MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
MARIO SCERRI

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2010

Talba Numru. 34/2009

J.C.R. Limited (C6029), John Azzopardi u Margaret Azzopardi

vs

Simon Zerafa

It-Tribunal,

Ra l-avviz tat-talba pprezentat fl-4 ta' Novembru 2009, li jaqra hekk :-

'It-Tribunal huwa mitlub jordna u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' tliet elef erba' mija u erba' u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06) rapprezentanti l-bilanc ta' prezz ta' appartament markat internament 3, Da Vinci Court, Triq Tal-Qroqq, Msida, Malta, mibjugh lill-istess konvenut bis-sahha ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Mariosa Grech fis-7 ta' Awwissu 2008.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ipprezentat fis-16 ta' Ottubru 2009, bl-imghax b'effett millum.' ;

Il-konvenut permezz tar-risposta tieghu pprezentata fl-4 ta' Dicembru 2009, eccepixxa :-

 '1. Illi l-pretensjonijiet kif dedotti mill-atturi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt ;

2. Illi t-talbiet tal-atturi huma ntempestivi u dan peress illi x-xogholijiet li ghalihom huwa dovut l-ammont rikjest, u li l-atturi huma obbligati li jaghmlu skond il-kuntratt tas-7 ta' Awwissu 2008, ghadhom ma sarux kollha ;

 3. Illi inoltre parti mix-xogholijiet li saru mill-atturi ma sarux skond l-arti u s-sengha u ma humiex intizi sabiex ikunu permanenti, u dan kif jigi dettaljament ippruvat waqt il-kawza.' ;

Sama' l-provi ;

Ra l-atti kollha tal-kawza, u d-dokumenti esibiti ;

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza ;

Ikkunsidra :

Illi din hi azzjoni ghall-hlas ta' sehem *pro rata* li l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenut jigi kkundannat li jhallashom mill-prezz tat-tlestija tal-partijiet komuni u partijiet ohra tal-korp bini li minnu l-appartament mixtri mill-istess konvenut fl-2008 jifforma parti, maghruf dan il-korp bini bl-isem ta' 'Da Vinci Court', fi Triq Tal-Qroqq, Msida, Malta ;

L-appartament mixtri mill-konvenut internament markat bin-numru tlieta (3) fil-*first floor level*, gie minnu akkwistat bil-kuntratt tas-sebgha (7) ta'Awwissu elfejn u tmienja (2008), fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech. Fost il-kundizzjonijiet li gew miftiehema mill-partijiet fuq dan il-kuntratt, hemm dik tat-tlestija tal-partijiet komuni u partijiet tal-blokk li taqra hekk :

‘Il-vendituri huma obbligati li jlestu l-partijiet komuni tal-blokk u l-partijiet l-ohra tal-istess blokk kif hawn specifikat :
1) Tikhil u kisi’ tax-shafts kif ukoll tal-hitan tal-appogg tal-faccati tal-blokk;
2) Pipijiet tad-dawl u tal-ilma ghall-appartament mill-partijiet komuni;
3) Kuridur u tarag tal-madum jew irham;
4) Tikhil u kisi’ tal-kaxxa tat-tarag sa l-oghla bejt;
5) Sistema tad-dawl komuni fl-entrata u kaxxa tat-tarag u fl-istess tarag sal-oghla bejt;
6) Railing tat-tarag tal-aluminium;
7) Lift ghal erba’ (4) persuni;
8) Letterbox ghal kull appartament;
9) Meter box komuni fejn ghandhom jitpoggew il-metres tad-dawl u tal-ilma ;
10) Sistema tad-drenagg imqabbda mal-medda tal-Gvern;
11) Xiri u nstallazzjoni tal-bieb principali tal-blokk tal-appartament (cioe’ dak li jaghti ghal gol-kaxxa tat-tarag);
12) Intercom tal-appartament;
13) Hadid tal-galleriji, kemm tal-faccata tal-blokk kif ukoll tan-naha ta’ wara tal-blokk pero’ r-railing tal-gallerija ta’ wara ghandu jsir tal-aluminium;
Il-partijiet qed jiftiehemu illi malli x-xogholijiet kollha ghat-tlestija tal-partijiet komuni kif ukoll ix-xogholijiet kollha hawn imsemmija u l-lift lest minn kollox u funzjonabbli jkunu lesti, allura x-xerrej ikun obbligat illi jhallas lill-vendituri s-somma ta’ tlett elef erba’ mija u erbgha u disghin Euro (€3,494.06c) li tirraprezenta s-sehem tieghu ghat-tlestija ta’ dawn ix-xogholijiet. Dan il-hlas ghandu jsir sa mhux aktar tard mill-ahhar ta’ Novembru tal-elfejn u tmienja (2008) jew sa mhux aktar tard minn hamest ijiem minn meta x-xoghol kollu jkun lest, skond liema minnhom tigi l-ewwel u dejjem minghajr imghax.
Dawn ix-xogholijiet kollha ghandhom jitlestew sa mhux aktar tard minn xaharejn mill-lum. Dan bl-eskluzjoni tal-lift li dwaru l-vendituri jintrabtru li ghandu jkun installat u funzjonabbli sa mhux aktar tard mill-ahhar ta’ Novembru tal-elfejn u tmienja (2008).’ ;

Illi l-konvenut permezz tan-nota guramentata tieghu tat-30 ta' Dicembru 2009, iddikjara u elenka x-xogholijiet li skond hu, kienu ghadhom ma sarux u/jew li ma sarux skond l-arti u s-sengha :-

- il-madum tal-kaxxa tat-tarag mhux imwahhal sew u fil-fatt hemm madum li diga' nqala' u ohrajn li tkissru ;
- il-madum fil-partijiet komuni mhux impoggi kollu u ghad hemm ghatba illi ghadha minghajr madum ;
- it-tarag komuni ma sarx sal-oghla bejt u sabiex wiehed jaccedi ghall-oghla bejt irid juza' *scissors stairs*, u jghaddi minn go tieqa mhux bieb ;
- ic-cavetta tal-*letterbox* baqghet ma gietx ikkonsenjata ;
- il-metres tad-dawl u l-ilma ghadhom minghajr meter box ;
- il-gallerija tan-naha ta' wara tal-flat ghadha minghajr drenagg ghaddej ;
- il-mutur tal-lift minflok ma sar fuq l-oghla bejt, kif kien miftiehem skond il-pjanta annessa mal-konvenju, dan sar fil-*groundfloor level* malli wiehed jidhol fil-partijiet komuni ;

Ghal dawn l-ilmenti tal-konvenut, l-atturi ssottomettew rapport tal-Perit Arkittett Valerio Schembri, li kien il-perit inkarigat mill-izvilupp tal-progett, li ndirizza dawn l-ilmenti tal-konvenut wara li zamm access fil-partijiet komuni tal-blokk fit-28 ta' Jannar 2010. Jirrizulta minn dan ir-rapport li l-madum tal-kaxxa tat-tarag jinsab imwahhal sew u skond l-arti u s-sengha u ma gie kkonstatat l-ebda difett fit-tqeghid tieghu. Lanqas ma rrizulta li kien hemm madum fil-komun maqlugh, u kien jinsab impoggi kollu, nkluz l-ghatba li minnha l-konvenut kien qed jilmenta li kienet ghadha minghajr madum. Dwar it-tarag li mhuwiex imwassal sal-oghla bejt u dwar l-gholi tal-apertura li minnha wiehed jista' jaccedi ghall-bejt tal-*penthouses*, jirrizulta li x-xoghol tal-bini sar skond il-permess kif gie approvat mill-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar konformement mar-regolamenti vigenti tal-izvilupp (10.6 Development Control Policy and design Guidance 2007). F'dan ir-rigward il-konvenut ghalhekk lanqas m'ghandu ragun li jilmenta li t-tarag ma twassalx sal-oghla bejt u li

sar bokkaport minflok bieb normali. Lanqas ma jara dan it-Tribunal li l-konvenut huwa gustifikat fl-ilment tieghu li l-ilma tal-galleriji baqa' ma giex imqabbad permezz ta' katusa mal-komunikazzjoni tad-drenagg, kif ukoll lanqas ma jara li huwa gustifikat l-ilment iehor tieghu li l-mutur tal-lift sar isfel u mhux fuq ;

Madanakollu jirrizulta mill-provi li kien ghad baqa' xogholijiet zghar ta' *finishing touches* tal-partijiet komuni li saru fil-mori tal-kawza, u fuq ammissjoni tal-attur John Azzopardi l-*meter box* komuni ghall-arloggi tas-servizzi saret ukoll fil-mori tal-kawza, u l-lift gie certifikat li huwa lest minn kollox u approvat mill-awtoritajiet kompetenti, u li jista' jithaddem fil-mori tal-kawza wkoll. La darba pero' tlestew ix-xogholijiet kollha u l-konvenut inghata wkoll cavetta tal-*letterbox*, ma kien hemm u ma kien ghad fadal ebda raguni l-ghaliex il-konvenut baqa' ma hallasx, l-ammont li kien intrabat u accetta li jhallashom fuq il-kuntratt ;

L-artikolu 992(1) tal-Kap.16 jipprovdi li 'il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom'. Kif sewwa rriteniet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-11 ta' Lulju 1989, fil-kawza fl-ismijiet : **Henry Degabriele noe vs Joseph Pullicino**, il-qofol u l-pedament ta' kull ligi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza socjali bbazata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – cjoe' r-*rationalis principium* huwa li *pacta sunt servanda*. Inghad ukoll li : "Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. *Pacta sunt servanda*'. [Appell Civili, **Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines**, deciza fil-5 ta' Ottubru, 1998] ;

It-talba tal-atturi ghaldaqstant tirrizulta gustifikata u dan it-Tribunal ser jilqaghha billi wara li saru x-xogholijiet kollha pattwiti ma kien ghad fadal ebda raguni minn naha tal-konvenut li jibqa' jipposponi l-obbligu tieghu tal-hlas assunt minnu fil-kuntratt ;

Ghall-motivi premessi dan it-Tribunal qed jaqta' u jiddeciedi l-kawza billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, qed jilqa' t-talba attrici u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' tliet elef erba' mija u erba' u disghin Euro u sitt centezmi (€3,494.06), kif il-konvenut kien obbliga ruhhu li jaghmel fil-kuntratt ta' self u bejgh tas-7 ta' Awwissu 2008, fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech, bl-imghaxijiet li ghandhom jiddekorru fuq din is-somma b'effett mid-data ta' din id-decizjoni sal-effettiv pagament ;

Fic-cirkostanzi, u billi kien ghad fadal xogholijiet li saru u ohrajn li tlestew fil-mori tal-kawza, l-ispejjez ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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