FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar it-Tnejn tlieta u ghoxrin (23) ta' April 2018

Rikors Numru 307/15 FDP

Simon Grech
(ID 116553M)

vs

Monique Vella gia Piscopo (ID 377488M) u Josef Vella (ID 301486M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 13 ta' Ottubru 2015 fejn ir-rikorrent talab lill-Qorti tikkundanna lill-intimati jhallsu s-somma ta' erba' t'elef Euro (€4,000) rappresentanti bilanc minn somma akbar ghal xogholijiet li saru fil-komun tal-propjeta' taghhom skond skrittura privata datata hdax (11) ta' Frar tas-sena elfejn u ghaxra (2010), liema xoghol gie certifikat komplut mill-Perit Christopher Mintoff.

Rat il-ftehim datat 11 ta' Frar 2010 iffirmat bejn il-partijiet u esebit mir-rikrorent a fol 2 tal-process.

Rat ir-rapport tal-Perit Christopher Mintoff datat 6 ta' Ottubru 2015 esebit mir-rikorrent a fol 3 tal-process.

Rat ir-ricevuta datata 8 ta' Awissu 2014 ghall-pagament ta' €3,000 maghmulha mir-rikorrent lill-intimati ghall-pagament "*to cover expenses for common parts*", fejn jinghad ukoll *"€4,000 left as balance 6/11/14*", esebit mir-rikorrent a fol 9 u 11 tal-process.

Rat l-eccezzjonjiet ta' l-intimati ppresentati fl-20 ta' Jannar 2016 fejn laqghu ghal dak mitlub billi qalu s-segwenti:

> *Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl- intier taghahom;*

Illi l-appalt kollu li ghalih l-attur kien gie mqabbad mill-esponenti kien ghal valur globali ta' seba' telef Ewro (€7,000) kif jirrizulta mill kuntratt ta' xogholijiet m'hawn anness u mmarkat bhala Dok. A;

Illi pero' l-attur wettaq biss parti mix-xogholijiet miftiehma u gia hallsu lill-attur ghal tali xogholijiet fl-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000), u dan nonostante li tali xogholijiet mwettqa ma kienux kollha skont is-sengha u l-arti;

Illi parti minn dawn ix-xogholijiet li fil-fatt saru, ma sarux fi zmien sena u nofs kif kien hemm stipulat fl-imsemmi kuntratt ta' xogholijiet datat 11 ta' Frar 2010, liema dewmien ikkawza danni lill-konvenuti;

Illi fill-fatt, in-rapport tal-Perit Christopher Mintoff datat 6 ta' ottubru 2015, prezentat mill-attur mar-rikors promotur tieghu, jirreferi biss ghal ftit mixt xogholijiet illi kellhom isiru mill-at termini tal-kuntratt ta' li dahlu fih l-attur u l-konvenuti fil-11 ta' Frar 2010;

Illi ghalhekk hafna mix-xogholijiet illi kellhom isiru mill-attur ma sarux jew ghadhom ma gewx ikkompletati skont is-sengha u l-arti, kif jidher tajjeb mir-rapport tal Perit Henry Attard datat 9 ta' Novembru 2015, m'hawn anness u mmarkat bhala Dok. B, u dan nonostante diversi interpellanzi;

Illi ghalhekk, il-bilanc ta' prezz mitlub mill-attur fl-ammont ta' erba' telef Ewro (€4,000) m'huwiex dovut;

Illi di piu, l-konvenuti ser ikollhom iqabbdu u jhallsu lil xi hadd iehor sabiex jikkompleta dawk ix-xogholijiet illi bagghu ma sarux u/jew ma sarux tajjeb mill- attur u dan peress li naqas milli jwettaq ix-xogholijiet kollha kif miftiehma, nonostante li gie interpellat ghal dan il-ghan;

Illi in oltre, l-konvenuti m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri in kwantu huma qatt ma gew interpellati mill-attur sabiex ihallsu.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rapport tal-Perit Henry Attard, esebit mill-intimati a fol 20 tal-process.

Semghet ix-xhieda ta' **Simon Grech** moghtija fl-14 ta' April 2016 u fis-7 ta' Lulju 2016

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Chris Mintoff** moghtija fis 7 ta' Lulju 2016.

Rat illi fis 7 ta' Lulju 2016 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Rat l-affidavit ta' **Josef Vella** ippresentat fis 7 ta' Novembru 2016.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Henry Attard** moghtija fid 19 ta' Jannar 2017.

Semghet ix-xhieda ta' **Monique Vella gia Piscopo** moghtija fid 19 ta' Jannar 2017.

Rat l-affidavit ta' **Justin Loffreda** u **Jonathan Cini** ippresentati fid 19 ta' Jannar 2017.

Rat illi fid 19 ta’ Jannar 2017 il-Qorti appuntat lill-**Perit Arkitett Edgar Rossignaud** sabiex “*jaccedi fuq il-post u minghajr ma jisma xhieda, jikkonstata l-istat tal-komun u l-faccata tal-blokk ta’ appartamenti u dwar ix-xogholijiet indikati fil-ftehim tal-11 ta’ Frar 2010*”.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ts’ Simon Grech moghtija fl-20 ta’ Marzu 2017 u fit 18 ta’ Mejju 2017.

Rat illi r-rapport tal-Perit Arkitett imqabbad mill-Qorti gie ppresentat u mahluf fis-26 ta’ Gunju 2017.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta’ Josef Vella moghtija fit 23 ta’ Novembru 2017.

Semghet ix-xhieda in kontro ezami ta’ Justin Loffreda u Jonathan Cini moghtija fit 8 ta’ Frar 2018

Rat illi fit 8 ta’ Frar 2018 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Semghet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fil 15 ta’ Marzu 2018, wara liema trattazzjoni l-kawza kienet differita ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi fil-11 ta’ Frar 2010, l-intimati dahhlu f’konvenju sabiex jakkwistaw l-appartament Nru 1, Ta’ Medati gewwa Triq il-Luzzu, Kalkara, liema flat huma eventwalment akkwistaw permezz ta’ kuntratt pubbliku illi sar fl-10 ta’ Gunju 2010 (fol 42).

Jirrizulta illi dakinhar stess tal-iffirmat tal-konvenju, ossija 11 ta’ Frar 2010, il-partijiet iffirmat ftehim privat fejn gie miftiehem is-segwenti:

> *Il-partijiet qieghdin jifthemu mal-kuntrattur sabiex huwa jispicca ix-xoghlijiet ta' tkomplija tal-partijiet komuni u liema partijiet komuni il-kuntrattur qieghed jintrabat li jlesti fi zmien sena u nofs mid-data tal-kuntratt ghal prezz ta' seba' t'elef Ewro (€7000).*
>
> *Dan il-ftehim ta' tkomplija ta' xogholijiet ghandu validita skond dawk il-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju surriferrit.*
>
> *Ix-xoghol ta' tkomplija ghandu jikkonsisti f’dan li gej*
>
> *1. il-kisi u tibjid tat-tromba*
> *2. xoghol tal-eletriku minghajr arlogg tad-dawl,*
> *3. il main door tal-common entrance*
> *4. il finish tal komun li jinkludi il-lift*
> *5. il-parti tal-faccata hija fuq il-fil*
>
> *Dan il-ftehim ghal tkomplija ta' xoghlijiet qieghed jigi accettat mill-kuntrattur u l-kumpraturi taht dawn il-pattijiet u kundizzjonijiet.*
>
> *A) Ghall prezz ta' seba" t'elef Ewro (€7,000) li tithallas meta jitlesta ix- xoghol kollu hawn fuq imsemmi.*
> *B) Dan il-prezz jinkludi il- VAT.*
> *C) Il-kisi u it-tibjid tax-xaftijiet u btiehi ma humiex inkluzi f’dan il-ftehim*

Jirrizulta illi fit 8 ta' Awissu 2014 l-intimati hallsu lir-rikorrent is-somma ta' €3,000 filwaqt illi kien baqa jithallas il-bilanc ta' €4,000.

Jirrizulta illi l-Perit Christopher Mizzi, illi huwa l-Perit tar-rikorrent, permezz ta' rapport minnu datat 6 ta' Ottubru 2015, qal is-segwenti:

> *"These common parts in question have been finished to a very high stadard with food attention for detail and relative workmanship. Some wear and tear is evident since the propert was finished. The common parts are accessible and safe, and can be considered to be suitable for access to the residential unit.*
>
> *The undersigned therefore recommends that the retained sum of €7,000 should be promptly release on to the developer of the property."*

Jirrizulta illi l-Perit Henry Attard, illi huwa l-Perit ta' l-iontimati, permezz ta' rapport minnu datat 9 ta' Novembru 2015, qal is-segwenti:

> *"I have inspected the common area of the captioned block of apartments and hereby confirm that the following finishing works are still incomplete:*
>
> *1. Upper road front garden – facade to be pointed and sanded.*
> *2. Upper road front garden entrace archway in unfinished state.*
> *...*
> *6 Upper road entrance – unfinished rendering to both facade and entrace bridge-way, including unfinished coping.*
> *7. Upper road enhtrace – internal walls of stairwell to be smoothened and rendered.*
> *8. Common area – internal walls of stairwell still unfinished.*
> *9. Common area – exposed electricity wiring.*
> *10. Common area – walls.ceiling in unfinished state.*
> *11. Lower road – Main Entrance hallway still unfinished.*
> *12. Lower road – Main Entrance threshold still unfinished.*
> *13. Lower toad – Front garden walls still to be pointed and sanded. Apertures to basement not in place.*
> *14. Missing Door in Electrical Meters area.*
> *15. Lower part of common stairwell still unfinished."*

Jirrizulta illi l-Perit Arkitett imqabbad minn dina l-Qorti sabiex jispezzjona l-fond w jirrelata dwar ix-xogholijiet li saru, il-Perit Edgar Rossignaud, kellu dan xi jghid:

> *Din il-blokka ta' apartamenti maghrufa bhala "Ta' Medati" ghandha l-entratura principali fi Triq il-Luzzu (rit. nru 1) u entratura ohra komuni fi triq gdida progettata fi Triq ix-Xatt, issa maghrufa bhala Triq Genista, Kalkara.*
>
> *Meta l-Esponent mar fuq il-fond, huwa ha kunjizzjoni ta' dokumenti relevanti mil process, partikolarment il-ftehim milhuq bejn iz-zewg partijiet fil-11 ta' Frar 2010, liema ftehim kien jelenka lista ta' xogholijiet ta' tkomplija f'dik id-data li kellu jsir ghal somma kumplessiva ta' €7,000 (seba' t'elef Euro).*

Jirrizultali min dan l-access li l-parti l-kbira ta’ dak ix-xoghol li kien f’dik il-lista huwa prattikalment lest, u ghalhekk qieghed hawn taht nelenka dawk ix-xogholijiet li jew ma sarux jew li ghadhom ma tlestghux.

A Xoghol ta' Kisi u tibjid

(i) Fil- basement', hemm parti mil-hajt ta' fuq il bieb tal-lift li ma gietx spiccuwta bil-kisi (rit. nru 2). Din il-parti tal komun inkluz il-qiegh tat-tarag, xi hitan u l-kamra tal-‘electrical room’ ghalhekk mhumiex lesti
(ii) Fit-tielet sular, f’din stess tromba, il-hitan jonqoshom l-ahhar 'finitura' u z zebgha, kif ukoll is-saqaf tat-tromba u taht it-tarag jonqoshom passata zebgha.
(iii) Minn naha ta' l-entratura ta' Triq Genista, hemm parti mill-faccata li jongos li tkun mizbughha (rit. nru 4 u 5)
(iv) Fl-intrata tal-komun minn din in-naha, jidher li hajt huwa ttrattat biz zebgha tar-ramel, u ghalhekk trid tigi xkatlatha, u mizbugha mil-gdid.
(v) Fit-tromba tat-tarag hemm diversi 'switch boxes' miftuhin, u 'wires' esposti, u ghalhekk jongos li jsiru bil-'covers' kif suppost.
(vi) Fil-livell ta' l-entratura minn Triq il-Luzzu hemma roqa fil-kantuniera fil-gholi fuq l-arkata (rit. nru 7) li tidher li hi rizultat ta' perkolazzjoni ta' l-ilma, probabbilment mill-gallerija ta' fuq. Skont l-intimat, din ir-roqa qed ihallija tinxef qabel ma tkun tista tinzebghah.

B Affarjiet ohra

(i) Fl-entratura minn Triq il-Luzzu, jonqos soll ta’ l-irham fl-ewwel targa (rit nru 8)
(ii) Fil-‘basement’ fejn hemm il-kamra tal- meters' tad-dawl, ghadu ma twahhalx il-bieb ta' sikurta.
(iii) L-attur qal fl-access (u dan ma giex michud mill-intimat) illi huwa stess ghamel xi xoghol ta' kisi u zebgha fil-hitan tat-tarag estern li jwassal ghad-dahla ta' l-appartamenti.

L-access ghalaq ghal-habta ta' 2.45 ta' wara nofs in-nhar.

Konkluzjoni

Min dan l-access, stajt nirreleva li mill-lista tax-xoghlijiet elenkati mil-Perit Henry Attard fir-Rapport tieghu datat 9 ta' Novembru 2015, ix-xoghlijiet li ma sarux jew li ma tlestewx huma biss dawk elenkati minni hawn fuq.

Ghalhekk, fl-opinjoni tieghi, dawn ix-xoghlijiet elenkati huwn fuq mill-Esponent ghandhom valur ta' bejn wiehed u l-iehor ta' € 1,200 (elf u mitejn Ewro)

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi r-rikorrent jikkontendi illi l-blokka ta’ appartamenti hija maqsuma fi zewgt partijiet, li ghandhom accessi minn toroq differenti, u sahaq illi dik il-parti tal-blokka tal-appartaenti fejn jirrisjedu l-intimati ghandha x-xogholijiet kollha lesti, filwaqt illi jikkoncedi illi x-xogholijiet ma tlestewx fil-periodu ta’ sena u nofs kif miftiehem originalment fil 11 ta’ Frar 2010.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi l-intimati jikkontendu illi r-rikorrent kien ghadu ma lestiex ix-xogholijiet fil-parti komuni filwaqt illi insistew li l-blokka ta' appartamenti kienet wahda shiha u ghalhekk ix-xogholijiet fil-blokka kollha kellhom jitqiesu.

Jirrizulta wkoll illi l-intimati jikkontendu li ghal zmien twil, il-lift tal-appartament ma kienx gie installat, u ghalhekk kellhom diffikultajiet kbar jaccedu ghall-appartament taghhom b'affarjiet tqal.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-ftehim privat iffirmat mill-partijiet, ghalkemm jipprovdi li x-xogholijiet kellhom jitlestew sa mhux aktar tard minn tmintax-il xahar mill 11 ta' Frar 2010, ma jipprovdi ghal ebda tip ta' penali f'kaz ta' demien da' parte tar-rikorrent.

Jirrizulta, mill-banda l-ohra, illi ghalkemm ir-rikorrent obbliga ruhu illi jaghmel varji xogholijiet fil-komun, huwa naqas milli jaghmel ix-xogholijiet kollha illi kellhom isiru u, kif jikkonstata l-Perit Arkitett appuntat mill-Qorti, ghad fadal varji xogholijiet ta' 'finishing' 'l hemm u 'l hawn illi huwa ivvaluta fl-ammont ta' €1,200.

Jirrizulta, ghalhekk, illi ghalkemm il-ftehim privat ma jikkontempla ebda tip ta' penali fuq ir-rikorrent, il-Qorti thoss illi jkun gust u ekwu illi l-ammont stabbilit mill-Perit Arkitett jitnaqqas mill-ammont dovut lir-rikorrent, bhala danni sofferti mill-intimati rizultat ta' l-inadempjenza tar-rikorrent ma' dak minnu kkuntrattat.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

Wara illi rat ir-rapport tal-Espert minnha imqabbad,

Wara illi rat is-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri taz-zewgt partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat, salv kif hawn taht stabbili

Tilqa t-talba tar-rikorrent limitatament kif gej, u dan billi

Tiddikjara illi l-intimati Monique Vella gia Piscopo u Josef Vella ghandhom ihallsu lir-rikorrent Simon Grech is-somma ta' elfejn u tmien mitt euro (€2,800) rappresentanti l-bilanc dovut mill-intimati ghal xogholijiet li saru skond il-ftehim privat datat 11 ta' Frar 2010, wara li tnaqqset is-somma indikata mill-Perit Arkitett ta' elf u mitejn Euro (€1,200), u ghalhekk

Tikkundana illi l-intimati Monique Vella gia Piscopo u Josef Vella ihallsu lir-rikorrent Simon Grech is-somma ta' elfejn u tmien mitt euro (€2,800).

Spejjez tal-proceduri odjerni ghandhom jinqasmu terz (1/3) a kariku tar-rikorrent u zewgt terzi (2/3) a kariku ta' l-intimati, filwaqt illi l-**Imghax** huwa kalkolabbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur