MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 488/2009

Uwe-Peter Kreuzberg u martu Josephine Kreuzberg.

vs

K & M Contractors Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Uwe-Peter Kreuzberg u martu Josephine Kreuzberg datat 21 ta’ Mejju 2009 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi b’kuntratt in atti n-Nutar Dottor Mark Sammut tal-21 ta’ Frar 2008 l-atturi xtraw minghand is-socjeta` konvenuta l-appartament fis-*second floor level* internament immarkat bin-numru 6 fi Blokk H, “Alfa Court”, fi Triq Louis Siciluna, il-Fgura. Il-partijiet kienu ghamlu konvenju ghat-

trasferiment tal-proprjeta` imsemmija fis-17 ta' Awwissu 2006.

Illi fl-istess data li fiha kien sar il-konvenju riferit, sar ukoll ftehim ta' appalt li in forza tieghu s-socjeta` konvenuta ntrabtet li tezebixxi ghas-sodisfazzjon tal-atturi x-xoghlijiet li jinsabu ndikati f'dak il-ftehim (Dokument "A"); u fil-21 ta' Frar 2008, meta effettivament kif fuq jinghad sar il-kuntratt ta' xiri tal-appartament involut, il-ftehim ghax-xoghlijiet gie estiz bi zmien ta' tliet (3) xhur.

Illi whud mix-xoghlijiet li ntrabtet ghalihom is-socjeta` konvenuta skont il-ftehim maghmul mill-atturi kif gie spjegat ma gewx esegwiti mill-istess socjeta` skont l-arti u s-sengha, b'mod ukoll illi dahal l-ilma fil-proprjeta' mixtrija mill-atturi u giet kagunata l-hsara; fil-waqt illi whud mix-xoghlijiet baqghu ma sarux jew inkella ma sarux kif kien gie miftiehem.

Illi ghalkemm is-socjeta` konvenuta giet interpellata sew b'ittri legali tat-22 ta' Lulju 2008 u t-3 ta' Ottubru 2008, kif ukoll b'ittra ufficjali datata t-30 ta' Dicembru 2008 biex tirrimedja ghan-nuqqasijiet taghha, pero' baqghet inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' konvenuta naqset milli twettaq u tlesti x-xoghlijiet li ntrabtet ghalihom skont il-ftehim li gie maghmul bejnha u bejn l-atturi fis-17 ta' Awwissu 2006, kif fuq jinghad, u skont l-arti u s-sengha;

2. Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn din il-Qorti twettaq u tlesti dawk ix-xoghlijiet li ma gewx ezegwiti da parti tagha, bis-supervizjoni ta' perit nominandi;

3. Tordna lill-istess socjeta' sabiex fiz-zmien hawn fuq imsemmi tirrimedja dawk ix-xoghlijiet li ma sarux skont l-arti u s-sengha, u wkoll tirrimedja l-hsarat li gew kagunati

bi htija taghha fil-proprjeta' tal-atturi, kif spjegat, bis-supervizjoni ta' perit nominandi;

4. Fil-kaz illi s-socjeta` konvenuta tonqos milli twettaq u tlesti dak li jkun gie ordnat lilha skont it-tieni u t-tielet talba ta' l-atturi, fiz-zmien lilha prefiss, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jezegwixxu huma stess ix-xoghlijiet relattivi;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali tat-23 ta' Lulju 2008 u t-3 ta' Ottubru 2008 u tal-ittra ufficjali datata t-30 ta' Dicembru 2008, u bir-riserva espressa ta' kull dritt ghar-rizarciment ta' danni spettanti lill-attur, kontra l-konvenuta ngunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti minn fol. 3 sa 6 tal-process;

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta' Gunju 2009.

Rat ir-risposta guramentata ta' K&M Contractors Limited datata 17 ta' Gunju 2009 a fol 12. tal-process fejn Carmelo *sive* Charles Mangion (ID 110160M) ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' K&M Contractors Limited kif debitament awtorizzat b'resoluzzjoni tal-istess socjeta` eccepixxa:-

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-appalt skont skrittura tal-21 ta' Frar 2008, Dok. “A” fil-process, m'ghandux valur iktar minn €1,630 kif jirrizulta mill-istess skrittura, u dan *stante* illi jekk ix-xoghlijiet hemm imsemmija ma kienux jitlestew fiz-zmien imsemmi, s-socjeta` konvenuta halliet man-Nutar Mark Sammut dik is-somma fuq imsemmija b'garanzija illi x-xoghlijiet ikunu mitmumin ghas-sodisfazzjon tal-konjugi Kreuzberg biex b'hekk konsegwentement din il-Qorti hija nkompetenti *ratione valoris* u ghalhekk l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Tant dan huwa minnu illi huma ppretendew rifuzjoni ta' Lm700 ekwivalenti ghal €1,630 f'kaz li ma jitlestewx ix-xoghlijiet u li minnhom

iridu jitnaqqsu €700 illi hija gja uzat bhala kera ta' xahrejn sakemm tlesta l-post.

2. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, ix-xoghlijiet in kwistjoni saru skont is-sengha u l-arti u li mhux minnu illi kien hemm perkolazzjoni ta' ilma fil-fond in kwistjoni *stante* illi sar il-kontro-bejt tal-*penthouse* in kwistjoni.

3. Illi l-konvenuti ma sofrew ebda hsarat fil-fond in kwistjoni u ghalhekk ma hemm l-ebda rizarciment ta' danni dovut.

4. Illi x-xoghol sar kif imiss u huwa kollu lest u m'ghad jonqos isir ebda xoghol fil-*penthouse* in kwistjoni.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat ix-xhieda tas-socejta` ntimata a fol 13 tal-process.

Rat il-verbal ts-seduta tal-24 ta' Gunju 2009 fejn il-kawza giet differita ghat-trattazzjoni dwar l-ewwel eccezzjoni ghat-18 ta' Novembru 2009 fejn il-Qorti nnominat l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri sabiex jiffissa seduta ghall-kontro-ezamijiet kollha relattivi; u l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Novembru 2009 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Mark Attard Montalto u Dr. Edward Debono ghas-socjeta` konvenuta, u Dr. John Vassallo ghall-atturi. Il-konvenut Carmel Mangion prezenti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta ghat-2 ta' Marzu 2010.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija kawza fejn l-atturi ghamlu kuntratt ta’ appalt mas-socjeta’ konvenuta datat 17 ta’ Awwissu 2006 (Dok. “A”), fejn s-socjeta’ konvenuta kellha taghmel ix-xoghlijiet hemm indikati fuq il-fond suggett ghall-konvenju wkoll iffirmat fl-istess data ghat-trasferiment tal-fond l-appartment fis-*second floor level,* 6, Block H, Alfa Court, fi Triq Louis Scicluna, Fgura.

Illi l-atturi qed jallegaw li parti mill-istess xoghlijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti, tant li minhabba hekk dahal ilma fil-proprjeta’ u hekk ikkawza hsara fil-proprjeta’ taghhom; parti mix-xoghlijiet ma sarux u ohrajn ma sarux kif miftiehem.

Illi ghalhekk saret il-kawza attrici sabiex jigi ddikjarat li s-socjeta’ konvenuta naqset li taghmel ix-xoghol skont is-sengha u l-arti skont il-ftehim datat 17 ta’ Awissu 2006, u ghalhekk sabiex tigi ordnata sabiex taghmel l-istess xoghlijiet li ma ghamlitx, tirrimedja ghax-xoghlijiet li saru hazin minnha u tirranga l-hsarat ikkawzati minhabba n-nuqqas ta’ esekuzzjoni jew l-esekuzzjoni hazina tal-istess xoghlijiet *da parte* tal-istess socjeta’ konvenuta; fin-nuqqas li s-socjeta’ konvenuta tonqos li taghmel dawn ix-xoghlijiet, l-atturi jigu awtorizzati huma li jaghmlu l-istess.

Illi s-socjeta’ konvenuta opponiet din it-talab billi sostniet preliminarjament l-inkompetenza *rationae valoris* ta’ din il-Qorti ghaliex l-ammont ta’ danni kien inqas minn Lm5,000, tant li hija tghid li skont l-iskrittura tal-21 ta’ Frar 2001 il-valur tal-appalt kien gie indikat li huwa fl-ammont ta’ €1,630, u dan peress li nghad fl-istess skrittura li peress li l-istess xoghlijiet ma kienux tlestew sa dak in-nhar thalliet l-imsemmija somma ta’ €1,630 bhala garanzija ghand in-Nutar Mark Sammut. Fil-fatt jinghad li l-atturi ppretendew r-rifuzjoni tal-ammont ta’ €1,630 f’kaz li ma tlestiex ix-xoghlijiet, li minnhom jrid jitnaqqsu €700 li gew uzati bhala kera ta’ xahrejn sakemm tlesta l-fond.

Illi t-tezi attrici hija li l-ftehim ta’ appalt kien dak tas-17 ta’ Awissu 2006, fejn wara l-paragrafu 2 jissemmew numru ta’ xoghlijiet li s-socjeta’ konvenuta kellha taghmel indikati bl-ittri (i) sa (ix) fl-iskrittura mmarkata bhala Dok. “A” (fol.5)

u fejn inghad li l-valur tal-istess appalt kien ta’ Lm5,000 li kienu gja gew imhallsa, u liema xoghlijiet kellhom jitlestew sal-ahhar ta’ Jannar 2008.

Illi peress li x-xoghlijiet ma lahqux saru kollha sar ftehim iehor datat 21 ta’ Frar 2008 fejn jinghad li “minghajr pregudizzju ghall-ftehim maghmul qabel illum ta’ appalt (fis-sens illi l-ftehim tal-lum, mhux jestingwi l-obbligi tax-xoghlijiet assunti f’dak il-ftehim imma sempliciment qed jemenda dak il-ftehim kwantu ghaz-zmien) inghad li s-socjeta’ konvenuta kellha tlesti x-xoghlijiet indikati mis-socjeta’ konvenuta fi zmien tlett (3) xhur, u dan taht il-garanzija fis-somma ta’ €1,630, li thallew ghand in-Nutar, u kellhom jigu moghtija lis-socjeta’ konvenuta kemm il-darba x-xoghlijiet jitlestew ghas-sodisfazzjon tal-atturi. Jekk ma jitlestewx fit-terminu ndikat s-socjeta’ konvenuta kellha thallas l-ammont ta’ €349.41 fix-xahar ghall-kera sakemm l-atturi jkollhom fejn joqghodu sakemm jitlestew ix-xoghlijiet imsemmija, u dawn kellhom jithallsu mill-istess somma depositata ghand in-Nutar u wara minghand is-socjeta’ konvenuta.

Illi s-socjeta’ konvenuta tallega li x-xoghlijiet li kellhom isiru kienu dawk elenkati fl-iskrittura tal-21 ta’ Frar 2008 u cioe’ twahhil ta’ poggaman, tank tal-ilma fuq il-bejt, ikkonnettjar ta’ l-ilma tat-tank ghall-istess appartament, u twahhil tal-bieb estern, li l-valur komplet taghhom kien ta’ €1,630, izda l-istess xoghlijiet saru, u dan apparti li fl-istess skrittura huwa ggarantixxa li l-istess xoghlijiet isiru u halla l-imsemmija somma bhala garanzija ghand in-Nutar, li minnha l-atturi hadu gja l-ammont ta’ €700 bhala xahar kera ghaliex ix-xoghlijiet tlestew xhar fuq il-perjodu li fih dan l-appalt kellu jigi kkompletat. Fil-fatt ma jidhirx li saru pretensjonijiet ohra, hlief li skont is-socjeta’ attrici l-atturi ppretendew li jiehdu wkoll l-ammont li baqa’ depositat ghand in-Nutar, u dan ghall-ebda raguni. Dwar il-perkolazzjoni ta’ l-ilma huwa cahad li dan gara, skont Carmelo Mangion, skula ftit ilma, izda dan kien normali sakemm issetilja l-bini, u fil-fatt tali perkolazzjoni kienet gejja mill-bejt tal-*penthouse*, li huwa rranga billi ghamlu kontrabejt gdid.

Illi l-atturi jsostnu li fil-fatt dan ma huwa minnu xejn ghaliex huma marru joqghodu fil-post minkejja li x-xoghol li kellu jsir kien ghadu mhux lest kollu, l-istess xoghlijiet ma sarux kif miftehma, u dan kemm fir-rigward tal-appartament, il-partijiet komuni, u l-garaxx.

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni jinghad li din il-kawza hija dwar xoghlijiet li jridu jsiru, jew ghaliex ma sarux, jew ghaliex saru hazin u mhux skont is-sengha u l-arti, u li skont l-atturi s-socjeta’ konvenuta kellha tesegwixxi, u xoghlijiet li jridu jsiru sabiex jigu rrimedjati il-hsarat li gew ikkagunati minhabba dawn l-allegati nuqqasijiet *da parte* tas-socjeta’ konvenuta.

Illi f’dan il-kuntest u ghall-fini biss ta’ din l-eccezzjoni jidher li x-xoghlijiet li qed issir riferenza ghalihom mill-atturi ma humiex biss dawk indikati fl-iskrittura tal-21 ta’ Frar 2008, izda anke dawk ix-xoghlijiet indikati fl-iskrittura tas-17 ta’ Awissu 2006, u ghalhekk din il-Qorti thoss li ma taccettax il-pretensjoni tas-socjeta’ konvenuta, li x-xoghlijiet mertu tal-kawza odjerna huma biss dawk indikati fit-tieni skrittura, li l-valur taghhom qed tghid li huma ekwivalenti ghas-somma moghtija bhala garanzija ghat-tlestija tax-xoghlijiet indikati fl-iskrittura tal-21 ta’ Frar 2008. B’hekk il-valur ta’ xoghlijiet ma huwiex dak indikat mis-socjeta’ konvenuta fir-risposta guramentata taghha, u dan peress li l-istess skrittura qed tirreferi ghall-ewwel skrittura tas-17 ta’ Awissu 2006, u fejn hemm valur ta’ xoghol iktar hemm imsemmi. Pero’ dan mhux bizzejjed, ghaliex jidher li t-talbiet attrici jinkludu mhux biss li ssir esekuzzjoni tax-xoghol li sar allegatament hazin, u li jsir ix-xoghol li allegatament ma sarx, izda wkoll li jsir xoghol sabiex tigi rimedjata l-hsara li giet ikkagunata minhabba l-allegata inadempjenza mod jew iehor *da parte* tas-socjeta’ konvenuta, valur li mit-talbiet jidher li huwa indeterminat, u dan ghalkemm il-Perit Hector Zammit jghid li l-valur tax-xoghlijiet rimedjali li jridu jsiru jaccedu s-somma ta’ €11,650.

Illi f’dan il-kuntest jinghad li l-kawza attrici ghandha fl-ahjar ipotesi valur incert u indeterminat, u dan ghaliex il-valur tal-istess kawza ma johrogx la mit-talba attrici u lanqas

mill-artikoli tal-istess Kodici li jitterminaw il-valur tal-istess talbiet u ghalhekk skont l-**artikolu 747 tal-Kap. 12** tali kawzi huma fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

Illi dan gie kkonfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza **"Joseph Vella vs Joseph Lautier"** (A.C. – 3 ta' Dicembru 2004) fejn inghad li:-

"Il-kompetenza rationae valoris tiddependi mill-att ta' citazzjoni. Ghalhekk meta c-citazzjoni tikkontjeni talba li taqa' fil-kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, dik il-Qorti xorta tibqa' kompetenti anke jekk jigi likwidat ammont li jkun barra mill-margni tal-kompetenza tal-Qorti"

Illi dan l-insenjament gie segwit mill-gurisprudenza nostrali nkluza dik fil-kawza fl-ismijiet **"Giuseppi Gatt vs Carmelo Mifsud"** (A.C. – 4 ta' Novembru 1963, dik fl-ismijiet **"Joseph Psaila et vs Joseph Cutajar et"** (P.A. (RCP) – 30 ta' Ottubru 2008 u wkoll fis-sentenza fl-ismijiet **"World Marketing Limited vs Information Technology Services Limited"** (P.A. (JRM) – 1 ta' April 2003) u **"Joseph Psaila et vs Joseph Cutajar et"** (P.A. (RCP) – 30 ta' Ottubru 2008). Illi sa hawn din il-Qorti qed teddiciedi u qed tiddeciedi biss sabiex tigi determinata l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta u xejn izjed ghaliex din is-sentenza kienet limitata biss ghal din l-ewwel eccezzjoni.

Illi ghalhekk fid-dawl ta' dan kollu l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi **filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta** u tiddikjara li hija kompetenti sabiex tisma' l-kaz, tordna il-prosegwiment tal-kawza.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni riservati ghas-sentenza finali.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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