

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 113/2002/1

**Joseph Pullicino fil-kwalita' tieghu ta' amministratur
tal-kondominju tal-“Caledonia Tower”, Ix-xatt ta' Qui-
Si-Sana, Tas-Sliema.**

-vs-

Siteland Limited.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fil-31 ta' Jannar, 2002 li permezz taghha l-attur ippremetta:

Illi l-attur huwa l-amministratur tal-kondominju tal-blokk ta' bini maghruf bhala “Caledonia Tower” liema blokk bini

Pagna 1 minn 9

Qrati tal-Gustizzja

jinsab mibni fix-Xatt ta' Qui-Si-Sana, Tas-Sliema liema blokk bini gie kkostruwiet minn u fuq struzzjonijiet tas-socjeta' konvenuta u kienet ukoll l-istess socjeta' konvenuta li trasferiet l-appartamenti kif ukoll l-ambjenti u l-partijiet komuni formanti parti mill-kondominju (marghrufa flimkien aktar l-isfel bhala "il-kondiminju").

Illi l-appartamenti u l-kondominju kellhom jigu kostruwiti u mlestija mis-socjeta' konvenuta skond specificazzjonijiet precizi ta' tlestija (finishing) u parti minn dawn l-ispecificazzjonijiet ta' kostruzzjoni u tlestija kienu wkoll gew miktuba u mweghda mis-socjeta' konvenuta fuq dokument li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata bhala dokument ittra "A".

Li minkejja li s-socjeta' konvenuta kellha tikkompleta x-xogholijiet ta' tlestija (finishing) skond l-ispecificazzjonijiet hawn fuq imsemmija, Siteland Limited naqset: (1) milli tezegwixxi x-xogholijiet kollha ta' kostruzzjoni u tlestija (finishing) ta' l-istess, u fl-istess blokk ta' bini b'mod partikolari fil-kondominju u f'partijiet tal-blokk bini li jaffettwaw lill-kondominju, liema nuqqasijiet huma ndikati f'"condition report" mahrug mill-Perit Richard Aquilina markat bhala dokument ittra "B" u (2) kif ukoll li fit-twettieq ta' partijiet mix-xogholijiet ta' kostruzzjoni u tlestija (finishing) f'dan il-blokk ta' bini ul-kondominju ta' l-istess, Siteland Limited naqset milli tezegwixxi l-istess xogholijiet skond is-sengha u l-arti u b'materjal idoneju u dan ukoll skond kif inhu indikat ukoll fl-istess "condition report" hawn fuq imsemmi, anness u mmarkat bhala dokument ittra "B".

Illi minkejja d-diversi interpellazzjonijiet li saru lill-Siteland Limited – kemm permezz ta' laqghat ma' rapprezentanti ta' Siteland Limited, kif ukoll permezz t'ittri ufficjali datati 27 ta'

Novembru 1997 (kopja annessa u markata bhala dokument "C") u 27 t'April 2001 (kopja annessa u markata bhala dokument "D") ghat-twettieq ta' dawn ix-xogholijiet -

u minkejja diversi wegħdi da parti ta' whud mid-diretturi ta' Siteland Limited, is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti.

Għalhekk titlob lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li (prevja d-dikjarazzjoni li s-socjeta' konvenuta hija responsabbli sabiex tezegwixxi x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u tlestija (finishing) fil-blokk ta' bini u b'mod partikolari fil-kondominju tal-blokk ta' bini magħruf bħala "Caledonia Tower", fix-Xatt ta' Qui-Si-Sana, Tas-Sliema kif ukoll partijiet minnhom indikati fil-lista ta' specifikazzjonijiet markata bħala dokument ittra "A" u xogħolijiet oħra li ser jigu pruvati waqt it-trattazzjonijiet tal-kawza) – is-socjeta' konvenuta naqset milli tezegwixxi x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u tlestija (finishing) ikellhom isiru minnha f'dan il-blokk ta' bini b'mod partikolari fil-kondominju tal-"Caledonia Tower" li jinsab fix-Xatt ta' Qui-Si-Sana, Tas-Sliema, liema nuqqasijiet t'ezekuzzjoni ta' xogħolijiet jirrizultaw ukoll minn "condition report" hawn anness u markat bħala dokument ittra "B" u n-nuqqasijiet ulterjuri li ser ikunu gew pruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Tiddikjara li fit-twettieq ta' parti mix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni u tlestija (finishing) skond l-arti u s-sengħa, kif ukoll li naqset milli tutilizza materjal idoneju u ta' kwalita' idoneja għall-iskop pattwit.

3. Tikkundanna u tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex a spejjez tagħha : (a) tezegwixxi fil-blokk ta' bini hawn fuq imsemmi u b'mod partikolari fil-kondominju ta' l-istess, dawk ix-xogħolijiet kollha ta' kostruzzjoni u tlestija (finishing) li kellhom isiru minnha izda li baqghu ma

sarux, liema xogħolijiet huma indikati wkoll fil-"condition report" kopja tiegħu qed tigi hawn annessa u markata bħala dokument ittra "B" u kif ukoll dawk ix-xogħolijiet l-

ohra li jkunu rrizultaw li jridu jsiru waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u (b) kif ukoll tezegwixxi fil-blokk ta' bini hawn fuq imsemmi u b'mod partikolari fil-kondominju ta' l-istess, dawk ix-xogholijiet kollha ta' rikostruzzjoni u riparazzjoni ohra mehtiega u li whud minnhom huma ndikati fl-imsemmija "condition report" hawn annessa u markata dokument ittra "B" u xogholijiet ta' rikostruzzjoni u riparazzjoni ohra mehtiega u li ser ikunu gew pruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u dan peress li s-socjeta konvenuta naqset milli twettaq u tezegwixxi dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni u tlestija skond l-arti u s-sengha; b'dan li dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni u tlestija kif ukoll ta' riparazzjoni u rikostruzzjoni ghandhom isiru taht id-direzzjoni ta' perit arkitett li ghandu jigi mahtur minn din l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan.

4. Tillikwida l-valur fi flus ta' l-ispejjez kollha mehtiega sabiex tali xogholijiet ta' kostruzzjoni, tlestija (finishing), rikostruzzjoni u riparazzjoni hawn fuq imsemmija jkunu jistghu isiru, inkluz il-valur fi flus tal-materjali kollha mehtiega sabiex tali xogholijiet ikunu jistghu jitwettqu.

5. Tipprefiggi terminu ta' zmien perentorju lis-socjeta' konvenuta sabiex fih is-socjeta' konvenuta tibda u tlesti dawk ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni u tlestija (finishing), riparazzjoni u ri-kostruzzjoni hawn fuq imsemmija.

6. Tordna lill-istess socjeta' konvenuta sabiex twettaq dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni, tlestija (finishing), rikostruzzjoni u riparazzjoni mis-socjeta konvenuta fiz-zmien lilha hekk prefiss, din il-Qorti tawtorizza lill-attur nomine sabiex dawk ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni u

tlestija (finishing), rikostruzzjoni u riparazzjoni hekk stabbiliti minn din l-Onorabbli Qorti jigu maghmulin mill-istess attur nomine u dan taht id-direzzjoni tal-perit arkitett

Kopja Informali ta' Sentenza

nominat minn din il-Qorti ghal dan l-iskop, liema xoghol ta' kostruzzjoni, tlestija (finishing), rikostruzzjoni u riparazzjoni, inkluz kwalunkwe materjali mehtiega u servizzi ancillari u accessorji ghandhom ikunu u jsiru a spejjez tas-socjeta konvenuta.

7. U f'kaz li s-socjeta konvenuta tonqos milli tezegwixxi dawn ix-xogholijiet fiz-zmien moghti lilha u l-istess attur nomine jkun kostrett li jaghmel ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni, tlestija (finishing), rikostruzzjoni u riparazzjoni, inkluz kwalunkwe materjali mehtiega u servizzi ancillari u accessorji ghandhom ikunu u jsiru a spejjez tas-socjeta konvenuta.

8. U f'kaz li s-socjeta' konvenuta tonqos milli tezegwixxi dawn ix-xogholijiet fiz-zmien moghti lilha u l-istess attur nomine jkun kostrett li jaghmel ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni, tlestija (finishing), rikostruzzjoni u riparazzjoni kif inghad aktar il-fuq, tikkundanna lil Siteland Limited sabiex thallas lill-istess attur nomine l-valur fi flus ta' dawn l-ispejjez kollha hekk mehtiega, liema spejjez ikunu gew likwidati minn din l-Onorabbli Qorti kif mitlub aktar il-fuq.

Bl-ispejjez kollha inkluz tal-proceduri odjerni u successivu, kif ukoll ta' l-ittri ufficjali datati 27 ta' Novembru 1997 (kopja annessa u markata bhala dokument "C") u 27 t'April 2001 (kopja annessa u markata bhala dokument "D") kollox kontra s-socjeta konvenuta li minn issa r-rapprezentanti taghha huma ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet li permezz taghha s-socjeta' konvenuta Siteland Limited eccepixxiet:

1. Preliminarjament illi l-attur nomine irid juri li gie awtorizzat mill-kondominju jagixxi bil-prezenti kawza.

2. Inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost, l-attur nomine jiddifetta mill-interess guridika rikjest mil-ligi ghall-proponiment tat-talbiet de quo.

3. Bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta konvenuta huma legalment insostenibbli billi l-istess socjeta ma ghandha l-ebda rabta kontrattwali mal-attur nomine dwar l-affarijiet premissi mill-attur fic-citazzjoni tieghu.

4. Illi fi kwalunkwe kaz, bla pregudizzju ghas-suespost u ghal dak li jirrigwarda it-talbiet dwar xogholijiet li ma gewx ezegwiti skond is-sengha u l-arti l-eccipjent jeccepixxi ulterjorment li l-blokk bini mertu ta' din il-kawza inbena skond is-sengha u l-arti permezz ta' kuntratturi tas-sena u taht is-supervizjoni ta' periti kompetenti.

5. Illi fi kwalunkwe kaz l-eccipjent ma naqassx li jaghti lix-xerrejja dak li kien intrabat li jrodd u ma intrabat li jrodd xejn lill-attur nomine.

6. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta mahlufa minn Anthony Gauci u l-lista tax-xhieda.

Rat id-digriet taghha tal-11 ta'Gunju 2004 u dak tad-9 ta' Lulju 2004 li permezz tieghu thassar id-digriet precedenti imsemmi; illi ghalhekk in-nota tal-ecezzjonijiet tal-konvenuti giet sfilzata u huma gew dikjarati kontumaci.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-AIC Mario Cassar.

Ikkunsidrat.

Illi l-attur bhala amminstratur tal-kondominju imsemmi qed jallega li l-konvenuti li kienu inkarigati li jaghmlu xi xogholijiet ta' kostruzzjoni tal-bini imsemmi naqsu li jlestu x-xoghol u fil-parti li lestew ma ghamlux ix-xoghol skond l-arti u s-sengha.

Il-perit tekniku wasal ghas-sewgenti konkluzjonijiet;

1. Il-konkos fil-*garages* li jinsab fil-*basement* ma sarx skond is-sengha. Biex dan jitranga hemm bzonn spiza ta' hamest elef, hames mija u tmenin lira Maltin (Lm5,580).

2. Fil-livell tal-*garage* jidher ukoll ingress tal-ilma.

3. Il-finitura tat-tarag li jaghti ghall-*garage* hija ta' kwalita' hazina.

4. Is-*sealing* tal-aperturi tal-*aluminium* ma sarx skond is-sengha.

5. Il-*vent pipes* tad-*drainage* ghandhom jigu estizi ghal 1.8 metri il-fuq mill-opramorta.

6. Il-kisi minn barra tax-*showroom* li tinsab fil-kantuniera bejn Triq Dragut u x-Xatt ta' Qui-Si-Sana ghandu jigi applikat.

7. *Gulleys* fix-*shafts* li saru ghalxejn ghandhom jigu eliminati jew imblokkati.

Il-perit tekniku ikkonkuda ukoll xi nuqqasijiet ta' *finishing* jew alterazzjonijiet li saru mill-proprjetarji wara li saret il-hand-over ma ghandhomx ikunu a karigu tal-konvenuti u dawn jinkludu alterazzjonijiet fil-livell tal-*penthouse* u ohrajn f'appartamenti rispettivi.

Il-Qorti ghalhekk ser tadotta il-konkluzzjonijiet tal-espert tekniku u fil-kontumacja tal-konvenuti;

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici, u tiddikjara li s-socjeta' konvenuta naqset fl-esekuzzjoni tal-appalt sa fejn jirrigwadja l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku fuq imsemmija;

2. Tilqa' ukoll it-tieni talba, dejjem skond il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku;

3. Tikkundanna s-socjeta' konvenuta tesegwixxi x-xogholijiet indikati mill-perit tekniku a Fol 96 u 97 tal-process;

4. Billi x-xogholijiet ghandhom isiru mill-konvenuti tastjeni milli tipprovdi dwar ir-raba' talba billi filmument hija intempestiva;

5. Tipprefigi terminu ta' erbgħa xhur illi fih ghandhom isiru x-xogholijiet in kwistjoni;

6. Tordna li x-xoghol ghandu jintemm sa dak il-perjodu; fin-nuqqas l-attur nomine ikun awtorizzat jagħmel dawn ix-xogholijiet hu a spejjes tas-socjeta' konvenuta; ix-xoghol ghandu jsir dejjem taht is-supervizjoni tal-AIC Mario Cassar li jkollu l-

assistenza tal-Avukat Dottor Vincent Galea bhala Perit Legali jekk ikun il-kaz;

7. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ahhar talba stante li hija intempestiva f'dan l-istadju.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----