



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD**

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2008

Talba Numru. 1341/2005

Galscer & Bilom Ltd.

VS

Anthony u Doris Azzopardi u S.N. Properties Ltd.

It-Tribunal,

Ra l-avviz tas-socjeta' attrici li talbet lil dan it-Tribunal joghgbu jikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, ihallsuha s-somma ta' elf erba' mija u sittax-il lira Maltija u tmienja u disghin centezmu (Lm1,416,98), illum ammontanti ghal tlett elf u tlett mitt Euro u tmienja u sittin centezmu (Euros 3, 300.68), rappresentanti l-prezz ta' kamra tal-banju, madum u diversi accessorji affini lilhom jew lil min minnhom mibjugha u konsenjati, bl-ispejjes kollha, inkluz dawk tal-ittra interpellatorja tal-31 ta' Mejju, 2005 (Lm11.80, u llum ekwivalenti ghal €27.49) illi ghaliha hadd mill-konvenuti ma pprezenta risposta.

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta li eccepjet preliminarjament li s-socjeta' S.N. Properties Limited m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici u per konsegwenza ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju minnufih a spejjes unikament tas-socjeta' attrici.

Illi l-istess socjeta' konvenuta eccepjet ukoll li, minghajr pregudizzju ghal eccezzjoni ta' qabel, kien hemm arrangjament bejn certu Alex Mercieca u s-socjeta' attrici, li s-socjeta' eccipjenti tinghata kreditu ta' elf u mitt lira Maltin (Lm1,100), u cioe' illum ekwivalenti ghal elfejn, hames mija u tnejn u sittin Euro u wiehed u tletin centezmi (€2,562.31).

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta ta' Anthony u Doris Azzopardi li eccepew illi preliminarjament m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici u konsegwentement ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan a spejjes tal-istess socjeta' attrici.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, meta l-konvenuti Anthony Azzopardi u Doris Azzopardi xtraw l-oggetti kif indikat fit-talba, huma nghataw rcevuta ghas-saldu.

Illi, di piu', kien hemm ftehim bejn Alex Mercieca u s-socjeta' attrici li s-socjeta' konvenuta tinghata kreditu ta'elf u mitt lira Maltin (Lm1,100), u cioe' illum ekwivalenti ghal elfejn, hames mija u tnejn u sittin Euro u wiehed u tletin centezmu (€2,562.31).

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra x-xhieda ta' Carmelo Galea li huwa Direttur tas-socjeta' attrici. Huwa jiggestixxi hanut minn fejn jinbieghu affarijiet tal-kmamar tal-banju, kif ukoll madum.

Ix-xhud ikkonferma li hu kien jaf lil George Portelli, li huwa Direttur tas-socjeta' konvenuta, liema socjeta' hija involuta fin-negozju tal-proprjeta'. Kien hemm ftehim ma' Portelli li meta jitlesta l-bini u l-istess bini jinbiegh, ghandu jinforma l-kumpratur bil-qisien tal-madum tal-kamra tal-banju. Ordnew minghandu kemm Portelli, kif ukoll Azzopardi. Lil Azzopardi, Portelli kien taha d-dritt li tmur tordna hi stess.

Wara li saret l-ordni, Galea jispjega li kienu kkonsenjaw lil Azzopardi l-madum u qatt ma rceview xi *complaint* fuqu.

Ighid li s-socjeta' konvenuta kienet bieghet l-appartament lil Azzopardi, izda s-socjeta konvenuta baqghet ma hallsitx u minkejja li baghtu diversi ittri interpellatorji lil Portelli, baqghu bla risposta.

Galea jkompli jispjega li meta kkonsenjaw il-materjal ma kien ghadu lest xejn fil-post u fil-fatt Azzopardi kellhom kuntratt li kellhom jiehd *loan* sabiex ihallsu l-kuntratturi u fornituri ta' l-affarijiet biex jigu kompletati.

Ra x-xhieda ta' Marielise Camilleri li hija Segretarja tas-socjeta' attrici u tikkonferma li kien hemm kont pendenti fisem S.N. Properties Limited. Meta kkomunikat mas-socjeta', din qaltilha li kellha thallas Doris Azzopardi u mhux is-socjeta'. Meta x-xhud cempel lil Anthony Azzopardi dan qalilha li kellha thallas Doris Azzopardi u qalilha ukoll li kien hemm kuntratt f'dan is-sens, izda tghid li ma kienet sabet xejn minn dan fil-kuntratt.

Tikkonferma li minkejja li ntbaghtu ittri ufficjali baqghu bla risposta.

Ra x-xhieda ta' Silvio Agius li jahdem mas-socjeta' attrici bhala *Deliveryman*. Jikkonferma li hu kien kkonsenja xi madum tal-kamra tal-banju, kif ukoll il-kamra tal-banju f'post San Pawl il-Bahar. Kien mar l-Imghallem tieghu mieghu u kellhom ihottu billi gabu *high up*.

Ighid li l-uniku *complaint* li kellhom kien rigward it-toilet seat.

Ra x-xhieda ta' Doris Azzopardi li esebiet rcevuta fuq l-infiq taghha biex ghamlet l-*upgrading*. Tispjega li meta ghamlet il-ftehim ma' George Portelli, Direttur ta' S.N. Properties Limited, kienu ftehm fuq tlett liri Maltin (Lm3), u illum ekwivalenti ghal sitt Euro u disgha u disghin centezmu (€6.99), kull metru kwadru ghall-madum tal-*flat* kollu u seba' liri Maltin u hamsin centezmu (Lm7.50), u cioe' illum ekwivalenti ghal sbatax-il Euro u sebgha u erbghin centezmu (€17.47), ghall-kamra tal-banju.

Tghid ukoll meta skorriet dan l-ammont hi kienet hallsitu u dan kien fl-ammont ta' tlett mija u erbghin lira Maltin (Lm340), u cioe' ekwivalenti ghal seba' mija u wiehed u disghin Euro u disgha u disghin centezmu (€791.99) li huma *extras*.

Tghid li kienet xtrat il-post b'kollox inkluz u kienet hallset *cash*, filwaqt li r-ragel kien ha parti self mill-bank

Fil-fatt, ix-xhud tispjega li hi kienet hallset l-ammont ta' tlett mija u erbghin lira Maltin (Lm340), u cioe' ekwivalenti ghal seba' mija u wiehed u disghin Euro u disgha u disghin centezmu (€791.99) bhala *extras*.

Tghid li kienet obbligata, meta akkwistat, li tixtri l-*bathrooms* minghand Quality Bathrooms u ma tistax tilmenta ghax-xoghol li tawhom. Tghid li qatt ma kienet semghet b'Galscer & Bilom Ltd u kien George Portelli li kien baghatha ghand Quality Bathrooms

Tghid li kienet xtrat madum bil-qisien kif miftiehem, izda irceviet il-kont fuq il-kamra tal-banju.

Tikkonferma ukoll illi l-ammont ta' seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm750), u cioe' illum ekwivalenti ghal elf, seba' mija u sebgha u erbghin Euro u tlett centezmi (€1,747.03), kienu inkluzi mal-post meta l-konvenuta hallset lil George Portelli u dawn kien il-kreditu li kellha sabiex jintefqu fuq il-*bathrooms*.

Kienet imbaghad bdiet tinnegojja ma' certa Donna li kienet *Salesgirl* u kienet infurmata li kienet eccediet l-ammont bi tlett mija u erbghin lira Maltin (Lm340), u cioe'

Illum ekwivalenti ghal u cioe' ekwivalenti ghal seba' mija u wiehed u disghin Euro u disgha u disghin centezmu (€791.99). Dawn kellhom jithallsu *cash on delivery*.

In-negozju nghalaq u kien hemm xi kwistjoni dwar xi dokumentazzjoni li kellha ghand il-Quality Bathroom u dawn ma nstabux ghax sadanittant kienu ghalqu l-hanut.

Ma setghetx tikkonferma jekk il-konvenju kien fih dettalji fejn kien jirrigwarda dawn l-ispejjes tal-*bathroom*.

Tikkonferma li meta hallset l-ammont ta' tlett mija u erbghin lira Maltin (Lm340), u cioe' Illum ekwivalenti ghal u cioe' ekwivalenti ghal seba' mija u wiehed u disghin Euro u disgha u disghin centezmu (€791.99), dan kien *in full and final settlement* u dan ghaliex George Portelli kien ikkonfermalha li kien hallas l-ammont ta' seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm750), u cioe' Illum ekwivalenti ghal elf, seba' mija u sebgha u erbghin Euro u tlett centezmi (€1,747.03). Il-konvenuta ma kienitx f'posizzjoni li tikkonferma l-ammont totali li kienet tellghet, kienet biss is-*Salesgirl* li kienet infurmataha li kellha thallas, oltre l-ammont ta' seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm750), u cioe' Illum ekwivalenti ghal elf, seba' mija sebgha u erbghin Euro u tlett centezmi (€1,747.03), l-ammont ta' tlett mija u erbghin lira Maltin (Lm340), u cioe' Illum ekwivalenti ghal seba' mija u wiehed u disghin Euro u disgha u disghin centezmu (€791.99).

Ra x-xhieda ta' Gorg Portelli li ighid li hu kien jinnegozja ma' Doris Azzopardi minkejja li l-post kien inxtara mit-tifel taghha. Ighid li skond il-kuntratt kien gie miftiehem li hi kellha massimu ta' (Lm3), u Illum ekwivalenti ghal sitt Euro u disgha u disghin centezmi (€6.99), kull metru kwadru, inkluz il-Vat u kien hemm massimu ta' seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm750), u cioe' ekwivalenti u cioe' Illum ekwivalenti ghal elf, seba' mija u sebgha u erbghin Euro u tlett centezmi (€1,747.03), tal-*bathroom ensuite*.

Jikkonferma li kienu xtraw affarijiet ohra, oltre dak miftiehem fil-kuntratt u ta' dan kellhom ihallsu huma.

Ix-xhud jispjega li kellu sistema ta' *bartering* mas-socjeta' attrici, fis-sens li jekk ikollu *credit notes* kien ighaddihom lis-socjeta' attrici u meta jbiegh fil-kuntratt ikollu l-limiti. Meta l-bejgh jeccedi l-kreditu li jkollu mas-socjeta' attrici kien ihallas id-differenza u jekk kien ikun ghad fadal kreditu kien ihallsu sabiex ikun hemm *bartering* iehor.

Fil-kaz ta' Azzopardi jispjega illi bil-kreditu li kellu mas-socjeta' attrici u b'dak li kellu jaghti lil Azzopardi kien gie kopert, u li kienu huma li kellhom ihallsu lis-socjeta' attrici u jghid li ma jafx jekk kienx hemm xi rcevuta ghal dan il-hlas da parti ta' Azzopardi.

Ighid li ghalkemm qabel kien jaghmel in-negozju ma' persuni ohra mis-socjeta' attrici, kienet cemptet xi Skrivana ohra li kienet infurmatu li kien hemm xi bilanc dovut mis-socjeta S & N Properties Ltd., izda hu cahad dan.

Ra d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

Is-socjeta' attrici fethet kawza kontra tlett (3) konvenuti – iz-zewg Azzopardi u S.N.Properties Limited. Ta' l-ewwel akkwistaw il-post minghand is-socjeta' konvenuta li minn naha taghha kienet allura proprjetarja tal-post mibjugh.

Il-konvenuti bejniethom ma jaqblux min minnhom kien responsabbli ghal dan il-hlas.

Gie stabbilit li fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-5 ta' Gunju, 2002 kien gie miftiehem li l-*finishes*, kienu jinkludu fost ohrajn ceramika ta' tlett liri Maltin (Lm3)-il metru f'wiehed mill-kmamar tal-banju u l-*ensuite* seba' mija u hamsin liri Maltin (Lm750), u cioe' ekwivalenti ghal elf, seba' mija u sebgha u erbghin Euro u tlett centezmi (€1,747.03). (ara klawnsola 19 a fol.43/44 tal-process)de.

Doris Azzopardi, omm il-kumpratur, li kienet tiehu hsieb in-negozjati, tikkonferma li hi kienet ghamlet l-ordni ma' Quality Bathrooms li eventwalment saret Galscer and

Bilom Ltd. skond kif kien miftiehem u oltre kienet ordnat xi excess li ghalihom kienet hallset madwar tlett mija u erbghin liri Maltin (Lm340) u li ghalihom esebit rcevuta tal-pagament u l-istess rcevuta nharget minghand Quality Bathroom Centre Ltd.

George Portelli, ghan-nom tas-socjeta' konvenuta, jikkonferma il-ftehim ghal dak li jirrigwarda l-madum u l-kamra tal-banju *ensuite* u jispjega li kien jahdem b'sistema ta' *bartering* mas-socjeta' attrici, u cioe' kien jahdem b'sistema ta' kreditu mas-socjeta' attrici. Ghalhekk isostni li l-ammont pretiz ma kienx dovut minnu u dan minhabba li kien thallas minhabba l-kreditu li kellu u jekk kien hemm bilanc kien hallsu hu stess.

It-Tribunal josserva illi minkejja li kien hemm dan il-ftehim stipulat fil-konvenju ma jissemma xejn fil-kuntratt ta' akkwist u ghalhekk jassumi li kienu saru dawn ix-xogholijiet u *finishes* miftiehma meta Azzopardi akkwista l-appartament. Fil-fatt, il-konvenuta Azzopardi esebit rcevuta tal-flus li hallset zejda fuq il-kamra tal-banju u din kienet datata 17 ta' April, 2003 u l-kuntratt finali sar fis-16 ta' Lulju, 2003. Meta sar il-kuntratt ghalhekk kien hemm l-accettazzjoni li x-xoghol sar u fl-ebda hin ma tqajjmet xi kwistjoni li kien hemm xi debitu da parti tal-konvenuti Azzopardi.

It-Tribunal jinnota wkoll li l-*invoices* kollha prattikament ighajtu lis-socjeta' konvenuta u ma hemmx indikazzjoni li l-ammonti kienu dovuti minn Azzopardi. Oltre minn hekk, fil-fehma tat-Tribunal, is-socjeta' konvenuta ma rnexxielhiex tipprova li fir-rigward tal-konsenja de quo kien sar hlas permezz ta' *bartering* u hallas xi differenzi. L-oneru tal-prova ta' dan kien jinkombi fuqha. Is-socjeta' attrici, minn naha taghha, gabet provi li jindikaw li kienu qed jippretendu l-hlas mis-socjeta' konvenuta u li kellha thallas Azzopardi kienet hallsitu. Inoltre anqas ma jikkonfermaw xi *credit system*, li kienu jintuza mas-socjeta' konvenuta.

Ghalhekk, billi min jallega irid jipprova, u f'dan is-sens, it-Tribunal ihoss li s-socjeta' konvenuta mhux biss naqset

milli tissostanzja l-eccezzjoni taghha li ma kelliex relazzjoni guridika mas-socjeta' attrici imma anqas ma irnexxiela tipprova, u konsegwentement, tikkonvinci lit-Tribunal li kienet saldat il-pagament ta' dak li kien dovut lis-socjeta' attrici fir-rigward tal-konsenja *de quo*. It-Tribunal hu ukoll aktar propens li fir-rigward tat-tezi tas-socjeta' konvenuta, jemmen il-verzjoni tal-konvenuti Azzopardi u dan peress li l-verzjoni taghhom hija aktar kredibbli u attendibbli. Isegwi wkoll li ma jirrizultax li huma l-legittimi kuntraditturi tas-socjeta' attrici. Kwantu ghal dak li setghu xtraw *in excess* minghand is-socjeta' attrici, it-Tribunal huwa soddisfatt li ta' dan hallsu a saldu, u dan ikompli johroghom barra mill-kawza. In sostenn ta' dan kollu ukoll, il-konvenuta Azzopardi tikkonferma li qatt ma kienet taf bis-socjeta' attrici. Hi kienet dejjem ghamlet in-negozjati ma' Quality Bathrooms.

Ghaldaqstant, it-Tribunal fl-ewwel lok jilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti Azzopardi u jilliberhom mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes relattivi a kariku tas-socjeta' attrici li mill-provi kellha bizzzejjed biex tkun konxja li ma kellhiex ghalfejn tharrikkhom, jichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta u, konsegwentement jilqa' t-talbiet attrici fil-konfront tas-socjeta konvenuta u jordna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' attrici is-somma ta' tlett elf tlett mija u Euro u sitta u hamsin centezmu (€3,301.56), ekwivalenti ghal elf, erba' mija u sbatax-il lira Maltin u sitta u tletin centezmu (Lm1,417.36), rappresentanti l-prezz ta' kamra tal-banju, madum u diversi accessorji affini lilhom jew lil min minnhom mibjugha u kkonsenjati. Bl-ispejjes, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tal-31 ta' Mejju, 2005 (Lm11.80, u lllum ekwivalenti ghal €27.49) kontra l-istess socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----