MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta tat-8 ta' Frar, 2012

Talba Numru. 213/2009

Prestige Apartments Limited
C 27798
Vs
Ritienne Meli

It-Tribunal,
Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fl-20 ta' Marzu, 2009 fejn intalab illi l-konvenuta ghandha tigi kkunddannata thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' tlett elef, erbgha mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€3,425) dovuti minnha ghal xoghol li sar fil-proprjeta bl-indirizz 2 Block A, Maple Court, Triq Paderborn, San Pawl il-Bahar jew somma ohra verjuri skond il-ftehim datat 1 ta' Settembru, 2004, kopja haw annessa.
Bl-ispejjez kontra l-konvenuta kif ukoll bl-imghax.

Ra ukoll ir-Risposta ipprezentata fis-16 ta' April, 2009 fejn l-konvenuta qed tallega illi hija kienet iggustifikata li zzomm lura mill-hlas ta' parti mill-prezz minhabba tnaqqis fil-valur ta' l-appartament mixtri minghand is-socjeta attrici,

stante illi l-istess appartament mhux konformi mal-pjanti kif awtorizzati mill-Malta Environment and Planning Authority, liema pjanti jistghu facilment jigu emendati; illi l-konvenuta ghad m’ghandhiex kopji tal-pjanti korretti u jidher mill-files tal-MEPA illi l-pjanti ghadhom kif kienu.

Illi di piu l-konvenuta zammet l-istess parti mill-prezz ukoll minhabba li l-garaxx mixtri minghand is-socjeta attrici ghandu problemi gravi ta’ dhul ta’ ilma li ma jistghux jigu facilment solvuti u dwar liema problemi qed tipprova ssib soluzzjoni li mhijiex facli. Illi jigi ccarat li meta taghmel hafna xita, il-konvenuta ma tkunx tista taghmel uzu mill-garaxx taghha stess minhabba l-ammont kbir ta’ ilma li jidhol. Illi dan huwa kkonfermat minn rapport ital-Perti Arkitett Patrick Calleja, appuntat mill-konvuta u ghaldaqstant hija zammet l-istess flus bhala tnaqqis fil-valur ta’ l-istess garaxx.

It-Tribunal ezamina x-xhieda u provi li ttelghu.

L-ewwel prova li ttellghet mis-socjeta attrici kien dokument u cioe skrittura privata ffirmata miz-zewg partijiet fejn iz-zewg partijiet ftehmu li s-socjeta’ attrici taghmel xoghol ta’ finishing fil-flat li l-konvenuta xtrat minghand is-socjeta attrici. Kif ukoll biex taghmel xogholijiet fil-garage li wkoll il-konvenuta xtrat minghand is-socjeta attrici. Is-somma ghal dawn ix-xogholijiet kellha tkun ghaxart elef u tlett mitt lira maltija. U kellha tithallas sal-1 ta’ Dicembru 2004.

Illi fl-1 ta’ Dicembru, 2004 il-partijiet ghamlu zieda fl-iskrittura u kitbu li issa l-ammont li fadal x’jithallas huwa ta’ elf, erbgha mija u sebghin lira maltija (Lm1,470) u cioe’ ekkwivalenti ghal tlett t’elf erba’ mija u erbgha u ghoxrin Ewro u tmintax-il centezmu (€3,424.18) u dan wara li tkun inghatat kopja tal-pjanti kif approvati.

L-atturi imbaghad tellghu jixhed lil Karol Galea rapprezentanta ta’ l-istess socjeta li qal illi l-konvenuta ma kienx irnexxilha tiehu l-loan kollu u ghalhekk kien fadal il-bilanc ta’ elf, erbgha mija u sebghin lira maltija (Lm1,470) u cioe’ ekkwivalenti ghal tlett t’elf erba’ mija u erbgha u ghoxrin Ewro u tmintax-il centezmu (€3,424.18) li kellu

jithallas fi zmien sentejn jew tlieta. Qal ukoll illi dan kien ftehim verbali minkejja dak li nkiteb fl-iskrittura. Dan ix-xhud qal ukoll illi dan l-ammont baqa ma thallasx. Qal ukoll li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta u cioe l-kwistjoni tal-pjanti hija xi haga gdida filfatt ix-xhud qal hekk ‘Jien nghid illi meta kienu qed isiru l-arrangamenti ghall-akkwist tal-flat, il-bank kien bghat il-perit tieghu stess li kien iccertifika lid an kien according to Mepa plans. Kieku ma kienx hekk is-self ma kienx jinghata.’

Dan ix-xhud jghid illi fir-rigward tal-ilma li qed jipperkola fil-garage huwa jaf li kienu saru xi xogholijiet mill-haddiema tal-Gvern fit-triq bejn San Pawl Hotel u Maple Court u kienu qasmu l-mains tad-dranagg u kien hemm overflow qawwija ta’ drenagg. Ix-xhud qal illi minkejja li s-socjeta attrici kien bieghet il-flats u l-garaxxijiet kollha xorta hadet interess fil-kwistjoni u iltaqghet mal-Inginier Sacco li huwa l-inginier tad-Dipartiment tal-Ilma li kien ikkonferma li l-perkolazzjoni ma kinitx ta’ ilma gej internament mill-blokk imma drenagg minn barrra minhabba hsarat li kien saru. Ix-xhud qal illi hemm certifikat f’dan is-sens mill-istess Inginier.
Fuq suggeriment li l-kwistjoni tal-pjanti kienet inqalet fl-1 ta’ Dicembru, 2004 huwa rega rrepeta li din il-kwistjoni hija gdida ghalih u jghid illi biex persuna ggib id-dawl u ilma irid ikun hemm compliance certificate mahruga mill-perit u dan ma jinharigx jekk il-flat ma jkunx mibni skond il-permessi u l-pjanti kif mahrugin mill-MEPA.

Fuq suggeriment li kienu saru t-tiswijiet da parti tal-Gvern izda fir-rigward ta’ hsarat ta’ drenagg, izda xorta baqa jidhol l-ilma liema ilma gie ccertifikat li huwa tal-vit, ix-xhud qal illi ma jaf xejn ghaliex l-unika certifikat li taf bih huwa dak li jiccertifika li l-ilma huwa tad-drenagg.

Itella x-xhud David Sacco mis-socjeta attrici li qal li huwa jaf lil Carol Galea u peress illi huwa jahdem mal-Water Services huwa ghen lil Carol Galea billi ffacilita l-proceduri biex imorru l-haddiema tal-Water Services u wara rrizulta li l-leakage ma kienx gej minn main tal-Water Services.
Fi-18 ta’ Novembru, 2010 xehdet il-konvenuta u qalet illi hija halliet il-bilanc ta’ elf u erbgha mitt lira peress illi l-

pjanti prodotti mis-socjeta attrici ma kinux ezatt bhal pjanta kif jinsab il-post. Il-konvenuta talbet lis-socjeta attrici ghal pjanti apposta pero s-socjeta attrici dejjem qaltilha illi kienu ser jghidu lil perit biex ihejji pjanti ohra.

Il-konvenuta pprezentat pjanta fejn indikat id-tibdil li sar mill-pjanta originali u elenkat id-differenzi ta' bejniethom. Hija xehdet illi staqsiet kemm il darba ghal update tal-pjanti u tinsisti illi 'Meta ffirmajna l-kuntratt ta' l-akkwist hemm kundizzjoni li jien dan il-bilanc ma kontx disposta nhallsu diment li ma ninghatax il pjanti kif jinstab ezatt il-post.'

Hija sahansitra tkellmet mal-perit tas-socjeta attrici u cioe l-perit Bondin u xorta baqghet minghajr il-pjanti. Il-konvenuta xehdet u qalet illi l-perit taghha infurmaha li kemm il darba tkun trid tbiegh il-post kien ser ikollha l-problemi minghajr il-pjanta kif suppost.

Qalet ukoll li rigward il-problema tal-ilma Carol Galea kien iwahhal fil-bankina li kienet ser tigi rrangata u li wara mhux suppost li kien ser ikun hemm problemi. Hija esebiet ukoll ritratti tal-problema ta' ilma li tinsab fil-garaxx.

Hija kkonfermat illi hija ffirmat fuq l-iskrittura pprezentata mis-socjeta attrici u qalet ukoll li l-intenzjoni taghha kienet li thallas kif tinghata l-pjanti approvati tal-appartament li akkwistat.

Il-konvenuta kkonfermat li taqbel li hija kienet hadet xi self u l-bank filfatt il-bank kien firmatarju fil-kuntratt ta' xiri. Il-konvenuta qalet ukoll illi hija inghata il-kopji tal-permessi kif approvati izda mhux pjanti ta' kif inhu filfatt il-post. Il-konvenuta tinsisti li mhux minnu li flus ma kellhiex.

Hija qalet ukoll li l-perit taghha il-Perit Bondin kien li kkonfermalha li l-pjanti approvati ma jirriflettux kif filfatt inbena l-post.

It-Tribunal jikkonsidra illi l-kwistjoni hija li l-konvenuta thoss li ma ghandhiex thallas l-ammont mitlub ghal zewg ragunijiet.L-ewwel raguni hi li l-post mhux konformi mal-

pjanti kif awtorizzati mill-Malta Environment and Planning Authority.

It-tieni raguni hi li fil-garage ghandha problema gravi ta' dhul ta' ilma u ghaldaqstant hija thoss li ghandha zzomm dawn il-flus bhala tnaqqis fil-valur tal-istess post.

Illi rigward l-ewwel punt dwar il-pjanti t-Tribunal jara illi r-rekwiziti tal-iskrittura pprezentata mill-atturi u ffirmata miz-zewg partijiet huma sodisfatti peress illi s-socjeta attrici kienet tat l-approved plans lil konvenuta li tikkonferma dan fix-xhieda taghha. Hija filfatt fix-xhieda tghid li l-problema taghha mhux li ma ghandhiex approved plans izda li dawn il-plans ma jirriflettux kif inhu mibni l-post. Ghalhekk jidher car illi l-konvenuta li ma ghandhiex huma l-emendments tal-pjanti. Ghalhekk ma tistax tghid li skond l-iskrittura ghandha ghalfejn izzomm il-flus ghaliex il-ftehim fuq l-iskrittura kien li s-socjeta attrici tghatiha l-approved plans.

Rigward it-tieni raguni li l-konvenuta tghati huwa li l-ammont ma ghandu jithallas ghaliex ghandha problema ta' dhul ta' ilma fil-garage.

It-Tribunal ma jarax illi dan mhux il-mezz legali li kellha tiehu l-konvenuta biex tfittex lis-socjeta attrici tal-problema li ghandha fil-garage. Filfatt hija fix-xhieda taghha kkonfermat ukoll li ma fethet l-ebda kawza kontra s-socjeta attrici. Ma tistax allura taqbad u tiehu l-ligi f'idejha u tiddecidi arbitrarjament li l-garage naqas fil-valur u zzomm il-flus tas-socjeta atrici

It-Tribunal ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ghaldaqstant, peress illi t-talba tas-socjeta attrici tirrizulta sodisfacentement ippruvat, it-Tribunal jilqa' t-talba u jikkundanna lill-konvenuta thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' tlett elef erbgha mija u hamsa u ghoxrin ewro (€3,425) flimkien mal-imghax mil-20 ta' Marzu, 2009 sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez ikunu a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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