



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
YANA MICALLEF STAFRACE**

Seduta tad-19 ta' Gunju, 2012

Talba Numru. 53/2010

**Marco Farrugia ID 187167M
ghan-nom ta' Fleming Properties Ltd C 19491**

vs

Peter Paul Busuttil u Nicola Jayne Griscti

It-Tribunal,

Ra li t-TALBA f'dan l-AVVIZ hi biex il-konvenuti jigu kundannati jhallsu lis-socjeta' attrici *quantum* ta' bilanc ta' elf, mitejn, hamsa u hamsin Ewro (€1,255.00c) fuq bejgh ta' propjeta' b'zieda mal-kont ta' travu. Precizament €1,000 bilanc fuq il-prezz tal-bini u €255 prezz ta' travu. Bl-interessi u spejjes.

Mal-AVVIZ hemm mehmuza ittra nterpellatorja ghall-hlas (DOK MB1), Risposta tal-konvenut li tichad li l-ammont hu dovut (Dok MB2) u "Fact Sheet" dwar dak li qed jintalab mis-socjeta' attrici – kollox *a fol* 2 sa 20 tal-process.

Ra r-RISPOSTA mfissra hekk:-

1. Ghar-rigward ta' l-ammont pretiz ta' €1,000 l-esponenti qed jeccepixxu l-intempestivita' ta' l-azzjoni peress illi dan l-ammont kellu jithallas meta jitlesta l-komun tal-blokk u sa llum dan ghadu ma tlestix kif ghandu jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi ghar-rigward ta' l-ammont l-iehor ta' €255 dan ukoll mhux dovut peress illi kien hemm ftehim ta' Kevin Galea li din l-ispiza kellha tkun a karigu tas-Socjeta' attrici. Tant hu hekk illi l-esponenti qatt ma rcevev kont tat-travu.

Bl-ispejjez.

PROVI

A1 **Il-Perit Samuel Formosa** qal li hu kien inkarigat mis-socjeta' attrici biex jiehu hsieb il-propjeta' nru 40, Triq San Guzepp, B'Bugia liema xoghol kien jikkonsisti fit-twaqqiegh ta' bini ezistenti u l-bini ta' *flats / maisonettes / garages / penthouses*. Il-konvenut kien xtara l-arja ta' appartement.

2 Ghall-konvenut kellu jinbena appartement f'din l-arja u dwar dan kien sar kuntratt. Il-permess tal-MEPA kien ghadu ma harigx u dan il-konvenut kien jafu u allura x-xoghol fuq il-flat kien jiddependi fuq dan il-hrug li wassal ghal dewmien mhux mistenni. Dewmien kagunat ukoll minn *inclement weather*.

3 Saru wkoll tibdiliet b'differenza minn dak miftiehem u dan kien jinkludi wkoll tqeghid ta' travu tal-konkos, kollox ifisser tul aktar ta' zmien.

4 In kontro-ezami il-perit qal li hu "dirigent" tas-socjeta' attrici. Qal li x-xoghlijiet fuq il-partijiet komuni tlestew u l-hlas kellu jsir – kollox konformement mal-kuntratt esibit. Ix-xoghol kien ta' kwalita' tajba u ta' soddisfazzjoni ghall-konvenut li lix-xhud qallu "tajjeb". Il-konvenut ipprotesta fuq il-kwalita' tax-xoghol hafna zmien wara u wara li ntbaghtulu ittri.

5 Kien waqt li ghaddej ix-xoghol, li l-konvent xtaq iressaq hajt u dan htieg travu. L-konvenut qal lix-xhud li kien lest ihallas ghal dan ix-xoghol mizjud. Ghandu “mpressjoni” li sar xi kliem li jkun hemm skont jekk l-konvenut ihallas “cash”.

B1 **Marco Farrugia**, attur, qal li l-€1,255 li qed jitlob hu skond l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (Dok A) flimkien ma prezz ta' travu zejzed u xoghol relativ. Dan bilanc wara li jitqiesu l-pagamenti tal-konvenut li hu elenka.

2 Huma qatt ma cedew id-dritt li jithallsu dan l-ammont minhabba xi dewmien. Il-kuntratt ma jipprovdix ghal xi penali. Ix-xitwa 2008-09 kienet b'hafna xita u dan imur 'l hinn mill-kontroll ta' xihadd. Kuntrarjament ghal dak stipulat huma ma thallsux fi tliet fazijiet (Dok 1 a fol 48) u allura l-konvenut franka l-imghax.

3 Lill-konvenut tawh b'xejn *points* tal-elettriku zejda, bibien *solid wood* flok *flush door* u tawh bieb b'nofs il-prezz.

4 Il-konsenja tal-flat saret qabel il-hlas u silfulu garaxx bla hlas. Dwar *skirting*, dan qatt ma tnizzel fil-lista firmata.

5 Huma mxew mal-konvenut ta' rgjel. Ghax is-socjeta' attrici qed titlob il-*quantum* imsemmi, u talbu lill-konvenut inehhi *air condition unit* imqiegħed bla permess fuq il-*penthouse* tas-socjeta' attrici, il-konvenut iddecieda li jiftah kawza ghal hlas ta' kera f'akkomodazzjoni li qatt ma semmewlhom.

6 In kontro ezami qal li t-travu li ssemma ma kienx mertu fil-kawza fl-ismijiet inversi (Avviz 343/2010 PP Busuttil et vs Fleming Properties Ltd, dec 23.05.11 – Dok D a fol 74 et seq). Hu ma kienx jitlob il-hlas tat-travu kieku l-bilanc l-iehor il-konvenut qabad u hallsu. Kulma kellu jsir minnu, sar.

C1 **Peter Paul Busuttil**, konvenut beda biex (permezz ta' affidavit) irrifera ghall-appalt li hu u Nicola Deegan taw, fil-15 ta' Marzu 2007, lis-socjeta' attrici. Huma koproprietarji tal-appartament u ta' sehem indiviz mill-partijiet komuni.

2 Hu ghadha biex ta r-ragunijiet ghala dak mitlub mis-socjeta' attrici mhux dovut. Hawn issir riferenza ghall-affidavit imsemmi. Issir ukoll riferenza ghall-kawza fl-ismijiet inversi li, meta sar l-affidavit kienet ga maqtugh minn dan it-TRIBUNAL diversament presedut u issa dik is-sentenza tinsab konfermata mill-Qorti tal-Appell u ghalhekk wiehed irid iqisha in kwantu tirrifletti fuq il-kawza prezenti.

3 Il-konvenut isemmi d-dewmien fl-esekuzzjoni tal-appalt, li l-attur "spicca tertqilna qalbna" u li ma kienx hemm hlas ghat-travu "u dana bhala *part compensation* ghad-dewmien". Kompla wkoll elabora dwar dan it-tertieq ta' qalb fl-*iter* kollu sa ma fl-ahhar il-flat gie f'idejhom.

D1 **Nicola Deegan**, il-konvenuta l-ohra, fl-affidavit taghha, bejn wiehed u iehor tenniet, mhux b'daqstant dettal, dak li qal il-ko-konvenut Busuttil.

KONSIDERAZZJONIJIET

1. It-TRIBUNAL iqis li wara li s-socjeta' attrici ressqet l-AVVIZ prezenti nru 53/2010 ghall-hlas ta' bilanc fuq xoghol ta' bini u fuq travu zejzed, il-konvenut fil-kawza odjerna ressaq (bhala allura attur) l-AVVIZ nru 343/2010 kontra s-socjeta' attrici fil-kawza li ghandu quddiemu t-TRIBUNAL illum. Dan it-tieni Avviz kien hemm fih talba ghall-hlas ta' €3,375 in linea ta' danni. Dawn id-danni kienu gejjin minn dewmien biex jitlesta l-appalt fi zmien sena u nofs mill-15 ta' Marzu 2007. Kienu jikkonsistu f'kiri ta' akkomodazzjoni u spejjes dwar *meters* tad-dawl u ilma.

2. B'sentenza tat-23 ta' Mejju 2011 it-TRIBUNAL (diversament presedut minn kif inhu llum), kien accetta dik t-talba u dan in parti. Minflok l-ammont mitlub ta' €3,375 kien accetta biss *quantum* ta' danni ta' €804, bl-ispejjes

tal-kawza jkunu merfugha terz mill-atturi u zewg terzi mill-konvenuti.

3. L-atturi fl-AVVIZ 343/2010 imsemmi, jigifieri Peter Paul Busuttil u Jayne Deegan gia Grixti appellaw. B'sentenza tas-26 ta' April 2012 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza appellata, spejjes tal-appell a karigu tal-appellanti.

4. Fil-kawza odjerna, il-konvenuti laqghu ghat-TALBA b'zewg eccezzjonijiet:

a) Qalu li t-talba ghall-hlas ta' €1000 bilanc hi intempestiva

b) Dwar it-travu extra mhu dovut xejn.

5. Imma mhux daqshekk biss! Wara l-intavolar tal-AVVIZ prezenti il-konvenuti **f'dan** l-AVVIZ intavolaw AVVIZ **iehor**, dak ga msemmi, 343/10 issa decis definitivament mill-Qorti tal-Appell fejn dak imressaq bhala eccezzjonijiet fil-kawza odjerna, tqieghed, fis-sustnza, bhala talba jew talbiet attrici fl-AVVIZ 343/10.

6. Dan it-TRIBUNAL, anke kif statutorjament obligat jaghmel, ma jistax ma jkunx gwidat minn principji ta' ekwita' u jqis l-istampa kollha.

7. It-TRIBUNAL jara li dak mitlub fl-AVVIZ odjern gie soddisfacentement pruvat li hu dovut u dwar l-eccezzjonijiet, dawn iridu jigu kunsidrat, fid-dawl ta' dak deciz fil-gudizzju definitiv l-iehor. Dana b'mod li ma jwasslux ghal **zewg** rimedji ghall-**istess haga**. Dwar dewmien, il-konvenuti odjerni ga hadu dak li kellhom jiehd, fil-gudizzju definitiv l-iehor. Dana jghodd sew ghall-bilanc ta' €1000 li ssemma kif ukoll ghall-prezz tat-travu extra. Fil-fatt is-socjeta' attrici anke ghamlet xi xoghol iehor li tieghu ma qed tippretendi xejn. Imma jekk ghat-travu setghet ma kienet ser tippretendi xejn minhabba dewmien fl-esekuzzjoni tal-appalt izda mbaghad il-konvenuti odjerni xorta hadu passi legali minhabba dewmien, allura kull gest konciljattiv prospettiv da parti tas-socjeta' attrici fil-kawza ta llum, jispicca.

Kopja Informali ta' Sentenza

Gustizzja mal-konvenuti odjerni iva, imma mhux gustizzja zejda li twassal ghal ingustizzja mas-socjeta' attrici.

DECIZJONI

It-TRIBUNAL, meqjus dak kollu mfisser, jiddeciedi billi, wara li a) jichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti b) jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjeta' attrici il-*quantum* mitlub ta' elf, mitejn, hamsa u hamsin Ewro €1,255 u c) bl-imghax il-lum sal-jum tal-pagament effettiv u d) fic-cirkostanzi l-ispejjes jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----