MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-19 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 579/2004

Joseph Borg
vs
Regent Company Limited

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Illi l-attur akkwista minghand is-socjeta` konvenuta l-***flat*** fit-***third floor*** internament immarkat bin-numru sebgha [7] formanti parti minn blokk ***flats*** li jgib l-isem ta' 'Mayflower Court' fi Triq San Aristarku, San Pawl il-Bahar u dana skond il-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat ta' nhar id-29 t'Awissu, 2003 [Dok. 'JB1'].

Illi skond klawsola numru tmienja [8] ta' l-istess kuntratt il-'***lift'*** kif ukoll il-partijiet komuni kellhom jitlestew fi zmien hames [5] xhur u cioe` sad-29 ta' Jannar 2004 u fin-

nuqqas li jsir dan is-socjeta` konvenuta kellha tinkorri penali ta' ghaxar liri Maltin [Lm10] kull jum illi jghaddi.

Illi hekk kif se jkollu l-opportunita` li jipprova l-attur waqt it-transazzjoni ta' din il-kawza x-xoghol fil-partijiet komuni u fil-'***lift'*** tlesta mis-socjeta` konvenuta nhar il-25 ta' Gunju 2004.

Illi ghalhekk is-socjeta` konvenuta inkorriet versu l-attur penali fl-ammont ta' elf erba' mija u tmenin lira Maltin [Lm1480].

Illi ghalhekk ai termini ta' l-istess klawsola fl-imsemmi kuntratt l-attur zamm bhala parti mill-prezz is-somma ta' elfejn lira Maltin [Lm2,000] u dana sakemm jitlesta l-imsemmi ***lift*** u s-socjeta` konvenuta zammet a favur taghha l-Privilegg Specjali bin-Numru wiehed hamsa wiehed erbgha tmienja tas-sena elfejn u tlieta [15148/2003].

Illi l-attur ghalhekk huwa debitur fil-konfront tas-socjeta` konvenuta biss fis-somma ta' hames mija u ghoxrin lira Maltin [Lm520] u dana stante li sehhet tpacija ***ipso jure*** bejn iz-zewg ammonti hawn fuq imsemmija dovuti bejn il-partijiet.

Illi l-attur debitament interpella lis-socjeta` konvenuta halli huwa jhallas is-somma dovuta u rimanenti ta' hames mija u ghoxrin liri Maltin [Lm520], kif ukoll halli tigi kancellata l-Privilegg Specjali bin-Numru wiehed hamsa wiehed erbgha tmienja tas-sena elfejn u tlieta [15148/2003] li hemm fuq il-***flat*** li akkwista l-attur favur is-socjeta` konvenuta in kawtela tas-somma li kienet dovuta mill-attur lis-socjeta` konvenuta, l-istess socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti.

Illi l-attur kontestwalment mal-presentata tac-citazzjoni iddepozita s-somma ta' hames mija u ghoxrin liri Maltin [Lm520] dovuta minnu a favur tas-socjeta` konvenuta u dana permezz ta' cedola ta' depositu taht l-awtorita` tal-Qorti.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra, tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas lill-attur is-somma ta' elf erba' mija u tmenin liri Maltin [Lm1,480] bhala penali ai termini tal-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat ta' nhar id-29 t'Awissu, 2003.

2. Tiddikjara li sehhet tpacija '***ipso jure***' bejn iz-zewg ammonti ta' elfejn lira Maltin [Lm2,000] dovuta mill-attur lis-socjeta` konvenuta u s-somma ta' elf erba' mija u tmenin liri Maltin [Lm1,480] dovuta tas-socjeta` konvenuta lill-attur.

3. Tiddikjara konsegwentement illi s-somma li hija dovuta mill-attur lis-socjeta` konvenuta ai termini ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat ta' nhar id-29 t'Awissu, 2003 hija dika ta' hames mija u ghoxrini liri Maltin [Lm520].

4. Tiddikjara li l-attur gja` iddepozita din is-somma ta' hames mija u ghoxrin lira Maltin [Lm520] taht l-awtorita` tal-Qorti.

5. Tordna per konsegwenza t-thassir tal-Privilegg Specjali bin-Numru wiehed hamsa wiehed erbgha tmienja tas-sena elfejn u tlieta [15148/2003] li hemm fuq il-***flat*** li akkwista l-attur favur is-socjeta` konvenuta in kawtela tas-somma ta' hames mija u ghoxrin lira Maltin [Lm520].

6. Tiffissa lok, jum u hin u tahtar Nutar Pubbliku halli jippubblika l-Att ta' Kancellament relattiv.

7. Tinnomina kuraturi deputati ghall-eventwali kontumacja tas-socjeta` konvenuta li taddivjeni ghall-att imsemmi.

Bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull dritt skond il-Ligi.

Il-konvenut gie ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li biha eccepiet:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija wahda intempestiva stante li l-attur ipproceda minghajr il-prezentata ta’ l-ittra ufficjali proprju waqt negozjati li kienu qed isiru bejn il-partijiet u dan meta ma kien hemm l-ebda perjodu ta’ dekadenza.

2. Illi fir-rigward ta’ l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba ta’ l-attur, gie eccipit illi s-somma li ghandha tithallas mis-socjeta` konvenuta bhala penali ghad-dewmien tat-tlestija tax-xoghol ai termini tal-kuntratt ta’ bejgh datat 29 ta’ Awissu, 2003 bejn il-kontendenti fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat hija dik ta’ tliet mija u sittin Lira Maltin (Lm360). Dan stante li x-xoghol fil-partijiet komuni fil-blokk in kwistjoni tlestew sal-5 ta’ Marzu, 2004 u dan kif jirrizulta mill-***handover certificate*** esebit u mmarkat bhala Dok. ‘A’ u kif kien ser jigi ippruvat fil-mori tal-kawza. Ghalhekk jekk ghandha ssir tpacija, din ghandha ssir bejn is-somma ta’ elfejn lira Maltin [Lm2,000] mizmuma mill-attur bhala garanzija tat-tlestija tax-xoghol fil-partijiet komuni ta’ imsemmi blokk mizmuma mall-attur u s-somma ta’ tliet mija u sittin Lira Maltin [Lm360].

3. Illi t-talbiet l-ohra ta’ l-attur mhumiex ikkontestati u dan stante li l-kontestazzjoni tas-socjeta` konvenuta qeghda tigi bbazata biss fuq il-***quantum*** tal-penali dovut minnha lill-attur kif mahdum proporzjonalment skond il-granet ta’ dewmien tat-tlestija tax-xoghol.

4. Illi dawn il-fatti s-socjeta` konvenuta tafhom di scentia propria.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati minn Ray Camilleri ghas-socjeta` konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur Joseph Borg li fiha ssemma li hu kien akkwista minghand is-socjeta` konvenuta l-***flat*** fit-***third floor*** internament immarkat bin-numru 7 formanti parti minn blokk ***flats*** li jgib l-isem ta’ ‘Mayflower Court’. Skond klawsola numru 8 ta’ l-istess kuntratt tad-29 ta’ Awissu 2003 il-***lift*** kif ukoll il-partijiet komuni kellhom jitlestew fi zmien hames [5] xhur u cioe` sad-29 ta’ Jannar 2004 u fin-nuqqas li jsir dan is-socjeta` konvenuta kellha tinkorri penali ta’ ghaxar liri Maltin [Lm10] kull jum li jghaddi. Illi l-***lift*** tlesta mis-socjeta` konvenuta fil-25 ta’ Gunju 2004. Illi ghalhekk is-socjeta` konvenuta inkorriet versu l-attur penali fl-ammont ta’ Lm1480. Illi ghalhekk ***ai termini*** ta’ l-istess klawsola fl-imsemmi kuntratt l-attur zamm bhala parti mill-prezz is-somma ta’ Lm2,000 u dana sakemm jitlesta l-imsemmi ***lift*** u s-socjeta` konvenuta zammet a favur taghha l-Privilegg Specjali bin-Numru wiehed hamsa wiehed erbgha tmienja tas-sena elfejn u tlieta [15148/2003]. Illi l-attur ghalhekk huwa debitur fil-konfront tas-socjeta` konvenuta biss fis-somma ta’ Lm520 u dana stante li sehhet tpacija ***ipso jure***.

Gie prezentat affidavit ta’ Joseph Borg li fih issemma li tant l-imsemmi xoghol baqa’ ma tlestiex li huma bhala l-Assocjazzjoni tas-Sidien tal-Appartamenti baghtu ittra legali ohra lis-socjeta` konvenuta fl-24 ta’ Marzu 2004 [Dok. C]. Qal illi minhabba f’hekk hu kien anke kiteb lis-socjeta` konvenuta u dana qabel ma nfethet din il-kawza. [Dok. ‘D’]. Ma tlahqux saru l-bieb fl-entratura li twahhal fis-16 t’April 2004 u dana wara li r-residenti tal-blokk kellhom jiktbu lill-Kummissarju tal-Pulizija halli jittiehdu passi neccesarji u dana minhabba l-fatt illi billi ma kellhomx bieb ta’ barra kienu qieghdin jidhlu d-***drug addicts*** jabbuzaw mid-droga fl-imsemmi blokk [Dok. ‘E’].

Fl-entratura kellu jsir l-irham tat-tarag li effettivament sar f'April tas-sena 2004. Fl-entratura sar is-***switch*** bit-***timer*** f'Marzu, 2004. It-tahlib minn fuq s'isfel sar fix-xahar ta' Gunju, 2004. L-i***skirting*** kollu sar fl-ahhar xhar Mejju, 2004. Il-***lights*** proprju minflok il-bozoz li twahhlu temporanjament saru f'April, 2004. L-i***skirting*** tal-***landing*** fil-komun baqghu ma sarux sa llum il-gurnata. Il-madum fejn il-***lift*** u fil-***meter room*** ghadu mkisser sa llum il-guranta. Is-sollijiet ta' quddiem il-***flat*** saru fl-ahhar ta' Mejju, 2004. Access ghat-tankijiet fuq il-bejt ghadu ma nghatax mis-socjeta` konvenuta sa llum il-guranata. Fl-ewwel gimgha ta' Gunju, 2004 sar b'mod komplet it-tikhil u t-tibjid. Il-***lift*** gie funzjonanti fis-6 ta' April, 2004. Huwa minnu li l-***lift*** gie stallat sat-22 ta' Marzu 2004, pero` kien hemm problema ghax ma kienx hemm ***supply*** ta' l-elettriku ***three phase*** li wasal fis-6 ta' April 2004. Semma problemi ohra inkluz li x-xoghol tal-partijiet komuni tlesta fil-25 ta' Gunju 2004.

Rat l-affidavit ta' <u>Peter Sammut</u> li akkwista minghand is-socjeta` konvenuta ***flat*** fir-4 sular immarkat bin-numru 10 u semma l-problemi dwar il-partijiet komuni u l-***lift***. Semma l-ittra ta' l-Assocjazzjoni tas-Sidien mibghuta lil Mario Borg bhala rapprezentant tal-kumpanija konvenuta. Sostna li kien hemm diversi affarijiet li ma tlestewx u elenka dawn l-affarijiet fid-dokument a fol 25 u sostna li meta ghamel l-affidavit fis-27 ta' Jannar 2005 kien hemm diversi affarijiet li kienu ghadhom mhux lesti.

Rat l-affidavit ta' <u>Margaret Cefai</u> li kienet akkwistat minghand is-socjeta` konvenuta l-***flat*** numru 5 li semmit li l-partijiet komuni u l-***lift*** u oggetti ohra damu hafna ma saru u bicciet kienu ghadhom ma sarux fl-4 ta' Frar 2005 meta ghamlet l-affidavit. Semmiet li kienu anke marru ghand Dr. Anglu Farrugia halli jiktbu dwar dan lil Mario Borg ghan-nom tas-socjeta` intimata, u elenkat dawn l-affarijiet.

Xehed il-<u>Perit George Chetcuti</u> u ikkonferma li kien baghtha hu fil-fatt intbaghtet lis-Sur Borg u semma li hu perit tal-kumpanija pero` ma kienx inkarigat fuq il-blokka ta' appartamenti msemmija. Fil-fatt id-Direttur Mario Borg

li kien qed jiehu hsieb dik il-blokka partikolari, fuq il-***finishing*** u fuq il-liftijiet ma kienx hemm perit li kien inkarigat specifikatament. Fit-30 ta' Lulju mar jaghmel supervizjoni u accerta li x-xogholijiet kienu lesti fil-komun. Semma li kien ivverifika sal-livell ta' taht il-***penthouse*** u cioe` sat-***third floor***, ir-raba' sular jigi. Ma dehrlux li kien ra madum imkisser u ***meters*** maghluqin.

Rat l-iskrizzjoni tal-privilegg 15147/2003.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Ray Camilleri ghas-socjeta` konvenuta Regent Company Limited li semma li anqas biss giet prezentata ittra ufficjali. Zied li fir-rigward ta' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tal-attur is-somma li ghandha tithallas mis-socjeta` konvenuta bhala penali ghad-dewmien tat-tlestija tax-xoghol ai termini tal-kuntratt ta' bejgh datat 29 ta' Awissu, 2003 bejn il-kontendenti fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat hija dik ta' Lm360 stante li x-xoghol fil-partijiet komuni tlestew sal-5 ta' Marzu, 2004 u dan kif jirrizulta mill-***handover certificate***. Zied li t-talbiet l-ohra ta' l-attur mhux kontestati u dan stante li l-kontestazzjoni tas-socjeta` konvenuta qieghdha tigi bazata biss fuq il-***quantum*** tal-penali dovut minnha lill-attur kif mahdum proporjonalment skond il-granet ta' dewmien tat-tlestija tax-xoghol.

Xehed Mario Borg, direttur ta' Regent Co. Ltd. li qal li jaf lil Joseph Borg, ghax biegh l-appartament lil terza persuna, u din it-terza persuna imbaghad bieghet l-appartament lil Joseph Borg. Sostna li x-***schedule*** fir-rigward tal-***finishing*** jezisti mir-rigward tal-bieb 'il gewwa, izda fir-rigward tal-komun ma seta' jiddettalu hadd u dan ghax ghandhom biss l-uzu tal-komun. Ikkonferma li sa Marzu 2004 kollox kien lest bhala ***finishing***. Ma setax jichad dewmien qasir u li qabel ma bdiet il-kawza kien dispost li jhallas Lm390 u sostna li kien intlahaq ftehim dwar dan. Sostna li ma kienux obbligati jaghmlu ***skirting***. Ammetta li kien hemm xi madum maqlugh. Il-kontrabejt kien lest fl-2003 jew qabel u dwar il-bieb ghal fuq il-bejt ma kellhomx access ghalih. Sostna li hemm 12-il appartament u oggezzjona biss Joseph Borg u l-ohrajn jghidulu prosit tax-xoghol.

Xehed Mario Borg li semma li veru li hu kien intrabat li jlesti x-xogholijiet f'certu zmien izda sostna li kollox kien gie rispettat pero` xi affarijiet li ma setghux jitlestew minhabba li hu kien qed jistenna minghand l-***Owners Association.*** Sostna li l-***lift*** biss kien ghad fadal bhala oggetti. Anke l-***lift*** kien lest izda minhabba li kellu bzonn il-***particulars*** ghat-***three phase*** ma setax jikkompletah. Mistoqsi kemm ghadda zmien minn meta kellu jlesti x-xoghol sa kemm effetivament lesta qal li ma jafx izda mhux aktar minn xahar.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi minn kif jirrizulta a fol 7 tal-process b'kuntratt tad-29 ta' Awissu 2003 bejn Mario Borg ghan-nom tas-socjeta` Regent Company Limited bhala l-bejjiegh u Joseph Borg l-attur fi klawsola 8 jinghad li:

"Il-bejjiegha tobbliga ruhha li tlesti l-partijiet komuni, inkluz il-***lift*** jahdem, sa zmien 5 xhur mil-lum u fin-nuqqas titnaqqas is-somma ta' Lm10 kuljum sakemm jitwahhal il-***lift*** u jkun jahdem, liema somma tibda titnaqqas mill-ammonti ta' elfejn lira Maltin (Lm2000) li x-xerrej qed izomm mill-prezz miftiehem in garanzija tat-tlestija ta' l-imsemmi ***lift***. In garanzija tal-pagament ta' l-imsemmija somma ta' elfejn lira Maltin (Lm2000) il-bejjiegha tirriserva favur taghha l-privilegg specjali fuq il-proprjeta` hawn in vendita. Il-multa msemmija titnaqqas ***ipso jure*** f'kaz ta' dewmien minghajr bzonn ta' notifika jew att gudizzjarju. Certifikat mahrug minn inginier kwalifikat fejn jiccertifika li l-***lift*** jahdem, jitqiesu sufficjenti biex isir il-pagament ghall-bilanc."

Illi f'din il-kawza, l-attur ipproceda kontra s-socjeta` konvenuta peress li hu xtara l-appartament numru 7 fil-blokk "Mayfair Court," Triq San Aristarku, San Pawl il-Bahar skond il-kuntratt tal-bejgh datat 29 ta' Awissu 2003. L-attur zamm elfejn Liri Maltin (LM2000) (€4658.75) sakemm jitlesta l-***lift***, u s-socjeta` konvenuta zammet a favur taghha l-Privilegg Specjali 15148/2003. Ghalhekk l-attur talab li s-socjeta` Regent ghandha taghti lill-attur is-somma ta' elf, erba' mija u tmenin Liri Maltin (LM1480) (€3447.47) bhala penali, liema somma ghandha tkun ta'

tpacija ***ipso jure*** ma' elfejn Liri Maltin (LM2000) (€4658.75).

Min-naha l-ohra, is-socjeta` konvenuta eccepiet li l-azzjoni attrici hija intempestiva stante li l-attur ipproceda minghajr prezentata ta' ittra ufficjali. Fit-tieni lok, inghad ukoll li s-somma li ghandha tithallas bhala penali ghad-dewmien tat-tlestija tax-xoghol hija dik ta' tlett mija u sittin Liri Maltin (LM360) (€838.57). Gie eccepit ukoll li t-talbiet l-ohra tal-attur mhumiex kontestati, peress li l-kontestazzjoni hija bazata biss fuq il-***quantum*** tal-penali.

Irrizulta li kontestwalment mac-citazzjoni l-attur iddepozita s-somma ta' Lm520 (€1211.27) favur is-socjeta` konvenuta premezz ta' cedola ta' depozitu.

Huwa pacifiku bejn il-kontendenti li x-xogholijiet in kwistjoni ma tlestewx fid-data msemmija a tenur tal-klawsola 8 tal-kuntratt u cioe` fi zmien 5 xhur mid-data tal-kuntratt u cioe` sad-29 ta' Jannar 2004 izda filwaqt li l-attur isostni li x-xogholijiet tlestew fil-25 ta' Gunju 2004 is-socjeta` konvenuta permezz ta' Mario Borg issostni li dan tlestew sal-5 ta' Marzu 2004.

Is-socjeta` konvenuta sostniet li x-xogholijiet tlestew meta l-***lift*** in kwistjoni gie stallat.

<u>D1. L-ewwel eccezzjoni – Intempestivita`:</u>

Illi gie eccepit mis-socjeta` konvenuta li l-attur ipproceda minghajr prezentata ta' ittra ufficjali. Illi fil-fatt jirrizulta li kienet intbaghtet ittra ufficjali datata 17 ta' Frar 2004 mill-attur lil Mario Borg f'isem is-socjeta` Regent Company Limited biex tinterpellah ilesti x-xogholijiet (a fol 34), u s-socjeta` konvenuta kienet irrispondiet b'ittra mibghuta mill-Perit George Chetcuti (a fol 36). Irrizulta li kien hemm korrispondenza ghaddejja bejn il-partijiet fir-rigward tal-penali (a fol 38, a fol 91 sa 96). Ghalhekk jirrizulta li saru diversi tentattivi fin-negozjati, hekk kif jidher proprju mill-korrispondenza fl-atti tal-kaz. Ghalhekk tichad l-ewwel eccezzjoni.

<u>D2. Eccezzjoni dwar tpacija ta' l-ammont:</u>

Jibda biex jinghad li l-artikolu 1196 jipprovdi:
(1) “Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpacija.”
(2) “It-tpacija ssir ***ipso jure***, u wkoll minghajr ma jkunu jafu d-debituri. Hekk kif ikunu jezistu zewgt idjun fi zmien wiehed, jinqatlu wiehed bl-iehor sa fejn ikunu indaqs.”

U l-artikolu 1197 jiddisponi:
(1) “It-tpacija ssir biss bejn zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett, somma ta’ flus jew kwantita` determinata ta’ hwejjeg fungibbli tal-istess speci, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistghu jintalbu.”

u fis-subartikolu 2:
“Id-dejn hu likwidu meta hu cert ukoll f’dik li hi kwantita`.”

Illi fis-sentenza **Marianna Spiteri et vs Joseph Vella** deciza mill-Prim’Awla Qorti Civili fit-3 ta’ Mejju 1993 LXXVII.iii.128, l-eccezzjoni ta’ tpacija fiha nnifisha tammonta ghal ammissjoni tad-debitu u li dan id-debitu huwa dovut, biss m’ghandux jithallas ghax huwa pacut minn ammont iehor dovut mill-kreditur. (**Donald Orr noe vs Edward Gingell Littlejohn et** A.K. – 18 ta’ Gunju 1984) LXVIII.ii.297, **Stefan Zrinzo Azzopardi noe vs Michael Vella noe** K – 24 ta’ Frar 1995 – LXXIX.iv.1371).

Illi fis-sentenza **Onor. Carm. Lino Spiteri vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici** (A.C. – 25 ta’ Jannar 1998 – LXXII.iii.157), inghad li infatti kif deciz minn din il-Qorti fl-14 ta’ Jannar 1995 fil-kawza **G. Schembri vs G. Chircop**, ma jistax ikun hemm kompensazzjoni meta z-zewg debiti ma jkunux likwidi u esigibbli jew tal-anqas facilment likwidabbli (Vol XXXIII.i.614, XXXI.i.8), b’mod li ladarba l-kreditu pretiz mill-konvenut mhux likwidu u esigibbli huwa ma jistax jeccepixxi l-kompensazzjoni gudizzjali, b’danakollu meta l-likwidazzjoni tal-kreditu dedott b’kompensazzjoni m’ghandhiex tigi facilment accettata mit-Tribunali (Vol. XVII.iii.4).

Ghalhekk, in tema legali, gie ritenut mill-Qrati taghna li t-tpacija ssir ***ipso jure*** u anke minghajr ma jafu d-debituri,

hekk kif ikunu jezistu zewgt idjun fi zmien wiehed jinqatlu wiehed bl-iehor safejn ikunu indaqs. Izda, t-tpacija, ma tistax tigi invokata bhal li operat ruhha ***ipso jure*** ghar-rigward tal-krediti li ma humiex ammessi mill-parti l-ohra. Jigifieri, it-tpacija ma tistax issir jekk mhux bejn zewg debiti ugwalment likwidi u certi.

Di piu`, gie ritenut fil-kawza **Paul Abela noe vs Paul Laferla noe** Appell Civili – 18 ta' Mejju 1953, "li ma tistax tigi invokata bhala li operat ruhha ***ipso jure*** ghar-rigward ta' krediti li ma humiex amessi mill-parti l-ohra." (Ara wkoll, **Eucharistico Gauci vs Jesmond Borg et** Appell Civili – 14 ta' Lulju 2004, **Iceberg Refrigeration Services Ltd. vs Albert Debono noe** Appell Civili, 12 ta' Jannar 2005. Fil-kaz **Avv. John Mamo noe vs Edward Borg**, Kummerc, 1 ta' Gunju 1990, inghad li: "ma jistax ikun hemm kompensazzjoni meta l-ammont ikun ikkontestat."

Fil-kawza **Grima vs Mamo et** deciza fid-29 ta' Mejju mill-Onorabbli Qorti tal-Appell gie ribadit li ebda tpacija ma tista ssehh meta dak li hu allegatament dovut ma jkunx likwidu u cert, u aktar ikun sugget ghall-kwistjoni bejn il-partijiet. (Ara wkoll **Joseph Borg noe vs Norman Buckle noe et** deciza mill-Prim'Awla Qorti Civili fit-12 ta' Dicembru 2002, u **Yunes vs Tabone** deciza mill-Prim'Awla Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru 2002).

Izda fil-kaz in ezami t-tpacija ghandha ssir minhabba l-fatt li hemm ftehim kontrattwali, liema ftehim jispecifika li titnaqqas is-somma ta' Lm10 kuljum sakem jitwahhal u jkun jahdem il-***lift*** u liema somma kellha titnaqqas mis-somma ta' Lm2000 mizmum mix-xerrej in garanzija tat-tlestija ta' l-imsemmi ***lift***. Gie pattwit bejn il-partijiet li l-multa titnaqqas ***ipso jure*** minghajr bzonn ta' att gudizzjarju. Mela hawnhekk m'ghandniex is-solitu kaz ta' tpacija izda hemm ftehim kontrattwali bejn il-partijiet li jorbot li ssir it-tpacija. Dan iwassal ghall-fatt li t-tpacija trid issir fil-kaz in ezami. L-attur semma diversi oggetti li ma sarux ghalkemm is-socjeta` konvenuta permezz ta' Mario Borg sostniet li hafna minn dawn l-affarijiet kienu ***extras*** li l-imsemmija socjeta` ghogobha taghmel ghalkemm mhux obbligata. Mario Borg sostna wkoll li kien biss l-attur li

lmenta izda fil-fatt kuntrarjament ghal dak li qal hu gew esebiti l-affidavits ta' Peter Sammut u Margaret Cefai (xerrejja ohra ta' appartamenti fl-istess blokk) li jikkonfermaw l-oppost.

Mario Borg ikkontenda li ***lift*** gie stallat fil-5 ta' Marzu 2004 izda hu stess ammetta li ma kienx hemm ***supply*** ta' l-elettriku ***three phase*** li wasal fis-6 ta' April 2004. Minghajr it-***three phase*** il-***lift*** ma setax jahdem u l-klawsola 8 tispecifika li l-***lift*** ghandu jkun jahdem u mhux biss installat (ghax anke gie specifikament miktub li "jitwahhal il-***lift*** u jkun jahdem"). Fl-imsemmija klawsola 8 jinghad ukoll "tat-tlestija ta' l-imsemmi ***lift***" u l-Qorti ma tistax tifhem tlestija bhala ***lift*** installat izda mhux supplit bl-elettriku b'mod li ma jahdimx.

L-attur jikkontendi li d-data applikabbli ghall-***quantum*** ghall-penali hija l-25 ta' Gunju 2004. Il-konvenut ibbaza d-data bhala dik ta' l-istallazzjoni tal-***lift*** u cioe` l-5 ta' Marzu 2004. Irrizulta li t-***three phase*** tal-***lift*** wasal fis-6 ta' April 2004 u l-attur isostni li kien jonqos xogholijiet ohra xi jsiru li tlestew biss fil-25 ta' Gunju 2004. Jidher li dan huwa veru izda li x-xogholijiet li kien ghad fadal isiru kienu ta' entita` zghira. Xorta wahda ghalkemm dawn jidhru li kienu ta' entita` zghira kien hemm l-obbligu tas-socjeta` venditrici li taghmilhom izda ghall-iskop tal-penali ***arbitrio boni viri*** din il-Qorti sejra tqis 20 jum ohra oltre d-data tas-6 ta' April b'mod li l-penali trid tithallas ghal 89 gurnata li bl-Lm10 (€23.29) kuljum jammontaw ghal Lm890 (€2073.14).

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni ta' l-intempestivita`.

Sekondarjament tichad l-eccezzjoni li kellu jithallas biss €838.57 (Lm360) kif sostnut mis-socjeta` konvenuta billi qieset id-data applikabbli bhala l-5 ta' Marzu 2004.

Dwar it-talbiet attrici tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ghandha thallas lill-attur is-somma ta' €2073.14 (tmien mija u disghin liri Maltin-Lm890) bhala penali ai termini tal-

kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat ta’ nhar id-29 t’Awissu, 2003.

Tiddikjara li sehhet tpacija ***ipso jure*** bejn iz-zewg ammonti ta’ €4658.75 (elfejn lira Maltin-Lm2,000) dovuta mill-attur lis-socjeta` konvenuta u s-somma ta’ €2073.14 (tmien mija u disghin liri Maltin-Lm890) dovuta tas-socjeta` konvenuta lill-attur.

Tiddikjara konsegwentement illi s-somma li hija dovuta mill-attur lis-socjeta` konvenuta ai termini ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat ta’ nhar id-29 t’Awissu, 2003 hija dik ta’ €2585.60 (elf mija u ghaxar liri Maltin-Lm1110).

Tiddikjara li l-attur gja` iddeposita din is-somma ta’ €1211.27 (hames mija u ghoxrin lira Maltin-Lm520) taht l-awtorita` tal-Qorti, li tawtorizza lis-socjeta` konvenuta tigbor l-imsemmija flus fuq produzzjoni ta’ l-att finali bejn il-partijiet, izda li ghalhekk fadallu jhallas lis-socjeta` konvenuta €1374.33 (hames mija u disghin liri Maltin-Lm590).

Tordna per konsegwenza t-thassir tal-Privilegg Specjali relattiv meta jsir il-hlas ta’ €1374.33 (Lm590).

Tinnomina lin-Nutar Dr. Maria Spiteri halli tippubblika l-att tal-kancellament relattiv u dan fi zmien xahar mil-lum.

Tinnomina bhala kuratur deputat ghall-eventwali kontumacja tas-socjeta` konvenuta li taddivjeni ghall-att imsemmi lil Dr. Alessia Zammit McKeon.

Spejjez tliet kwarti (3/4) ghas-socjeta` konvenuta u kwart (1/4) ghall-attur.

< Sentenza Finali >

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