IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur

AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tat-Tlieta, 9 ta' Marzu 2021

Talba numru 322/2018

SALVU SIVE SALVATORE CUTAJAR (375142M)
VS.
MARK ANTHONY ELLUL U MARYLISE ELLUL

It-Tribunal:

Ra l-Avviż tat-Talba ippreżentat fis-17 ta' Lulju 2018 li permezz tiegħu l-attur ippremetta u talab:

"*Għaliex m'għandkomx tkunu ikkundannati li tħallsu lil Salvu sive Salvatore Cutajar l-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) abbażi ta' klawsola 8 tal-kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2016 redatt min-Nutar Dr Philip Lanfranco hawn anness bhala Dok. SC1.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Ottubru 2017 (nru. 2301/17) (Dok. SC2) sad-data tal-ħlas effettiv kontra l-intimati hawn imħarrka għas-subizzjoni.

Intom inġunti sabiex tidhru in subizzjoni."

Ra r-Risposta ppreżentata fis-17 ta' Settembru 2018 li permezz tagħha ġie eċċepit:

"*It-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi u dan għaliex il-konvenuti kienu kostretti li jħallsu ammonti iktar ta' flus minħabba n-nuqqasijiet gravi tal-attur sabiex il-partijiet setgħu jersqu għall-kuntratt finali.*

Illi di piu, l-attur għadu ma ppreżenta ebda ċertifikat biex juri li dan il-lift ġie installat skont is-sengħa u l-arti kif ukoll jista' jintuża.

Illi għalhekk it-talba għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur minn issa inġunt in subizzjoni."

Sema' ix-xhieda u qara d-dokumentazzjoni kollha; u

Ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għad-9 ta' Marzu 2021.

<u>Provi ppreżentati</u>

Fl-udjenza tat-3 ta' Ottubru 2018, xehed il-konvenut Mark Anthony Ellul u kkonferma l-eżistenza tal-klawsola msemmija fl-Avviż tat-Talba u qal li ma kienx ħallas l-ammont għax ma kien ingħata ebda ċertifikat tal-lift. Huwa qal li f'Mejju 2018, kien biegħ l-appartament u qatt ma kien għex fih u lanqas qatt għamel użu mil-lift. Qal ukoll li sa dak iż-żmien, il-lift kien għadu mhux installat Żied li f'Awwissu 2018, il-persuna li xtara l-appartament mingħandu qallu li l-lift kien preżenti iżda kien imsakkar b'katnazz. Huwa qal li qatt ma kien irċieva l-ittra mingħand l-Avukat Dr Frank Cassar b'talba biex issir dikjarazzjoni li biha jaċċettaw li ssir sistema tal-elettriku *three-phase* fil-partijiet komuni tal-blokk sabiex ikun jista' jiġi nstallat il-lift. Ikkonferma li qatt ma ra l-ittra u qatt ma rċeviha għalkemm din intbagħtet lilu fl-indirizz li kien jgħix fih sa April 2018.

Ellul qal li l-attur kien kellmu darba biss dwar il-lift u qallu li seta' jew jagħtih il-flus kontanti inkella jħallas hu lill-*electrician* u lill-installatur. Qal li l-attur ma semmielu xejn dwar sistema *three-phase*. Ix-xhud qal li kien mar fil-blokk darbtejn biss għax imbagħad kien se jbigħ l-appartament. Kellem lil ta' taħtu u dan qallu li kien ħareġ mill-lift iżda ma semmielu xejn dwar sistema *three-phase*. Id-dawl oriġinarjament kien fuq l-attur iżda mbagħad kien ġie trasferit fuq isem ix-xhud. Qal li biċċa mill-kont tħallset minnu u biċċa oħra min-nutar għax l-attur ma riedx iħallas sehmu. Qal ukoll li meta marru għand l-*ARMS* għat-trasferiment, l-attur rega' ma semma' xejn fuq sistema *three-phase*. Huwa ammetta li dam sitt xhur biex iħallas dak il-kont pendenti. Qal ukoll li kien irċieva l-ittra mibgħuta lilu mill-Avukat Dr Frank Cassar f'Awwissu 2018 u li kien qabbad avukat biex iwieġeb għaliha. Hawn, ix-xhud qal li hu biegħ l-appartament lil ċertu Daniel Camilleri u Jessica Sultana.

Fl-udjenza tal-31 ta' Ottubru 2018 xehed Joseph Azzopardi. Dan qal li fuq inkarigu tal-attur, hu u *installers* oħrajn kienu waħħlu lift fi blokk appartamenti tal-attur fi Triq San Ġużepp f'Ħal Kirkop. Qal li x-xogħol inbeda fl-10 ta' Lulju 2017 u l-lift kien lest u jaħdem fl-24 ta' Lulju 2017. Il-lift ġie mgħoddi lill-attur fi stat mitfi fl-24 ta' Lulju 2017. Ġie mgħoddi mitfi għax wara l-installazzjoni, irid jiġi ċċertfikat minn inġinier u mbagħad ikun jista' jibda jaħdem. Hu ma kellu xejn x'jaqsam mal-inġinier. Bejn l-10 ta' Lulju u l-24 ta' Lulju ma kien mar ebda inġinier. Qabel ġie mitfi l-lift, dan ġie ttestjat quddiem il-klijent u b'hekk ix-xhud qal li wera lill-klijent li kien jaħdem u ma kellux difetti jew ħsarat. In kontro-eżami, ix-xhud qal li ma kienx jaf kemm dam mitfi l-lift.

Fl-istess udjenza xehed l-attur. Huwa spjega li dakinhar tal-kuntratt, iċ-ċekk bil-ħlas tal-konsum tal-elettriku sa dik id-data ġie mgħoddi lill-konvenuti iżda dawn baqgħu qatt ma ħallsu lill-*ARMS*. Kienu anki marru flimkien iżda l-konvenut kien daħal ikellem lil xi ħadd fuq ġewwa u baqa' ma ħallasx. Fil-frattemp, l-attur ma setax japplika għas-sistema *three-phase* fil-partijiet komuni tal-blokk għax kull darba l-*ARMS* kienu jgħidulu li baqa' kont pendenti fuq l-appartament numru 2 x'jitħallas. Dan kien l-appartament li hu kien biegħ lill-konvenuti. Hu qal li ċ-ċekk li hu kien għadda lin-nutar biex dan jagħtih lill-*ARMS* relattivament għall-*meter* tal-appartament numru 2 kien wasal lura għandu għax skada wara sitt xhur. Qal li l-konvenut ħallas il-parti dovuta minnu (relattivament għall-appartament 2) f'għeluq seba' xhur mid-data tal-kuntratt. Wara dan, l-attur seta' jġib is-sistema *three-phase* u jagħmel il-lift. Qal li wara li ġab is-sistema *three-phase*, il-kumpanija tal-liftijiet dewmitu u ried ibigħ il-*penthouse* biex ikun jista' jħallas għall-lift. Ħames ġimgħat wara li tlesta l-lift, il-partijiet marru għand in-nutar biex l-attur jieħu s-somma ta' ħamest elef iżda f'dik l-okkażjoni l-konvenut ma kienx lest jgħaddi l-pagament kollu iżda ried inaqqas ammonti li l-attur qal li ma kellux x'jaqsam magħhom.

Fl-udjenza tat-8 ta' April 2019 xehdet l-Avukat Dr Yvette Tonna Borg, li qalet li kienet ippreżentat lista ta' mandati li nħarġu kontra l-attur (fol. 35). Qalet li dawk *highlighted* bl-isfar kienu jikkorrispondu mal-karta tal-identità tal-attur. Iżda ma deherx li kien hemm mandat bejn il-partijiet li jikkorrispondi eżattament għall-okkju ta' dan il-każ.

Xehed ukoll in-Nutar Dr Philip Lanfranco li qal li relattivament għall-appartament f'Ħal Kirkop, sar konvenju fit-3 ta' Novembru 2015 u l-att finali sar fit-28 ta' Ottubru 2016. Qal li kien hemm xi estensjonijiet

tal-konvenju bejn dawk id-dati. Qal li bejn il-konvenju u l-att finali saru r-riċerki u saru *updates* tar-riċerki iżda mhux għal kull estensjoni. Qal ukoll li meta ssir l-estensjoni hemm tariffa li titħallas mill-klijent (f'dan il-każ, il-konvenut Mark Anthony Ellul).

Xehed ukoll Mark Cassar Parnis, rappreżentant tas-soċjetà HSBC Bank Malta plc. Huwa qal li l-konvenuti kellhom polza tal-assigurazzjoni u kienu jsiru pagamenti mensili ta' €114.21.

Xehdet Kathia Axiaq, rappreżentant tas-soċjetà Automated Revenue Management Services Limited, li xehdet dwar il-kont bin-numru 411000000850 li jappartjeni l-appartament 2, Triq San Ġużepp, Ħal Kirkop. L-applikazzjoni għas-servizzi mtliet fl-2010 minn Salvu Cutajar. Deher li fl-2017 ma baqax fuq isem l-attur iżda l-formola ma nstabitx u għalhekk ma kienx magħruf fuq isem min mar. Qalet li kellha tkompli tirriċerka. Qalet ukoll li sabiex isir trasferiment, kwalsiasi kontijiet pendenti ġeneralment kellhom jitħallsu. Spjegat li filwaqt li setgħet tagħti dettalji dwar pagamenti li saru, ma kinitx tkun taf min ikun għamel il-pagament jekk ikun sar tramite l-Maltapost jew bi flus kontanti.

Xehed ukoll l-inġinier Godwin Caruana, li beda billi qal li bil-miżata tiegħu u *registration fee*, Mark Anthony Ellul kien ħallas €210.00. Kienet inħarġet riċevuta fiskali lil Ellul. Hu kien għamel *energy performance certificate report* u għaddieh lil Ellul. In kontro-eżami, Caruana qal li hu kien inkarigat jagħmel ir-rapport fi Frar jew Marzu 2017 u mar fuq il-post fi ħmistax-il jum. Ir-rapport tlesta f'Marzu jew April 2017.

Fl-udjenza tal-1 ta' Lulju 2019 xehed Reuben Bonnici, rappreżentant ieħor tas-soċjetà Automated Revenue Management Services Limited. Huwa ppreżenta d-dokument RB1, li huwa kopja ta' formola ta' trasferiment. Din kienet tindika li sar trasferiment fuq ċertu Daniel Camilleri. Dan it-trasferiment kien jirrigwarda appartament. Ix-xhud ippreżenta wkoll dokument RB2 li hija formola ta' kif saret l-applikazzjoni relattiva mal-Enemalta. Din il-formola kienet tirreferi għall-kont li jispiċċa bin-numri "128161".

Reuben Bonnici reġa' xehed fit-23 ta' Ottubru 2019 u fost affarijiet oħrajn, xehed li l-kont li jispiċċa bin-numri "128161" jappartjeni l-fond 12, Triq San Ġużepp, Ħal Kirkop.

Fil-kontro-eżami, Mark Anthony Ellul ikkonferma li fir-rigward tal-*ARMS*, hu kellu jħallas il-*meters* u l-attur kellu jħallas il-konsum. Żied jgħid li kien hemm nuqqas ta' qbil fuq l-ammont ta' €126.00 (li kien konsum) u l-attur telaq 'il barra minn quddiem in-nutar u dak il-ħin, in-nutar iddeċieda li dan l-ammont iħallsu hu. Qal li l-partijiet marru għand l-*ARMS* flimkien u mlew xi formoli. Pero mbagħad hu ċaħad li daħal f'xi uffiċċju u spiċċa li ma sar xejn. Huwa kkonferma li sar trasferiment bejnu u l-attur u kkonferma li l-firma kienet tiegħu pero ċaħad li daħal f'xi *back office* tal-*ARMS*. Ix-xhud ikkonferma li hu kellu jħallas ħamest elef Ewro lill-attur iżda offra biss li jħallsu tlett elef Ewro.

In ri-eżami, ix-xhud qal li hu ffirma biss trasferiment biex il-kont tad-dawl jinqaleb mill-attur għal fuq ismu. Qal li hu dam biex ħallas sitt mitt Ewro għax irċieva kont li kien jindika mhux l-appartament iżda l-garaxx. Pero qal li ħallashom.

Fl-udjenza tad-9 ta' Novembru 2020 xehed in-Nutar Dr Philip Lanfranco li qal li billi "*ma kellhomx ċekk*", għamel ċekk hu stess indirizzat lill-*ARMS* u qal li mar minn taħt hu. Qal iżda li l-attur kien mar l-uffiċċju tiegħu u tah xi flus kontanti. Billi ċ-ċekk ma ssarrafx, dan ma baqax validu u kellu jsir ċekk ieħor.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Permezz tal-Avviż tat-Talba, l-attur talab li l-konvenuti jkunu ikkundannati jħallsuh ħamest elef Ewro abbażi tal-klawsola 8 tal-kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2016 ippubblikat min-Nutar Dr Philip Lanfranco. Din il-klawsola (ara fol. 5) taqra hekk:

"*The Purchasers hereby undertake and bind themselves to pay to Vendor, who accepts, the sum of five thousand Euro (€5,000) upon the installation of the lift in the said block. Furthermore, the vendor binds himself to effect the said installations of the lift within nine (9) months from today. Within which period the lift must be functioning. In default of which a penalty of one hundred Euro (€100) per day shall be due by*

the vendor to the Purchasers until the said lift is installed. Furthermore, the vendor hereby binds himself to install a meter (electricity meter) in the common access of the block in order to connect with the said lift."

F'dan il-każ, il-kompraturi huma l-konvenuti u l-venditur huwa l-attur. L-attur, skont il-kuntratt, għandu jitħallas ħamest elef Ewro mill-konvenuti hekk kif huwa jinstalla l-lift fil-blokk relattiv entro disa' xhur mid-data tal-kuntratt (jiġifieri sat-28 ta' Lulju 2017). Sa dik id-data, il-lift kellu jkun mhux biss installat, iżda funzjonabbli.

L-installatur Joseph Azzopardi xehed li l-installazzjoni tal-lift bdiet fl-10 ta' Lulju 2017 u l-lift kien lest u funzjonabbli fl-24 ta' Lulju 2017. F'dik l-istess data ġie mgħoddi lill-attur fi stat mitfi iżda wara li ġie ttestjat quddiem l-attur u l-funzjonabilità tiegħu ġiet aċċertata.

Kemm fir-Risposta kif ukoll fix-xhieda tiegħu, Mark Anthony Ellul ammetta li ma ħallasx l-ammont ta' ħamest elef Ewro lill-attur għax qatt ma ngħata ċertifikat li juri li l-lift ġie nstallat skont is-sengħa u l-arti u li l-lift seta' jintuża.

It-Tribunal ma jistax ma jinnutax li l-klawsola relattiva tal-kuntratt tgħid li l-ammont relattiv kien pagabbli hekk kif il-lift ikun installat u funzjonabbli, u mhux meta jinħareġ ċertifikat jew dokument simili.

Ix-xhieda tal-konvenut Ellul (fol. 17) tikkonfliġġi max-xhieda tal-installatur Azzopardi. Filwaqt li Ellul qal li sa Mejju 2018, il-lift kien għadu mhux installat, Azzopardi qal li fl-24 ta' Lulju 2017, il-lift kien installat u funzjonabbli u saħansitra ttestjat quddiem l-attur. Fuq dan il-punt, it-Tribunal iktar ser jemmen lill-installatur, li installa l-lift bix-xogħol ta' jdejh. Min-naħa l-oħra, Ellul qal ċar u tond li huwa resaq lejn il-blokk tal-appartamenti forsi xi darbtejn biss.

Fil-fehma tat-Tribunal, il-konvenuti qed jippruvaw jgħidu li l-lift ma setax jitqies funzjonabbli kemm-il darba ma nħareġ ebda ċertifikat minn inġinier. Oltre dak li joħroġ mill-leġislazzjoni sussidjarja hawn taħt diskussa, m'hemmx dubju li dak l-argument tal-konvenuti huwa fattwalment żbaljat. Oġġett jista' jkun funzjonabbli anki jekk ma jkunx għadu nħareġ ċertifikat dwar il-funzjonabilità.

Barra minn hekk, il-konvenut qatt ma speċifika x'tip ta' ċertifikat ried. Dan qiegħed jingħad għax ir-Regolament 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 427.37 (*Lifts Regulations*) jgħid li meta lift jitqiegħed fis-suq, ikun l-obbligu tal-installatur li jara li l-lift kien iddisinjat, manifatturat, installat u ttestjat skont l-esiġenzi tal-Ewwel Skeda tal-istess leġislazzjoni sussidjarja. Jingħad ukoll li jinkombi fuq l-installatur li jlesti d-dokumentazzjoni teknika u jwettaq il-*conformity assessment procedure*.

Ħadd mill-partijiet ma ressaq provi dwar dan il-punt, jiġifieri dwar jekk il-lift kienx fil-fatt fi stat ta' konformità mal-leġislazzjoni applikabbli.

Issir referenza anki għall-Leġislazzjoni Sussidjarja 427.63 (Regolamenti dwar Spezzjoni ta' Liftijiet). Ir-Regolament 5 ta' din il-leġislazzjoni sussidjarja jgħid li lift ġdid għandu jkun irreġistrat mal-Awtorità ta' Malta għall-Kompetizzjoni u l-Affarijiet tal-Konsumatur mill-installatur u għandha tkun ipprovduta wkoll kopja tad-dikjarazzjoni tal-manifattur.

It-Tribunal itenni li lanqas fuq dan il-punt m'hemm provi. Kieku hemm xi provi dwar jekk tlestietx din id-dokumentazzjoni jew jekk saritx ir-reġistrazzjoni, it-Tribunal kien forsi jkollu xi ftit fatti oġġettivi f'idejh. Iżda mingħajr provi, it-Tribunal ma jistax iqis l-eċċezzjoni relattiva fondata u għalhekk, abbażi tal-prinċipju bażilari *pacta sunt servanda*, jgħaddi sabiex jiċħad dik l-eċċezzjoni. Dwar dan il-prinċipju, it-Tribunal jiċċita s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati fl-ismijiet ***Gianluca Scala vs. Palazzo Events Limited*** (deċiża fit-22 ta' Jannar 2014) u l-każistika hemm ċitata.

L-eċċezzjoni rimanenti tal-konvenuti tirreferi għal affarijiet li allegatament ġraw qabel il-kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2016 u tgħid li l-konvenuti sofrew spejjeż minħabba nuqqasijiet gravi tal-attur sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt finali. L-uniċi provi dwar iż-żmien qabel seħħ il-kuntratt jinsabu fix-xhieda tan-Nutar Dr Philip Lanfranco, li xehed li saru xi estensjonijiet tal-konvenju u r-riċerki kellhom jiġu aġġornati. Iżda l-allegati spejjeż sofferti qatt ma ġew ikkwantifikati mill-konvenuti. Aktar minn hekk, pero, l-Avviż tat-Talba

jirrigwarda l-lift biss. Għalhekk, din l-eċċezzjoni, oltre li m'hix ippruvata, hija waħda li pjuttost toħroġ 'il barra mill-punt. Jidher ċar, għalhekk, li din l-eċċezzjoni għandha tkun miċħuda wkoll.

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant, it-Tribunal, wara li qara l-atti, sema x-xhieda u qara d-dokumentazzjoni ippreżentata billi jilqa' t-talbiet kollha tal-attur u b'hekk jikkundanna lill-konvenuti *in solidum* sabiex iħallsu s-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) lill-attur bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali 2301/2017 sad-data tal-pagament effettiv.

It-Tribunal jordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti *in solidum*.

Avv. Juliana Scerri Ferrante
B.A., L.P., Mag. Jur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur