FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta taʼ nhar it-Tnejn wiehed u ghoxrin (21) taʼ Mejju 2018

Rikors Numru 221/15 FDP

Hal Mann Kalkara Valley Developments Limited
(C 36748)

vs

Grazio sive Horace Zerafa
(ID 172577M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 23 ta’ Lulju 2015 fejn is-socjeta rikorrenti talbet lill-Qorti tikkundanna lill-intimat ihallasha s-somma ta’ ghaxart elef euro (€10,000) rappresentanti bilanc rimanenti dovut lis-socjeta rikorrenti fuq il-prezz ta’ trasferiment stipulat fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna datata 16 ta’ Gunju 2014 li permezz tieghu l-intimat akkwista l-appartment numru 3, Block B, Kalkara Heights, Triq il-Genista, Kalkara u l-lock-up garage numru 2 fl-istess kumpless.

Rat ir-risposta tal-intimat ippresnetata fit 18 ta’ Awissu 2015 fejn laqa’ ghal dak mitlub billi qajjem is-segwenti eccezzjonijet:

1. Illi t-talba tas-socjeta' attrici hija nfondata fil-fatt u fi dritt stante illi nonostante l-fatt illi l-appartament kien gie akkwistat bhala fully finished', ix- xogholijiet ta' finishings ma kienux gew ikkompletati mis-socjeta' attrici, kif kienet kontrattwalment obligata li taghmel;

2. Illi skond l-imsemmi kuntratt datat 16 ta' Gunju 2014, fl-Atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna, l-ammont ta' ghaxart elef ewro (€10,000) kellu jinzamm u jigi uzat mill-esponenti fil-kaz illi s-socjeta' attrici ma taghmilx ix-xogholijiet stipulati entro it-terminu ffissat fl-i stess kuntratt.

3. Illi peress illi dawn ix-xoghlijiet ma sarux, u hekk if johrog car mill-kuntratt, l-esponenti kellu d-dritt li jzomm dan l ammont sabiex ikun jista jaghmel ix- xogholijiet ta' finishings, li s- socjeta' attrici naqset milli taghmel.

4. Illi ghandu jirrizulta ghaldaqstant illi permezz tal-proceduri odjerni minnha pprezentati is-socjeta attrici qed tittenta tahrab milli tikkompleta adegwatament l-obbligi kuntrattwali taghha fl-intier taghhom u xorta tithallas ta' dak li naqset taghmel.

Rat il-kuntratt datat 16 ta' Gunju 2014, fl-atti tan-Nutar Dottor Anne Marie Tonna esebit mill-intimat.

Rat illi fil 15 ta' Ottubru 2015 il-Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi in vista tal-eccezzjonijiet kif imresqa.

Semghet ix-xhieda tan-**Nutar Anne Marie Tonna** moghtija fid-19 ta' Novembru 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnha esebita.

Rat l-affidavit ta' l-intimat **Grazio sive Horace Zerafa** ippresentat fid-19 ta' Novembru 2015.

Semghet ix-xhieda ta' **Melchio Frendo**, prodott mill-intimat u moghtija fil-25 ta' Jannar 2016.

Rat l-affidavit ta' **Carmelo Zerafa**, missier l-intimat, ippresentat fis 27 ta' April 2016.

Semghet ix-xhieda ta' **Joseph Caruana**, rappresentant tal-Banif Bank Malta plc, moghtija fl-20 ta' Gunju 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Raphael Micallef**, rappresentant tas-socjeta Triple A Limited, prodott mill-intimat moghtija fl-20 ta' Ottubru 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Michelle Galea**, rappresentant tas-socjeta Quality Pot Form Limited, prodotta mill-intimat moghtija fl-20 ta' Ottubru 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Joseph Grech Micallef**, mastrudaxxa, prodott mill-intimat moghtija fit-12 ta' Jannar 2017 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Ray Micallef**, rappresentant tas-socjeta Triple A Limited, prodott mill-intimat moghtija fit-12 ta' Jannar 2017.

Rat illi fit 12 ta' Jannar 2017 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Semghet il-kontro ezami ta' Grazio sive Horace Zerafa illi saret fis 6 ta' Marzu 2017.

Semghet il-kontro ezami ta' Carmelo Zerafa illi saret fis 6 ta' Marzu 2017.

Semghet ix-xhieda ta' **Paul Vella** moghtija fit 23 ta' Ottubru 2017.

Semghet il-kontro ezami ta' Paul Vella illi saret fit 22 ta' Frar 2018.

Rat illi fit 22 ta' Frar 2018 il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tas-socjeta rikorrenti ippresentati fit-12 ta' April 2018.

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub ta' l-intimat ippresentati fl-10 ta' Mejju 2018.
Rat illi fl-10 ta' Mejju 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti kienet bniet kumpless ta' appartamenti gewwa Triq il-Gensita, Kalkara, bl-isem ta' Kalkara Heights.

Jirrizulta illi fil-15 ta' Jannar 2014 l-intimat kien dahal f'konvenju mas-socjeta sabiex jixtri appartament Nru 3, illi kien maqsum fuq zewgt sulari flimkien ma' garage fejn, fi klawsola 13 (fol 87), kien hemm miktub illi "*The said property is to be transferred in a finished state, including batherooms, internal doors, furniture and kitchen as in attached document*".

Jirrizulta ukoll illi fl-imsemmi konvenju kien hemm indikat illi mill-prezz ta' €117,000 illi kien ser ihallas l-intimat lis-socjeta rikorrenti, is-somma ta' €20,000 kellha tkopri il-finishing tal-propjeta.

Jirrizulta illi, bhala "*attached document*", il-partijiet iffirmaw invoice mahruga mill HalMann Turnkey Services Limited datata 13 ta' Jannar 2014 u li tinkludi, fost affarjiet, "*Furniture*", illi l-valur taghha gie indikat ghal €6,500.

Jirrizulta illi fl-istess dokument, bil-miktub, jidher illi hemm mizjuda l-kliem "*Furniture comprises sofa, table, kitchen, wall unit and hob, bathrooms and door.*"

Jirrizulta illi hekk kif marru sabiex jiffirmaw il-kuntratt finali l-intimat oggezzjona ghal fatt illi mhux kollox kien lest fil-post, u ghalhekk, meta marru biex jiffirmaw il-kuntratt finali fis-16 ta' Gunju 2014, il-partijiet ftehmu dan li gej:

> *"The parties agree that if the finishing is not completed by the ninth October two thousand fifteen (09.10.2015), any bank charges are to be incurred by the vendor. The purchaser is not bound to pay any additional sum for any finishing works with the exception of any uograde but the purchaser is only bound to pay the upgrade of two doors of the shower and office upstairs. These are the only upgrades and there were no upgrades in tiles. The parties agree that if the vendor does not finalise the remaining works within two months from today, the purchaser is authorised to utilise the balance of funds due to conduct the works himself or to engage contractors of his choice to do the works for him."*

Jirrizulta illi, ghalkemm ebda somma flus ma hija indikata fil-kuntratt finali, ma huwiex kkontestat mill-partijiet illi s-somma ta' €10,000 inzammet mill-Bank ghal dan il-ghan u ma gietx rilaxxjata fil-kuntratt finali lis-socjeta intimata.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi wara li gie ffirmat il-kuntratt finali, is-socjeta rikorrenti marret biex tikkonkludi x-xogholijiet finali illi hija kellha taghmel izda kien hemm xi diffikultajiet li bdiet tiffaccja in vista tal-fatt illi l-intimat beda jitlob xi tibdiliet fil-bibien illi kellhom jitwahhlu.

Jirrizulta wkoll, nelfrattemp, illi l-intimat kien biddel l-appartament illi huwa kien xtara f'zewgt appartamenti fuq zewgt sulari differenti, bir-rizultat illi ma setghux jitlestew xi xogholijiet tal-elettriku illi kellha taghmel is-socjeta rikorrenti stante illi s-sistema tad-dawl kien tbiddel.

Jirrizulta, finalment, illi l-intimat jikkontendi illi kcina illi kien hemm fil-post meta huwa xtrah ma kienx tlesta bir-rizultat illi l-intimat spicca kellu jaghmel kcina hu.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-intimat jikkontendi illi rizultat tal-fatt illi s-socjeta rikorrenti kienet naqqset milli tlestilu l-kcina, l-intimat spicca biex ghamel kcina hu, illi swietlu €10,000.

Jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti, mill-banda l-ohra, sahqet illi l-kcina illi kien hemm ittiehdet mill-intimat tale quale kif kienet, u tali kcina ma kienetx intiza sabiex tkun parti mill-appartament ta' l-intimat, izda kienet hemm biss bhala stock ta' kumpannija sussidjarja tas-socjeta rikorrenti illi kien tqieghed hemm wara illi ghalqet tali kumpannija.

Jirrizulta wkoll illi, rizultat tal-fatt illi ma kienx hemm kcina, l-intimat irrifjuta illi jhallas l-ahhar €10,000 lis-socjeta rikorrenti, peress illi huwa qal illi nefaqhom fil-kcina.

Jirrizulta, di fatti, illi l-intimat jikkontendi illi, abbazi tal-kuntratt finali minnu ffirmat mas-socjeta rikorrenti, s-socjeta rikorrent kellha taghtih kcina.

Jirrizulta wkoll illi l-intimat jikkontendi illi fil-kuntratt finali kien hemm klawsola illi kienet tghid li *"the purchaser is authorised to utilise the balance of funds due to conduct the works himself or to engage contractors of his choice to do the works for him"*

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-Qorti hija rinfaccjata minn zewgt verzjonijiet differenti, ossija dik ta' l-intimat fejn qal illi s-socjeta rikorrenti kellha taghtih kcina kompluta kontra dik tas-socjeta rikorrenti fejn qalet illi hi tatu kcina 'tale quale' u kull ma kellha taghmel huwa tarmah.

In vista ta' tali kunflitt, il-Qorti hija kostretta illi taghmel referenza ghad-dokumentazzjoni ippresentata quddiemha mill-partijet.

Bhala regola generali, il-kuntratt finali tal-partijiet ghandu jitqies bhala l-aktar dokument importanti biex juri attwalment x'kienu l-intenzjonijiet tal-partijiet fuq il-kuntratt finali. Madanakollu, il-mod legger u xejn professjonali kif kien redatt, fejn ma hemm assolutament xejn car indikat fih u lanqas biss hemm referenza ghall-kemm kien qed jinzamm lura mill-pagament finali, jwassal lill-Qorti sabiex jaghtih biss dak il-piz probatorju illi wiehed jista jaghti daqslikieku kienet skrittura privata bejn zewgt persuni mhux legali!

Il-Qorti tosserva illi, meta gie iffirmat il-konvenju, kien hemm dokument, ossija invoice ta' xogholijiet illi kellhom isiru, fl-ammont komplessiv ta' €20,000, liema dokument jista forsi jitfa ftit aktar dawl fuq x'kien attwalment il-ftehim finali.

Jidher f'dana id-dokument a fol 31, illi l-partijiet ftehmu li xogholijet ta' "furniture" kellhom jammontaw ghal total ta' €6,500 u, bl-iskritt hemm mizjud illi "*furniture compises sofa, table, kitchen, wall unit and hob, bathrooms and door*"

Jidher, ghalhekk, illi l-valur total tal-ghamara kollha illi kellha tigi pprovduta mis-socjeta rikorrenti kien ta' €6,500, liema valur kien jinkludi, fost affarjiet ohra, il-kcina.

Jirrizulta illi l-intimat jikkontendi illi, rizultat tal-fatt illi s-socjeta rikorrenti ma lestietx il-kcina sas 16 ta' Awissu 2014, ossija xaghrejn wara il-kuntratt kif miftiehem, huwa ghalhekk spicca kellu jaghmel kcina hu.

Jirrizulta illi l-intimat jikkontendi illi l-kcina illi kien ghamel kienet "*like with like*", madanakollu, kif xehed il-mastrudaxxa illi ghamel il-kcina, il-kcina li kienet ordnata sena wara, jigifieri fl-4 ta' Awissu 2015, kien ghamilha "*ta l-oak*" (fol 198), filwaqt illi harsa lejn ir-ritratt li ha l-intimat illi kienet fl-appartament meta gie ffirmat il-kuntratt (fol 100) juri bic-car illi tali kcina certament ma kienetx ta' oak.

Jirrizulta, mill-istess ritratt ta' l-intimat, illi l-kcina illi minnu jilmenta l-intimat ma kienetx lesta, kienet attwalment tidher lesta ghajr ghal '*table top*', u '*sink*' illi ma jidhirx illi kienu ghadhom installati.

Jirrizulta wkoll, fid-dokument iffirmat mill-partijiet mal-konvenju illi jinsab a fol 31 tal-process, illi s-socjeta rikorrenti kellha tipprovdilu '*hob'*, liema hob jidher illi ma kienetx pprovdietlu.

Ikkunsidrat

Mill-assjem tal-fatti kif imressqa u x-xhieda moghtija kif ukoll id-dokumentazzjoni prodotta, il-Qorti tasal ghal konkluzjoni illi s-socjeta rikorrenti kienet attwalment offriet illi thalli fl-appartament kcina, izda ma hemm ebda indikazzjoni jekk kellhiex tkun kompluta jew le, stante illi l-kuntratt finali tant huwa nieqes minn dettalji u tant huwa redatt b'mod legger illi l-Qorti ma tistax tikkonkludi attwalment x'kien il-ftehim.

Madanakollu, il-fatt illi fit-thazziza li hemm bil-miktub jidher illi hemm imnizzel '*hob'*, dik hija indikattiva tal-fatt illi l-kcina kellha tkun kompluta b'mod limitat u kellha tinkludi hob, u ghalhekk il-Qorti tifhem illi kellu jkun hemm '*table top*', '*sink*' u '*hob*' – appliances ohra qatt ma kienu kkontemplati.

Certament, madanakollu, tali nuqqas ma kienx jawtorizza lill-intimat sabiex jaghmel kcina gdida bil-prezz ta' €10,000, stante illi, l-ewwel u qabel kollox, il-valur komplessiv tal-ghamara **<u>kollha</u>** kellu jkun ta' €6,500 u l-valur tal-affarjiet neqsin mill-kcina certament ma kienx imur oltre il-€750.

Finalment, il-Qorti ma tistax ma tosservax illi jidher car li l-unika ilment illi attwalment seta kellu l-intimat kien attwalment dwar il-kcina, stante illi jidher illi l-affarjiet l-ohra, sa fejn possibbli u sa fejn hallihom l-intimat, kienu saru.

Ghalhekk, l-unika tnaqqis illi l-intimat seta jaghmel mis-somma dovuta lis-socjeta rikorrenti kien biss ghal '*table top*', '*sink*' u '*hob*', li l-Qorti qieghda tivvaluta fl-ammont ta' €750.

Il-bilanc kellu jithallas lis-socjeta rikorrenti in ottemperanza ma' dak miftiem bejniethom.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi semghet ix-xhieda u rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

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 dak illi gie dikjarat fuq,

Tillikwida l-ammont dovut mill intimat Grazio sive Horace Zerafa lis-socjeta rikorrenti Hal Mann Kalkara Valley Developments Limited fis-somma ridotta ta’ disat elef, mitejn u hamsin Euro (€9,250), u ghalhekk

Tikkundanna lill intimat Grazio sive Horace Zerafa ihallas lis-socjeta rikorrenti Hal Mann Kalkara Valley Developments Limited is-somma ta’ **disat elef, mitejn u hamsin Euro (€9,250).**

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni u **Imghax** kalkolabbli mis 26 ta’ Novembru 2014 sad-data tal-pagament effettiv ikun a kariku ta’ l-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur