MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 113/2002/1

Joseph Pullicino fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-kondominju tal-'Caledonia Tower' ix-Xatt ta' Qui si Sana tas-Sliema u ghalhekk ghan-nom u in rapprezentanza tal-kondomini ta' l-imsemmi 'Caledonia Tower' u b'nota tat-2 ta' Mejju 2007 Konrad Gatt assuma l-atti tal-kawza minflok Joseph Pullicino fl-istess kwalita` li kien qed jidher ghaliha Joseph Pullicino

v.

Siteland Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur nomine li tghid illi

“Peress illi l-attur huwa l-amministratur tal-kondominju tal-blokk ta’ bini maghruf bhala “Caledonia Tower” liema blokk bini 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”).

“Peress illi l-appartamenti u l-kondominju kellhom jigu kostruwiti u mlestija mis-socjeta` konvenuta skond specifikazzjonijiet precizi ta’ tlestija (finishing) u parti minn dawn l-ispecifikazzjonijiet 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”.

“Peress li minkejja li s-socjeta` konvenuta kellha tikkompleta x-xogholijiet ta’ tlestija (finishing) skond l-ispecifikazzjonijiet 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-kondomiju 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-itess, 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”.

“Peress 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 weghdi da parti ta’ whud mid-diretturi ta’ Siteland Limited, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti.

“Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi li (prevja d-dikjarazzjoni li s-socjeta` konvenuta hija responsabbli sabiex tezegwixxi x-xogholijiet ta’ kostruzzjoni u tlestija (finishing) fil-blokk ta’ bini u b’mod partikolari fil-kondominju tal-blokk ta’ bini maghruf bhala “Caledonia Tower”, fix-Xatt ta’ Qui-Si-Sana, Tas-Sliema kif ukoll partijiet minnhom indikati fil-lista ta’ specifikazzjonijiet markata bhala dokument ittra “A” u xogholijiet ohra li ser jigu pruvati waqt it-trattazzjoniji tal-kawza) – is-socjeta` konvenuta naqset milli tezegwixxi x-xogholijiet 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’ xogholijiet jirrizultaw ukoll minn “condition report” hawn anness u markat bhala 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-xogholijiet ta’ kostruzzjoni u tlestija (finishing) tal-blokk ta’ bini u tal-kondominju ta’ l-istess blokk (liema xogholijiet huma wkoll indikati fil-“condition report” hawn anness u markat bhala dokument ittra “B” u xogholijiet ohra li ser ikunu gew pruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza) – is-socjeta` konvenuta naqset milli twettaq u tezegwixxi dawn ix-xogholijiet ta’ kostruzzjoni u tlestija (finishing) skond l-arti u s-sengha, kif ukoll li naqset milli tutilizza materjal idoneju u ta’ kwalita` idoneja ghall-iskop pattwit.

"3. Tikkundanna u tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex a spejjez taghha : (a) tezegwixxi fil-blokk ta' bini hawn fuq imsemmi u b'mod partikolari fil-kondominju ta' l-istess, dawk ix-xogholijiet kollha ta' kostruzzjoni u tlestija (finishing) li kellhom isiru minnha izda li baqghu ma sarux, liema xogholijiet huma indikati wkoll fil-"condition report" kopja tieghu qed tigi hawn annessa u markata bhala dokument ittra "B" u kif ukoll dawk ix-xogholijiet 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 kollha entro dan it-terminu perentorju hekk prestabbilit.

"7. u li fin-nuqqas ta' l-ezekuzzjoni ta' dawn ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni, tlestija (finishing), rikostruzzjoniu 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 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.

“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-rapprezantanti taghha huma ngunti in subizzjoni.”

Rat id-digriet ta' l-ewwel Qorti tas-7 ta' Jannar 2004 (fol. 156), u tad-9 ta' Lulju, 2004, li in forza taghhom dik il-Qorti, bl-ewwel ordnat, u bit-tieni kkonfermat, l-isfilz tan-nota ta' l-eccezzjonijiet ipprezentati tardivament mis-socjeta` konvenuta;

Rat is-sentenza moghtija mil-ewwel Qorti fil-15 ta' Novembru, 2004 li in forza taghha iddecidiet il-kawza hekk:
“**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 fil-mument hija intempestiva;**

“**5. Tipprefiggi terminu ta’ erbgha 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 jaghmel 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.”

Dik il-Qorti tat-is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“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."

Rat ir-rikors ta' l-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet ir-revoka tad-digriet tad-9 ta' Lulju, 2004, biex b'hekk tammetti n-nota ta' l-eccezzjonijiet fl-atti tal-kawza, u, fi kwalunkwe kaz, li din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu akkollati lill-istess appellati;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza, l-attur bhala amministratur tal-kondominju tal-blokk ta' bini maghruf bhala "Caledonia Tower" f'Tas-Sliema, allega li xi xoghol ta' "*finishing*" li sar mis-socjeta` konvenuta waqt il-kostruzzjoni ta' l-istess

blokk bini ma sarx skond is-sengha u l-arti, u l-istess socjeta` giet mitluba tesegwixxi x-xogholijiet mehtiega sabiex ix-xogholijiet ta' tlestija ("*finishing*") ikunu skond l-arti u s-sengha. L-ewwel Qorti kienet sabet li s-socjeta` konvenuta baqghet kontumaci, u wara li kisbet l-assistenza ta' perit tekniku minnha mahtur (li sab li verament kien sar xoghol difettuz fil-bini), ghaddiet biex tilqa' t-talbiet attrici u ordnat lis-socjeta` konvenuta tesegwixxi x-xoghol rimedjali taht id-direzzjoni u supervizzjoni ta' l-AIC Mario Cassar li gie nominat mill-Qorti ghal dan l-iskop.

Is-socjeta` konvenuta appellat kemm mid-decizjoni ta' l-ewwel Qorti li iddikjaratha kontumaci, kif ukoll mis-sentenza taghha fil-meritu.

Din il-Qorti sejra titratta, fl-ewwel lok, il-kwistjoni tal-kontumaci li fiha gie dikjarat li waqghet is-socjeta` konvenuta. F'kaz li jigi deciz li s-socjeta` konvenuta ma rnexxiliex tiggustifika l-kontumacja taghha il-kawza ghandha tieqaf hawn, peress li skond il-gurisprudenza ta' dawn il-Qorti, ghalkemm konvenut li jibqa' kontumaci quddiem l-ewwel Qorti mhux prekluz milli jappella minn sentenza ta' dik il-Qorti u sahansitra jitratta l-kawza, <u>huwa ma jistax jissottometti aggravji fil-meritu qabel ma jiggustifika l-kontumacja tieghu ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti</u> (ara Vella v. Vella deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Mejju, 1993, Zammit noe v. Agius, deciza wkoll minn din il-Qorti fis-6 ta' Gunju, 1994, Grech v. Ali Idris, deciza minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar, 2007, u Elmo Insurance Agency Ltd noe v. Fahrenheit Freight Forwarders Co. Ltd, decizjoni ta' din il-Qorti tal-25 ta' Mejju 2007).

Issa f'din il-kawza jirrizulta li, fil-waqt li s-socjeta` konvenuta giet notifikata bl-att tac-citazzjoni fid-19 ta' Frar, 2002, hi pprezentat in-nota ta' l-eccezzjonijiet taghha fis-17 ta' Settembru, 2002, zmien hafna wara li skada t-termini ta' 20 jum lilha koncess bil-ligi ghal presentata ta' tali nota. Fis-17 ta' Settembru 2002, infatti, is-socjeta` konvenuta resqet rikors fejn talbet li jigi dikjarat li n-nuqqas taghha li tressaq l-eccezzjonijiet fit-terminu kien skuzabbli fic-cirkostanzi.

Fl-udjenza tas-7 ta’ Novembru, 2003, li ghaliha la s-socjeta` konvenuta u lanqas id-difensur taghha ma kienu prezenti, il-Qorti iddiferiet il-kawza ghall-14 ta’ Novembru, 2003, fin-12.30pm “ghall-provi tal-konvenut biex jiggustifika l-kontumacja”.

Fis-seduta tal-14 ta’ Novembru, 2003 deheru rappresentant tas-socjeta` konvenuta u d-difensur taghha. Dak inhar pero`, ma setghux jinstemghu provi peress li l-kawza bi zball ma tnizlitx fil-lista tas-seduta ta’ dakinhar. Il-kawza giet differita ghas-7 ta’ Jannar 2004, f’nofsinhar ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Dakinhar tas-7 ta’ Jannar, 2004 ma deher hadd da parti tas-socjeta` konvenuta u lanqas id-difensur taghha. Il-Qorti, ghalhekk, ordnat l-isfilz tan-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li kienet ipprezentat fis-17 ta’ Settembru, 2002.

Aktar minn xahrejn wara, u precizament fid-29 ta’ Marzu, 2004, is-socjeta` konvenuta resqet rikors iehor fejn, ghal darba ohra, talbet li tiggustifika l-kontumacja taghha. Il-Qorti ordnat in-notifika ta’ dan ir-rikors lill-attur li pprezenta r-risposta tieghu fil-21 ta’ April, 2004 (fol. 160). Jidher li din ir-risposta ma ngibietx a konjizzjoni tal-Qorti, ghax b’digriet tal-11 ta’ Gunju 2004 (fol. 196), il-Qorti wara li kkonstatat li “l-intimat ma rrispondhiex ghar-rikors”, laqghet it-talba u akkordat lis-socjeta` konvenuta ghoxrin gurnata biex tipprezenta n-nota ta’ l-eccezzjonijiet taghha. Din in-nota giet ipprezentata fit-28 ta’ Gunju, 2004 (fol. 207).

Fis-seduta sussegwenti, dik tat-2 ta’ Lulju,2004, id-difensur ta’ l-attur spjega lill-Qorti li hu, fil-fatt, kien ipprezenta risposta ghar-rikors tas-socjeta` konvenuta, u talab ghalhekk ir-revoka ‘contrario imperio’ tad-digriet tal-11 ta’ Gunju 2004. Il-Qorti halliet il-kawza ghad-digriet ghad-9 ta’ Lulju, 2004.

Fid-9 ta’ Lulju 2004, il-Prim Awla tal-Qorti Civili tat digriet (fol. 214) fejn wara li regghet ezaminat ir-rikors tas-

socjeta` konvenuta, din id-darba fid-dawl tar-risposta ta’ l-attur, u wara li rat li l-konvenuti kienu naqsu li jressqu l-provi biex jiggustifikaw il-kontumacja taghhom fis-seduta tas-7 ta’ Jannar, 2004, irrivokat ‘contrario imperio’ id-digiet taghha tal-11 ta’ Gunju, 2004, u ordnat l-isfilz tan-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza, bil-partijiet ikollhom fakolta` li jipprezentaw noti ta’ l-osservazzjonijiet.

Is-socjeta` konvenuta resqet rikors iehor fit-13 ta’ Lulju, 2004, fejn talbet lill-Qorti tirrikunsidra d-decizjoni precedenti taghha. B’digriet tal-20 ta’ Lulju, 2004 (fol. 218) il-Qorti cahdet it-talba.

Wara skambju ta’ noti ta’ osservazzjonijiet, il-Qorti tat is-sentenza taghha fil-15 ta’ Novembru, 2004.

Fid-dawl ta’ dawn ic-cirkostanzi, din il-Qorti tara li s-socjeta` konvenuta, wara li waqghet kontumaci, naqset milli tuzufruwixxi ruhha mill-opportunita` moghti lilha biex tipprova tiggustifika l-kontumacja taghha. Is-socjeta` konvenuta ma tistax, ghalhekk, tilmenta min-nuqqas li ssemmi lehenha fil-kaz. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza Vassallo et v Bondin et, deciza fil-5 ta’ Dicembru, 2005, fejn ukoll il-konvenuti ma attendewx ghal seduti intizi ghall-provi taghhom,
“M’hemmx ghalfejn jinghad wisq dwar l-import tal-principju ‘audi alteram partem’, fis-sens illi dan ma kienx jimporta illi l-parti in kawza setghet tabbuza bil-process gudizzjarju u taghzel li tinjora d-direttivi tal-Qorti fil-kondotta tal-process. Kien principju li jobbliga lill-parti ghall-kuntrarju illi ssegwi ad unguem ir-regoli procedurali kemm dawk statutorji kif ukoll dawk moghtija mill-gudikant ghall-ahjar prosegwiment tal-process. Jekk wiehed jaghzel li jinjora dawn ir-regoli jaghmel dan a riskju tieghu. Certament il-Qorti kienet obbligata illi tassigura illi mhux biss id-direttivi taghha jigu debitament u tempestivament obduti, imma wkoll li hadd ma jithalla jostakola l-kors tal-gustizzja mill-osservanza taghha”.

Din il-Qorti, ghalhekk, wara li rat li s-socjeta` konvenuta naqset li tidher u tressaq provi biex tipprova tiggustifika l-

kontumacja taghha f'seduta mhollija ghal dan il-preciz skop, tqis il-kontumacja taghha bhala kolpuza, u tichad it-talba taghha ghar-revoka tad-digriet tad-9 ta' Lulju, 2004, moghti mill-ewwel Qorti.

Peress li s-socjeta` konvenuta naqset li tiggustifika l-kontumacja taghha, hija prekluza milli quddiem din il-Qorti tissottometti aggravji fil-meritu, u fin-nuqqas ta' tali aggravji, is-sentenza appellata qed tigi konfermata.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li ghal fini tal-hames talba, it-terminu prefiss ta' erba' xhur jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjez kollha ta' din il-kawza jithallsu mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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