MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-13 ta' Mejju, 2015

Avviz Numru. 206/2013

Charmaine Gatt

vs

P.J.P.C. Constructions Limited (C10756)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat mill-attrici nhar is-16 ta' Lulju 2013 fir-Registru ta' din il-Qorti fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallasha s-somma ta' tlett elef, erbgha mija u hamsa u disghin ewro (€3,495) rapprezentanti rifuzjoni ta' ammont mhallas minnha lilha bhala depozitu akkont tal-prezz fuq il-konvenju (kopja annessa u mmarkata bhala Dok A) ffirmat bejn il-partijiet datat 20 ta' Ottubru 2010, sussegwentement estiz sal-31 ta' Lulju 2012, liema konvenju lahaq skada. Minkejja li ga giet interpellata sabiex thallas inkluz permezz tal-ittra bonarja datata 3 ta' Dicembru 2012 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok B) u permezz tal-ittra ufficjali numru 705/2013 mahruga taht l-Artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta fit-22 ta' Marzu 2013 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok C) s-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti u di piu rrispingiet il-pretensjonijiet taghha bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt (kopja annessa u mmarkata bhala Dok D).

Gie mitlub ukoll l-imghax legali bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena fuq is-somma kapitali b'effett mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali msemmija (u cioe' fit-30 ta' Marzu 2013) sad-data tal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez kollha kontriha inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 705/2013 fuq imsemmija u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju pprezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors. Is-socjeta' konvenuta giet ukoll minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' P.J.P.C. Constructions Limited li giet ipprezentata fis-17 ta' Marzu, 2014 fejn eccepiet is-segwenti:

1. *"Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dan stante li l-att finali ta' bejgh ma sarx mhux minhabba l-ebda tort tas-socjeta' esponenti izda minhabba decizjoni unilaterali li hadet ir-rikorrenti u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ebda imghax ma huwa dovut fuq tali somma lanqas u s-socjeta' konvenuta ma ghandha tigi kkundannata thallas ebda imghax;*
3. *Illi s-socjeta' esponenti ma ghandhiex tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;*
4. *Salv eccezzjonijiet ohra permessibbli mil-ligi."*

Rat l-affidavit tal-attrici **Charmaine Gatt** li gie pprezentat fl-14 ta' Mejju, 2014 fejn iddikjarat li fis-sena 2010 hija kienet dahlet f'konvenju (anness mar-rikors promotur u mmarkat bhala Dok. A) ma' Terence Mangion (ghan-nom tas-socjeta' konvenuta PJPC Constructions Ltd) li permezz tieghu obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-appartament fl-ewwel sular f'binja bin-numru ufficjali mija u hamsin (150) fi Triq Imdina, Zebbug (Malta) minghand l-istess socjeta' li min-naha taghha fost affarijiet ohra obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lilha l-imsemmi appartament ghall-prezz ta' disgha u sittin elf, tmien mija tnejn u tmenin ewro (€69,882). Dan il-konvenju kien sar quddiem in-Nutar Dr Ruben Casingena.

L-attrici spjegat illi hija hallset is-somma ta' tlett elef, erba' mija u hamsa u disghin ewro (€3,495) akkont tal-prezz fuq l-istess konvenju li kellu jibqa' validu ghal ghaxar xhur. Hija qalet li mal-konvenju gie anness dokument li gie anness mal-affidavit u mmarkat bhala Dokument AFF- CG1. F'dan id-dokument kien hemm lista ta' *finishes* li kellhom jitlestew mis-socjeta' P.J.P.C. Constructions Limited fosthom kisi bil-gibs, il-moghdija tad-dawl u ilma, ix-xiri (sa €10-il metru kwadru) u twahhil tal-madum tal-art, ix-xiri tal-kamra tal-banju (sa €800) u tal-*en*

suite (sa €500) u t-twahhil taghhom, ix-xiri u twahhil tal-aperturi kollha (tal-*aluminium*) minghajr l-aperturi interni, u x-xiri u twahhil tal-bieb ta' barra (tal-injam).

L-attrici stqarret illi meta kienu ffirmaw il-konvenju, in-naha ta' wara tal-blokk ta' appartamenti kienet tlestiet. Pero' sa Awwissu tas-sena 2011 meta suppost kellhom jiffirmaw l-att tal-bejgh finali, ix-xoghol ta' kostruzzjoni kien ghadu lura u Terence Mangion kien iwahhal fil-persuna li kellha tissuplixxi l-aluminium ghax skond hu ma kienx ghadu lestielu x-xoghlijiet fuq il-pont li kellu jghaqqad in-naha ta' quddiem man-naha ta' wara tal-blokka.

Ghalhekk f'Awwissu 2011, minkejja li l-kundizzjonijiet tal-konvenju kienu gew sodisfatti, is-socjeta' konvenuta ma kinitx f'pozizzjoni li tersaq ghall-kuntratt tal-bejgh u ghaldaqstant fis-6 ta' Settembru, 2009 geddew il-konvenju ghal sitt xhur ohra quddiem l-istess nutar (kopja annessa u mmarkata bhala Dok AFF – CG2). Wara li twahhal il-pont imsemmi, hija kienet giet infurmata li ser jghaddu ghad-dawl u l-ilma u filfatt dan ix-xoghol sar. Pero' wara dan, ix-xoghol rega' waqaf u ghalkemm hija ppruvat iccempel lil Terence Mangion u lill-partner tieghu Melvin diversi drabi, hija ma setghatx taqbadhom u allura ma kinitx taf x'kienet ir-raguni tad-dewmien.

Hija stqarret li matul dawn l-ahhar snin kien difficli ghaliha li taghmel kuntatt mas-socjeta' konvenuta peress illi jew ma kinitx taqbadhom jew inkella meta taqbadhom kienu jghidulha biex iccempel lil haddiehor. Filfatt darba minnhom l-istess Melvin kien qalilha biex iccempel lil certu Franco peress illi allegatament kien hu li kien qed jiehu hsieb il-*finishes*.

L-attrici minn naha taghha kienet diga’ ghazlet il-kamra tal-banju minghand Falzon’s Bathrooms and Ceramics u tat il-*quotation* lil Melvin biex jordnawha huma. Hija spjegat li minkejja li fuq il-lista tal-*finishes* annessa mal-konvenju kien hemm li s-socjeta’ konvenuta kellhom jaghtuha sa €800 ghax-xiri tal-kamra tal-banju u sa €500 ghax-xiri tal-ensuite, huma kienu lahqu ftehim verbali illi jaghtuha sal-ammont ta’ €1,300 ghax-xiri tal-kamra tal-banju u l-ensuite tixtriha hija stess. Filfatt hija kienet ordnat din l-ensuite u kienet anke tellghat il-madum fl-appartament sabiex jitwahhal minn P.J.P.C. Constructions Limited skond kif kien miftiehem.

Hija spjegat li l-konvenju lahaq skada u gie ratifikat bi skrittura tat-8 ta’ Gunju 2012 quddiem l-istess nutar u estiz sal-31 ta’ Lulju, 2012 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. AFF – CG3). Dakinhar hija kienet insistiet man-nutar illi tiddahhal klawsola fis-sens illi jekk l-att finali ma jsirx minghajr it-tort taghha, il-konvenju jigi rexiss darba ghal dejjem u s-socjeta’ konvenuta tkun obbligata li thallasha lura d-depozitu ta’ €3,495 mhallas minnha akkont tal-prezz.

Ghal darb’ohra x-xoghol baqa’ wieqaf u kien biss fl-ahhar gimghat ta’ Lulju 2012 illi twahhal il-madum tal-art u sar it-tikhil u mbaghad ix-xoghol rega’ waqaf ghal kollox sakemm skada l-konvenju. Ftit wara li skada l-konvenju wehlu l-bieb ta’ barra tal-appartament pero’ kien baqa’ x-xoghol xi jsir fosthom it-twahhil tal-kamra tal-banju u tal-ensuite u t-twahhil tal-aperturi tal-aluminium.

L-attrici sostniet li hija kienet dizguztata b’dan l-atteggjament tas-socjeta’ konvenuta u ghalhekk infurmathom sabiex jidhru quddiem in-nutar halli

jaghtuha lura d-depozitu. Hija kienet ilha tghix ma' ommha u missierha mindu twieldet it-tifla taghha u spjegat li suppost kellha tibda tghix fl-appartament f'Awwissu tal-2011. Hija ddikjarat li l-pjanijiet taghha gew sfrattati peress li s-socjeta' konvenuta ma zammewx il-kelma taghhom u ghadha tghix mal-genituri taghha b'tifla ta' sitt snin. L-attrici spjegat li meta dehru quddiem in-Nutar, Terence Mangion kien qalilha li skond hu ma kellu jaghtiha xejn ghax kienu lestew numru ta' xoghlijiet bhat-twahhil tal-madum tal-art. In-nutar spjegalu li b'daqshekk ma kien ifisser xejn peress li x-xoghlijiet ma kienux tlestew u peress li l-konvenju kien skada.

L-attrici qalet li wara li skada l-konvenju u wara li twahhal il-bieb ta' barra tal-appartament taghha, hija kienet cemplet lil Melvin sabiex jifthulha halli tkun tista' tnizzel il-madum tal-art iz-zejjed li kien fadal sabiex tmur bih lura ghand *Falzon's Bathrooms and Ceramics*. Hija spjegat li wara li fit-3 ta' Dicembru 2012 l-Avukat Dr Kathleen Mizzi kienet baghtet ittra bonarja lis-socjeta' konvenuta sabiex ihallsuha lura d-depozitu u jirritornawla lura l-madum li halliet fl-appartament, huma baghtu lil xi hadd biex jifthilhom lilha u lil missierha u nizzlu l-madum flimkien. Pero' meta rritornawhom lil *Falzon's Bathrooms and Ceramics* dawn spjegawlha li ma kienux ser ihallsuha tar-returns ghax skond huma s-socjeta' konvenuta kienet ghadha ma hallsithomx.

Peress li s-socjeta' konvenuta baqghet ma hallsithiex, hija kellha tipprezenta ittra ufficjali (taht il-procedura tal-Art. 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) fit-22 ta' Marzu 2013. Pero' s-socjeta' konvenuta wiegbet illi cahdet li kellha taghtiha (kopja annessa mar-rikors promotur u mmarkata bhala Dok. D). Fil-gimghat sussegwenti kienu waslu ghal ftehim verbali illi jhallsuha appena jircievu l-flus mill-bejgh ta' xi appartamenti. Madanakollu baqghet ma thallsitx u issa saret taf

ukoll li fir-risposta tal-avukat taghhom ghall-kawza li fethet qeghdin jghidu li hija kienet ir-raguni ghalfejn sfaxxa l-konvenju.

Rat l-affidavit ta' **Carmelo Gatt** li gie pprezentat fl-14 ta' Mejju, 2014 fejn ikkonferma illi Charmaine Gatt hija t-tifla tieghu u peress li toqghod mieghu u ma' martu flimkien mat-tifla taghha, huwa ghex l-istorja kollha sa minn mindu ffirmat il-konvenju l-ewwel darba. Huwa ghalhekk kkonferma l-kontenut kollu tal-affidavit ta' Charmaine Gatt.

In-Nutar Reuben Casingena xehed fid-19 ta' Novembru 2014 fejn gie muri konvenju li jinsab esebit fl-atti fol 2 tal-process datat 20 ta' Ottubru tas-sena 2010 u ddikjara li dan huwa konvenju li kien ghamlu x-xhud stess. Huwa gie muri wkoll l-estensjonijiet tas-6 ta' Novembru tas-sena 2011 esebit fl-atti a fol 31 tal-process. Ikkonferma illi dan huwa tieghu wkoll. Huwa ra estensjoni iehor datat 8 ta' Gunju 2012 a fol 32 tal-process u kkonferma li dawn huma kollha tieghu. Huwa jiftakar illi Terence Mangion kien mar l-ufficcju tieghu flimkien ma' Charmaine Gatt u fil-presenza tieghu kien sar xi diskors. Ix-xhud tenna illi huwa kien qal lil Terence Mangion sabiex jippruvaw jilhqu kompromess u jaghlqu din l-istorja peress illi effettivament il-konvenju kien skada u naturalment kien qallu wkoll sabiex jirritornalha d-deposit.

Rat illi din il-kawza giet differita diversi drabi ghall-provi tas-socjeta' konvenuta (vide verbali datati 7 ta' Jannar 2015 fol. 46, 4 ta' Marzu 2015 fol. 48 u 22 ta' April 2015 fol. 49) pero' minkejja dan is-socjeta' konvenuta naqset li tidher u tressaq provi in sostenn tal-ecezzjonijiet taghha.

Ikkunsidrat:

Illi ghalhekk din il-Qorti hija rinfaccjta biss bil-provi akkweziti mill-attrici liema xhieda imressqa minnha hija ukoll ikkonfermata bid-dokumenti esebiti. Skond l-attrici, liema xhieda ma gietx kontestata, hija kienet iffirmat konvenju datat 20 ta' Ottubru 2010, fuq xiri ta' appartament gewwa Mdina Road, Zebbug fejn obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghand is-socjeta' konvenuta appartament kif deskritt fil-konvenju redatt min-Nutar Reuben Casingena esebit fl-atti u kkonfermat minnu. Jidher li dan il-konvenju kien soggett ghal diversi kundizzjonijiet fosthom li jsiru xi *finishes* li kellha tiehu hsieb is-socjeta' konvenuta, liema *finishes* huma deskritti fid-dokument esebit fl-atti mmarkat bhala Dok X a fol 30 tal-process (Dok AFF-CG1) u liema *finishes* qatt ma saru. Jidher ghalhekk li l-kuntratt finali qatt ma sar u llum il-gurnata minkejja li l-attrici talbet lis-socjeta' konvenuta sabiex thallasha lura d-depozitu li kienet ghamlet fuq il-konvenju esebit u cioe' l-ammont ta' tlett elef, erbgha mija u hamsa u disghin ewro (€3,495), dan ma sarx .

Illi l-attrici bil-gurament taghha tghid li hija interpellat lis-socjeta' konvenuta sabiex tirrifondihilha id-depozitu appena imsemmi fl-ammont ta' tlett elef, erbgha mija u hamsa u disghin ewro (€3,495) u sahansitra anke permezz tal-ittra ufficcjali datata 30 ta' Marzu 2013 pero' cio' nonostante s-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti.

In vista tas-suespost u tal-provi mismugha, il-Qorti thoss li t-talba attici hija gustifikata u timmerita li tigi konfermata.

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, qieghda tilqa' it-talba attrici b'dan illi qieghda tordna lis-socjeta' konvenuta tirrifondhiela id-depozitu mhallas minnha fis-somma ta' tlett elef, erbgha mija u hamsa u disghin ewro (€3,495).

Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri inkluz l-ispejjez ta' l-ittra ufficjali datata 30 ta' Marzu 2013 u tal-mandat ta sekwestru kawtelatorju prezentat kontetwalment mar-rikors promotur a karigu tas-socjeta' konvenuta.

Bl-imghax dekorribli mid-data tan-notifika ta' l-ittra ufficcjali numru 705/2013 a karigu ta' l-istess socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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