MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 1218/2012

Jean Pierre Bugeja

vs

Brian Theuma u Joanne Theuma

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta’ Jean Pierre Bugeja, li permezz tieghu, wara li ppremetta illi:

Permezz ta’ konvenju datat id-disgha u ghoxrin (29) ta’ Mejju tas-sena elfejn u disgha (2009), il-konjugi Christopher u Claire Xuereb obbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu a favur tal-itnimati, l-arja kollha sovraposta ghall-maisonette fit-tielet sular, cioe’ fis-second floor level, ufficjalment immarkat bin-numru hdax (11) u jismu “Marija Immakulata”, fi Triq it-Tiben, Marsaskala, inkluz is-sehem indiviz fi proprjeta’ tat-tromba

tat-tarag bin-numru hdax (11) u bl-isem ta' "Marija Immakulata", minn fejn l-istess arja hija accessibbli, kif ukoll in-nofs indiviz tax-Shaft fil-genb tat-tromba tat-tarag hawn fuq imsemmija, li kellha sservi sabiex jigi nstallat il-lift;

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar tas-sittax (16) ta' Awwissu elfejn u ghaxra (2010) [anness u mmarkat bhala Dok. JB1], l-intimati cedew id-drittijiet taghhom fuq l-imsemmi konvenju a favur ir-rikorrenti li bl-istess att akkwista l-imsemmija proprjeta' minghand il-vendituri konjugi Xuereb, limitatament ghall-arja kollha sal-gholi ta' sular, sovraposta ghall-maisonette fis-*second floor level*;

Permezz ta' skrittura ta' appalt tat-tnax (12) ta' Frar elfejn u ghaxra (2010), l-intimati obbligaw ruhhom mar-rikorrenti li jibnu flat fl-arja fuq imsemmija skont l-*ispecifications* indikati fl-imsemmija skrittura [Dok. JB2 annessa];

Permezz ta' skrittura privata ohra tas-sittax (16) ta' Awwissu elfejn u ghaxra (2010) [annessa u mmarkata bhala Dok. JB3], il-partijiet ftehmu fuq il-modalita' ta' hlas tal-appalt, kif ukoll ftehmu li l-intmati jlestu x-xoghlijiet indikati sa mhux izjed tard mis-sebgha (7) ta' Settembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010), ad eccezzjoni tal-lift li kellu jkun lest sal-ahhar ta' Ottubru elfejn u ghaxra (2010), u qablu inoltre li jekk ix-xoghlijiet ma jkunux tlestew sad-dati indikati, l-intimati kellhom ihallsu lir-rikorrenti penali ta' hmistax (15)-il ewro ghal kull jum li jdum dan in-nuqqas;

L-intimati ma espletawx l-appalt fiz-zmien pattwit u ghalhekk bdew jinkorru l-imsemmija penali, u anke hallsu lir-rikorrenti s-somma ta' erbat elef ewro (€4,000) akkont tal-penali akkumulati;

Sal-lum, l-intimati ghadhom am lestewx ix-xoghlijiet kollha pattwiti, fosthom illi naqsu li jistallaw is-servizz tad-dawl fil-komun, li jespletaw ix-xoghlijiet tar-railings, l-entratura, l-intercom, il-lift u c-certifikazzjoni tal-lift in kwantu jirrigwarda l-komun tal-blokka appartamenti, filwaqt li naqsu li jistallaw ir-railings tal-gallarija tal-flat tar-rikorrenti;

L-intimati gew interpellati, anke ufficjalment, sabiex jespletaw l-appalt kif ukoll illi jghaddu ghal-likwidazzjoni u hlas tal-penali akkumulata minhabba d-dewmien taghhom, izda baqghu inadempjenti.

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

Tiddikjara illi l-intimati huma obbligati li jesegwixxu l-appalt lilhom moghti mir-rikorrenti a tenur tal-iskritturi tat-tnax (12) ta' Frar elfejn u ghaxra (2010) u s-sittax (16) ta' Awwissu elfejn u ghaxra (2010) skont it-termini, pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fl-istess skritturi;

Tiddikjara illi l-intimati naqsu minghajr raguni valida fil-ligi illi jlestu x-xoghlijiet kollha pattwiti, fosthom illi jistallaw is-servizz tad-dawl, li jespletaw ix-xoghlijiet tar-railings, l-entratura, l-intercom, il-lift u c-certifikazzjoni tal-lift in kwantu jirrigwarda l-komun tal-blokk appartamenti, u wkoll li jistallaw ir-railings tal-gallarija tal-flat akkwistat mir-rikorrenti;

Tikkundanna lill-intimati sabiex jesegwixxu fl-intier taghhom l-appalt moghti lilhom a tenur tal-imsemmija skritturi privati u li jadempixxu l-obbligi kuntrattwali kollha taghhom kif naxxenti mill-istess skritturi u dan fi zmien qasir u perentorju illi jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti;

Fin-nuqqas ta' adempjenza da parti tal-intimati, tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jesegwixxu huma stess ix-xoghlijiet kollha *de quo* okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominandi u dan a spejjez tal-intimati;

Tiddikjara illi l-intimati ma lestewx l-appalt fit-terminu pattwit bejn il-partijiet u li ghalhekk huma debituri tar-rikorrenti f'dik is-somma li tirraprezenta l-penali maqbula mill-partijiet bhala li tkun dovuta lir-rikorrenti fl-eventwalita' ta' dewmien;

Tillikwida l-imsemmija penali, okkorrendo bin-nomina ta' periti;

Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti l-penali hekk likwidata.

Bir-riserva ghal kull azzjoni fil-ligi u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-12 ta’ Settembru 2011u tat-22 ta’ Mejju 2012 u tal-mandat ta’ sekwestru pprezentat fid-19 ta’ Novembru 2012, kontra l-intimati, ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat li ghalkemm debitament notifikati, Brian Theuma u Joanne Theuma ghazlu li ma jwiegbux ghall-kawza u baqghu kontumaci. Lanqas ma ressqu s-sottomissjonijiet finali taghhom ghalkemm awtorizzati li jaghmlu dan kif verbalizzat fis-seduta tas-7 ta’ Novembru 2013.

Ghandu jigi enfasizzat illi, kif konsistentement ritenut minn dawn il-Qrati, il-kontumacja ma tfissirx ammissjoni tat-talba u jibqa’ dejjem jinkombi fuq l-attur li jipprova l-allegazzjonijiet tieghu.

Fil-kaz in ezami, minbarra l-konferma guramentata tal-fatti kontenuta fir-rikors promotur, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti gew pruvati kemm fid-dokumenti esebiti kif ukoll bl-affidavit dettaljat tar-rikorrent Jean Pierre Bugeja (in atti a fol. 36).

Fic-cirkostanzi ghaldaqstant, din il-Qorti tqis li t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha gustifikati u jisthoqqilhom li jigu milqugha, b’dana illi ghandhom jigu mnaqqsa mill-ammont dovut bhala penali kemm is-somma ta’ €4,000 diga’ mhallsa mill-intimati kif ukoll is-somma ta’ €2,319 li l-istess rikorrenti ghad ghandhom ihallsu lill-intimati kif jammettu huma stess. B’dana, ghalhekk illi s-somma tal-penali hija ta’ tnax-il elf tliet mija u sitt ewro (€12,306) rapprezentanti €15 kuljum mill-20 ta’ Jannar 2014.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel talba kif dedotta; tilqa’ t-tieni talba; tilqa’ t-tielet talba u ghal dan il-ghan tipprefiggi terminu ta’ xahrejn; tilqa’ r-

raba’ talba u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu huma stess ix-xoghlijiet a spejjez tal-intimati taht is-sorveljanza tal-Perit Alan Saliba li qed jigi inkarigat ghal dan l-iskop minn issa; tilqa’ l-hames talba; tilqa’ s-sitt talba u tillikwida l-penali fl-ammont ta’ tnax-il elf tliet mija u sitt ewro (€12,306); tilqa’ s-seba’ talba u tikkundanna lill-intimati jhallsu lil Jean Pierre Bugeja s-somma ta’ tnax-il elf tliet mija u sitt ewro (€12,306), bl-ispejjez kif mitluba fir-rikors promotur.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha minn Brian Theuma u Joanne Theuma.

IMHALLEF

DEP/REG

< Sentenza Finali >

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