



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-4 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 39/2001/1

H & C Development Limited .

VS

Philip Gatt u martu Maria Gatt .

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta attriċi, wara li ppremettiet illi:

Illi s-soċjeta' attriċi, permezz ta' att ta' bejgħ ippubblikat min-Nutar Dottor Ino Mario Grech tal-erbgha u għoxrin ta' Settembru elf disa' mija u erbgha u disgħin (24.9.94) (Dok. A) bieghet u ttrasferiet lill-konvenuti l-flat internament markat numru erbgha (4) ittra "B" formanti parti minn korp ta' bini jismu *Trieste court Block 1* fi Triq il-Qbajjar, Marsalforn, limiti taż-Zebbuġ, Għawdex, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, *in shell form*, taħt dawk

Kopja Informali ta' Sentenza

il-kundizzjonijiet kollha elenkati fid-dokument anness mill-istess att u markat bl-ittra "b" li jiffirma parti integrali mill-istess att (Dok B) fosthom li l-kompraturi obligaw ruħhom li jikkontribwixxu *pro rata* mal-proprietarji tal-flats l-oħrajn tal-istess blokk għall-ispejjeż tal-formazzjoni u manteniment tal-partijiet komuni tal-istess blokk:

Illi s-soċjeta attriċi fformat u lestiet minn kollox il-partijiet komuni tal-istess blokk u sussegwentement bagħtet lill-konvenuti l-kont ta' disa' mija u erbgħa u ħamsin lira Maltija (Lm954) ;

Illi s-soċjeta' nefqet ukoll is-somma ta' tmien mitt lira maltija (Lm800) spejjeż għall-*finishing* ta' l-istess Flat 4B liema xogħol ta' tlestija jew *finishing* sar fuq inkariku tal-konvenuti .

Inoltre illi permezz ta' att ieħor ta' bejgħ ippubblikat mill-imsemmi Nutar Dottor Ino Mario Grech tat-tnejn ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (2.10.95) (Dok C) is-soċjeta' attriċi bieghet u ttrasferiet lill-konvenuti flat ieħor, internament markat numru sitta (6) ittra "B" formanti parti mill-istess korp ta' bini fuq imsemmi jismu *Trieste Court Block 1* fi Triq il-Qbajjar, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, *in shell form*, taħt dawk il-kundizzjonijiet kollha elenkati fid-dokument anness mal-ewwel att fuq imsemmi u ċioe' dak tal-24 ta' settembru 1994 u markat bl-ittra "B" li jiffirma parti integrali mill-istess att fosthom li l-kompraturi obligaw ruħhom li jikkontribwixxu *pro rata* mal-proprietarji tal-flats l-oħrajn tal-istess blokk għall-ispejjeż tal-formazzjoni u manteniment tal-partijiet komuni tal-istess blokk .

Illi kif fuq ġia spjegat, is-soċjeta' attriċi fformat u lestiet minn kollox il-partijiet komuni tal-istess blokk u sussegwentement bagħtet il-kont tas-sehem li jispetta lill-konvenuti bħala x-xerrejja ta' Flat 6 B mill-ispejjeż tal-formazzjoni u manteniment tal-partijiet komuni tal-imsemmi blokk liema sehem jammonta għas-somma ta' disa' mija u erbgħa u ħamsin lira maltija (LM954) .

Illi l-konvenuti baqgħu ma ħallsu xejn mill-ammonti fuq dovuti, l-anqas meta ġew interpellati jagħmlu dan permezz ta' ittra uffiċjali tal-15 ta' Lulju 1999 (dok D), u dawk mibgħuta mil-legali tas-soċjeta' attriċi fit-28 ta' Lulju 2000 (Dok F), tal-4 ta' Settembru 2000 (dok G) tal-10 ta' Ottubru 2000 (dok I) u tat-12 ta' Frar 2001 (Dok J) .

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuti debituri tas-soċjeta' attriċi fis-somma globali ta' elfejn, seba' mija u tmien liri Maltin (Lm2,708) (i) kwantu għas-somma ta' disa' mija u erbgħa u ħamsin lira Maltija (Lm954) bħala kontribuzzjoni dovuta minnhom pro rata mal-proprietarji tal-flats l-oħrajn tal-istess blokk għall-ispejjeż tal-formazzjoni u manteniment tal-partijiet komuni tal-istess blokk fil-kapaċita' tagħhom ta' xerrejja u sidien ta' flat numru 4B ta' l-imsemmi *Trieste court Block 1*; (ii) kwantu għas-somma ta' disa' mija u erbgħa u ħamsin lira Maltija (Lm954) oħra bħala kontribuzzjoni dovuta minnhom *pro rata* mal-proprietarji tal-flats l-oħrajn tal-istess blokk għal l-ispejjeż tal-formazzjoni u manteniment tal-partijiet komuni tal-istess blokk fil-kapaċita' tagħhom ta' xerrejja u sidien ta' flat numru 6B ta' l-imsemmi *Trieste court Block 1*; u kwantu għas-somma ta' tmien mitt lira Maltija (Lm800) dovuta għax-xogħol ta' *finishing* tal-imsemmi flat 4B esegwiet mis-soċjeta' attriċi fuq inkarigu tal-konvenuti .

2. Tikkundannahom għall-ħlas tal-istess somma globali kif fuq spjegat .

Bl-imgħax legali mid-data tal-ittra uffiċjali fuq imsemmija sad-data tal-ħlas effettiv, u bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali u l-ittri legali fuq imsemmija u bl-ingunzjoni minn issa tal-konvenuti għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjeta' attriċi debitament ikkonfermata bil-ġurament ta' Anthony Farrugia.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi preliminarjament il-proċeduri huma nulli u rriti stante illi l-konvenuti jirrisjedu f'Malta, u għaldaqstant l-konvenuti qed jeċċepixxu l-benefiċium fori ai termini tal-Artikoli 741 et seq tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta .

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra s-socjeta' attriċi stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-ftehim oriġinali kien dwar ammont inferjuri għal dak reklammat fl-att taċ-ċitazzjoni .

3. Illi inoltre, għalkemm huwa minnu li ġew eżegwiti xogħlijiet fil-fond tal-konvenuti mis-socjeta' attriċi, dawn tħallsu fl-intier tagħhom kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża .

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Philip Gatt.

Rat is-sentenza *in parte* tagħha ta' l-14 ta' Jannar 2003 dwar l-eċċezzjoni preliminari tal-*privilegium fori*.

Rat id-digriet tagħha ta' l-10 ta' Novembru 2006 fejn l-A.I.C. Anton Valentino ġie nominat bħala perit tekniku bl-inkarigu li jstabilixxi jekk l-ammonti mitluba fiċ-ċitazzjoni humiex ġustifikati.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku pprezentata fis-6 ta' Novembru 2007 u minnu maħlufa fit-13 ta' April 2009.

Rat id-domandi in eskussjoni magħmula mis-socjeta' attriċi lill-perit tekniku fit-2 ta' Gunju 2010.

Rat ir-risposti tal-perit tekniku għal dawn id-domandi, ipprezentati fil-5 ta' April 2010 u minnu maħlufa fit-3 ta' Gunju 2010.

Rat il-verbal tagħha tat-3 ta' Gunju 2010 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq il-mertu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi qed tirreklama mingħand il-konvenuti s-somma ta' elfejn seba' mija u tmien liri maltin (Lm2708) rappreżentanti l-kontribuzzjoni *pro rata* ta' żewġ appartamenti akkwistati mill-konvenuti għall-ispejjeż tal-formazzjoni tal-partijiet komuni tal-blokk fejn jinsabu dawn l-appartamenti, kif ukoll il-bilanċ ta' appalt għat-tlestija ta' wieħed minn dawn l-appartamenti.

Il-konvenuti qed jikkontestaw din it-talba, fir-rigward tas-sehem tagħhom mill-ispejjeż għall-*common parts* għax jikkontendu illi l-ammont mitlub huwa esagerat, u fir-rigward tal-bilanċ allegatament dovut fuq il-kuntratt ta' appalt, għax jinsistu illi kienu ħallsu l-ammont dovut kollu.

Is-soċjeta' attriċi qed tippretendi s-somma ta' Lm954 bħala sehem l-appartament numru Flat 4B fi Trieste Court Block 1, fi Triq il-Qbajjar, Marsalforn, u Lm954 oħra bħala sehem l-appartament numru Flat 6B fl-istess blokk, għall-formazzjoni tal-*common parts* tal-blokk, u dana a tenur tal-kundizzjonijiet annessi mal-kuntratti rispettivi.¹ Il-konvenuti qed jikkontestaw l-ammonti miltuba bħala esagerati. Il-perit tekniku nominat sabiex jirrelata jekk dawn l-ammonti humiex ġustifikati, wara li eżamina l-kontijiet esebiti,² wasal għall-konkluzjoni illi sehem il-konvenuti mill-ispiza ta' dawn il-*common parts* kellha tkun ta' Lm713 għal kull appartament, u mhux Lm954, kif kienet qed tippretendi s-soċjeta' attriċi.³

Dwar it-talba l-oħra għall-bilanċ mill-kuntratt ta' appalt mogħti mill-konvenuti lis-soċjeta' attriċi għat-tlestija ta' l-

¹ Ara para. (iii) tad-Dok. B esebit a fol. 8 - 10 tal-process .

² ara Dok. 1 sa Dok. 170 a fol. 7 - 243 tal-process .

³ ara rapport peritali a fol. 269 sa 275, kif rivedut fir-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni a fol. 400 – 402 .

appartament numru 4B, irriżulta li dan kien jirrigwarda l-ispiza għal kamra tal-banju addizzjonali li xtaqu jagħmlu l-konvenuti f'dan il-*flat*, u li ma kienitx miftiehma oriġinarjament. Fuq domanda diretta in kontro-eżami tal-legali tal-konvenuti, Anthony Farrugia, direttur tas-soċjeta' attriċi, kkonferma bil-ġurament tiegħu illi l-konvenuti kienu ħallsuh is-somma ta' Lm3000 akkont in konsiderazzjoni ta' dan l-appalt, imma kien għadu dovut il-ħlas għax-xogħol addizzjonali li gie ordnat lilhom. Dwar dan il-ħlas ma kienitx giet rilaxxjata riċevuta minħabba xi ħsara fil-*computer* tagħhom.⁴ Fin-Nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jsostnu illi huma kienu ħallsu dak kollu dovut in konnessjoni ma' dan l-appalt, imma dwar din l-allegazzjoni baqgħu qatt ma xehdu u lanqas ipproduċew l-iċken prova. Minn naħa l-oħra l-perit tekniku kkonkluda illi l-prezz ġust għal din il-kamra tal-banju kellu jkun ta' Lm738.51 u mhux ta' Lm800 kif kienet qed tippretendi s-soċjeta' attriċi.⁵

Għaldaqstant l-ammont ġust li huwa dovut mill-konvenuti lis-soċjeta' attriċi, huwa ta' Lm713 + Lm713 + Lm738.51 = Lm2164.51.

Billi l-konvenuti, għalkemm ikkontestaw l-ammonti mitluba għall-*common parts*, naqsu milli joffru lis-soċjeta' attriċi dak li fil-fehma tagħhom kien realment dovut, jew ta' inqas jiddepożitaw l-istess somma fir-Registru ta' din il-Qorti, l-imgħaxijiet fuq l-ammont likwidat mill-perit tekniku għandu jkun dovut b'effett mill-preżentata ta' din iċ-ċitazzjoni, kif ukoll għandhom ikunu dovuti l-imgħaxijiet fuq is-somma li rriżultat li baqgħet ma tħallsitx għall-kamra tal-banju addizzjonali.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi:

1. tiddikjara lill-konvenuti debituri tas-soċjeta' attriċi fis-somma globali ta' elfejn mija erbgħa u sittin lira maltija u wieħed u ħamsin ċenteżmu (Lm2164.51), jew aħjar illum ħamest elef tlieta u erbgħin euro u tletin

⁴ ara deposizzjoni tiegħu tat-30 ta' Jannar 2004 a fol. 63 .

⁵ ara risposti tiegħu a fol. 402 .

Kopja Informali ta' Sentenza

ċenteżmu (EUR5043.30), kwantu għal Lm1426 bħala kontribuzzjoni *pro rata* għall-ispejjeż tal-formazzjoni tal-partijiet komuni bħala proprjetarji ta' l-appartamenti bin-numru 4B u 6B fi Trieste Court Block 1, fi Triq il-Qbajjar, Marsalforn, Għawdex, u Lm738.51 bhala bilanc minn somma akbar dovuta ghat-tlestija ta' l-appartament bin-numru 4b fl-istess blokk;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lis-soċjeta' attriċi din l-istess somma; bl-interessi legali b'effett mill-preżentata ta' din iċ-ċitazzjoni sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża, ħlief għal dawk ġia deċiżi bis-sentenza preliminari tagħha tal-14 ta' Jannar 2003, li għandhom jibqgħu a karigu tal-konvenuti, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, fejn l-ammont reklamat rriżulta xi ftit esaġerat, għandhom jiġu ssoportati kwantu għal erba' kwinti (4/5) mill-konvenuti u kwint (1/5) mis-soċjeta' attriċi stess.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----