FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr Vincent Galea M.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 29 ta' Frar, 2016

Talba Nru: 332/201/VG

Nicholas sive Colin Calleja f'ismu proprio u bhala mandatarju specjali ta' Alfrida sive Frida Brady; Carmen Brincat; Violet Fletcher; Isabelle Calleja; Margaret Anne Calleja u Michael Calleja

vs

Bernardette Debrincat u Maria Concetta sive Marcette Debrincat

It-Tribunal,

Ra **t-talba tar-rikorrenti mressqa fit-30 ta' April, 2015** u li permezz taghha talbu lill-intimati jhallsuhom is-somma ta' elf seba' mija u erba' euro u tmienja u tlettin centezmi ta' euro [€1,704.38c] u dan wara li ppremettew hekk:

> "It-talba hija marbuta ma hlas rapprezentanti flejjez dovuti lilhom ghal flejjez minfuqa minnhom in parte f'xogholijiet u spejjez fl-appartament no. 1, Micar Apartments, St. Francis Street, San Gwann in segwitu ghal konvenju fl-atti tan-Nutar Tonio Cauchi

datat 16 ta' April, 2014; spejjez professjonali u dawk in segwitu ghal kontromandat wara l-hrug tal-mandat ta' sekwestru numru 1556/2014. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti minn issa in subizzjoni u bl-imghax sa l-effettiv pagament".

Ra r-risposta tal-intimati minnhom ipprezentata fit-13 ta' Mejju, 2015 u li permezz taghha huma rrispondew hekk ghat-talba tar-rikorrenti:

"1. Preliminarjament, l-attur Nicholas sive Colin Calleja irid jipprova l-mandat tieghu bhala mandatarju specjali;

2. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nullita tal-kawza kemm-il darba Nicholas sive Colin Calleja qieghed jagixxi bhala mandatarju specjali ta' persuni li dak in-nhar tal-prezentata tal-avviz promotur kienu prezenti f'Malta;

3. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nullita tal-kawza stante li mhemmx talba cara izda wahda generika;

4. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae ta' dan it-Tribunal stante li l-atturi m'ghamlux domandi ghal flus (money claim) izda ntavolaw kawza in konnessjoni ma' konvenju li skada;

5. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-azzjoni attrici hija estinta in kwantu din hi ippernjata fuq konvenju u kwindi japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Art. 1357 (2) tal-Kap. 16 u ghalhekk kellha tigi segwita l-procedura addottata f'dak l-artiklu inkluz it-terminu perentorju ghall-fini ta' azzjoni stabbilit hemmhekk;

6. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi fejn imiss ma' spejjez gudizzjarji inkorsi fuq atti ohra, din il-kawza mhijiex il-procedura idonea;

7. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi fejn l-ispejjez allegatament inkorsi saru in linea ta' miljoramenti ta' fond li jappartjeni lill-atturi, tali spejjez saru a beneficcju taghhom stess u a riskju taghhom u qatt ma kien hemm xi ftehim li jsiru spejjez a karigu tal-esponenti;

8. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-atturi jridu jippruvaw l-ispejjez li nkorrew;

9. Subordinatament, l-esponenti mhumiex responsabbli ghad-danni allegati;

10. Subordinatament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti, bl-ispejjez;

11. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez".

Ra l-verbal datat 17 ta' Gunju, 2015 fejn l-Avukat Dottor John Bonello ghall-intimati rtira t-tielet u r-raba eccezzjonijiet.

Ra l-verbal datat 28 ta' Ottubru, 2015 fejn l-Avukat Dottor Joseph Zammit Maempel irtira l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet.

Ra l-verbal tal-21 ta' Jannar, 2016 fejn it-Talba giet differita ghas-sentenza ghal-lum.

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti;

Semgha t-trattazzjoni;

Ikkunsidra:-

1. Permezz ta' din it-Talba, r-rikorrenti qeghdin jitolbu minghand l-intimati l-hlas tas-somma ta' elf seba' mija u erba' euro u tmienja u tlettin centezmi ta' euro [€1,704.38c] rapprezentanti prezz ta' xogholijiet u spejjez maghmula minnhom ghan-nom ta' l-intimati fl-appartament numru wiehed (1), Micar Apartments, St. Francis Street, San Gwann in segwitu ghal konvenju fl-atti tan-Nutar Tonio Cauchi datat 16 ta' April, 2014.

2. L-intimati laqghu ghat-talbiet tar-rikorrenti billi qalu li r-rikorrenti Nicholas sive Colin Calleja irid jipprova l-mandat tieghu bhala mandatarju specjali. Qalu ukoll li t-Talba odjerna kienet nulla jekk kemm-il darba Nicholas sive Colin Calleja qieghed jagixxi bhala mandatarju specjali ta' persuni li dak in-nhar tal-prezentata tal-avviz promotur kienu prezenti f'Malta. Ziedu jghidu li l-kawza hija ukoll nulla stante li ma hemmx talba cara izda wahda generika. L-intimati sahqu li dan it-Tribunal ma kellhux il-kompetenza rationae materiae peress li r-rikorrenti m'ghamlux domandi ghal flus (*money claim*) izda ntavolaw kawza in konnessjoni ma' konvenju li skada. Huma sostnew ukoll li l-azzjoni rikorrenti hija estinta in kwantu din hi ippernjata fuq konvenju u kwindi japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Art. 1357 (2) tal-Kap. 16 u ghalhekk kellha tigi segwita l-procedura addottata f'dak l-artiklu inkluz it-terminu perentorju ghall-fini ta' azzjoni stabbilit hemmhekk. Qalu ukoll li fejn imiss ma' spejjez gudizzjarji inkorsi fuq atti ohra, din il-kawza mahijiex il-procedura idonea. Fil-mertu qalu li fejn l-ispejjez allegatament inkorsi saru in linea ta' miljoramenti ta' fond li jappartjeni lir-rikorrenti, tali spejjez saru a beneficcju taghhom stess u a riskju taghhom u qatt ma kien hemm xi ftehim li jsiru spejjez a karigu taghhom. F'kull kaz, ir-rikorrenti kellhom

jippruvaw l-ispejjez li nkorrew u li huma ma kienux responsabbli ghad-danni allegati. Ghalhekk, ghalqu r-risposta taghhom, l-intimati, t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti, bl-ispejjez.

3. L-ewwel erba' eccezzjonijiet gew irtirati kif inghad hawn fuq.

Ikkunsidra;

4. Fis-16 ta' April, 2014 il-partijiet kienu ffirmaw konvenju fejn ir-rikorrenti kienu obbligaw ruhhom li jbieghu lill-intimati li obbligaw ruhhom li jixtru l-appartament numru wiehed (1) fl-ewwel sular, fil-blokka ta' appartament maghruf bl-isem ta' Micar Apartments, fi Triq San Frangisk, kantuniera ma Triq San Mikiel, gewwa San Gwann. Il-prezz tal-bejgh kien ta' €102,000.

5. **Ir-rikorrenti Colin Calleja** qal li meta kien sar il-konvenju msemmi ma l-intimati l-appartament kien *semi-finished*. Qal li kull ma kien jonqos kienu l-bibien u l-kmamar tal-banju. Dan peress li r-rikorrenti riedu lill-akkwirenti jiddeciedu kif riedu jaqsmu l-kamra tal-banju. Zied ighid li l-intimati riedu li flok kamra tal-banju riedu boxroom. Kien hemm kwistjoni dwar targa li kellha ssir izda li l-intimati ma riedux. Stqarr li "*din it-targa kienet ser issir sabiex ikun hemm bizzejjed gholi ghal qlib tal-ilma u dan peress li l-appartament li kienu ser jixtru huma kien jinsab sovrapost ghal garaxxijiet u kien hemm il-planki u allura ahna konna qabbadna l-plumber sabiex inehhi parti mill-art tas-shaft halli jkun hemm bizzejjed qlib u dan sabiex nevitaw illi tinholoq targa*" (fol. 66). Sussegwentement, il-kuntratt finali ma' l-intimati ma sarx. Ir-raguni, skond ir-rikorrenti kienet li l-fond kien umduz. Peress li l-intimati baqghu ma resqux ghall-att finali, r-rikorrenti ntavolaw ittra ufficjali fejn interpellawhom sabiex jersqu izda meta wasal iz-zmien sabiex issir il-kawza kontra l-intimati, huma ma ghamluhiex. Sussegwentement, dan il-fond, ir-rikorrenti bieghuh lil haddiehor bl-ammont ta' €108,000. F'dan l-ammont hemm l-ispejjez ta' senserija fl-ammont ta' hamsa fil-mija (5%). Ir-rikorrenti ghadda biexipprezenta diversi ricevuti ta'

l-ispejjez li saru in konessjoni ma' dawn ix-xogholijiet rikjesti mill-intimati u in konnessjoni mal-proceduri gudizzjarji li kienu saru peress li l-intimati ma kienux resqu ghal kuntratt finali. Ghar-rigward ta' l-ispejjez li ntefqu fl-appartament fuq struzzjonijiet ta' l-intimati, r-rikorrenti qal li "*meta tkun ser tbiegh u taghmel xi spejjez ghal min ser jixtri ma toqghodx tfittex mieghu l-ghaliex il-prezz ikun inkluz*" (fol. 68). L-uniku spejjez li ma kienx hemm fil-prezz tal-bejgh kienet l-ittra ufficjali. Ir-rikorrenti qal li hu u hutu "*qeghdin infittxu l-ghaliex ghamilna dan ix-xoghol u l-intimati baqghu ma xtrawhx dan il-post u jrid jitnehha*" (fol. 68). Ir-rikorrenti qabel ma dak suggerit lilu li x-xogholijiet li saru ghan-nom ta' l-intimati baqghu fil-post salv ghal kisi ta' l-*ensuite* li jrid jitnehha biex jehel il-madum minhabba l-akkwirenti l-godda. Ghar-rigward ta' l-ispejjez tal-kontro-mandat li kellu jsir minhabba s-sekwestru li kien sar kontrihom, ir-rikorrenti qal li huma ma kellhomx flejjes ta' l-intimati f'idejhom. Dan b'referenza ghad-depsoitu li kien thallas mill-intimati fuq il-konvenju. Qal li dawn il-flejjes kienu ghand in-Nutar u li huma kienu tawh struzzjonijiet sabiex jghaddi l-istess flejjes lill-intimati dak-in-nhar li gie pprezentat is-sekwestru kontrihom.

In kontro-ezami, huwa qal li skont il-konvenju li kien gie ffirmat bejn il-partijiet, huma kellhom jaghtu post finished lill-intimati. Ghalhekk "*kelli bilfors naghmel ix-xogholijiet li taghhom qeghdin nitolbu l-hlas permezz ta' din it-talba*" (fol. 83). Fil-konvenju pero ma kien hemm xejn miktub dwar ix-xogholijiet li kellhom isiru sabiex l-fond jigi fi stat *finished*. Il-ftehim kien wiehed verbali. Mix-xogholijiet li kellhom jaghmlu r-rikorrenti fuq talba ta' l-intimati kienet biss il-*boxroom* li kellha terga tinqala u dan sabiex terga ssir *en suite*.

6. **Xehed Kasem Alsweleh** li kkonferma li huwa kien ghamel xi xogholijiet fl-appartament li kienu ser jixtru l-intimati. Dawn ix-xogholijiet kienu jikkonsistu f'kisi tal-kamra tal-banju u tkissir ta' l-art tax-*shaft* biex tkun tista tinzel katusa u xoghol ta' zebgha. Ta dan ix-xoghol huwa kien zamm lir-rikorrenti s-somma globali ta' €905.

7. **Il-Perit Ivan Attard** ikkonferma l-ircevuti li huwa rrilaxxa. Qal li kienet harget il-*compliance certificate* fuq dan l-appartament li pero ghandu validita ta' ftit xhur. Kompla jghid li huwa kien il-perit inkarigat mix-xogholijiet ta' din il-blokka t'appartamenti izda ma kienx involut ghar-rigward tal-*finishings*. Huwa kien gie nkarigat mir-rikorrenti sabiex jaghmel rapport tax-xogholijiet zejda li huma kienu gew mitluba jaghmlu mill-intimati u fil-fatt hekk ghamel. Dan ir-rapport huwa kkonfermah bil-gurament tieghu. Skont dan ir-rapport bhala spejjez kien hemm l-ammont ta' €1050 (ara fol. 30). Dwar il-kwistjoni ta' l-umdita, huwa qal li "*kont rajt tebgha safra fis-saqaf fil-parti tal-kuritur u nghid illi ma kienx hemm xi ilmijiet. Din it-tebgha s-safra kienet sinjal illi dak li kien hemm kien qed jinxef*" (fol. 73).

8. **In-Nutar Tonio Cauchi** qal li fis-16 ta' April, 2014 huwa kien ghamel konvenju bejn il-partijiet u l-kompraturi, l-intimati odjerni ahwa Debrincat, kien ghaddewlu cekk fl-ammont ta' €10,200. Xi zmien wara, huwa kien ghadda dan ic-cekk lill-vendituri u cioe r-rikorrenti wara li kien inghata permess f'dan ir-rigward minghand l-intimati. Xi jumejn wara li kien ghadda dan ic-cekk lir-rikorrenti Colin Calleja, kienu cemplulu l-intimati u nfurmawh li ma kienux ser jixtru l-appartament in kwistjoni. Huwa cempel minnufih lir-rikorrenti sabiex ma jiddepositax l-imsemmi cekk u fil-fatt xi jiem wara, r-rikorrenti reggha ghaddielu lura dan ic-cekk. Wara li nqala xi disgwid bejn il-partijiet, huwa spicca d-dposita dan ic-cekk fir-registru tal-Qorti permezz ta' cedola.

9. **L-intimata Marcette Debrincat** qalet li hi u ohtha kienu talbu lir-rikorrenti sabiex jaghmlulhom xi xogholijiet fl-appartament li kienu ser jixtru minghandhom qabel ma jigi ffirmat il-kuntratt. Wara li kien gie ffirmat il-konvenju, kompliet tghid l-intimata, hija u ohtha kienu hadu maghhom il-perit li kkonstata xi difetti fil-post fosthom umdita. Minhabba din il-kostatazzjoni tal-perit, l-intimata kienet qalet lir-rikorrenti li hija u ohtha ma riedux aktar jixtru dan l-appartament. Ghar-rigward tax-xogholijiet rikjesti minnhom, l-intimata qalet li "*l-unika haga li kont tlabt lill-attur kien illi*

jkahhal il-hajt tal-kamra tal-banju l-ghaliex kien qisu hajt tas-sejjieh u jiena u ohti nibzghu mill-insetti u allura kellu jaghmel dak ix-xoghol" (fol. 78). Dak kien l-uniku xoghol li huma kienu talbu lir-rikorrenti sabiex jaghmel. Ghar-rigward ta' l-umdita, hija qalet li fiz-zewg okkazzjonijiet li kienet marret biex tara dan il-fond qabel ma gie ffirmat il-konvenju, hija ma kienet rat xejn u kien biss il-Perit taghha Joseph Falzon li gibdilha l-attenzjoni ghal dan il-fatt. Dan wara li kien gie ffirmat il-konvenju. It-tikhil li kellhom jaghmlu r-rikorrenti kien ghar-rigward tax-*shower room* u dan biex ma jibqax bil-gebel tas-sejjieh. Kif appena l-perit taghhom qalilhom li kien hemm il-problema ta' l-umdita, hija hadet hsieb li tinforma lir-rikorrenti telefonikament sabiex jieqaf mix-xogholijiet ta' *finishing*.

10. **Il-Perit Joseph Falzon** qal li huwa kien gie nkarigat mill-intimati sabiex jaghmel *site inspection* fil-fond li kienu ser jixtru. Hekk ghamel u kkonferma bil-gurament tieghu r-rapport maghmul minnu fil-15 ta' Mejju, 2014. Huwa esebixxa ukoll xi ritratti li kien ha tal-fond in kwistjoni. Qal li "*kien hemm xi affarijiet illi kienu jidhru mad-daqqa t'ghajn bhad-difetti li kien hemm fit-tikhil minhabba l-fatt illi kien diehel l-ilma fl-appartament. Kien hemm l-istess haga wkoll fil-washroom dan minhabba ngress t'ilma. Ghandi nghid illi anke l-livell tax-xaft kien iktar gholi mil-livell tal-art ta' gewwa bil-konsegwenza li l-ilma li jkun hemm fix-xaft jibda jiskula ghal gol-proprjeta li kienu behsiebhom jixtru l-intimati*" (fol. 89). Qal li huwa kien ikkomunika mar-rikorrenti u kien infurmah bix-xogholijiet difettuzi li kien sab u li ghalhekk l-intimati ma kienux interessati li jipprocedu ghal bejgh minhabba dawn l-istess hsarat.

Ikkunsidra ulterjorment;

11. Mis-suespost jirrizulta li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li qabel ma jinxtara dan il-fond, r-rikorrenti kellhom jaghmlu xi xogholijiet ghal istess intimati. Issa mill-provi ma jirrizultax li hemm qbil fhiex kienu jikkonsistu dawn ix-xogholijiet salv ghal dak li sar bil-kamra li r-rikorrenti jsejhulha *shower room en suite* filwaqt li l-intimati jsejhulha *boxroom*. Mir-ritratti esebiti mill-perit Joseph Falzon it-Tribunal qieghed jifhem li huma dawk

indikati bhala dok. JF 17 u dok. JF 18 (fol. 107-108) rispettivament. L-intimati talbu lir-rikorrenti sabiex ikahhal dan il-hajt filwaqt li r-rikorrenti qal li issa ser ikollu jerga jbaqqan dan il-hajt li inkesa sabiex ikunu jista jitwahhal il-madum peress li din kienet gejja *shower room en suite*. Il-Perit Ivan Attard qal f'dan ir-rigward li "*(i) gypsum rendering of a shower en suite which was intended to be used as a storage space. No removal of existing wall and floor tiles and no change in electricity points were carried out. An extra sum is being included for hacking of this gypsum rendering to allow fixing tiles in this bathroom (€375 actual plus €80 extra for future hacking)*" (fol. 30). B'kollox ghalhekk €455. It-Tribunal huwa tal-fehma li dan l-ammont huwa dovut mill-intimati lir-rikorrenti. Ghal bqija, l-ammonti l-ohra kollha reklamati mir-rikorrenti qeghdin jigu michuda u dan peress li ma humiex dovuti ghal diversi ragunijiet fosthom li l-art tax-*shaft* li kellha titnizzel u fil-fatt tnizzlet baqghet hekk meta dan il-fond eventwalment inbiegh lil terzi. It-Tribunal huwa konvint li meta r-rikorrenti gew biex ibieghu dan il-fond, huma hadu hsieb li jinkludu dan l-ammont fil-prezz ta' bejgh. Ghar-rigward ta' l-ispejjez legali, u cioe dawk relatati mal-ittra ufficjali u l-kontro-mandat, jinghad li r-rikorrenti ghazlu li ma jaghmlux proceduri legali kontra l-intimati sabiex jgeghluhom jixtru dan l-appartament. Konsegwentement, wara li skada t-terminu ta' din l-ittra, huma kellhom immedjatament jghaddu l-flejjes li l-intimati kienu hallsu bhala depositu meta kien sar il-konvenju. Irrizulta ukoll li dawn il-flejjes kienu ghand in-Nutar Tonio Cauchi pero kif diga inghad ma rrizultax lit-Tribunal xi raguni valida l-ghala dan l-ammont ma inghatax lill-intimati immedjatament galadarba ma giet intavolata l-ebda kawza. Ghalhekk anke hawn ma hemm xejn dovut.

12. Il-mistoqsija li jmissha tigi diskussa hija jekk kienx hemm telf effettiv bl-eghmil tal-intimati (ex art. 1045 tal-Kap. 16). Mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti bieghu dan il-fond lil terzi bi prezz ta' €108,000 meta lill-intimati odjerni, dan il-fond kien ser jinbiegh versu l-prezz ta' €102,000. Ir-rikorrenti xehed li fl-ammont ta' €108,000 kien hemm inkluz ukoll is-senserija ta' 5%. Mehud in konsiderazzjoni dan il-fatt, it-Tribunal huwa tal-fehma li ma kien hemm l-ebda telf li gie soffert mir-rikorrenti u ghalhekk, l-ammont hawn fuq indikat ta' €455 ukoll ma huwiex dovut.

Ghalhekk, it-Tribunal, jaqta u jiddeċiedi dan il-kaz billi filwaqt li qieghed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' l-ewwel erba' eccezzjonijiet ta' l-intimati

in vista tar-rinunzja taghhom mill-istess intimati, qieghed jichad it-talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez huma a karigu tar-rikorrenti.

Vincent Galea M.A., LL.D.
Gudikatur

Mary Josette Musu
Deputat Registratur