MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 828/2012

David u Isabelle konjugi Bonett

vs

Sueanne u Jason konjugi Vella

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-konjugi David u Isabelle Bonett li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

Nhar il-hamsa (5) ta’ Mejju tas-sena elfejn u hdax (2011), il-partijiet fl-ismijiet premessi iffirmaw skrittura li permezz taghha gie miftiehem li l-intimat Jason Vella ghandu jaghmel xoghol ta’ twaqqigh, skaver, kisi minn gewwa u minn barra f’fond gewwa Burmarrad, San Pawl il-Bahar (ara **Dok. DIB1** hawn anness);

Ai termini tal-istess skrittura, il-partijiet qablu u ddikjaraw li l-intimati konjugi Vella ghandhom jirrifondu lura lir-rikorrenti konjugi Bonett is-somma kumplessiva ta’ mija u ghaxart elef ewro (€110,000) permezz ta’ erba’ (4) pagamenti ghal xoghol li ma kienx ser isir mill-intimat Jason Vella imma li ghalihom flimkien max-xoghol imsemmi fil-paragrafu precedenti, ir-rikorrenti kienu diga’ hallsuh taghhom;

Sal-ahhar ta’ Jannar 2012, il-konjugi Vella obbligaw ruhhom li jirrifondu lura u jhallsu l-ammont ta’ ghaxart elef ewro (€10,000) lir-rikorrenti konjugi Bonett, liema somma hija rapprezentanti parti mis-somma kumplessiva ta’ mija u ghaxart elef ewro (€110,000) msemmija aktar ‘il fuq (ara **Dok. DIB1** anness);

Il-konjugi Vella obbligaw ruhhom li jhallsu lir-rikorrenti s-somma ta’ ghoxrin elf ewro (€20,000) permezz ta’ cekk li kien qieghed fil-pussess tan-Nutar Dr. Andre’ Farrugia u li nhareg mill-konjugi Vella jew fl-ekwivalenti fi flus kontanti, liema somma hija rapprezentanti parti mis-somma kumplessiva ta’ mija u ghaxart elef ewro (€110,000) imsemmija aktar ‘il fuq (ara **Dok. DIB1** anness);

L-intimati Vella hargu *cheque* mill-ammont ta’ ghaxart elef ewro (€10,000) favur ir-rikorrent David Bonett, liema cheque ma giex onorat u ma setax jigi msarraf (ara kopja tac-*cheque* relattiv hawn anness u mmarkat bhala **Dok. DIB2**);

L-intimati Vella hargu *cheque* mill-ammont ta’ ghoxrin elf ewro (€20,000) li kien ghand in-Nutar Dr. Andre’ Farrugia ma giex onorat u ma setax jigi msarraf (ara kopja tac-*cheque* relattiv hawn anness u mmarkat bhala **Dok. DIB3**);

Nhar il-hamsa (5) ta’ Mejju tas-sena elfejn u hdax (2011), il-partijiet fl-ismijiet premessi ffirmaw skrittura ohra li permezz taghha gie miftiehem li l-intimat Jason Vella ghandu jaghmel xoghol ta’ skavar, kostruzzjoni u *finishing* tal-blokka li tinsab mibnija minflok id-dar li kellha l-isem ‘Saint Mary’ fi Triq San Giljan, San Gwann, liema xoghol

kellu jsir skont specifikazzjonijiet miftehma bejn il-partijiet, skont is-sengha u l-arti u kien jinkludi bini, kisi, tikhil u tibjid gewwa u minn barra, madum tal-art u l-hajt, *bathrooms* lesti minn kollox, dawl u ilma fl-appartamenti u fil-komun kollu, tarag bil-granit, *aluminium* tal-blokka kollha, bibien ta' gewwa u ta' barra, *garages* lesti bil-bibien, miksijin u bl-art lesta, faccata miksija u l-*lift*, liema xoghol (minbarra l-*lift*) kellu jitlesta b'kollox skont il-pjanti approvati mill-MEPA sal-15 ta' Gunju 2011 filwaqt li l-*lift* kellu jitlesta sa zmien sena mid-data tal-imsemmija skrittura u cioe' sal-5 ta' Mejju 2012 (ara **Dok. DIB4** hawn anness);

Ai termini tal-istess ftehim (u cioe' dak li jirrizulta minn **Dok. DIB4**), il-partijiet ftehmu li f'kaz li dawn ix-xoghlijiet jew partijiet minnu ma jitlestewx fiz-zmien stipulat, l-intimati konjugi Vella jkunu obbligati li jhallsu s-somma ta' €200 ghal kull jum li jghaddi sakemm jitlesta x-xoghol bhala danni prelikwidati u mhux sindikabbli;

Minkejja li z-zmien relattiv u msemmi fl-iskrittura privata hawn fuq imsemmija (ara **Dok. DIB4**) skada filwaqt li l-konjugi Vella baqghu ma spiccawx l-imsemmija xoghlijiet, skattat il-penalita' ta' €200 ghal kull jum, liema' penalita' ghadha *in vigore* u l-ammont ghadu jakkumola sa mill-15 ta' Gunju 2011;

L-intimati huma wkoll debituri tar-rikorrenti ghas-somma ta' hmistax-il elf ewro (€15,000), liema somma l-intimati rrikonoxxew li huma dovuti tant li ppruvaw ihallsu tali dejn permezz ta' *cheque* li nhareg f'isimhom minn terzi u li sussegwentement gie *endorsed* favur ir-rikorrent David Bonett izda tali *cheque* ma giex onorat u ma setax jigi msarraf (ara kopja tac-*cheque* relattiv hawn anness u mmarkat bhala **Dok. DIB5**);

L-intimati ghall-istess ammont huma wkoll debituri tar-rikorrenti ghal somma ohra ta' hmistax-il elf ewro (€15,000), liema somma l-intimati rrikonoxxew li huma dovuti tant li pruvaw ihallsu tali dejn permezz ta' *cheque* favur ir-rikorrent David Bonett izda tali *cheque* ma giex

onorat u ma setax jigi msarraf (ara kopja tac-*cheque* relattiv hawn anness u mmarkat bhala **Dok. DIB6**);

Bhala rizultat dirett tal-fatt li c-*cheques* imsemmija ma gewx onorati u ma setghux jissarrfu, kif ukoll bhala rizultat li l-kreditu dovut lir-rikorrenti konjugi Bonett qatt ma thallas, l-istess rikorrenti konjugi Bonett sofrew danni nkluz izda mhux limitatament relatati ma' telf ta' qligh fin-negozju u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tal-kawza;

Il-konjugi intimati Vella gew interpellati sabiex jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom u jhallsu dak kollu li hu dovut lir-rikorrenti, ilestu x-xoghlijiet li obbligaw ruhhom li jaghmlu u jhallsu l-penalitajiet relattivi u dan anke permezz ta' ittra legali datata t-13 ta' Gunju 2011 (ara **Dok. DIB7**) kif ukoll permezz ta' diversi ittri ufficjali fosthom l-ittra ufficjali *ai termini* tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 ta' Awwissu 2011 (ara **Dok. DIB8**), dik datata d-29 ta' Dicembru 2011 (ara **Dok. DIB9** hawn annessa) kif ukoll dik tad-29 ta' Frar 2012 (ara **Dok. DIB10** hawn anness) izda baqghu inadempjenti.

Talbu l-intimati jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tiddikjara li l-intimati konjugi Vella huma debituri tar-rikorrenti konjugi Bonett;

Tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti konjugi Bonett mill-intimati Vella *ai termini* tal-ewwel skrittura privata datata l-5 ta' Mejju 2011 (**Dok. DIB1**) okkorrendo bin-nomina ta' Periti nominandi;

Tordna u tikkundanna lill-intimati konjugi Vella jhallsu dak l-ammont hekk likwidat lir-rikorrenti Bonett fi zmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti flimkien mal-imghax legali mid-data jew dati li tali ammont kien dovut sad-data effettiva tal-pagament;

Tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti konjugi Bonett mill-intimati Vella *ai termini* tat-tieni skrittura privata datata l-5

ta’ Mejju 2011 (**Dok. DIB4**) okkorrendo bin-nomina ta’ Periti nominandi;

Tordna u tikkundanna lill-intimati konjugi Vella jhallsu dak l-ammont hekk likwidat lir-rikorrenti Bonett fi zmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti flimkien mal-imghax legali mid-data jew dati li tali ammont kien dovut sad-data effettiva tal-pagament;

Tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti konjugi Bonett mill-intimati Vella *ai termini* tac-*cheques* li ma gewx imsarrfa u ma gewx onorati okkorrendo bin-nomina ta’ Periti nominandi;

Tordna u tikkundanna lill-intimati konjugi Vella jhallsu dak l-ammont hekk likwidat lir-rikorrenti Bonett fi zmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti flimkien mal-imghax legali mid-data jew dati li tali ammont kien dovut sad-data effettiva tal-pagament;

Tiddikjara li r-rikorrenti konjugi Bonett sofrew danni ghal ragunijiet unikament imputabbli lill-konjugi Vella;

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti konjugi Bonett okkorrendo bin-nomina ta’ Periti nominandi;

Tordna u tikkundanna lill-intimati konjugi Vella jhallsu dak l-ammont ta’ danni hekk likwidati flimkien mal-imghax legali sad-data effettiva tal-pagament.

Bl-imghax u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali datata t-13 ta’ Gunju 2011 kif ukoll tal-ittri ufficjali ta’ Awwissu 2011, dik datata d-29 ta’ Dicembru 2011 kif ukoll dik tad-29 ta’ Frar 2012 u bir-riserva ta’ kull dritt u azzjoni fil-ligi kontra l-istess intimati Vella li huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat li, ghalkemm debitament notifikati, l-intimati Sueanne u Jason konjugi Vella, baqghu ma ressqu ebda twegiba guramentata.

Rat l-affidavit prodotti.

Rat id-dokumenti kollha.

Rat li, ghalkemm moghtija l-fakulta’ li jressqu sottomissjonijiet bil-miktub, il-konvenuti ma ghamlu xejn minn dan.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi ghandu jinghad mal-ewwel illi l-kontumacja ta’ konvenut m’ghandha tfisser qatt ammissjoni tat-talba fil-konfront tieghu. Jibqa’ dejjem il-piz fuq ir-rikorrenti li jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li t-talbiet tieghu huma gustifikati u jisthoqqilhom jintlaqghu.

Dan premess, ir-rikorrenti odjerni ressqu bhala prova sensiela shiha ta’ dokumenti, flimkien ma’ diversi affidavit, inkluzi dawk taghhom stess u tan-Nutar Mizzi li rredigiet l-iskritturi li fuqhom hija bbazata t-talba principali. Dawn kollha jwasslu lill-Qorti temmen li l-intimati assumew fil-konfront tar-rikorrenti diversi obbligi li minnhom huma ma waslu biex iwettqu xejn.

Irnexxielhom jippruvaw li fuq l-ewwel skrittura tal-5 ta’ Mejju 2011 ghad ghandhom jithallsu l-ammont ta’ €30,000. Ippruvaw ukoll li zewg cheques rapprezentanti flimkien €30,000 ohra dovuta wkoll ma setghux jissarrfu u b’hekk l-ammonti baqghu dovuti.

Ghar-rigward tan-nuqqas taghhom li jlestu xoghlijiet skont kif miftiehem fl-iskrittura tal-5 ta’ Mejju 2011 rigwardanti l-proprjeta’ ta’ San Gwann, jirrizulta li, a bazi tal-penali miftehma bejn il-partijiet fl-ammont ta’ €200 kuljum dan sal-jum meta qed tinghata s-sentenza, ghandu jinghata lir-rikorrenti l-ammont ta’ €179,800, kalkolat fuq durata ta’ tmien mija u disgha u disghin jum ta’ dewmien.

In linea ta’ danni pretizi, ir-rikorrenti jelenkaw ukoll serje ta’ konvenji li kellhom jigu rexissi minhabba n-nuqqas tal-konvenut Jason Vella li jwettaq ix-xoghlijiet li kien intrabat

ghalihom. Il-fatti kif jallegawhom ir-rikorrenti huma ampjament pruvati. Madanakollu, din il-Qorti tqis li galadarba l-ammont ta' danni diga' gie likwidat permezz tal-kalkolu tal-penali, mhuwiex il-kaz li jkun hemm kundanna ta' somom oltre mill-penali pattwita.

L-Art. 1120(1) tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

"*1120 (1) Il-penali hija l-kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali.*"

"*Se nello stabbilire la penale le parti non hanno espressamente previsto la risarcibilita' dell'eventuale danno ulteriore, il creditore non puo' pretendere piu' di quanto stabbilito dallo penale nemmeno se il danno da lui effettivamente subito risulti, in realta' maggiore*" (Torrente, Manuale di Diritto Privato para. 300).

Ma' dan, din il-Qorti tikkonsidra wkoll li l-proprjetajiet de quo ghadhom dejjem jistghu jinbieghu mir-rikorrenti u jista' jirrizulta li ma jkun sofra ebda telf fir-rigward.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u tikkundanna lil Sueanne u Jason Vella jhallsu lil David u Isabelle Bonett is-somma komplessiva ta' mitejn u disgha u tletin elf u tmien mitt ewro (€239,800) bl-imghaxijiet u spejjez kif mitluba fir-rikors promotur.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Jason u Sueanne konjugi Vella.

< Sentenza Finali >

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