TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR JOHN BONELLO, B.A., LL.M.(IMLI), LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Jannar, 2017

Kawza Numru: 205/2016JB

Numru: 1

Rene Farrugia (K.I.: 37577M)

vs

Elcon Limited (C39653), David Dimech (K.I.: 396278M)
u Ritianne Dimech (K.I.: 404082M)

It-Tribunal,

Ra t-talba prezentata nhar is-26 ta' Mejju 2016 fejn l-Attur talab li l-Konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' erbat elef u disa' mitt euro (€4,900) rapprezentanti spejjez imhallsa mill-Attur *in parte* ghal xogholijiet ezegwiti fil-proprjeta numru erbgha (4) "Saint Martin Court" Triq il-Kullegg fil-Mosta u ghall-bqija spejjez inkorsi bhala kirjiet li kellu jinkorri l-Attur u dan wara li b'att tal-11 ta' Novembru 2015 fl-Atti tan-Nutar Joanne Spiteri, is-Socjeta Konvenuta bieghet l-imsemmija proprjeta fi stat "*semi-finished*", izda l-istess Socjeta Konvenuta ma espletatx l-inkarigu kuntrattat minnha. Talab ukoll l-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru fl-istess ismijiet;

Ra li l-kawza giet appuntata ghas-smiegh ghas-seduta tal-11 ta' Lulju 2016 (a fol 5);

Ra li l-Konvenuti, debitament notifikati (a fol 6), laqghu ghal din il-kawza billi nhar il-11 ta' Lulju 2016 ipprezentaw risposta (a fol 10) fejn eccepew dan li gej:

1. Illi David u Ritianne konjugi Dimech, personalment, mhumiex il-legittimi kuntradittturi u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-Attur stante li mieghu mghandhom l-ebda relazzjoni guridika;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, ix-xogholijiet kollha appaltati twettqu ghajr biss il-bieb ta' barra tal-appartament, li ghad li ordnat, ghadu ma tqieghedx ghal ragunijiet imputabbli lill-Attur innifsu, kif ghandu jirrizulta fil-mori;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, mhux minnu li l-Konvenuti jew min minnhom ikkagunaw xi danni lill-Attur;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-ammonti reklamati mhux dovuti mill-Konvenuti, u f'kull kaz huma eccessivi.

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbal tas-seduta tal-10 ta' Ottubru 2016 (a fol 13) fejn, in vista tal-ewwel eccezzjoni, l-Attur ceda l-kawza fil-konfront tal-Konvenuti David u Ritienne konjugi Dimech filwaqt li zamm ferm l-azzjoni tieghu fir-rigward tas-Socjeta' Konvenuta;

Ra inoltre li fl-istess seduta – dejjem skond l-istess verbal – il-Konvenut ikkonferma li s-somma ta' €650 ghall-bieb ta' barra hija dovuta tassew fil-waqt li kkonferma wkoll li x-xoghol ta' sollijiet indikati f'fattura esebita a fol 28 hija dovuta wkoll. B'hekk il-partijiet qablu li mhemmx kontestazzjoni dwar is-somma ta' €800 u in vista ta' dan, il-Partijiet qablu li tali somma tigi zbankata minn cedola li saret in segwitu tal-mandat fl-istess ismijiet;

Ra l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Novembru 2016 (a fol 38) fejn, in vista tal-izbank appena riferit, l-Attur irriduca l-ammont tat-talba ghas-somma ta' erbat elef u mitt euro (€4,100);

Sema' l-provi;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet finali;

Ikkunsidra;

Illi l-kawza odjerna tirrigwarda spejjez li l-Attur jghid li nkorra in konnessjoni ma' post li akkwista minghand is-Socjeta Konvenuta. Il-Konvenuti jilqghu ghal din l-azzjoni billi fl-ewwel lok jghidu li l-Konvenuti konjugi Dimech mhumiex legittimi kuntradittturi, imbaghad iressqu ghadd ta' eccezzjonijiet fil-mertu. Sorvolata l-ewwel eccezzjoni, stante rinunzja ghall-atti fil-konfront tal-Konvenuti konjugi Dimech kif fuq inghad, jibqa' li tigi deciza l-kawza fil-mertu in kwantu diretta fil-konfront tas-Socjeta Konvenuta fid-dawl tal-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati.

Ikkunsidra;

Illi mill-assjem tal-provi jidher li nhar il-11 ta' Novembru 2015, l-Attur akkwista appartament minghand is-Socjeta Konvenuta (a fol 15). Dan inbiegh fi stat *semi finished*. Precedentement, u cjoe nhar it-18 ta' Mejju 2015 kienet saret skrittura ta' appalt (a fol 33) dwar xogholijiet li kellhom isiru fl-appartament. Skond klawsola tlieta (3) tal-imsemmija skrittura, tali xogholijiet kellhom ikunu lesti sal-ahhar tal-2015. Fl-affidavit dettaljat tieghu, il-Konvenut David Dimech jghid li x-xoghol tlesta f'Marzu tas-sena 2016 ghad li jghid li kien hemm xi xoghol iehor li sabiex isir kellu qabel xejn jintervjeni l-Attur.

Illi sabiex tinstab soluzzjoni ta' din il-vertenza, it-Tribunal sejjer iqis l-affarijiet li dwarhom qed issir din il-kawza oggett, oggett:

- *Kera ta' fond alternattiv - 4 xhur kera (€450 fix-xahar, total ta' €1,800)*

Meta xhed in kontro-ezami (a fol 63), il-Konvenut stqarr li hu hallas lill-Konvenut ghal tliet xhur kera ta' fond alternattiv. Jghid li hallas darbtejn in kontanti u darba permezz ta' *cheque*. Jghid li dan il-pagament ghamlu b'irgulija u biex jevita l-inkwiet mal-kumpraturi tal-appartamenti tieghu. Jghid li ma zammx rendikont ta' dawn il-pagamenti.

Meta xehed George Micallef (a fol 40) dan stqarr li kien kera appartament lill-Attur bejn it-12 ta' Novembru 2015 u l-11 ta' Lulju 2016 versu l-kera ta' €450 fix-xahar. Hu pprezenta wkoll spekkjett tal-kera imhallsa (a fol 41).

Meta xehed l-Attur (a fol 44) dan stqarr li hu kien jikri appartament qabel ma akkwista l-appartment *de quo*. Ghad li l-kuntratt sar f'Novembru 2015, il-Konvenut kien qallu li x-xoghol mhux lest. L-Attur jghid li hallas ghall-kera ta' Dicembru 2015 u ta' Jannar 2016. Jghid li l-Konvenut hallas il-kera ghax-xahar ta' Frar 2016. Il-kumplament hallashom l-istess Attur. Jghid li qed jitlob il-kera ghax-xhur ta' Marzu, April, Mejju u Gunju 2016 bir-rata ta' €450. In kontro-ezami, l-Attur jghid li kien hemm kwistjonijiet anke ma' appaltaturi terzi minhabba problemi li kellhom fl-imghoddi mal-Konvenut.

Illi t-Tribunal iqis li s-Socjeta Konvenuta kellha sal-ahhar ta' Dicembru sabiex tlesti x-xogholijiet. Ma kien gie pattwit xejn dwar kiri ta' fond alternattiv. Il-partijiet mhumiex qeghdin jaqblu dwar l-ammont effettivament imhallas mill-Konvenut ghad li hemm qbil li l-istess Konvenut ghamel tajjeb ghall-kera ta' fond alternattiv almenu f'okkazjoni wahda.

It-Tribunal iqis li huwa floku li s-Socjeta Konvenuta kellha taghmel tajjeb ghall-kera ta' fond alternattiv wara Dicembru 2015 ghad li jrid jigi stabbilit meta tabilhaqq tlestew ix-xogholijiet u jekk l-ammont reklamat huwiex gustifikat jew le. Fil-kaz odjern hemm anke l-kwistjoni li l-partijiet mhumiex qeghdin jaqblu dwar l-ammont effettivament imhallas mill-Konvenut in linea ta' kera ghad li dan qed jghid li hallas ghal tliet xhur kera, darba b'*cheque* u darbtejn b'kontanti izda ma zammx rendikont.

Certament li l-verzjonijiet kuntrastanti tal-kontendenti ma jaghtux lok ghal certezza morali u ghalhekk, it-Tribunal irid juza d-diskrezzjoni li taghtih il-ligi sabiex jasal ghal soluzzjoni ta' dina l-vertenza.

Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, it-Tribunal sejjer b'applikazzjoni tal-principju tal-ekwita, jilqa' din il-parti tat-talba limitatament fis-somma ta' elf u mitejn euro €1,200.

Intercom - €170

Is-Socjeta Konvenuta, fin-nota finali taghha (a fol 65) tghid li din il-parti tat-talba mhijiex qed tigi kontestata. Isegwi ghalhekk li t-Tribunal ghandu jilqa' din il-parti tat-talba fl-intier taghha u cjoe ghas-somma ta' €170.

Zebgha u Finishings - €1,410

Mill-assjem tal-provi jidher li s-Socjeta Konvenuta kellha tlesti l-appartament in vendita bil-kisi bil-gibs u dan kif jirrizulta mill-ftehim ta' appalt (a fol 33). Fatt konfermat mill-istess Attur meta xehed (a fol 44). L-Attur jghid hekk: "*Nghid li l-ftehim ta' bejnietna kien li l-post jinkesa mhux li jitbajjad. Dak li kellu jsir kien illi jitrangaw id-daqqiet li kien hemm fuq il-*

hajt peress li kienu saru x-xogholijiet u jinkesa. It-tibjid kellu jkun f'idejja. Nghid li l-Konvenut qatt ma spicca l-kisi."

Meta xehed bil-procedura tal-affidavit, il-Konvenut (a fol 49) jghid li ma jaf xejn dwar il-hsara fil-kisi li minnha qed jilmenta l-Attur u jzid jghid li l-istess Attur dahhal hafna haddiema fil-fond.

Meta xehed il-kahhal, Alrashid Alomar (a fol 59) dan stqarr li x-xoghol lestieh kollu u jinsisti li qatt ma waqaf minkejja li kellu problemi ta' hlas mal-Konvenut. Meta xehed in kontro-ezami l-Attur (a fol 62) stqarr li l-kahhal kien ta l-ewwel kisja u infurmah li l-kisi finali jsir wara li jitqieghed il-madum. Meta xehed il-Konvenut in kontro-ezami (a fol 63) dan stqarr li ma kienx jaf li kien hemm kwistjonijiet dwar ix-xoghol tal-kisi.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, f'dan ir-rigward hawn inkonsistenzi u tahwid bejn il-partijiet li ma jistghux iwasslu ghal soluzzjoni serena tal-kwistjoni. It-Tribunal mhuwiex iqis kredibbli l-verzjoni ta' Alomar meta jghid li baqa' ghaddej bix-xoghol minkejja l-kwistjonijiet li kellu mal-Konvenut dwar hlas. Huwa plawsibbli li x-xoghol li kellu jsir ma sarx sew u l-Attur kellu jintervjeni hu. Mill-banda 'l ohra mill-assjem tal-provi ma jidhirx li ngiebu provi konvincenti sabiex is-Socjeta Konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma reklamata fl-intier taghha.

Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz, it-Tribunal sejjer b'applikazzjoni tal-principju tal-ekwita, jilqa' din il-parti tat-talba limitatament fis-somma ta' elf euro €1,000.

Xoghol ta' Elettriku - €300

Illi mix-xhieda tal-Attur (a fol 44) jidher li wara li intervjena *electrician* imqabbad minnu, intnebah li kien hemm xi fili imgongija u ghalhekk kellu jivverifika l-istallazzjoni kollha. Ma jidhirx li dan il-fatt huwa kontestat, lanqas mill-*electrician* imqabbad mill-Konvenut innifsu. Bl-istess mod kien hemm xi xoghol iehor mankanti u fic-cirkostanzi, it-Tribunal iqis li l-verzjoni tal-Attur hija aktar kredibbli u attendibbli.

Isegwi ghalhekk li t-Tribunal ghandu jilqa' din il-parti tat-talba fl-intier taghha u cjoe ghas-somma ta' €300.

Tiswija ta' leak tal-ilma - €250
Stallar mil-gdid tal-Kamra tal-Banju - €170

Illi jidher li din il-parti tat-talba tirrigwarda xogholijiet li kellhom isiru mill-gdid wara li zviluppa *leak*. Fil-fehma tat-Tribunal is-soluzzjoni qieghdha fix-xhieda ta' Joseph Dimech. Dan jghid li hu ghamel il-*pressure tests* kollha u ghalhekk mhux suppost li kellu jun hemm leaks. Jghid li jissuspetta li saret xi hsara qabel ma tqieghed il-madum billi xi komunikazzjonijiet ikunu intlaqtu imbaghad jintradmu.

Minn ezami tal-ftehim ta' appalt (a fol 33) kemm ix-xoghol ta' ilma kif ukoll taa' madum kien f'idejn is-Socjeta Konvenuta. Kien imiss lilha li tara li ma ssirx hsara. Certament li jekk saret xi hsara, din kellha tissewwa u ghall-ispejjez ghandha taghmel tajjeb is-Socjeta Konvenuta.

Fic-cirkostanzi, it-Tribunal iqis li ghandu jilqa' din il-parti tat-talba fl-intier taghha u cjoe ghas-somma ta' €420.

Ikkunsidra;

Meqjusa l-aspetti varji tat-talba u d-decizjoni tat-Tribunal fir-rigward u anke in vista tac-cessjoni fil-konfront tal-konjugi Dimech, it-Tribunal iqis li fil-kaz odjern jezistu cirkostanzi specjali sabiex l-ispejjez ma jkunux sopportati interament mill-parti sokkombenti. Fil-fehma tat-Tribunal, ikun ekwu jekk l-ispejjez kollha (inkluz dawk tal-mandat imsemmi fl-Avviz) ikunu sopportati fi kwoti ta' zewg terzi mis-Socjeta Konvenuta u terz mill-Attur.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, fil-waqt li jastjeni milli jiehu qies tal-kawza in kwantu diretta fil-konfront ta' David u Ritianne konjugi Dimech personalment stante li ceduta fil-konfront taghhom (u kwindi anke tal-ewwel eccezzjoni), jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet sollevati mis-Socjeta Konvenuta sakemm huma inkonsistenti ma' dak li se jinghad u jilqa' t-Talba Attrici limitatament ghas-somma ta' tlitt elef u disghin euro (€3,090) u konsegwentement jikkundanna lis-Socjeta Konvenuta thallas lill-Attur is-somma ta' €3,090.

In vista tac-cirkostanzi tal-kaz, l-ispejjez kollha tal-proceduri ghandhom ikunu sopportati fi kwota ta' zewg terzi mis-Socjeta Konvenuta u terz mill-Attur.

Dr John Bonello
Ġudikatur

Adrian Pace
Deputat Reġistratur