MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-10 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 255/2012

M. Architecture Limited

vs

Annie Galea u Maria Christine sive Christine Bundy

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tas-7 ta’ Marzu 2012 li jghid hekk:

1. Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Mario Rosario Bonello datat 26 ta' Frar 2004 l-intimati flimkien bieghu u trasferew lis-socjeta rikorrenti il-fond bin-numru 14 Melita Street Valletta, tale quale kif kien - kopja ta' liema kuntratt hija hawn annessa u markata bhala Dok. "A".

2. Illi fost il-kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt il-partijiet ftehmu is-segwenti u cioe "Finally as laid down in the preliminary agreement of sale signed between the vendors and the purchaser company, the purchaser company hereby undertakes to allocate three rooms to be used by the vendors for the specific purpose of storing their furniture and other objects d'arts presently found in the house and this by title of commodatum for a fixed period of not more than six months from to-day (il-gurnata tal-kuntratt), which period however can be extended for one period of six months by written notice given to the purchaser company at least one month prior to the expiration of the original period It is expressly understood that the furniture and other objects stored shall be at the sole risk and responsibility of the vendors and the purchaser company shall not be responsible for any loss or damage howsoever caused and whether fortuitous or otherwise. Furthermore it is expressly agreed that in the case that the vendors do not relinquish the said three rooms within the period mentioned above they shall be liable to a penalty by way of pre-liquidated damages, of fifty Maltese liri (Lm50) for every day of default."

3. Illi attwalment l-intimati qatt ma talbu lis-socjeta rikorrenti sabiex jestendu t-terminu pattwit u lilhom moghti ta' sitt xhur ghall-perijodu ulterjuri ta' sitt xhur ohra, skond kif stipulat fl-imsemmija klawsola, izda attwalment illiberaw l-istess kmamar fil-29 ta' Marzu 2006 skond ma jirrizulta mid-dikjarazzjoni kongunta firmata mill-partijiet u li kopja taghha qed tigi hawn annessa u markata bhala Dokument "B".

4. Illi ghalhekk isegwi illi l-intimati damu ma illiberaw dawn it-tlett ikmamar ghall-perijodu ta' hames mija u tmenin (580) gurnata u ghalhekk inkorrew fil-penali skond it-termini tal-fuq citat kuntratt fis-somma ta' €67,551.83 u dan stante illi l-istess kmamar kellhom jigu liberati fl-26 ta' Awwissu 2004 u attwalment gew liberati fil-29 ta' Marzu 2006.

5. Illi l-intimati ghalkemm gew interpellati diversi drabi sabiex jissaldaw dan l-ammont huma baqghu indemdempjenti anke wara li giet presentata l-ittra ufficcjali tas-07 ta' Lulju 2008 u intbaghtu mhux anqas minn tlett ittri legali li gew skambjati mal-avukati tal-intimati.

6. Jghidu ghalhekk l-intimati, prevja kull dikjarazzjoni u moghtija il-provvedimenti opportuni ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex [1] tiddikkjara illi l-intimati kisru il-kondizzjoni hawn fuq riportata billi ma irritornawx il-pussess tal-imsemmija kmamar skond u fit-terminu pattwit, [2] tiddikkjara illi l-intimati ma talbux estensjoni tat-terminu skond kif miftiehem fl-istess klawsola kontrattwali, [3] tiddikkjara illi l-intimati inkorrew fil-penali imsemmija fl-istess klawsola kontrattwali u cioe dik ta' Lm50 kulljum ghal kull gurnata ta' ritard dekorribbli kif fuq spjegat, [4] tillikwida l-arnmont dovut lis-socjeta rikorrenti bhala is-somma dovuta in linea ta' penali per via ta' danni pre-likwidati is-somma fuq indikata ta' €67,551.83 [5] tikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu l-ammont fuq indikat ta' €67,551.83 likwidati in via ta' penali bhala danni pre-likwidati [6] tikkundanna lill-intimati jhallsu l-imghax bl-ghola rata permessa mill-ligi mid-data li giet inkorsa l-istess somma u cioe mid-29 ta' Marzu 2006 sal-gurnata tal-effettiv pagament - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-imghax legali ulterjuri u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-07 ta' Lulju 2008 u ta' tlett ittri legali kontra l-intimati li minn issa jibqghu ingunti ghas-subizzjoni taghhom

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1) Illi il- klawsola kuntrattwali fil-kuntratt ta' vendita pubblikat min Nutar Mario Bonello tas-26 ta' Frar 2004 li fuqha hija bazata l-odjerna istanza tirrigwarda il-kuntratt ta' 'Commodatum'.

Illi mhux minnhu illi dan il-ftehim huwa dak ta' Commodatum u ghalhekk il-penali mitluba li hija acessorja hija nulla minhabba l-inesistenza ta' dan il-kuntratt.

2) Illi minghajr pregudizzju tal-premess ir-rikors huwa irritwali u null peress li ma giex indikat fil-kawzali l-periodu li ghalih qeda tintalab il-hlas tal-penali u kwindi il-Qorti rna hijiex f'posizzjoni li jekk ikun il-kaz tikkanonizza l-kredutu pretiz.

3) Illi minghajr pregudizzju ghal dak fuq espost l-ammont mitlub mhuwiex dovut billi l-periodu li ghalih l-esponenti kienu obbligati li jirrimwovu l-mobilja in kwistjoni minghajr hlas ta' penali kien ta' sena u mhux sitt xhur peress l-ewwel sitt xhur gew estizi ghal sena bi ftehim bejn il-partijiet kif jigi pruvat ahjar fit-trattazzjoni tal-kawza.

4) Illi is-socjeta attrici b'ittra ufficjali tas-7 ta' Lulju 2008, li kopja taghha qeda hawn annessa bhala Dok. X, talbet hlas ta' penali ghal periodu 1 Marzu 2005 - 29 Marzu 2006 u mhux ghal periodu 26 Awwissu 2004 - 29 Marzu 2006.

5) Illi inoltre tul id-dekors tal-periodu mid-data ta' kuntratt sad-29 ta' Marzu 2006 u cioe wara l-iskadenza tal-ewwel sena u qabel id-data ghall-irtir tal-mobilja l-esponenti kienet marret biex tirtira din il-mobilja u sabet li ma seghetx tidhol peress li l-attur kien biddel is-serratura tal-bieb principali tal-fond.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett illi it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat li l-ewwel ezzezzjoni tal-konvenut giet irtirata b’verbal tal-14 ta’ Mejju 2012;

Rat l-atti kollha u noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza naxxenti minn kundizzjoni fi ftehim ta’ bejgh li sar mill-konenuti bhala vendituri lis-socjeta attrici fis-26 ta’ Frar 2004. Il-kundizzjoni hi segwenti:

> Finally as laid down in the preliminary agreement of sale signed between the vendors and the purchaser company, the purchaser company hereby undertakes to allocate three rooms to be used by the vendors for the specific purpose of storing their furniture and other objects d'arts presently found in the house and this by title of commodatum for a fixed period of not more than six months from to-day, which period however can be extended for one period of six months by written notice given to the purchaser company at least one month prior to the expiration of the original period It is expressly understood that the furniture and other objects stored shall be at the sole risk and responsibility of the vendors and the purchaser company shall not be responsible for any loss or damage howsoever caused and whether fortuitous or otherwise. Furthermore it is expressly agreed that in the case that the vendors do not relinquish the said three rooms within the period mentioned above they shall be liable to a penalty by way of pre-liquidated damages, of fifty Maltese liri (Lm50) for every day of default."

Fatti

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Il-konvenuti kellhom tlett ikmamar fid-dar mibjugha minnhom li fiha baqghu jzommu l-ghamara taghhom sakemm ilestu dar ohra li riedu jidhlu fiha. Il-konvenuta Annie Galea tixhed li d-dar li riedu jidhlu fiha damet ma tlestiet. Il-konvenuti kellhom access esklussiv b'cavetta ghal kmamar in kwistjoni u kellhom ukoll access ghad-dar ghax id-direttur tas-socjeta attrici proprjetarju gdid tad-dar hallilhom cavetta ghalkemm hu wkoll kellu access ghad-dar bl-eccezzjoni tal-kmamar li fihom il-konvenuti kellhom l-ghamara.

Hu pacifiku bejn il-partijiet illi r-relazzjoni bejniethom kienet u baqghet kordjali sal-ahhar nonostante l-intopp li nqala', mertu tal-vertenza.

Gheluq is-sitt xhur mill-kuntratt il-konvenuti ma hargux l-ghamara pero bi ftehim verbali gie koncess li jkomplu jokkupaw il-kmamar. Ghalkemm il-ftehim kien jitlob talba bil-miktub mill-konvenuti, dan ma sarx ghax skond il-konvenuta Annie Galea, kienu jafdaw lil xulxin. Id-direttur tas-socjeta attrici Gernot Knoess jikkoncedi li bla pregudizzju u bi protesta accetta li jestendi t-terminu ghat-tnehhija tal-ghamara b'sitt xhur minn gheluq l-ewwel sitt xhur. Hu jghid li kellu l-parir tal-avukat tieghu ta' dak iz-zmien dwar il-kundizzjoni rigward l-ghamara.

Il-konvenuti jghidu li wara sena ivvakaw kamra mit-tlieta pero baqghu jokkupaw iz-zewgt ikmamar l-ohra. Gernot Knoess jixhed li dan sehh fil-bidu tal-2006.

Hemm divergenza bejn il-partijiet billi Gernot Knoess jinsisti li ta' spiss kien isaqsi lill-konvenuti meta ser jivvakaw iz-zewgt ikmamar u l-konvenuti jghidu li din l-insistenza bdiet issir ftit xhur qabel ivvakaw definittivament.

F'Jannar 2006 Gernot Knoess biddel is-serratura tal-bieb tad-dar ghax skond hu kienet intilfet cavetta pero ma tax kopja tac-cavetta l-gdida lil konvenuti. Skond bint il-konvenuta Christine Bundy hi insistiet biex tinghata cavetta ghad-dar pero Knoess ma riedx lil hadd izjed fid-dar. Il-konvenuti jghidu li Knoess hallihom jidhlu fid-dar fis-26 ta' Marzu 2006 u battlu l-ghamara fid-29 ta' Marzu 2006.

Konsiderazzjonijiet

It-talba attrici hi wahda semplici. Qed jintalab il-hlas tal-penali miftihem ta’ Lm50 kuljum qua danni pre likwidati skond il-ftehim minn gheluq is-sitt xhur wara l-ftehim li l-konvenuti setghu izommu l-ghamara fid-dar mibjugha cioe mis-26 ta’ Awwissu 2004 sad-data tal-eventwali tnehhija cioe fid-29 ta’ Marzu 2006.

Il-konvenuti qed ighidu illi l-perjodu li ghalih qed jintalbu l-penali mhux indikat fil-kawzali. Din l-eccezzjoni hi infondata billi r-raba premessa hi cara u ma thallix dubju dwar dak li qed jintalab.

Il-konvenuti jecepixxu wkoll illi l-ftehim li fih il-konvenuti setghu izommu l-ghamara bla ma jinkorru penali kien ta’ sena mhux ta’ sitt xhur. Teknikament dan hu minnu jekk wiehed pero ser jimxi ma’ dak miftiehem verbatim bejn il-partijiet. Pero jirrizulta illi qabel l-gheluq tal-ewwel sitt xhur il-konvenuti ma talbux l-estensjoni ghal sitt xhur ohra bil-miktub kif kien jitlob il-ftehim. Madankollu hi l-fehma tal-Qorti illi l-partijiet jistghu liberament jirrinuzjaw ghal xi parti jew addirittura ghall-effetti kollha ta’ ftehim kemm-il darba jigi ppruvat li dan sehh b’mod irrekwivokabbli u bi kjarezza u certezza li l-agir tal-partijiet kien fil-fatt juri inkompatibilita mal-ftehim u kwindi rimunzja ghall-effetti tieghu.

F’dan il-kaz hi l-fehma tal-Qorti illi Gernot Knoess accetta l-estensjoni ta’ sitt xhur oltre l-ewwel sitt xhur avolja ma kienx hemm ftehim bil-miktub. Jirrizulta illi t-talba saret u din kienet verbali u illi Knoess accetta bla pregudizzju u bi protesta. It-tifsira ezatta ta’ din il-kwalifikazzjoni ma tirrizulta minn imkien. Knoess seta’ liberament jirrifjuta li jaccetta t-talba maghmula verbalment u jzomm ferm id-drittijiet tieghu. Ma jirrizultax car jekk it-talba saritx qabel jew wara tmiem l-ewwel terminu ta’ sitt xhur. Jirrizulta biss accettazzjoni da parti ta’ Knoess li fic-cirkostanzi ma tistax tfisser hlief li ddisponsa mill-formalita tal-kitba ghall-estensjoni taz-zamma tal-ghamara fid-dar tieghu ghal terminu iehor ta’ sitt xhur bla hlas ta’ penali. Dan hu konfortat mill-ittra ufficjali mibghuta minnu fis-7 ta’ Lulju 2008 fejn is-socjeta attrici qed titlob il-hlas ta’ penali mill-1 ta’ Marzu 2005 sad-29 ta’ Marzu 2006. L-ewwel data tikkombaca ma’ gheluq sena mill-ftehim. Kwindi l-konvenuti ghandhom ragun li jighidu li semmai l-obbligu impost li jirremovu l-ghamara kien jibda mill-1 ta’ Marzu 2005.

L-eccezzjoni primarja tal-konvenuti hi pero fis-sens illi huma marru jirtiraw il-mobilja u sabu li ma setghux jidhlu ghax is-socjeta attrici biddlet is-serratura tal-bieb. Harsa lejn din l-eccezzjoni juri illi l-konvenuti mhumiex ipoggu f'dubju l-validita tal-ftehim u tal-impozizzjoni tal-klawsola tad-danni pre likwidati ghad-dewmien li johorgu l-ghamara wara d-data pre stabbilita. Dak li qed jikkontendu l-konvenuti hu li kienu fl-impossibilita li jaghmlu dan peress li ma kellhomx access ghad-dar u kwindi ghall-ghamara taghhom.

Jibda biex jinghad li hu pacifiku illi s-serratura tad-dar inbidlet f'Jannar 2006. Kwindi l-konvenuti ma ghandhom ebda raguni valida ghaliex ma inkorrewx il-penali miftehma mill-1 ta' Marzu 2005 sal-bidu ta' Jannar 2006.

Hu fatt illi l-konvenuti ma kellhomx access ghad-dar wara Jannar. Pero l-ftehim ma kienx jikkontjeni klawsola li kellhom xi dritt ghal access ghad-dar. Il-fatt li nghataw access kienet biss koncessjoni kif jixhed l-istess Knoess. Kienet x'kienet ir-raguni ghat-tibdil tas-serratura, irid jirrizulta bhala fatt illi l-konvenuti gew impeduti milli jiehdu l-affarijiet taghhom. Biex dan jirrizulta jrid jigi ppruvat illi l-konvenuti talbu lil Knoess biex jiehdu l-ghamara u dan irrifjuta jew kaxkar saqajh. Dan bl-ebda mod ma jirrizulta anzi l-konvenuta Annie Galea tixhed illi Knoess kien ilu xhur jinsisti biex l-ghamara titnehha u illi d-dar li kienu marru fiha damet ma tlestiet biex ikunu jistghu jiehdu l-ghamara. Dan qalitu ripetutament fil-kontroezami minghajr qatt ma ziedet li hi talbet li tnehhi l-ghamara. Anzi testwalment tghid li kien Knoess stess li mar ghandha jumejn qabel ma nehhew l-ghamara biex inehhuha u hi cemplet lit-tifla u gabu t-trakkijiet u nehhewha. Ma ngiebet ebda prova mill-konvenuti li b'xi mod il-fatt li nbidlet is-serratura tad-dar fejn kellhom l-ghamara kien xi ostakolu li jitolbu lis-socjeta attrici jinghataw access biex inehhuha. Hi l-fehma tal-Qorti li l-konvenuti nehhew l-ghamara meta kienu komdi huma u fuq insistenza tas-socjeta attrici.

Ghalhekk il-kundizzjoni tal-hlas tal-penali baqghet tiddekorri sakemm il-konvenuti fil-fatt ivvakaw il-kmamar li kellhom a dispozizzjoni taghhom fil-fond mibjugh lis-socjeta attrici. Din kienet penali imposta ghad-dewmien li tiskatta ipso iure meta jibda d-dewmien. Lanqas jista' jinghad li l-fatt li giet vakata kamra minn tlieta f'certu zmien (li fuqu ma hemmx qbil dwar id-data) tista' taghti lok ghal xi tnaqqis fil-komputazzjoni

tal-penali billi fejn il-penali hi imposta ghad-dewmien, l-ottemperament ta’ kondizzjoni in parte ma taffettwax il-penali (artikolu 1122(b) Kap. 16).

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi t-talba attrici ghandha tintlaqa’ limitatament ghal penali dovuta ta’ Lm50 kuljum ekwivalenti ghal €116.47 bejn l-1 ta’ Marzu 2005 sad-29 ta’ April 2006 ammontanti ghal Lm19,700 ekwivalenti ghal €45,889.

Decide

Ghalhekk il-Qorti in linea ma’ dak deciz, tichad it-tieni talba attrici u tilqa t-talbiet l-ohra limitatament ghal penali dovuta bejn l-1 ta’ Marzu 2005 u 29 ta’ April 2006 u tikkundanna lil konvenuti jhallsu lis-socjeta attrici s-somma ta’ hamsa u erbghin elf u tmien mija u disgha u tmenin euro (€45,889) in via ta’ penali bhala danni pre likwidati bl-imghax jibda jiddekorri mis-7 ta’ Lulju 2008 sad-data tal-hlas eventwali. Bl-ispejjez ghall-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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