MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
IAN SPITERI BAILEY

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2009

Talba Numru. 428/2006

Joseph u Vannessa konjugi Portelli –
ID 497193M u 122892M rispettivament

Vs

Maria Attard ID 556680M

It-Tribunal,

Ra l-**Avviz** fl-ismijiet premessi pprezentat fit-8 ta' Mejju 2006, fejn intalab li l-konvenuta tigi kkundannata thallas lill-atturi s-somma ta' €2329.37 gja, elf Liri Maltin (Lm1000), rapprezentanti kontribuzzjoni ghall-ispejjes tat-tlestija tal-partijiet komuni ta' "Little Gozo Court", Triq Giuseppe Calleja, Msida, dovuti minnha skond il-kuntratt ta' bejgh u xiri fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia tal-15 ta' April 2004, meta hija xtrat appartament numru 12. Bl-ispejjes.

Ra r-**Risposta** tal-konvenuta pprezentata nhar it-13 ta’ Gunju 2006 li permezz taghha eccepiet illi t-talba ta’ l-atturi ghandha tigi michuda peress illi huma naqqsu milli jlestu l-partijiet komuni tal-korp ta’ bini msemmi fit-talba, fit-terminu miftiehem kontrattwalment sat-30 ta’ Settembru 2004. Illi b’konsegwenza ta’ dan id-dewmien il-konvenuta sofriet danni u ghalhekk qed tipprezenta kontestwalment kontro-talba kontra l-atturi. Bl-ispejjes.

Ra l-**Kontro-talba** tal-konvenuta li fiha talbet lill-atturi rikonvenuti sabiex ihallsu is-somma ta’ €2608.90 gja Lm1120 rappresentanti kera mhallsa minnha ghal akkomodazzjoni alternattiva minn Ottubru 2004 sa Jannar 2006 minhabba l-inadempjenza da parti ta’ l-atturi kif fuq msemmi.

Ra r-**Risposta tal-atturi ghall-kontro talba** tal-konvenuta li permezz taghha eccipew illi t-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi fl-ewwel lok, l-atturi wettqu ix-xoghol pattwit fit-termini miftehma fil-kuntratt, u kien biss konsegwenza tad-dewmien da parti tal-konvenuta (u sidien ohrajn fl-istess blokk) illi l-block u l-appartamenti ma kienux lest sa’ Ottubru 2004, u fit-tieni lok ghaliex anke jekk ghal grazzja ta’ l-argument biss kien hemm xi dewmien da parti tal-atturi, b’daqsekk biss ma jsegwix illi huma ghandhom jirrizarcissu xi danni lill-konvenuta – illi lanqas biss tkellmet jew ipprotestat ruha sakemm ma gietx rinfaccjata bit-talba ta’ l-esponenti ghal hlas tas-sehem dovut minnha mill-ispejjes sabiex jitlestew il-partijiet komuni.

Ra l-provi kollha prodotti, u ha konjizzjoni tal-atti kollha.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra :

Illi dan it-Tribunal irid f’din il-kawza jiddeciedi dwar zewg talbiet – wahda maghmula mill-atturi sabiex il-konvenuta tigi kkundannata thallas s-somma ta’ €2329.37 gja, elf Liri Maltin (Lm1000) rappresentanti s-sehem taghha mill-ispejjes inkorsi ghat-tlestija tal-partijiet komuni, u l-ohra

tal-konvenuta illi qed titlob lill-atturi ihallsuha s-somma ta' €2608.90 gja Lm1120 rappresentanti kera illi kellha tinkorri peress illi ma setghetx tabita fil-fond/appartament minnha mixtri minn ghand l-atturi peress illi dawn ma lestewx il-partijiet komuni kif kien minnom premess fil-kuntratt ta' bejniethom.

Illi minn Dok JP 1 – il-kuntratt tal-15 ta' April 2004 – jirrizulta f'Artiklu 10 tieghu – illi l-*finishing* tal-partijiet komuni kellhom jitlestew mill-vendituri (hawnekk atturi) u wara li l-kuntratt jsemmi u jelenka x-xogholijiet li kellhom isiru, jistipula illi wara li jitlestew dawn ix-xogholijiet jithallsu €2329.37 gja Lm1000 (kif stipulat fl-Artiklu 1) u jinghad ukoll illi x-xogholijiet kellhom jitlestew sa' l-ahhar ta' Settembru 2004.

L-**attur Joseph Portelli** jispjega illi l-kuntratt (minnu esebit JP1) kien jistipula illi l-konvenuta thallas Lm1000, *over and above* il-prezz ta' trasferiment, bhala hlas tax-xogholijiet ta' *finishing* tal-partijiet komuni. Jghid illi f'Marzu 2006 gja kien interpellha thallas – JP 2. Sostnut bid-dokumenti JP 3 u JP 4, ighid u jirrizulta illi fis-6 ta' April 2006 kiteb lill-Bank HSBC sabiex jithallas skond il-kuntratt u jumejn wara rcieva mill-Bank li l-konvenuta kienet waqqfet l-istruzzjonijiet taghha lil Bank.

L-attur Joseph Portelli ighid illi bhala stat ta' fatt huwa minnu illi l-partijiet komuni damu aktar milli suppost sabiex tlestew. Jghid pero` illi huwa ma jahtix ghal dan u li d-dewmien kien biss tort tal-haddiema individwali li haddmu fil-flats tas-sidien mqabbdin mill-istess sidien individwali. Jghid illi dawn il-haddiema ghamlu hsarat fuq il-partijiet komuni gja lesti – li kellhom jergghu isiru mill-gdid. Jghid illi dan rah u ghexu ghax kien ikun fuq il-post kulljum. Isemmi problemi diversi, inkluz fost ohrajn bil-madum tal-komun, katusi, dwal, l-iskylight, skart li kien jintefa` etc.

In kontro-ezami fit-18 ta' Frar 2008, l-attur Portelli, dwar il-provvista tad-dawl ghall-partijiet komuni ighid "*nikkonferma pero` illi dan l-ahhar trangat is-sitwazzjoni. Jiena naqbel ukoll illi skond il-kuntratt dawn kellhom ikollhom meter ghalihom.*"

Jesebixxi f'seduta ulterjuri *compliance certificate* mahrug mill-MEPA u datat 26 ta' Gunju 2008 relattiv ghall-partijiet komuni.

George Sultana, prodott mill-atturi, ighid illi kien *project manager* fuq il-progett de quo u kien imur madwar darbtejn jew tlieta fil-gimgha. In sostenn jelenka l-istess problemi li jelenka l-attur. Jikkonkludi illi kieku ma kienux ghad-diffikultajiet li sabu, "*li bl-ebda mod ma jistghu jigu attribwiti ghal xi nuqqas da parti tal-haddiema taghna, zgur li x-xogholijiet fil-partijiet komuni kollha kienu jitlestew fiz-zmien stipulat*".

Tony James Muscat, prodott mill-atturi ighid illi kien wiehed mill-haddiema mqabbda mill-atturi sabiex jahdem fuq il-partijiet komuni tal-blokk – u hu ukoll in sostenn jirrepeti l-istess affarijiet li ighid l-attur fl-affidavit tieghu. Jikkonkludi biex ighid illi dawk l-incidenti kollha minnhu msemmija "*ovvjament wassal sabiex kien hemm dewmien fit-tlestijiet tax-xogholijiet ta' finishing*".

Martin Mifsud, kahhal ukoll mqabbad mill-atturi jelenka xi problemi li rriskontra naxxenti minn problemi li holqu haddiema fl-appartament individwali u jikkonkludi illi "*ovvjament wassal sabiex kien hemm dewmien fit-tlestija tax-xogholijiet ta' finishing*".

Mario Azzopardi, **Peter Muscat**, **John Sultana** u **Charlie Borg**, ukoll prodotti mill-atturi, kienu aktar koncizi u jiddikjaraw illi qraw l-affidavits ta' James Muscat u Martin Mifsud u qabblu mal-kontenut ta' l-istess.

Minn naha taghha, il-**konvenuta Maria Attard** ukoll xehdet permezz ta' l-affidavit u ddikjarat illi l-ftehim kien illi l-partijiet komuni jitlestew sa' Settembru 2004. Tghid illi l-intoppi u d-diffikultajiet li l-atturi qed isemmu llum qatt ma ssemmew qabel – lanqas meta rrispondiha ghall-ittri taghha meta kienet tigbed l-attenzjoni ghad-dewmien. Fl-1 ta' April 2005 (DOK B) baghtet l-ewwel ittra legali tipprotesta ghad-dewmien u ssemmi gja it-talba taghha ghar-rifuzjoni tal-kera li kienet qed thallas. Kif jirrizulta mir-

risposta ghall-ittra taghha (DOK C) – mkien ma jissemmew l-intoppi u d-difikultajiet msemmija fil-kawza – anzi – dak in-nhar ir-raguni moghtija ghad-dewmien kien li kienet xitwa qalila ta' xita kontinwa. Pero` l-attur iddikjara illi kien ser ilesti x-xogholijiet sa' l-ahhar ta' Mejju 2005 u b'hekk ma setghax jaghmel tajjeb ghall-kera li kienet qed tinkorri l-konvenuta.

Il-konvenut tghid illi in effetti x-xogholijiet gew kompluti madwar 17 il-xahar wara d-data miftehma. Hi tesebixxi xi korrispondenza ta' Edmund Barbara – amministratur tal-kondominju – datati 10 ta' Lulju 2005 u 14 ta' Lulju 2005 (DOK D u DOK E) li jixdhu illi x-xogholijiet kienu ghadhom mhux kompluti.

Mil-agenda ghall-laqgha tal-kondominju tat-30 ta' Lulju 2005 u li ghaliha kellu jkun presenti l-attur Portelli, ukoll jirrizulta illi kellhom jigu diskussi l-partijiet komuni u t-tlestija tax-xogholijiet. L-istess jirrizulta fl-avviz ghall-laqgha tas-27 ta' Awissu 2005 (DOK F).

Minn DOK H – jirrizulta illi l-konvenuta kienet ghada qed tilmenta illi x-xogholijiet ma kienux ghadhom tlestew – u dan permezz ta' ittra legali datat 12 ta' Settembru 2005. Hekk kif jirrizulta illi kienu ghadhom mhux kompluti x-xogholijiet minn DOK I – cirkolari tal-amministratur tal-kondominju, sabiex fit-30 ta' Jannar 2006, l-istess atturi gharraf bil-kitba (DOK J) lis-sidien ta' l-appartamenti illi x-xogholijiet fil-partijiet komuni kienu "*on the verge of completion*".

Jirrizulta illi l-amministratur kien kuntent illi x-xoghol sar kollu f'Marzu 2006 (DOK K). U meta fl-24 ta' Marzu 2006, hija kienet interpellata thallas l-Lm1000, hija rrispondiet permezz ta' l-Avukat taghha (DOK M) li dik is-somma kellha tigi pacuta mad-dannu minnha sofferti bil-kirja li kellha tidhol ghaliha.
Il-konvenuta esebiet ukoll dokumentazzjoni (DOK N) biex tipprova il-kirja taghha u l-hlas ta' Lm1120, rappresentanti Lm70 ghal 16 il-xahar.

Xehed ukoll **Francis Attard**, prodott mill-konvenuta, li kkonferma il-lokazzjoni li kellha l-konvenuta u l-hlas lilu maghmul ghall-istess kirja.

Xehed ukoll **Edmund Barbara**, amministratur tal-block mertu tal-kawza li kkonferma d-dewmien fit-tlestija tax-xogholijiet tal-partijiet komuni. Huwa jikkonferma ukoll l-kontenut ta’ l-ittri minnhu mibghuta esebiti fl-atti. Jghid ukoll illi “*r-raguni ghaliex kien hemm id-dewmien fit-tlestija tal-partijiet komuni jiena ma nafiex…..jiena nista` nghid illi qatt ma kont infurmat illi sidien ohrajn, inkluz il-konvenuta, b’xi mod fixxklet it-tlestija tal-partijiet komuni. Lanqas is-Sur Portelli, kull darba li kellimtu, qatt ma qalli li xi sidien kienu qeghdin ifixxkluhg fit-tlestija tal-partijiet komuni, imma gieli kien ighid illi ma gabarx il-flus kollha……..”*.

Ra d-dokumenti kollha esebiti u ha konjizzjoni tan-noti ta’ osservazzjonijiet finali tal-partijiet.

Ikkunsidra ulterjorment :

Illi mill-provi kollha prodotti u mill-apprezzament tal-provi li ghamel it-Tribunal kif hawn fuq msemmi, jirrizulta :

(a) illi x-xogholijiet tal-partijiet komuni li l-atturi obbligaw ruhhom li jaghmlu l-atturi fil-kuntratt taghhom mal-konvenuta sat-30 tas’ Settembru 2004, saru in effetti tard u tlestew ghal habta ta’ Frar 2006, anke jekk il-*compliance certificate* mill-MEPA nhareg addirittura f’Gunju 2008.

(b) illi l-intoppi u d-diffikultajiet li l-atturi jsemmu f’din il-kawza, hekk kif jaghmlu xhiedha ohra prodotti minnhom, jidher illi tfaccaw proprju f’din il-kawza anke b’risposta ghall-kontro-talba – u dan anke ghaliex r-raguni ufficcjali moghtija bil-miktub mill-istess atturi bl-ittra taghhom tas-6 ta’ April 2005 – allura sitt xhur wara li kellhom jitlestew ix-xogholijiet – kienet illi x-xita ta’ matul ix-xitwa 2004 – 2005 mpendiet mit-tkomplija u t-tlestija tax-xogholijiet.

(c) Illi jirrizulta ppruvat illi l-konvenuta kellha tinkorri kirja ta’ post alternattiv minhabba d-dewmien fix-xogholijiet li

kellhom jaghmlu l-atturi u li inkorriet hlas ta' kera fl-ammont ta' €2608.90 gja Lm1120.

Illi dan maghdud, it-Tribunal jinnota illi l-unika raguni ghaliex il-konvenuta qed tikkontesta l-hlas minnha mitlub huwa illi x-xogholijiet mill-atturi tlestew tard u li kellha, b'konsegwenza ta' dan dan, tinkorri hlas ta' kera, li ghalihom qed titlob il-hlas – u ghalhekk it-tpacija. L-eccezzjoni tal-intempestivita` minnha msemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet finali lit-Tribunal ma tirrizultalux – u ghalhekk it-Tribunal mhux ser jesprimi ruhu dwar tali eccezzjoni li fir-risposta ma tirrizulta.

Illi anke jekk maghmula tardivament kif jirrizulta – ma tirrizultax raguni ghaliex l-atturi ma kellhomx id-dritt illi jitolbu l-hlas. It-talba attrici sejra ghalhekk tigi milqugha. B'dana kollu ser tigi milqugha ukoll it-talba tal-konvenuta (kontro-talba) peress illi d-dewmien fit-tlestija tax-xogholijiet irrizulta b'mod car u l-konsegwenzi ta' dan fuq il-konvenuta, ossia, illi kellha tinkorri spejjes zejda, partikolarment il-kirja ta' post alternattiv, tirrizulta car ukoll.

Mill-assejm tal-provi, it-Tribunal jiddeduci illi l-konvenuta kellha ragun illi ma tmurx tabita fil-fond minnha mixtri minghand l-atturi – anke jekk seta` kien hemm proprjetarji ohra illi ghazlu li jmorru joqghodu minkejja illi l-partijiet komuni kienu ghadhom mhumiex lesti. Jibqa` l-fatt illi n-nuqqas fl-obbligu kontrattwali ta' bejn il-kontendenti kien tal-atturi – li ma lestewx il-partijiet komuni fil-hin stabbilit, anzi, lestew l-fuq minn sena tard, u ta' tali nuqqas jista` dejjem ikun hemm prezz xi thallas. F'dan il-kaz, il-konvenuta kriet band'ohra sakem jitlestew ix-xogholijiet – u dan ghamlitu fl-opinjoni tat-Tribunal b'mod lecitu u legittimu. Meta l-partijiet komuni tlestew sal-punt illi l-fond taghha, inkluz mill-komun, gie abittabbli – hija xoljiet il-kirja taghha. Anke jekk jirrizulta illi l-compliance certificate mill-MEPA hareg wara li hija ghamlet dan.

It-Tribunal ghalhekk isib illi l-azzjoni li pprononiet il-konvenuta permezz tal-kontro-talba hia giustifikata u timmerita ukoll illi tigi akkolta. F'dan il-kuntest illi t-Tribunal

sejjer ipaci l-ammonti u jordna il-hlas tad-differenza minn min hi dovuta tali differenza.

Ghaldaqstant, it-Tribunal, wara illi ha konjizzjoni tal-provi kollha prodotti, b’ekwita` jaqta u jiddeciedi billi filwaqt illi jilqa` t-talba attrici, jilqa` ukoll il-kontro-talba tal-konvenuta u jichad l-eccezzjonijiet ta’ l-atturi ghall-istess u konsegwenzjalment jikkundanna lill-atturi jhallsu s-somma ta’ €279.52 (Lm120), rappresentanti d-differenza bejn il-kontro-talba u t-talba originali a favur il-konvenuta.

Bl-imghax fuq din is-somma ta’ €279.52 sa mit-13 ta’ Gunju 2006 kontra l-atturi u bl-ispejjes tal-kawza li ghanhom jinqassmu in kwantu ghal 2/3 ghall-atturi u 1/3 ghall-konvenuta.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------