieni konvenuta, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, ftiehmu hekk:

Parties premise and declare that by virtue of a private agreement dated this same day the company *L-Ibraġġ Construction Limited* undertook in favour of spouses Amato Gauci to carry out certain works.

In order to further guarantee the obligations undertaken by the company *L-Ibraġġ Construction Limited* in favour of spouses Amato Gauci, the company *Sagħtar Properties Limited* constitutes itself joint and several guarantor with the company *L-Ibraġġ Construction Limited* in favour of spouses Amato Gauci and secures this suretyship constituting a special hypothec on one half undivided part of the house named Buttercup at number sixteen (16), Graham Street, Sliema as subject to the annual and

perpetual groundrent of eighteen liri with all its rights and appurtenances.

Parties are fixing the sum of fifteen thousand lira (Lm15,000) for this purpose.

Spouses Amato Gauci undertake to cancel the hypothecary guarantees constituted on this deed on presentation of the architect's completion certificate.

L-A.I.Ċ. Paul Camilleri, il-perit imqabbad mill-ewwel konvenuta, fil-31 ta' Mejju 2000 ħareġ ċertifikat li jgħid illi l-fond mibni mill-ewwel konvenuta għall-atturi "*is complete*".

Il-partijiet jaqblu illi l-poġġaman tat-taraġ komuni tqiegħed fil-5 ta' Ġunju 2000. L-A.I.Ċ. Paul Camilleri f'*affidavit* maħluf fis-6 t'Awissu 2002 qal illi l-partijiet komuni tlestew bit-twaħħil ta' dan il-poġġaman. Dan ifisser illi, minkejja ċ-ċertifikat maħruġ minn dan il-perit stess, ix-xogħlijiet kienu għadhom ma tlestewx sal-1 ta' Ġunju 2000, u għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jinqdew biċ-ċertifikat bħala prova konklużiva illi l-ewwel konvenuta wettqet l-obbligazzjonijiet tagħha.

Mix-xhieda ħareġ ukoll illi l-madum tal-kċina ma kienx tqiegħed saż-żmien miftiehem. L-ewwel konvenuta tgħid illi ma kinitx obbligazzjoni tagħha li tqiegħed dan il-madum, u, bħala argument, tgħid illi l-atturi ma ressqux prova illi l-madum kien imqiegħed fl-appartamenti l-oħra, u hi kienet marbuta biss illi l-fond ikun "ta' l-istess *standard of finish* bħall-kumplament tal-korp bini".

Il-kwalità tax-xogħol fl-appartamenti l-oħra, iżda, isservi biss biex tiddefinixxi l-kwalità tax-xogħol fil-fond ta' l-atturi, u mhux biex tiddefinixxi sa fejn il-fond kellu jkun komplut. L-obbligazzjoni ta' l-ewwel konvenuta li tlesti l-fond f'kollox hija assoluta: hija kellha tikkonsenja l-fond fi stat komplut. Il-fatt illi l-madum kien għadu ma tqegħidx ifisser illi kien għad hemm xi jsir u l-fond għalhekk ma kienx komplut sal-1 ta' Ġunju 2000. L-ewwel konvenuta għalhekk naqset milli twettaq l-obbligazzjoni tagħha.

L-istess jingħad għall-komunikazzjoni tas-sistema tad-drenaġġ; dan ma tlestiex qabel id-9 t'Awissu 2000. L-ewwel konvenuta qalet illi ma kienx fis-setgħa tagħha li tagħmel din il-komunikazzjoni għax kellha ssir mill-awtorità pubblika. Fil-fatt, iżda, mix-xhieda ħareġ illi hija r-responsabbiltà tas-sid tal-proprjetà — f'dan il-każ ir-responsabbiltà ta' l-ewwel konvenuta, li ntrabtet li tlesti l-

fond — li jagħmel il-komunikazzjoni mis-sistema pubbliku sa ġewwa l-fond. Mingħajr din il-komunikazzjoni l-fond ma setax jilqa' nies fih u għalhekk ma kienx "komplut" kif ftiehmu l-partijiet.

L-ewwel konvenuta għalhekk għandha twieġeb għad-dewmien bejn l-1 ta'Ġunju 2000 u d-9 t'Awissu 2000, sebgħin (70) jum. Penali ta' mitt lira (Lm100) għal kull jum ta' dewmien titla' għal sebat elef lira (Lm7,000). It-tieni konvenuta, bħala garanti, hija marbuta flimkien ma' l-ewwel konvenuta biex tħallas din il-penali.

Sakemm din il-penali ma tkunx imħallsa, l-atturi jeħtieġu l-garanzija ta' l-ipoteka u għalhekk, f'dan l-istadju, il-kontro-talba biex titħassar il-garanzija hija intempestiva.

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

1. tgħid illi l-ewwel konvenuta ma lestietx ix-xogħol fiż-żmien miftiehem u għalhekk għandha twieġeb għad-dewmien;
2. tillikwida l-penali għad-dewmien fis-somma ta' sebat elef lira (Lm7,000);
3. tikkundanna lill-ewwel konvenuta bħala debitriċi ewlenija u lit-tieni konvenuta bħala garanti flimkien *in solidum* iħallsu lill-atturi l-penali ta' sebat elef lira (Lm7,000); u
4. tiċħad il-kontro-talba għat-tħassir ta' l-ipoteka.

L-ispejjeż tal-kontro-talba tħallashom it-tieni konvenuta; l-ispejjeż l-oħrajn kollha jħallsuhom iż-żewġ konvenuti flimkien *in solidum*.

< Sentenza Finali >

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