MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

VINCENT GALEA

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2014

Talba Numru. 428/2013

Carmel u Doris konjugi Psaila

Vs

(1) NAIPAUL Holdings Limited [C-10117]
(2) BUZ-DOV Developments Limited [C-25647]

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti minnhom mressqa fit-18 ta' Lulju, 2013** u li permezz taghha talbu lill-intimati jhallsu s-somma ta' elfejn mitejn tlieta u hamsin euro u tlieta u sittin ċenteżmi ta' euro [€2,253.63c] u dan wara li ppremettew hekk:

"Illi s-socjetajiet intimati jew min minnhom ghandhom jiġu kkundannati jhallsu s-somma ta' Euro 2,253.63c (elfejn, mitejn, tlieta u hamsin ewro, u tlieta u sittin ċenteżmu) rappreżentanti hlas dovut lil atturi

rigwardanti appoġġ relatat ma’ żvilupp li sar fi triq Santa Katerina kantuniera ma’ triq it-Tabib Gregorio Mifsud, il-Qrendi, liema hlas baqa ma sarx, ghalkemm interpellati ghal istess.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjetajiet intimati jew min minnhom, inkluż dawk ta’ l-ittra uffiċjali, u bl-imghaxijiet legali, sal-pagament effettiv”.

Ra **r-risposta tas-socjeta intimata BUZ-DOV Developments Limited** u li permezz taghha hija rrispondiet hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

“Illi s-socjeta Buz-Dov Developments Limited [C-25647] qed tirrespingi bhala nfondata fid-dritt u fil-fatt it-talba li qed issir mill-atturi.

Illi fl-ewwel lok, l-esponenti mhijiex il-proprjetarja tal-izvilupp li sar fi Triq Santa Katerina kantuniera ma’ triq it-Tabib Gregorio Mifsud, Qrendi.

Illi fit-tieni lok, u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponenti kienet responsabbli ghall-bini tal-istess żvilupp imsemmi biss.

Illi l-esponenti mghandhiex x’taqsam mal-hlas ta’ appoġġ rigward l-istess żvilupp u m’ghandha taghti xejn fir-rigward.

Illi ghaldaqstant l-esponenti mhijiex il-legittima kuntradittrici.

Bl-ispejjez”;

Ra **r-risposta tas-socjeta intimata NAIPAUL Holdings Limited** u li permezz taghha hija rrispondiet hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

“1) Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif se jirrizulta fil-mori tal-kawza.

2) Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost jekk hemm xi ammont dovut dan ghandu jithallas minn Buz-Dov Developments Limited ghaliex kienet proprju dina s-socjeta li assumiet ir-responsabiltajiet kollha tal-kostruzzjoni.

3) Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost jispetta lir-rikorrenti sabiex iġibu prova tal-ammont minnhom reklamat.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri";

Ra n-noti tar-rikorrenti datati 18 ta' Settembru, 2013 u 15 ta' Ottubru, 2013 rispettivament;

Ra l-verbal tas-17 ta' Marzu, 2014 fejn il-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Semgha' x-xhieda;

Ra l-atti;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, rikorrenti qeghdin jitolbu lill-intimati jew min minnhom sabiex ihallsuhom is-somma ta' €2,253.63c rappreżentanti hlas dovut lilhom rigwardanti appoġġ relatat ma żvilupp li sar fi Triq Santa Katerina, kantuniera ma' Triq it-Tabib Gregorio Mifsud, ġewwa l-Qrendi. Is-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited qalet li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Qalet li hija ma kienitx il-proprjetarja tal-izvilupp li sar ġewwa l-Qrendi u li hi kienet biss responsabbli ghall-bini tal-istess żvilupp u ghalhekk ma ghandhi taghti xejn lir-rikorrenti. Ghalqet billi qalet li hija ma kienitx il-legittima

kontradittrici. Is-socjeta Naipaul da parti taghha qalet li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u li jekk hemm xi ammonti dovuti, dawn ghandhom jithallsu mis-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited ghaliex kienet proprju dina s-socjeta li assumiet ir-responsabbilitajiet kollha tal-kostruzzjoni. Ghalqet billi qalet li r-rikorrenti ghandhom iġibu prova tal-ammont minnhom reklamat.

Ikkunsidra;

2. **Il-Perit Ian Cutajar** qal li huwa kien gie nkarigat mir-rikorrenti sabiex jara li x-xogholijiet li kienu qeghdin isiru adjacenti ghal proprjetà li tappartjeni lilhom kienu qeghdin isiru sew. Ix-xogholijiet effettivament saru kif kien gie maqbul bejnu u bejn il-perit tas-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited. Wara li kien tlesta l-izvilupp, ir-rikorrenti kienu regghu inkarigawh sabiex ikejjel l-appogg li kien gie pprattikat mal-hajt taghhom. Huwa kien informa lir-rikorrenti sabiex javżaw lill-intimati halli jkunu preżenti meta jsir il-kejl sabiex ma jkunx hemm kwistjonijiet dwar l-istess. Gara li meta kien sar il-hin ta' l-appuntament, l-intimati baqghu ma marrux u ghalhekk huwa pproceda biex ikejjel l-istess. Huwa ikkonferma li l-ammont indikat fid-dokument esebit a fol. 13 tal-process u cioe l-ammont ta' €2253.63 huwa dovut ghall-appogg.

Mistoqsi meta kienet inbniet id-dar tar-rikorrenti, x-xhud qal li jekk mhux sejjer żball din kienet inbniet fid-disghinijiet. Il-proprjeta li nbniet mill-intimat hija ftit ghola minn dik tar-rikorrenti li fiha madwar tlett sulari. Bhala prezzijiet imsemmija fuq id-dokument li jinsab esebit a fol. 13 tal-process, ix-xhud qal li dawk huma prezzijiet tal-lum. Huwa ikkalkula ukoll parti mid-drittijiet professjonali li kien ha l-perit meta kienet inbniet id-dar oriġinarjament u dan bir-rata ta' sitta fil-mija (6%) u żied ukoll id-drittijiet professjonali tieghu biex hadem dan il-kont preżenti.

3. **Ir-rikorrenti** beda biex qal li huwa kien bena d-dar tieghu ghal habta tal-1994. Id-dar kien bnieha hu taht id-drezzjoni tal-perit Zammit. Ghal bidu

li beda jsir l-izilupp fil-proprjeta ta' hdejhom, kien sar inkontru bejn u, il-perit Ian Cutajar, il-perit Stephen Psaila ghas-socjeta intimata Buz-Dov Development s Limited u wiehed mid-direttur ta' din l-imsemmija soċjetà u cioe James Mifsud. Meta kienu ltaqghu ma kienx hemm kwistjonijiet dwar l-appogg l-ghaliex huwa kien inghata x'jifhem li l-izvilupp ma kienx ser jappoġġja. Pero waqt li kien ghaddej l-izvilupp, huwa irrejalizza li kien qieghed jiġi pprattikat l-appogg mal-proprjeta tieghu. Huwa kien kellem lil Gordon [Farrugia] direttur tas-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited li skont l-istess rikorrenti "*kien qalli illi jiena ghandi dritt nithallas tal-appogg u li ma kienx hemm problema ghal dan il-hlas*" (fol. 36). Il-kejl ta' l-appogg ir-rikorrenti kien hadu ma dan Gordon [Farrugia]. Ix-xhud esebixxa dokument (dok. CP 1 a fol. 38 rilaxxat mill-perit Stephen Psaila li jghid "*The existing common wall can safely sustain the loading that will result from the construction of the four storey apartment block. A separate masonry skin has been provided at semi-basement level*" (fol. 38).
Ir-rikorrenti, in kontro-ezami, qal li meta kien ikellem lir-rapprezentanti tas-socjetajiet intimati, huma kienu jibghatu wiehed ghand l-iehor. Meta huwa kien staqsa lil Perit Psaila l-ghala ma kienx inżamm il-ftehim u cioe li titla qoxra mal-hajt tieghu u ma jkunx hemm appoġġ, huwa gie mgharraf li kien sar appoġġ sabiex ma jinheliex spazju.

4. **Paul Magro**, direttur tas-socjeta intimata Naipaul Limited qal li l-art in kwistjoni fejn inbniet il-proprjeta tappartjeni lis-socjeta minnu rappreżentata. Fl-20 ta' April, 2010 is-socjewta minnu rappreżentata kienet dahlet fi ftehim mas-socjeta intimata l-ohra Buz-Dov Developments Limited, kopja ta' liema gie esebit a fol. 15 et seq tal-process. Kompla jghid li skont dan il-ftehim, l-ispejjez relatati mal-kostruzzjoni ta' dan is-sit kienet a karigu ta' Buz-Dov Development Limited. Is-socjeta minnu rappreżentata kellha tithallas hekk u meta tibda tinbiegh il-proprjeta. Anke l-bejgh tal-proprjeta kellha tiehu hsiebu s-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited. L-appoggi, jkompli jghid ix-xhud, "*... ghalina jrid ihallashom il-Buz Dov Developments Limited*" (fol. 41-42). Lanqas ma dahlet din is-socjeta gharr-rigward ta' kif

kellha issir il-kostruzzjoni ta' din il-proprjeta. Dan kellha tiehu hsiebu s-socjeta Buz-Dov Developments Limited. Ghar-rigward tad-dokument esebit a fol. 13 tal-process, ix-xhud qa li kieku l-binja tar-rikorrenti kellha ssir illum huwa kien jaqbel ma dan l-ammont ghalkemm irid ikun hemm ukoll inkluż il-VAT. Pero meta inbniet id-dar tar-rikorrenti, l-prezz kien ta' ghoxrin lira Maltin (Lm20) ghal kull qasba kwadra kieku kienet tinbena bil-gebel u tlieta u ghoxrin lira Maltin (Lm23) kieku inbniet bil-bricks.

In kontro-ezami u mistoqsi dwar il-ftehim li hemm esebit a fol. 15 et seq tal-process, ix-xhud qal li ghalih dan kien konvenju u li l-kuntratt kellhu jsir fi żmien sentejn minn meta jinhareg il-permess. Qabel ukoll ma dak suggerit lilu u cioe li s-socjeta minnu rappreżentata kienet qabbdet lil Buz-Dov Developments Limited sabiex tibni s-sit u din imbaghad tiehu hsieb il-bejgh tieghu. Sahansitra din is-socjeta kellha prokura minghand is-socjeta Naipaul Limited sabiex tidher ghan-nom taghha fuq il-kuntratti ta' bejgh. Zied ighid li "*skont il-kuntratt ta' appalt li hemm esebit a fol 15 tal-process l-ispejjez kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kostruzzjoni u ma' l-izvilupp ta' din is-sit huma a karigu tas-socjeta Buz-Dov Developments Limited*" (fol. 42). Dwar x'fadal x'tinbiegh proprjetà minn din is-sit, ix-xhud qal li kull ma fadal kien appartament wiehed. Ghalaq billi qal li "*ahna bhala kumpanija ma' ghandnix ghalfejn inhallsu l-appogg il-ghaliex il-kuntrattur u cioe l-Buzz Dov Developments Limited franka l-bini ta' hajt*" (fol. 42-43).

Ix-xhud qal li s-socjeta minnu rappreżentata kienet bniet il-garaxxijiet fil-basement, iżda hija ma kienitx appoggjat mar-rikorrenti u dan peress li hija kienet bniet qoxra.

5. **James Mifsud**, direttur tas-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited qal li s-socjeta minnu rappreżentata u s-socjeta intimata l-ohra kellhom negozju flimkien. Dan in-negozju kien jikkonsisti fil-fatt li s-socjeta Naipaul Holdings Limited kellha biċċa art ġewwa l-Qrendi li kienet ghal iżvilupp. Is-socjeta minnu rappreżentata kellha tiehu hsieb il-bini ta'

dan il-progett u sahansitra applikat ghal permessi mehtiega ma’ l-Awtoritajiet konċernati. Il-ftehim bejniethom kien jistipula li mill-bejgh s-socjeta Naipual Holdings Limited tiehu sebgha u erbghin fil-mija (47%) u s-socjeta minnu rappreżentata tiehu wiehed u erbghin fil-mija (41%). Ir-rimanenti tnex fil-mija (12%) kienu taxxa. Qal ukoll li huwa kien responsabbli mill-bejgh ta’ l-appartamenti. Il-venditur kienet tkun is-socjeta intimata Naipaul Holdings Limited però huwa kien jidher fuq il-kuntratt ta’ bejgh b’risoluzzjoni ta’ l-istess soċjetà. Il-hlas isir lis-socjeta Naipaul Holdings Limited u din imbaghad tohrog ċekk b’wiehed u erbghin fil-mija (41%) ta’ l-ammont lis-socjeta minnu rappreżentata.

Mistoqsi mit-Tribunal min skont hu kellhu jhallas ghal dan l-appogg, ix-xhud qal li “*... huwa sid l-art li ghandu jhallas dawn l-appoggi*” (fol. 53). Zied ighid li kien qieghed jghid hekk l-ghaliex “*... il-hlas taghna ta’ wiehed u erbghin fil-mija (41%) huwa l-hlas tax-xoghol li ghamilna ta’ kostruzzjoni f’din il-proprjeta.* ” (fol. 53). F’dan l-ammont ta’ wiehed u erbghin fil-mija (41%) hemm inkluż ukoll il-*finishes*. Dan il-ftehim kien intlahaq bejn il-partijiet sabiex Naipaul Holdings Limited ma thallasx waqt l-andament tax-xoghol.

Ghar-rigward ta’ dak li inkiteb fil-kuntratti ta’ bejgh li saru sa issa b’referenza ghall-appartamenti li inbnew fuq din l-art, ix-xhud qal li hemm miktub li “*... l-kumpratur la jhallas u lanqas jithallas ta’ l-appoggi*” (fol. 53). Ghalhekk sostna x-xhud, aktar u aktar kellha thallas lir-rikorrenti s-socjeta intimata Naipaul Holdings Limited.

In kontro-ezami, x-xhud qal li s-socjeta ntimata Naipaul Holdings Limited kienet bniet qoxra mal-proprjeta tar-rikorrenti. Din il-qoxra kienet saret qabel ma kien sar in-negozju bejn il-kumpaniji intimati. Mistoqsi l-ghala s-socjeta minnu rappreżentata ma komplietx tibni fuq dik il-qoxra, x-xhud qal li dan ma ghamluhx “*... peress li jkun hemm soqfa li jkunu jridu jġorru loads kbar tas-sulari l-ohra kollha bilfors wiehed jkun irid jaghmel*

qoxra ohra fil-fatt fil-pjanti li ssottomettejna lil MEPA ikun hemm car li fil-basement ikun hemm qoxra u fl-appartamenti le" (fol. 54).

6. **Gordon Farrugia**, direttur tas-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited qal li huwa kien imur fuq is-sit tal-kostruzzjoni. Huwa qal ukoll li r-rikorrenti u hu kienu kejlu l-appogg u kienu kitbu l-qisien fuq biċċa karta. Pero din il-karta qatt ma ġiet iffirmata minnu. Qal ukoll li r-rikorrenti kien qieghed icempillu kuljum u ghalhekk kien mar jiltaqa' mieghu sabiex jiehdu dan il-kejl. Zied ighid li "*jiena ma kontx qbilt illi nhallsu...* " (fol. 58). Qal li huwa lir-rikorrenti kien jghidlu li s-socjeta minnu rappreżentata kienet "*... il-bennejja u mhux is-sidien*" (fol. 59). Lir-rikorrenti, kompla jghid ix-xhud, "*... kont ghidtlu li kienet is-socjeta Naipaul Holdings Limited li kienet responsabbli mill-art u allura kull somma flus li kien qieghed jippretendi r-rikorrenti ghar-rigward tal-appogg kellu jitlobhom lil dik il-kumpanija*" (fol. 59).

Ikkunsidra ulterjorment;

7. Insibu fl-artikolu 418 tal-istess Kodici li kull sid jista wkoll jaghmel komuni, kollu jew biċċa minnu, hajt li jmiss mal-fond tieghu, billi jhallas lil sid dan il-hajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-bicca li hu jkun irid jaghmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-hajt ikun mibni, u billi jaghmel ukoll ix-xogholijiet li jkunu mehtiega sabiex ma ssirx hsara lill-gar. Il-ligi f'dan l-ahhar articolu citat issemmi "kull sid". F'dan il-kaz, is-sid ta' l-art u tal-bini hija s-socjeta intimata Naipaul Holdings Limited.

8. Fit-trattazzjoni ta' dan il-kaz, tqajjemt il-kwistjoni dwar il-valur ta' l-appogg u cioe jekk il-parti li tappoġġa ghandhiex thallas il-valur ta' nofs il-hajt meta dan kien inbena oriġinarjament jew inkella l-valur ta' meta gie pprattikat l-appogg. Fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Bonnici vs Achille**

Spiteri deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Ottubru, 1951[1] inghad li l-valur ghandu jkun "*dak attwali*"[2].

9. Is-socjetajiet intimati imbaghad ilkoll stqarrew li kienet is-socjeta l-ohra li kellha thallas. Ovvjament minhabba dan id-disgwid tas-socjetajiet intimati r-rikorrenti kellhom jirrikorru ghand it-Tribunal sabiex jiehdu dak li kien misthoqq lilhom. Is-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited qalet li hija kienet involuta biss fil-kostruzzjoni tas-sit u li s-socjeta intimata l-ohra Naipaul Holdings Limited kienet u baqghet is-sid tal-izvilupp u ghalhekk hi kellha taghmel tajjeb ghall-appogg ipprattikat. Hija qalet li kull ma kienet l-izviluppatur u li minflok thallset mis-socjeta Naipaul man man li kien qieghed isir l-izvilupp, kien intlahaq ftehim sabiex hija tithallas man man li kienu qeghdin jinbieghu l-appartamenti li gew kostruwiti fuq dan is-sit. Ghalhekk hija ma kellha taghti xejn lir-rikorrenti. Anke kif kellhu jinqasam il-prezz tal-bejgh kien differenti. Hija kellha tithallas 41% tal-prezz filwaqt li s-socjeta Naipaul kellha tirċievi 47%. Ir-rimanenti 12% kellhom imorru ghat-taxxi involuti fil-bejgh.

10. Fil-klawsola numru tmienja (8) a fol . 16 tal-ftehim datat 20 ta' April, 2010 (fol. 15) insibu li "*il-partijiet qed jiftehmu illi l-Kuntrattur mhux se jithallas ghax-xoghol ta' kostruzzjoni bi flus kontanti, iżda se jithallas billi jirċievi sehem proporzjonali indikat aktar l quddiem mill-prezzijiet tal-bejgh tal-proprjetajiet kollha li se jifformaw parti minn dawn iz-zewg blokkijiet*". Jidher bic-car anke minn qari ta' dan il-paragrafu li s-sid dejjem kienet ser tibqa s-socjeta Naipaul Holdings Limited u konsegwentement bhala s-sid hija kellha taghmel tajjeb ghal hlas ta' kull appoġġ dovut lir-rikorrenti. Is-socjeta Naipaul ppruvat tnehhi din ir-responsabbilita billi qalet li s-socjeta Buz-Dov Developments Limited ma bnietx fuq il-qoxra li hija kienet ghamlet fil-basement fejn din l-istess soċjetà kienet bniet il-garaxxijiet qabel ma sar il-ftehim bejn is-socjetajiet intimati. Is-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited laqghet ghal din ix-xilja billi qalet li hija bilfors kellha tappoġġa mal-hajt

[1] Kollez. Vol. Nru. XXXV/i/163 – citata b'approvazzjoni fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell nhar it-30 ta' Novembru, 2012 fl-ismijiet: **Neil Bianco vs A. Bonello Limited**.

[2] Ara l-argumentazzjoni u l-hsieb tal-Qorti ta' l-appell fid-decizjoni imsemmija Bonnici vs Spiteri min paġni 166 sa 169 tal-Volum XXXV/i/163. Dan it-Tribunal jaqbel ma l-istess raġunament.

tar-rikorrenti peress li l-kejl kien differenti minn dak muri fuq il-pjanti oriġinali u anke minhabba li "*... peress li jkun hemm soqfa li jkunu jridu jġorru loads kbar tas-sulari l-ohra kollha bilfors wiehed jkun irid jaghmel qoxra ohra fil-fatt fil-pjanti li ssottomettejna lil MEPA ikun hemm car li fil-basement ikun hemm qoxra u fl-appartamenti le*" (fol. 54). Paul Magro, in rappreżentanza tas-socjeta Naipaul Holdings Limited qal ukoll li "*ahna ma ndhalniex lil Buz Dov kif jibni u ma jibnix però naqbel illi ġiet iffirmata pjanta ta' kif kellu jiġi l-izvilupp*" (fol. 69). Mela ghalhekk is-socjeta Naipaul kienet taf kif kien gej l-izvilupp u li kien ser jiġi pprattikat l-appogg. Galadarba ma jissemma xejn dwar dan eventwali hlasijiet ta' l-appogg fil-ftehim datat 20 ta' April 2010 allura hija l-fehma tat-Tribunal li ghal dan il-hlas hija responsabbli s-socjeta Naipaul Holdings Limited.

11. It-Tribunal jaghmel referenza ukoll ghal dik il-parti tax-xhieda tar-rikorrenti meta qal li "*il-ftehim tajhulna Buzz Dov Developments Limited u cioe James Mifsud...*" (fol. 63). Dan ifisser li r-rikorrenti kienu konxji tal-ftehim ta' bejn il-partijiet u li s-socjeta intimata Buz-Dov Developments Limited qatt ma kellha tiddahhal f'dawn il-proceduri.

12. Ir-rikorrenti, resqu lil Perit Ian Cutajar li ikkonferma l-*workings* minnu maghmula ghar-rigward ta' l-appogg ipprattikat. Dan l-ammont per se u l-valuri hemm kontenuti qatt ma gie ikkontestat mill-partijiet u ghalhekk it-Tribunal sejjer jaddottah fl-intier tieghu, inkluż id-drittijiet professjonali hemm imsemmija.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa l-eccezzjoni mressqa mis-socjeta Buz-Dov Developments Limited u jiddikjara li hija ma hijiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri, qieghed jichad l-eccezzjonijiet kollha mqanqla mis-socjeta intimata Naipaul Holdings Limited fir-risposta taghha in kwantu dawn huma inkompatibbli ma dak hawn fuq deċiż, qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement jikkundanna lis-socjeta intimata Naipaul Holdings Limited thallas lir-rikorrenti s-somma ta' elfejn mitejn tlieta u hamsin euro u tlieta u sittin ċenteżmi ta' euro [€2,253.63c] bl-

imghaxijiet legali fuq dan l-ammont jibdew jiddekorru mid-data tal-prezentata ta' din it-Talba.

L-ispejjez ghal dawk li ghandhom x'jaqsmu mas-socjeta Buz-Dov Developments Limited ghandhom jithallsu fl-intier taghhom mir-rikorrenti filwaqt li l-ispejjez l-ohra kollha ghandhom jithallsu mis-socjeta intimata Naipaul Holdings Limited.

< Sentenza Finali >

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