



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR
MARIA KARLSSON**

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2011

Talba Numru. 343/2010

**Peter Paul Bususttil (K.I. 305865M) u Nicola Jayne
Gixti (K.I. 0024937A)
Vs
Fleming Properties Limited (C-19491)**

It-Tribunal,

Wara li ra t-talba tal-atturi għall-kundanna tas-socjeta' konvenuta għall-hlas ta' tliet elef, tliet mija u hamsa u sebghin ewro (€3,375) jew somma oħra verjuri aktar jew anqas rapprezentanti danni li huma sofrew peress illi s-socjeta' ntimata kienet tardiva fl-ezekuzzjoni tal-appalt tal-appartament numru erba (4) St Peter Flats, Triq San Guzepp, B'Bugia li l-esponenti riedu jokkupaw bhala r-residenza ordinarja tagħhom.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-appalt kellu jkun lest sal-15 ta' Settembru, 2008 (dokument 'A' anness mat-talba.), minflok kien lest fl-ahhar ta' Lulju, 2009.

Id-danni mitluba jikkonsistu f'kirjiet ta' appartament iehor u f'zieda fil-hlas ta' *meters* tad-dawl u l-ilma.

Bl-ispejjez u imghaxijiet mid-data tan-notifika ta' dan l-avviz sad-data tal-pagament effettiv.

Ra r-risposta tas-socjeta' konvenuta fejn qalet li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif jista' jigi ampjament ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza stante li l-atturi xtraw appartament fuq pjanta u qatt ma kienet stipolata ebda penali li llum qed tigi reklamata arbitrarjament; illi kull allegazzjoni ta' dewmien fil-konsenja tal-appartament ma kienx imputabbli lis-socjeta' intimate izda minhabba dewmien ikkawzat mill-maltemp u min tibdil strutturali rikjest mill-atturi u xogholijiet addizzjonali ta' dawl u elettriku li xtaqu skont ix-xewqat taghhom; illi l-esponenti kienu dejjem zammew lill-atturi nformati bl-izvillup u kif jidher mill-konvenju dokument A l-atturi kellhom jhallsu akkont l-ammont tal-bejgh fi tlett stadji mentri l-atturi ma hallsu xejn akkont u hallsu biss fuq l-att finali salv ghall-elf mitejn u hamsa u ghoxrin ewro (€1225) li qatt ma thallsu sal-lum bil-konsegwenza li l-atturi ffrankaw imghax u interessi fuq l-imsemmija ammonti li kellhom jithallsu; illi kif ser jirrizulta minn korrispondenza legali l-atturi kienu rrispondew ghat-talba tas-socjeta' konvenuta illi l-hlas ta' elf mitejn u hamsa u ghoxrin ewro (€1225) mitlub mis-socjeta' intimata kien jinstab jigi pacut ma' danni li setghu sofrew u ghalhekk it-talba odjerna ghad-danni fl-ammont ta' tliet elef tliet mija u hamsa u sebghin (€3375) hija ferm esagerata u inkompatibbli ma' dak minnhom stess accettat li juri bic-car li l-proceduri odjerni huma ritaljazzjoni ghat-talba tas-socjeta' intiamta ghall-hlas tal-bilanc finali fuq il-propjeta'; illi s-socjeta' intimata kkoncediet diversi *electrical points* minghajr hlas min dak stipolat fil-prezz, u inoltre ssupplixxiet bibien *solid* minflok *flush doors*, u bieb li ghalih thallsu b'nofs il-prezz, ikkonsenjaw *garage* minghajr hlas sabiex l-atturi jkunu jistghu jerfaw l-ghamara

taghom minghajr ebda hlas fi stadju meta ma kien sar ebda kuntratt; illi l-atturi jghidu li dahlu fil-fatt fl-ahhar ta' Lulju 2009 mentri huma kienu diga fl-appartament fl- 4 ta' Gunju, 2009, meta hallsu *cheque* lil konvenuti u kienu ilhom fil-pussess effettiv ghal diversi xhur bic-cwieviet f'idejhom; illi l-atturi kienu f'appartament ta' parentela minn taghom li kien prezenti waqt laqghat dwar alterazzjonijiet ta' xoghlijiet addizzjonali li komplew ttardjaw it-tlestija tal-propjeta' u kwindi t-talba ghal kirjiet hija nfondata u qatt ma kienet b'xi mod indikata u tqajjmet biss f'dan l-istadju sabiex tirritalja ghat-talba tas-socjeta' konventua ghal hlas tal-bilanc u talba fuq *ragion fattasi* mertu ta' proceduri ohrajn.

Salv sottomissjonijiet ulterjuri.

Ra li permezz ta' nota datata 22 ta' Gunju, 2010, l-atturi rriducew it-talba ghal tliet elef, mitejn sebgha u sebghin ewro u erbatax-il centezmu (€3,277.14).

Ra d-dokumenti kollha pprezentati in atti.

Sema' u ra x-xhieda ta' Peter Paul Busuttil, Nicola Jayne Grixti, Avalon Busuttil, Annabelle Camillieri, Marco Farrugia, Eric Montfort, Kevin Galea u Samuel Formosa.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza tittratta dwar allegati danni sofferti mill-atturi kawza ta' allegat dewmien eccesiv sabiex jitlesta l-appalt li s-socjeta' attrici kienet allegatament obligata li tlesti fi zmien sena u nofs mill-15 ta' Marzu, 2007. Is-socjeta' konvenuta ikkontestat il-pretenzjonijiet tal-atturi.

Illi skont id-dokumenti ezebiti jirrizulta lit-Tribunal illi fil-15 ta' Marzu, 2007 gie iffirmit konvenju bejn il-partijiet ghax-xiri ta' arja fit-tieni sular formanti parti minn blokk bl-isem St Peter's, St Josph Street, B'Bugia. Illi dan il-konvenju kien soggett li l-atturi jottjenu self mill-bank. Dan il-konvenju gie iffirmit bejn Marco Farrugia ghan-nom tas-

socjeta' konvenuta u l-atturi quddiem in-Nutar Mario Bugeja. Illi kontestwalment mal-iffirmar tal-konvenju gie iffirmit ftehim ta' appalt bejn il-partijiet quddiem l-istess nutar, fejn is-socjeta' konvenuta intrabtet li tibni l-appartament numru 4, fl-arja tal-blokk imsemmi fil-konvenju, pagabbli fi tlett ammonti, l-ewwel ammont meta jitlesta' *shell form*, it-tieni pagament meta jitlesta l-*finishing* tal-appartament u t-tielet ammont meta jitlesta l-blokk minghajr ma gew stipulati *time frames*. Gie miftiehem ukoll illi l-istruttura kellha tigi dikjarata lesta meta l-Perit inkarigat mix-xoghol jiddikjarah lest u l-appalt kellu jkun kompletat sa sena u nofs mill-15 ta' Marzu, 2007 skont is-sengha u l-arti. (dokument 'PB1' a fol 15, dokument 'PPB2' a fol. 18 u dokument 'PPB3' u document 'PPB3' a fol. 19).

Fit-18 ta' Lulju, 2007 (document 'PPB4' a fol 20) u cioe' erba' xhur wara l-konvenju, gie ffirmit il-kuntratt ta' kompro-vendita' tal-arja fil-blokk mertu tal-kawza bejn il-partijiet li kien ghad irid jinbena skont il-kundizzjonijiet elenkati fid-dokument anness mat-talba u mmarkat dokument 'A', a fol. 24. Fost kundizzjonijiet varji, kien hemm elenkat illi l-immobli li ghad ried jinbena kellu jinbena bil-permessi kollha rikjesti bil-ligi. Illi rrizulta li dokument 'A' anness mall-kuntratt elenka l-kundizzjonijiet varji li jirrigwardaw il-blokk li kien ser jinbena mis-socjeta' konvenuta li effettivament kienet qieghda tibni zewg blokki t' appartamenti agjacenti u kontemporanjament ma' dak tal-atturi. Illi rrizulta li fil-kuntratt ma kienx issemma sa meta kellu jkun lest l-appartament li kellu jinbena mis-socjeta' konvenuta izda dan gie imsemmi fl-appalt li kien iffirmit fil-15 ta' Marzu, 2007 liema appalt kien inghata minghajr li l-kuntratt finali kien gie iffirmit. Illi l-kunsiderazzjoni ghall-bejgh tal-arja kif ukoll l-appalt kien ha jkun fis-somma ta' sitta u erbghin elf u tmien mitt Liri Maltin (LM46,800) ta' dak iz-zmien. Illi fil-kuntratt finali s-socjeta' konvenuta kienet irceviet is-somma ta' erbatax-il elf u tmien mitt Liri Maltin (LM14,800) wara li kienet irceviet elfejn Liri Maltin (LM2000) bhala depozitu mall-konvenju. Illi l- bqija tat-tnejn u tletin elf Liri Maltin (LM32,000) kellhom jithallsu fi tlett ammonti skont il-fazi ta' kostruzzjoni kif diga' spjegat.

It-Tribunal fehem li kien hemm qbil li d-data tal-kompletazzjoni tal-appartament kellu jkun il-15 ta' Settembru, 2008 u cioe' tmintax (18)-il xahar wara li l-konvenju u l-appalt gew iffirmati. It-Tribunal ra li l-appalt kien soggett ghall-bejgh ta' l-arja izda fil-kuntratt finali ma regghux semmew data ghal kompletazzjoni u ghaldaqstant jirrizulta li kien hemm qbil dwar l-istess data ghall-kompletazzjonijiet tal-appartament. Ra li ghalkemm fil-konvenju l-atturi kienu ntrabtu li fi zmien erba' (4) gimghat kellhom jottjenu is-self mill-bank, l-kuntratt finali kien seh erba' xhur wara. Illi lit-Tribunal jidhiru li l-bini tal-blokk ma kellux jistenna l-iffirmar tal-kuntratt finali ghaliex il-bini tal-blokk kien progett tas-socjeta' konvenuta indipendenti mill-iffirmar tal-kuntratt.

It-Tribunal ra illi minhabba d-dewmien eccessiv ghall-kompletazzjoni tal-appartament, l-atturi qalu li bdew jokkupaw l-appartament wara Lulju, 2009. Illi minhabba dan id-dewmien, kienu nkorrew certi danni konsistenti f'kirja ta' appartament ghall-ghaxar xhur bejn Ottubru, 2008 sa Lulju, 2009 fis-somma ta' €2,795.20 u zieda fit-tariffi tal- '*meters*' tad-dawl u ilma mis-sena 2008 ghas-sena 2009 u cioe' differenza ta' €481.94 li komplessivament jasslu fl-ammont tat-talba kif ridotta.

It-Tribunal sema x-xhieda ta' Marco Farrugia, direttur tas-socjeta' konvenuta u l-bniedem li kien nnegozja l-bejgh u l-appalt mall-atturi. Huwa spjega illi fil-kuntratt ma kienx stipola penali. Qal illi din il-kawza kienet saret in ritaljazzjoni ta' kawza kontra l-atturi ghall-hlas t' ammont li kellu jithallas minnhom skont il-kuntratt finali u li baqghu ma hallsux.

Farrugia spjega kif l-atturi kellhom ihallsu l-appalt fi tlett ammonti separati skont il-fazijiet izda l-atturi hallsu l-ammont kollu fl-ahhar u b'hekk iffrankaw l-interessi li jammontaw cirka LM600 ta' dak iz-zmien. Dan l-ammont jekwivali ghall- interessi li kienu jhallsu l-atturi li kieku hallsu l-fazijiet li kellhom ihallsu, mill-'*bank loan*' li kienu hadu ghal dan l-akkwist. Qal ukoll illi l-atturi kienu talbu li jsiru vari kambjamenti fl-appartament waqt ix-xoghlijiet li

telfu lill-haddiema hafna zmien. Illi dawn il-kambjamenti swew flus lis-socjeta' konvenuta u l-atturi ma ntabx hlas zejzed taghhom ghaliex kienu jikkumpensaw id-dewmien zejzed li l-atturi kienu qieghdin jallegaw. Inghad ukoll li parti mix-xoghlijiet zejda kienu li s-socjeta' konvenuta kienet wahhlet bieb ta' kwalita' superjuri u dan minghajr hlas zejzed, varji *points* ta' l-elettriku ohra kif ukoll kien twahhal travu iehor.

It-Tribunal ra li dawn ix-xoghlijiet zejda kienu saru fuq rikjesta tal-atturi kif hawn fuq imsemmija. Illi dawn ix-xoghlijiet zejda saru mis-socjeta' konvenuta ghall-konvenjenza tal-atturi minghajr hlas. Illi fil-fehma tat-Tribunal dawn ix-xoghlijiet zejda li ma ntabx hlas ghalihom ghandhom jikkumpensaw lill-atturi ghad-dewmien sa Dicembru, 2008. Illi t-Tribunal ra ukoll illi l-atturi kienu ffrankaw cirka sitt mitt Liri Maltin (LM600) interessi meta ma hallsux lis-socjeta' konvenuta ma' kull fazi. Izda t-Tribunal huwa tal-fehma li mill-ammont t'interessi ghandu jitnaqqas il-penali tal-bank fis-somma ta' hamsa u tmenin Liri Maltin (LM85) ghal tlett darbiet u cioe' mitejn u hamsa u hamsin Liri Maltin (LM255) talli huma ma kienux ghamlu *withdrawals* skont il-ftehim mall-bank ghall-hlasijiet fit-tielet fazi. Ghaldaqstant, l-ammont li huwa semmaj dovut mill-atturi in rikompens tal-interessi mhux imhallsa minnhom huwa ta' tliet mija hamsa u erbghin Liri Maltin (LM345) wara li jitnaqqasu l-imsemmija penali tal-bank li huma nkorrew.

Illi t-Tribunal huwa sodisfatt illi sa Mejju, 2009 l-appartament tal-atturi kien lest u setghu jidhlu jabitaw fih ghaliex f'Mejju gie ccertifikat il-kompletazzjoni tal-appartament mill-Perit tas-socjeta' konvenuta u fil-pront gew installati il-*meters* tad-dawl u ilma. Ghalhekk it-Tribunal ma jidhirlux illi t-talba ghal xahrejn kera ta' Gunju u Lulju, 2009 hija gustifikata.

It-Tribunal huwa sodisfatt illi t-talba attrici hija gustifikata meta insistew li l-kompletazzjoni tax-xoghlijiet tal-appalt kien tardiv ghaliex huwa car li kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-appartament kien ha jkun lest sa sena u nofs wara l-15 ta' Marzu, 2007. It-Tribunal huwa tal-fehma li d-

danni mitluba mill-atturi m'humieq penalitajiet izda huma danni materjali inkorsi wara kompletazzjoni tardiva. Izda jidhirlu li wara li ha in konsiderazzjoni l-alterazzjonijiet fix-xoghlijiet tal-appartament t-Tribunal huwa sodisfatt li x-xoghlijiet zejda fl-appartament maghmula mis-socjeta' konvenuta fuq rikjesta stess tal-atturi tikkumpensa lill-atturi ghal tlett xhur kera u cioe' tliet mija u sittin Liri Maltin (LM360).

Illi skont Farrugia d-dewmien zejjed kien ta' cirka hames (5) xhur minn Jannar sa Mejju, 2009. B'ammissjoni stess tar-rapprezentant tas-socjeta' konvenuta hames (5) xhur kera jammontaw ghal sitt mitt Liri Maltin (LM600) kera. Illi minn dan l-ammont jekk titnaqqas is-somma ta' tliet mija hamsa u erbghin Liri Maltin (LM345) penali tal-bank, tibqa' s-somma ta' tliet mija hamsa u hamsin Liri Maltin (LM355) dovuta lill-atturi.

Illi rigward it-talba ghall-awment tal-*meters* tad-dawl u ilma, t-Tribunal huwa sodisfatt illi dan l-ammont ma jistax jigi attribwit lill-appaltaturi. Illi diga' nghad illi parti mid-dewmien kien minhabba certi kambjamenti maghmula fix-xoghlijiet tal-appartament fuq rikjesta stess tal-atturi. Hija l-fehma tat-Tribunal illi dawn l-awmenti ma gewx previsti u kunsiderati bejn il-partijiet fil-ftehim ta' bejniethom u ghaldaqstant jekk kemm-il darba kien hemm varjazzjoni fit-tariffi, it-Tribunal *arbitrio boni viri* jiddeciedi li dawn l-awmenti ghandhom jkunu sopportati unikament mill-atturi u mhux attribwiti lis-socjeta' konvenuta.

Illi t-Tribunal huwa sodisfatt illi l-appalt kien tardiv bi tmien (8) xhur biss u cioe' bejn Ottubru u Mejju 2009 ghaliex f'Mejju l-appartament gie ccertifikat mill-Perit bhala kompletat. Illi wara li titnaqqas id-differenza fl-ammonti ta' interessi mhux imhallsa mill-atturi u kumpens likwidat mit-Tribunal ghall-varjazzjonijiet kollha mitluba mill-atturi jibqa' l-ammont ta' tliet mija hamsa u hamsin Liri Maltin (LM355) ta' dak iz-zmien bhala ammont dovut lis-socjeta' konvenuta. Illi meta dan l-ammont jitnaqqas minn hames (5) xhur kera jirrizulta l-ammont ta' tlieta mija hamsa u erbghin Liri Maltin (LM345) ta' dak iz-zmien u cioe' tmien mija u erba' ewro (€804) tal-lum.

Kopja Informali ta' Sentenza

Wara li sema' w evalwa l-provi kollha migjuba quddiemu, t-Tribunal huwa sodisfatt illi l-atturi ppruvaw t-talba attrici *in parte* u ghalhekk ghandhom jkunu kumpensati adegwatament.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba attrici *in parte* u jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi limitatment fis-somma ta' tmien mija u erba' ewro (€804) bl-interessi mid-data tas-sentenza sall-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kollha sopportati, terz ghall-atturi u zewg terzi ghas-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----