MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-22 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 240/1999/2

Maġġur Albert E. Portelli

Versus

Paula Developments Ltd

F'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob il-ħlas ta' penali stipulata minħabba dewmien.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tal-11 ta' Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, l-attur u oħrajn kienu biegħu lis-soċjetà konvenuta l-fond numru 9, Triq il-Kbira, San Ġiljan, bil-patt illi s-soċjetà konvenuta kellha tiżviluppa l-proprjetà fi blokk ta' appartamenti li minnhom dak li qiegħed fil-"*fifth floor*" fuq ix-xellug meta tħares lejn il-baħar kellu jitlesta u jingħata lill-attur sa żmien għoxrin xahar minn meta l-i*Speedy Garage* jagħti t-terran ta' l-istess fond battâl lis-soċjetà konvenuta.
Il-kuntratt igħid hekk:
The company *Paula Developments Limited* [is-so`jetà konvenuta] binds itself to complete the apartments in all

respects including the common parts subject to the building permits to be obtained within twenty months from the date of granting of vacant possession of the garages mentioned later on in this deed, failing which the company will pay appearers Portelli *proprio et nomine* a penalty of Lm20 per day per apartment not completed.

Is-soċjetà konvenuta kisbet il-permessi meħtieġa għall-bini fit-30 t'April 1993, u *Speedy Garage*, li qiegħed fit-terran ta' dan il-fond, ħareġ fid-9 ta' Lulju 1993, u tah dakinhar lill-konvenuta; għalhekk il-konvenuta kellha, skond il-kuntratt, tlesti l-fond ta' l-attur fid-9 ta' Marzu 1995.

Sa dakinhar tal-preżentata taċ-ċitazzjoni, iżda, il-konvenut kien lesta biss il-qafas ta' l-appartamenti u xi *internal finishings* u l-partijiet komuni wkoll għadhom ma humiex lesti għal kollox. Barra minn hekk, il-konvenuta għadha ma għaddietx il-pussess ta' l-appartament lill-attur, u minn riċerka li saret jidher illi kemm l-appartament kif ukoll il-*garage* li kellhom jiġi trasferiti lill-attur ġew trasferiti lil ħaddieħor. Ukoll, għalkemm il-konvenuta kienet miżmuma, bil-mandat ta' inibizzjoni numru 25/1996, milli tittrasferixxi xi appartament mill-korp, hija xorta baqgħet tbigħ l-appartamenti lil terzi.

Għalhekk, ikompli jgħid l-attur, il-konvenuta qiegħda teħel il-penali ta' għoxrin lira (Lm20) kulljum, u meta kienet imsejħa biex twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha hija wieġbet illi kienet għadha ma lestietx il-korp ta' appartamenti għal raġunijiet li ma taħtix għalihom hi, iżda meta kienet mitluba tfisser x'inhuma dawn ir-raġunijiet baqgħet ma wieġbet xejn.

L-attur kien ġà mexxa bil-qorti biex iħares il-penali għal mitejn u tnejn u sebgħin (272) jum mid-9 ta' Marzu 1995 sas-6 ta' Diċembru 1995, li jiġu ħamest elef, erba' mija u erbgħin lira (Lm5,440). Il-kawża (ċitazzjoni numru 14/1996) inqatgħet fit-22 ta' Mejju 1998 u l-konvenuta ħallset dak l-ammont lill-attur. Issa l-attur għandu l-jedd illi jħares l-ammont li għandu jieħu mis-7 ta' Diċembru 1995 sas-7 ta' Jannar 1999, elf, mija u sitta u għoxrin (1,126) jum li jiġu tnejn u għoxrin elf, ħames mija u għoxrin lira (Lm22,520). Għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti, wara li tgħid illi s-soċjetà konvenuta waqgħet lura fit-twettiq ta' l-obbligazzjonijiet tagħha, tikkundannaha

tħallas lill-attur tnejn u għoxrin elf, ħames mija u għoxrin lira (Lm22,520) bħala penali ta' għoxrin lira (Lm20) kulljum għal elf, mija u sitta u għoxrin (1,126) jum mis-7 ta' Diċembru 1995 sas-7 ta' Jannar 1999, flimkien ma' l-imgħax mid-data ta' kull skadenza u l-ispejjeż.

L-attur kien talab ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-qorti b'dikriet tat-12 t'April 1999 ordnat illi l-kawża timxi bil-proċedura normali, u s-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ix-xogħlijiet kollha illi ntrabtet li tlesti tlestew skond il-kuntratt u skond il-pjanti, u għalhekk hija ma għandhiex tħallas aktar penali;
2. l-attur qiegħed jivvessa lill-konvenuta "b'invenzjonijiet" tant illi f'din il-kawża qajjem ilmenti li ma kienx semmiehom fil-kawża l-oħra msemmija fiċ-ċitazzjoni; u
3. bla ħsara għall-eċċezzjonijiet l-oħra, is-somma mitluba ma hijiex dovuta għax igħodd l-art. 1122(1) (*a*) u (*b*) tal-Kodiċi Ċivili billi l-konvenuta sostanzjalment wettqet l-inkariku lilha mogħti.

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

B'kuntratt tal-11 ta' Jannar 1993 l-attur u oħrajn taw lis-soċjetà konvenuta b'titolu ta' tpartit il-fond numru 9, Triq il-Kbira, San Ġiljan, u l-konvenuta bl-istess titolu tat lill-konvenut "*the airspace on which is to be built flat number twelve (12) situate on the fifth floor*", u "*the garage space marked number eight (8)*" fuq pjanta mehmuża mal-kuntratt. Il-konvenuta ntrabtet ukoll illi tlesti l-appartament "*in all respects*" u l-partijiet komuni fi żmien għoxrin xahar minn meta tikseb mingħand terzi l-pussess tal-proprjetà fil-pjan terran ta' l-istess korp, taħt penali ta' għoxrin lira (Lm20) għal kull jum ta' dewmien. Il-konvenuta kisbet il-pussess tal-pjan terran fid-9 ta' Lulju 1993, u għalhekk il-bini kellu jitlesta sad-9 ta' Marzu 1995.

Sas-6 ta' Diċembru 1995 il-bini kien għadu ma tlestiex skond il-ftehim. Għalhekk l-attur fetaħ kawża kontra l-konvenuta biex jiġbor il-penali u b'sentenza tat-22 ta' Mejju 1998 il-qorti ikkundannat lill-konvenuta tħallas lill-attur penali ta' ħamest elef, erba' mija u erbgħin lira (Lm5,440) għad-dewmien sas-6 ta' Diċembru 1995. Issa,

b'din il-kawża tallum, l-attur qiegħed ifittex għad-dewmien mis-7 ta' Diċembru 1995 sas-7 ta' Jannar 1999.

Sabiex tara jekk tassew il-bini tlestiex skond il-ftehim, il-qorti b'dikrieti ta' l-14 ta' Mejju 1999 u tat-28 t'Ottubru 1999 ħatret perit tekniku u dan ħalef ir-rapport tiegħu fl-4 ta' Ġunju 2001. Il-perit sab illi, barra minn xi varjazzjonijiet mill-pjanta li sejħilhom "minimi", l-appartament numru tnax (12) u l-*garage space* numru tmienja (8) huma lesti għal kollox.

L-attur iżda qiegħed igħid illi l-appartament tiegħu ma huwiex dak li llum għandu n-numru tnax (12) billi dak l-appartament ma huwiex qiegħed "*on the fifth floor*", iżda l-appartament tiegħu kellu jkun dak fis-sular ta' taħt l-appartament numru tnax (12). Esebixxa wkoll pjanta[1] li fuqha huma immarkati s-sulari u li turi li l-*fifth floor* ma hijiex dik li fuqha nbena l-appartament numru tnax (12).

Iżda fit-13 ta' Ġunju 2003 xehed ukoll in-Nutar Remigio Zammit Pace, illi kien ippubblika l-kuntratt tal-11 ta' Jannar 1993, u esebixxa kopja awtentika tal-pjanta[2] li kienet mehmuża mal-kuntratt. Din il-pjanta esebita min-nutar turi mhux biss illi l-appartament numru tnax (12) kien tassew dak li kellu jieħu l-attur, u li, skond il-perit kien tlesta għal kollox, iżda turi wkoll illi l-pjanta esebita mill-attur kienet imbagħbsa.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu l-attur, wara li jkompli jinsisti illi l-appartament li kellu jieħu huwa dak li jidher fuq il-*fifth floor* fuq il-pjanta mbagħbsa u mhux fuq dik awtentika esebita min-nutar, igħid illi, f'kull każ, il-konvenuta naqset milli twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha għax ma ikkonsenjatlu ebda wieħed mill-appartamenti, la dak muri fuq il-pjanta awtentika esebita min-nutar u lanqas dak muri fuq il-pjanta mbagħbsa esebita minnu.

Li ġara iżda hu illi, hekk kif ir-rappreżentant tas-soċjetà konvenuta ħallas lill-attur il-penali skond is-sentenza tat-22 ta' Mejju 1998, tah ukoll iċ-ċwievet ta' l-appartament numru tnax (12)[3], *i.e.* dak li kellu jieħu skond il-kuntratt. Naturalment, dawn iċ-ċwievet ma jaqblux ma' l-appartament illi l-attur jippretendi, ħażin, illi huwa tiegħu, u

---

1 Dok. A5, *fol*. 52.

2 *Fol*. 171.

3 Ara x-xheida ta' Chris Grech fis-seduta tat-13 ta' Gunju 2003, *fol*. 180.

kien għalhekk illi l-attur baqa' ma daħalx fl-appartament. Għal dan, iżda, jaħti l-attur stess, mhux il-konvenuta, għax huwa l-attur illi qiegħed jippretendi appartament li ma huwiex tiegħu.

L-attur esebixxa wkoll kopja ta' *memo* dwar "avviż ta' twettiq u biex tieqaf" maħruġ mill-Awtorità ta' l-Ippjanar fuq l-appartament numru tnax (12)[4]. Ma tressaq ebda uffiċjal ta' l-awtorità biex jixhed dwar l-avviż, ma nġiebet ebda kopja awtentika ta' l-avviż u, fiċ-ċirkostranzi ta' dan il-każ, il-qorti ma tħossx li tista' b'serenità tagħti importanza lil kopja informali ta' dokument esebit mill-attur. Forsi mhux għalxejn illi l-attur stess ma tax importanza lil dan il-*memo* fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu.

Billi għalhekk il-premessi tat-talbiet ta' l-attur ma jirriżultawx mill-provi, il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta' l-attur u tikkundannah iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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

[4] *Fol.* 105.