TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR MARSETTE PORTELLI XERRI
LL.B., LL.D., M.A.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Marzu, 2025

Kawża Numru: 19/2019 (MPX)

Agius and Muscat Developments Ltd (C41447) u Debono Projects Ltd (C34491)

vs

Paul Camilleri (K.I. 558760M) u Victoria Camilleri (K.I. 375467M)

Preliminari

It-Tribunal,

Ra l-avviż tat-talba tas-socjetajiet atturi, li permezz tieghu talbu kif gej:

1. *Peress illi l-atturi bieghu lill-konvenuti l-appartament numru 4, 'Madonna Ta' Pinu Court', Triq Stellini, Xaghra, Ghawdex, b'kuntratt tad-19 ta' Jannar, 2009, in atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech;*
2. *Illi fuq dak il-kuntratt is-somma ta' €4803 formanti parti mill-prezz tal-immobbli ma thallsitx mill-konvenuti sakemm tlestew il-partijiet komuni;*
3. *Illi llum il-partijiet komuni huma lesti izda ciononostante l-konvenuti qed jirrifjutaw il-hlas.*

   Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Tribunal jikkundannahom ghall-hlas ta' €4803 kif fuq dovuti, bl-imghax mid-data tat-tlestija sad-data tal-hlas effettiv.

   Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali ta' Frar, 2019, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti, li permezz taghha laqghu ghat-talbiet attrici hekk:

Illi t-talba tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u qed tigi kkontestata; dan ghas-segwenti ragunijiet:-

1. *Fl-ewwel lok, u preliminarjament, l-esponenti jopponu ghall-ispejjez ta' din il-procedura stante li dak li qed jigi reklamatm mill-atturi seta' facilment jigi reklamat b'ittra ufficjali prezentata ai termini tal-Artikolu 253(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u zgur li ma kienx hemm htiega ghall-kawza odjerna;*

2. *Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-atturi ghandhom jippruvaw illi l-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni gew tassew imlestija skont l-arti u s-sengha u fit-termini tal-ftehim ta' bejn il-partijiet; haga li huma baqghu ma ghamlux anke ghaliex huma rrifjutaw illi jipprezentaw certifikat ta' perit f'dan is-sens kif dal tronde hija l-prassi;*

3. *Fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, kwalunkwe ammont illi jista' jirrizulta li huwa dovut lill-atturi ghandu l-ewwel u qabel kollox jigi pacut kontra dak l-ammont illi ser jirrizulta li huwa dovut lill-esponenti skont ma jinsab deksritt u mitlub fil-kontro-talba illi qed tigi prezentata hawn kontestwalment.*

Ra wkoll il-kontro-talba maghmula mill-konvenuti rikonvenzjonanti, li permezz taghha talbu hekk:

1. *Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tad-19 ta' Jannar, 2009, l-esponenti akkwistaw l-appartament internament maghruf bhala l-appartament numru 4, formanti parti minn kumpless bl-isem 'Madonna ta' Pinu Court', fi Triq Stellini, Xaghra, Ghawdex;*
2. *Illi minkejja li s-socjetajiet Agius and Muscat Developments Ltd u Debono Projects Limited kienu obbligaw ruhhom illi jlestu l-partijiet komuni, ghadu mhux car jekk dawn tlestewx tassew jew le, u in ogni kaz, anke jekk dawn tlestew, ghandu jirrizulta li tali xoghlijiet gew segwiti b'mod tardiv ghall-ahhar;*
3. *Illi dan kollu kkaguna danni lill-esponenti kif se jirrizulta ahjar fil-mori ta' din il-kawza, ghal-liema danni ghandhom jaghmlu tajjeb l-istess socjetajiet.*

Jghidu ghalhekk l-imsemmija socjetajiet ghaliex dan l-Onorabbli Tribunal ma ghandux, kemm-il darba jirrizulta illi l-partijiet komuni tassew tlestew:

1. *Jiddikjara illi l-partijiet komuni tal-blokk fuq imsemmi tlestew b'mod tardiv ghall-ahhar, u li dan kollu kkaguna danni lill-esponenti;*
2. *Jillikwida l-istess danni li gew hekk sofferti mill-esponenti, okkorrendo ad opera ta' perit nominandi; liema danni ma ghandhomx jezorbitaw il-kompetenza ragione valoris ta' dan l-Onorabbli Tribunal; u*

3. *Jikkundanna lill-istess socjetajiet Agius and Muscat Developments Lts u Debono Projects Limited sabiex ihallsu dawn id-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjez u bl-imghax skont il-Ligi, u bl-ingunzjoni tar-rikonvenuti in subizzjoni li ghaliha minn issa huma ingunti.

Ra r-risposta ghall-kontro-talba, li tghid hekk:

1. *Illi t-talbiet fil-kontro-talba huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u l-eccepjenti ma kkagunaw l-ebda danni kif allegat.*

   Il-konvenuti qed jivvintaw kull skuza biex ma jhallsux dak dovut minnhom.

Ra l-affidavit ta' Louis Agius, direttur u azzjonist fi hdan is-socjeta` Agius & Muscat Developments Limited;

Ra x-xhieda ta' John Debono, ukoll direttur u azzjonist fi hdan is-socjeta` Agius & Muscat Developments Limited;

Ra n-nota tas-socjetajiet attrici, li permezz taghha pprezentaw certifikat relattiv ghal-lift fi hdan il-korp ta' bini 'Madonna ta' Pinu Court', Triq ta' Stellini, Xaghra, Ghawdex;

Ra l-affidavit tal-konvenut Paul Camilleri;

Ra l-affidavit ta' Carmen Borg, propjetarja tal-appartament numru 2, fi hdan il-korp ta' bini bl-isem ta' 'Madonna ta' Pinu Court', Triq Stellini, Xaghra, Ghawdex;

Ra l-affidavit ta' Louis Agius, direttur u azzjonist fi hdan is-socjeta` Agius & Muscat Developments Limited, din id-darba fir-rgward tal-kontro-talba mressqa mis-socjetajiet attrici, flimkien ma' kopja tac-cheque rilaxxjat mill-konvenut Paul Camilleri a favur tan-Nutar Enzo Dimech, fl-ammont ta' €4563;

Ra l-kontro-ezamijiet tax-xhud Carmen Borg u tal-konvenut Paul Camilleri;

Ra l-atti processwali kollha;

Sema' t-trattazzjoni tal-legali tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi l-kwistjoni odjerna tirrivolvi madwar talba mressqa minn zewg socjetajiet, involuti fil-qasam tal-bini u l-izvilupp, li permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat id-19 ta' Jannar, 2009, kienu bieghu appartament, propju dak internament maghruf bin-numru 4, fi hdan il-korp ta' bini 'Madonna Ta' Pinu Court', fi Triq Ta' Stellini, Xaghra, Ghawdex.

Illi kif jirrizulta mill-imsemmi kuntratt, dan l-appartament gie akkwistat fi stat ta' gebel u saqaf, u ai termini tal-ahhar parti ta' klawsola numru 1 tal-istess kuntratt,

> *"Il-bilanc ta' erbat elef, tmien mija u tlett Ewro (€4,803) ghandu jithallas mill-kompraturi lill-vendituri malli jkunu tlestew minn kollox il-partijiet komuni tal-blokk flats imsemmi."*

It-talba odjerna tirrigwardja fil-fatt, l-imsemmi ammont ta' erbat elef, tmien mija u tlett Ewro (€4,803), li s-socjetajiet attrici jasserixxu li baqghu ma thallsux mill-konvenuti minkejja li l-partijiet komuni tal-blokk tlestew minn kollox.

Min-naha taghhom, il-konvenuti jghidu li m'ghandhomx certezza jekk ix-xoghol kienx effettivament esegwit skont l-arti u s-sengha, peress li ma giet mghoddija lilhom l-ebda certifikazzjoni peritali relattiva, u li, anke jekk ix-xoghlijiet illum il-gurnata huma kompletati, dawn tlestew b'mod tardiv, tant li, kif kontenut ukoll fil-kontro-talba taghhom, huma sofrew danni minhabba l-istess tardivita`.

It-Tribunal jinnota li mill-kuntratt ta' akkwist, kif esebit in atti, u kif anke kkonfermat mill-partijiet waqt ix-xhieda taghhom, ma jirrizulta l-ebda terminu entro liema x-xoghlijiet relattivi ghall-partijiet komuni tal-blokk kellhom jitlestew. Dan qieghed jinghad minghajr l-ebda skartezza tal-aspettazzjoni legittimi li dawn kellhom jitlestew entro termini ragjonevoli, biex b'hekk l-ebda parti ma tkun tenuta ssofri inkonvenjent inutli u/jew danni sussegwenti. F'dan l-isfond, it-Tribunal ma jistax jonqos milli jinnota, pero`, l-ghadd ta' incertezzi naxxenti mix-xhieda tal-konvenuti, fejn baqghu ma gew stabbiliti l-ebda termini konkreti entro liema gew effettivament esegwiti x-xoghlijiet, minkejja li l-konvenut u x-xhud Carmen Borg jasserixxu li kienu ghaddew snin.

Illi minkejja li l-konvenuti jeccepixxu illi kemm-il darba jirrizulta xi ammont dovut lis-socjetajiet attrici dan ghandu jigi pacut mal-ammont dovut lilhom f'danni allegatament sofferti minnhom, u minkejja li ressqu wkoll kontro-talba li permezz taghha talbu li jigu likwidati tali danni, bis-socjetajiet attrici konsegwentement ordnati jhallsu l-istess, l-istess konvenuti jonqsu milli jissostanzjaw dak mitlub minnhom. Jigi fil-fatt irrimarkat, illi ghad li l-konvenut Paul Camilleri jghid li hu u familtu kienu tenuti jhallsu ammonti f'kera ta' fondi ohra f'Ghawdex peress illi l-partijiet komuni

kienu ghadhom m'humiex lesti, jonqos milli jipproduci provi relattivi. Similment, minkejja li fix-xhieda tieghu jghid illi kellu jkun hu stess, tramite terzi inkarigati minnu, li jwettaq xoghlijiet relatati mal-moghdija ta' pajpijiet, u minkejja li fix-xhieda tieghu jghid li ghandu fil-pussess dokumenti in sostenn tal-istess, dawn jibqghu ma jigu esebiti fl-ebda stadju ta' dawn il-proceduri. It-Tribunal, ghaldaqstant, ma seta' bl-ebda mod jasal ghal kwalsiasi ammont li seta' jkun dovut bhala kumpens lill-konvenuti, kif minnhom pretiz.

Finalment, it-Tribunal jinnota wkoll illi fil-mori tat-trattattivi li kienu qed jinzammu bejn il-partijiet, li pero` ma kellhom l-ebda ezitu pozittiv, il-konvenut Paul Camilleri kien irrilaxxa *cheque* a favur tan-Nutar Dottor Enzo Dimech, fl-ammont ta' €4563, liema ammont kien jirrapprezenta l-hlas dovut ghall-partijiet komuni ai termini tal-kuntratt, meno l-ammont ta' €240, li l-konvenuti dehrilhom li kellhom jigu mnaqqsa biex jaghmlu tajjeb ghad-danni sofferti minnhom. Ir-rilaxx ta' dan ic-*cheque* juri li l-konvenuti jirrikonoxxu dak dovut minnhom, ai termini tas-sucitata klawsola fil-kuntratt ta' akkwist.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq espressi u l-kunsiderazzjonijiet hemm maghmula, dan it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kawza billi:

(a) Jilqa' t-talba tal-atturi u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-istess atturi l-ammont ta' erbat elef, tmien mija u tliet Ewro (€4,803), bl-imghaxijiet legali mid-data tal-prezentata tal-Avviz tat-Talba, sad-data tal-effettiv pagament;

(b) Jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti;

(c) Jichad it-talbiet tal-konvenuti hekk kif kontenuti fil-kontro-talba taghhom u per konsegwenza ghalhekk jilqa' l-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenut.

L-ispejjez tat-talba u tal-kontro-talba ghandhom ikunu a spejjez tal-konvenuti.

(ft) Dr. Marsette Portelli Xerri
Gudikant

(ft) Martina Axiak
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur