MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 61/2001/1

Fort Investments Limited
Vs
DAG Company Limited u George Xuereb and Sons Ltd.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu s-socjeta' attrici ppremettiet u talbet:

Billi s-socjeta' attrici xtrat u akkwistat minghand is-socjetajiet konvenuti b'kuntratt tal-20 ta' Dicembru 1999, l-appartamenti fi stat ta' gebel u saqaf internament markati tnejn u tlieta mill-blokk "Sunshine Apartments" Numru 61 u 62 Triq ix-Xatt, Sliema, kif ukoll ambjenti ohra ahjar deskritti fil-precitat kuntratt;

Billi skond il-kondizzjonijiet tal-imsemmi kuntratt is-socjetajiet konvenuti qua vendituri kellhom a spejjez

taghhom ilestu diversi xogholijiet, li baqghu ma tlestewx fit-terminu pattwit;

Billi bi skrittura datata 21 ta' Gunju 2000, l-istess socjetajiet intrabtu u obbligaw ruhhom li jikkompletaw l-istess xogholijiet sat-12 ta' Lulju 2000 taht penali ta' hmistax-il lira Maltija (Lm15) kuljum fin-nuqqas;

Billi nonostante dan u nonostante li gew debitament interpellati ufficjalment fit-18 ta' Settembru 2000, l-istess socjetajiet konvenuti baqghu ma lestewx ix-xogholijiet;

Billi l-ittra datata 17 ta' Novembru 2000 il-kuntratturi tas-socejtajiet konvenuti nformaw lis-socjeta' attrici illi x-xogholijiet kienu terminati;

Ighidu ghalhekk l-istess socjetajiet konvenuti l-ghaliex m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi s-socejtajiet konvenuti kienu inadempjenti meta ma tterminawx ix-xogholijiet fit-terminu lilhom koncess;

2. konsegwentement tikkundanna lis-socjetajiet konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici s-somma ta' elf disa' mija u hames liri Maltija (Lm1905) bhala penali dovuta fit-termini tal-ftehim kalkolata mit-13 ta' Lulju 2000 sas-17 ta' Novembru, 2000;

Bl-interessi u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-18 ta'Settembru 2000 u tal-ittra legali tal-20 ta' Novembru 2000, kontra s-socjetajiet konvenuti ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti li biha eccepew:

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-penali pretiz mis-socjeta attrici mhux dovuti;

2. Illi kuntrarjament ghal dak allegat fic-citazzjoni ppresentata mis-socjeta attrici x-xogholijiet li hemm

mnizzla skond il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-20 ta' Dicembru 1999 fil-fatt gew ezekwiti kwazi kollha qabel id-data stipulata fl-iskrittura ddatata 21 ta' Gunju 2000 u l-uniku bicca xoghol li ma gietx ezegwita ma gietx ezegwita fuq struzzjonijiet specifici ta' fost l-ohrajn l-istess socjeta attrici;

3. Illi a skopijiet ta' korrettezza ghandu jinghad li l-uniku bicca xoghol li suppost kellha titlesta qabel id-data msemmija hawn fuq u ma tlestietx qabel id-data msemmija kienet l-istallazzjoni tal-*video hall porter* u *intercom* u din l-istallazzjoni ma saritx fuq struzzjonijiet specifici tas-sodien kollha tal-appartamenti msemmija, li wiehed minnhom hi s-socjeta attrici;

4. Illi bla pregudizzju ghall-premess qed jigi dikjarat li s-socjetajiet konvenuti m'ghandhomx ihallsu penalijiet stante li huma kienu qabdu lil John Micallef fil-vesti personali u bhala rapprezentant ta' John Micallef Builders Limited bhala kuntrattur sabiex l-istess John Micallef pro et nomine jlestu x-xogholijiet kollha msemmija, u mhabba f'hekk min issa qed issir talba lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jekk ikun il-kaz jissejjah in kawza John Micallef fil-vest personali u bhala rapprezentant tas-socjeta John Micallef Builders Limited sabiex ikollu dritt jirrispondi ghall-pretenzjonijiet vantanti fic-citazzjoni odjerna, dejjem jekk ikun il-kaz.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghad-data tallum;
Ikkunsidrat;

Illi permezz ta' skrittura [Fol.6] datata 21 ta' Gunju 2000 is-socjetajiet konvenuti intrabtu fil-konfront tas-socjeta' attrici li "nwettqu x-xoghol kollu li kien ghadu pendenti mal-firma tal-kuntratt [datat 20 ta' Dicembru 1999 ppubblikat minn Nutar Dottor Joseph Brincat], skond il-

kundizzjonijiet ta' l-istess kuntratt, billi nlestu x-xoghol li kien ghad fadal u nsewwu d-difetti kollha li kellhom jigu rrangati sa mhux aktar tard mill-gurnata ta' L-erbgha 12 ta' Lulju 2000" Il-konvenuti ntrabtu wkoll li "Fin-nuqqas ta' dan ahna nirrendu ruhna suggett ghall-penali ta' LM15 ghal kull gurnata li tghaddi wara d-data imsemmija. Ahna nkunu obbligati li nhallsu tali penali lill-kumpanija Fort Investments Ltd. sakemm isir ix-xoghol miftiehem.."

Illi s-socjeta' attrici ssostni li s-socjetajiet konvenuti baqghu inadempjenti stante li sas-17 ta' Novembru 2000, minkejja diversi interpellanzi da parti taghha fil-frattemp, ix-xogholijiet kienu ghadhom ma gewx terminati; u ghalhekk qeda titlob minghand il-konvenuti, in esekuzzjoni tal-imsemmija skrittura, is-somma ta' Lm1,905 bhala penali dovuta ghal perijodu li jestendi mit-13 ta' Lulju sas-17 ta' Novembru 2000 u cioe' 127 jum bir-rata ta' Lm15 il-lira kuljum.

Is-socjetajiet konvenuti minn naha taghhom isostnu li mhux minnu li x-xoghol ma kienx gie terminat sat-12 ta' Lulju, u zdiedu li kull ma kien ghad fadal xi jsir kienet l-istallazzjoni tal-video hall porter u intercom li skond huma kienet giet sospiza fuq struzzjonijiet tas-sidien tal-appartamenti fosthom is-socjeta' attrici.

Illi mill-provi jirrizulta sodisfacentement li fit-12 ta' Lulju 2000 kien ghad fadal diversi xogholijiet xi jsiru, liema xogholijiet jinsabu dettaljatament indikati minn Joseph Bonello fl-affidavit tieghu [fol.81-83], fosthom id-dawl fil-partijiet komuni, il-lift bl-automatic stop ma kienx funzjonabbli, il-waterproofing fil-bejt u l-access ghall-istess bejt u is-sistema ta' komunikazzjoni ta' dranagg ma' barra, u dan minkejja li saru diversi interpellazzjonijiet da parti tas-socjeta' attrici lill-konvenuti ghat-twettiq tax-xogholijiet.

Illi minkejja li fis-17 ta' Novembru 2000 il-kuntrattur inkarikat mis-socjetajiet konvenuti kiteb lill-attrici li l-bini sovrastanti kien lest u li allura setghu jibdlu l-aperturi tal-aluminium, xorta wahda sa dik id-data x-xoghol li kellu jsir da parti tal-konvenuti skond il-kuntratt u l-iskrittura precitati ma kienx ghadu gie terminat.

Di fatti fl-affidavit tieghu tal-1 ta’ Marzu 2001 Joseph Bonello jghid li “sallum ix-xoghol tal-partijiet komuni ghadu mhux lest” [Fol.30]; u Felix Mifsud fl-affidavit tieghu maghmul fl-istess data jghid li l-appartamenti ghadhom mhux abitabbli “ghaliex ix-xoghol tal-komun ghadu mhux kollu lest specjalment il-komunikazzjoni tad-dranagg.”[Fol.24].

Il-konvenuti minn naha taghhom sostnew li x-xoghol kien lest sat-12 ta’ Lulju 2000 “hlief ghal xi affarijiet zghar” li skond huma ma tlestewx fuq insistenza tal-attrici.[Affidavit Dionysius Gatt Fol.71]. Dan ikompli jghid li kien ghad fadal il-poggaman tat-tarag komuni, il-hall porter u z-zebghat tal-parti komuni. Il-konvenuti in sostenn tat-tesi taghhom li x-xoghol kien lest sat-13 ta’ Lulju 2000, ipproducew bhala xhud lil Marco Gauci li nstalla l-video hall porter fil-blokk, li wara li dan ix-xhud afferma li hu kien installa dan l-apparat wara li kien tlesta x-xoghol kollu, sostna, inizjalment b’ certezza izda sussegwentement b’ element ta’ dubbju, li dan sehh fis-sena 1999 [Fol.121] - fatt kontradett mill-istess skirttura li ggib sena sussegwenti; u xhud xejn affidabbli almenu fuq dan l-aspett taz-zmien li fih allega li esegwixxa x-xoghol tieghu.

Illi din il-Qorti wara ezami tal-atti hija tal-fehma li s-socjetajiet konvenuti naqsu li jiffinalizzaw ix-xoghol kollu miftiehem sat-13 ta’ Lulju 2000 u ghalhekk, skond it-termini tal-imsemmija skrittura, huma responsabbli ghall-hlas tal-penali fl-ammont fuq indikat.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi tilqa’ t-talbiet attrici kif dedotti, u, wara li tiddikjara li s-socjetajiet konvenuti kienu inadempjenti meta ma tterminawx ix-xogholijiet fit-terminu lilhom koncess skond l-iskrittura privata fuq indikata, tikkundannahom jhallsu lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ elf disa mija u hames liri maltin [Lm1,905] penali dovuta kalkolata mit-13 ta’ Lulju 2000 sas-17 ta’ Novembru 2000, bl-imghax legali kif mitlub, u bl-ispejjez a kariku tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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