

-talba għal hlas t'appalt miċhuda



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 7 ta' Jannar, 2020.

Rikors Nru. 853/14GM

CFS Construction Limited (C 19620)

vs

David Buhagiar (K.I. 37886M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta` attriċi pprezentat fl-1 t'Ottubru 2014, li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi:

1. Il-konvenut akkwista l-arja li tinsab fir-raba' sular (*third floor level*) u ċjoe' l-arja sovrastanti l-appartament numru tnejn (2) liema arja tibda eżatt kif jispiċċa s-saqaf tal-imsemmi appartament sa tnax-il filata bil-kejl ta' ċirka 130m² ġewwa blokk ta' appartamenti li llum jismu *San Andreas Apartments* fi Triq il-Gardiel, Marsaskala.

2. Giet inkarigata mill-konvenut sabiex twettaq xogħolijiet ta' bini fil-fond imsemmi, liema xogħlijiet kienu jikkonsistu minn xogħol ta' kostruzzjoni u ta' *finishes* interni u esterni tal-imsemmija arja, u kif ukoll xogħol ta' kostruzzjoni u ta' *finishes* tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti u xogħol ieħor relatat.
3. Lestiet dan ix-xogħol f'Awwissu 2012, bil-prezz ta' €63,853.77 liema ammont jinkludi t-taxxa fuq il-valur mizjud kif jirriżulta mill-kont anness u mmarkat 'Dok. A'.
4. Fil-11 ta' Settembru 2012 iskriviet privileġġ speċjali u ipoteka legali speċjali bin-numru H. 12670/2012 ('Dok. B') fil-konfront tal-konvenut.
5. Il-konvenut sal-lum hallas biss is-somma ta' €23,293 akkont tal-prezz tax-xogħolijiet, biex b'hekk għad baqa' bilanċ ta' €40,560.77 dovut mill-konvenut.
6. Minkejja li l-konvenut gie nterpellat permezz ta' ittra uffiċċjali tal-31 ta' Lulju 2013 ('Dok. C') u kif ukoll ittra uffiċċjali oħra tas-26 ta' Marzu 2014 ('Dok. D') sabiex iħallas l-ammont minnu dovut, huwa baqa' inadempjenti.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tagħha fl-ammont ta' €40,560.77 liema ammont jinkludi t-taxxa fuq il-valur mizjud u huwa rappreżentanti bilanċ minn prezz ta' xogħol ta' bini mwettaq mill-kumpannija attriċi fuq inkarigu tal-konvenut fil-fond ossia apartment internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti mill-korp ta' bini ossia *condominium* bl-isem *San Andreas Apartments* fi Triq il-Gardiel ġja` Triq ir-Ramla ġewwa Marsaskala.
2. Tordna lill-konvenut iħallasha l-ammont imsemmi.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri ufficċjali ppreżentati nhar il-31 ta' Awwissu 2013 u s-26 ta' Marzu 2014 rispettivament, u bl-imghaxijiet bl-oghla rata skond il-ligi mill-1 t'Awwissu 2013 kontra l-konvenut ingunt in subizzjoni;

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa illi:-

1. Preliminarjament, din il-kawża tirrigwardja l-istess oġġett bħall-kawża fl-ismijiet **David Buhagiar vs CFS Construction Limited et** (Rikors Ġuramentat 834/2014JRM), appuntata għas-smigh għall-10 ta' Dicembru 2014, u għalhekk din il-kawża għandha tiġi mibghuta lil din il-Qorti, diversament presjeduta, skond l-**art. 792**tal-Kap. 12.
2. Fil-mertu, is-soċjeta` attriċi tinsab diġa' pjenament sodisfatta u mħallsa tax-xogħlijiet eżegwiti minnha fl-appartament tal-eċċipjent f'San Andreas Apartments, Triq il-Gardiel, Marsaskala, u l-eċċepjent ma fadallu jhallasha xejn.
3. Għall-kuntrarju, hija s-soċjeta` attriċi li għandha tagħti lill-eċċepjent u dan bil-mod u għar-raġunijiet kif ġa spjegat fl-atti tal-kawża fl-ismijiet **David Buhagiar vs CFS Construction Limited et** (Rikors Ġuramentat 834/2014JRM), pendenti quddiem din il-Qorti, diversament ippreseduta;

Rat l-verbal tagħha (diversament preseduta) tal-10 ta' Dicembru 2014 fejn *ai termini* tal-Artikolu 792 tal-Kap 12, din il-kawża mxiet kontestwalment mal-kawża numru 834/2014 fl-ismijiet David Buhagiar vs CFS Construction Limited;

Rat il-verbal tat-13 ta' Jannar 2015 fl-atti tal-kawża numru 843/14 (fol 46) imnejn jirriżulta li l-partijiet qablu li safejn rilevanti l-provi f'dik il-kawża jiswew għall-provi meħtieġa f'din il-kawża;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-kawża inklużi dawk tal-kawża numru 834/2014;

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-abbli avukati difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Zammit datat 12 ta' Novembru 2008¹ xtara mingħand il-kumpanija CCM Limited "l-arja fir-raba sular (third floor level) sovrastanti l-apartament numru 2 fil-blokk bla numru u bla isem, (illum magħruf bħala San Andreas Court, fi Triq il-Gardiel, Marsascalea, liema arja kienet tibda minn fejn jispiċċa s-saqaf tal-appartament 2 sa tnaħ-il filata '1 fuq tal-kejl ta' 130 metri kwadri permezz ta' self ta' LM35,000 ekwivalenti għal €81,528,07; li minnhom LM25,000 ekwivalenti għal-€58,234.33 marru għax-xiri tal-arja u LM10,000 ekwivalenti għal-€23,293 sabiex ikopru l-ispejjeż tal-kostruzzjoni u *finishes*;

Illi San Andreas Court kellha diġa' żewġ sulari eżistenti skond il-permess u t-tielet sular mibni mingħajr permess. L-attriċi kellha twaqqa' s-sular li kien bla permess u tibni appartament għall-konvenut u *penthouse* fuqu flimkien mal-*finishings* kollha iġifieri l-apartament kellu jkun lest minn kollox;

Illi Carmelo Farrugia li huwa d-direttur tal-kumpanija attriċi jispjega illi qabel ma sar dan in-negozju kien avvċinah Charles Buhagiar, li jiġi missier il-konvenut u kien ipproponielu illi jixtru din il-blokka bi sħab bil-kundizzjoni illi tkun fuq isem Farrugia biss peress illi kien għaddej mill-proċeduri ta' separazzjoni. Biex jattwa dan in-negozju, Farrugia ha *loan* mill-HSBC fuq il-kumpanija tiegħu bl-isem MCF Company Limited u Buhagiar kellu jhallaslu l-imgħaxijiet fuq il-*loan*;

¹ Dok MZA a fol 150.

Illi Charles Buhagiar jagħti verżjoni opposta u jgħid illi għalkemm Carmelo Farrugia kien proponielu biex jidhlu bi sħab għal dan in-negozju huwa kien irrifjuta. Charles Buhagiar ried illi flok senserija, jieħu appartament għat-tifel bi prezz tajjeb u flok b'rata kummerċjali jieħdu *at cost*;

Illi meta sar il-konvenju bejn l-attriċi u CCM Limited, Charles Buhagiar kien mar ma' Farrugia għand in-nutar iżda ismu ma deher imkien. Meta sar dan il-kuntratt Charles Buhagiar kien qallu li ibnu ma kellux flus biex iħallas in-Nutar u t-taxxa u talbu sabiex iħallsu hu. Filfatt in-Nutar Mark Zammit ikkonferma illi l-ħlasijiet tiegħu u tat-taxxa saru kollha minn naħa ta' Carmelo Farrugia. Dan il-ħlas sar bi ftehim illi l-konvenut kellu jħallashom lura. Skond Farrugia, Charles Buhagiar kellu jħallas nofs l-ispejjeż sabiex joħroġ il-permess għal-bini tal-bqija tal-blokka kif ukoll l-multa biex jitneħħa l-*enforcement notice* u spejjeż oħra ta' drenagġ u għall-kontribuzzjoni tat-triq iżda spiċċa ħallas kollox hu;

Illi missier il-konvenut jixhed illi għamel diversi pagamenti lil Farrugia akkont tax-xogħol magħmul mill-attriċi. Farrugia jerga' jistqarr illi dawk il-pagamenti kienu ħlas tal-imgħaxijiet fuq il-loan li kien ħa u ta' spejjeż oħra. Illi skond il-konvenut, Charles Buhagiar għamel pagamenti ammontanti għal €40,000, f'ċekkijiet ta' €10,000², €10,000³ u €8,000⁴ u kien hemm ukoll pagament li sar minn John Farrugia, li Charles Buhagiar kien jinvesti flus għandu, ta' €12,000. Fir-rigward ta' dawn iċ-ċekkijiet li kopja tagħhom tinsab esebita fl-atti, m'hemmx kwistjoni li dawn ingħataw lill-konvenut. L-unika vertenza li hemm hija in kwantu l-attur qiegħed isostni li dawn inħarġu akkont għal-ħlasijiet relatati mail-bini tal-appartament, filwaqt li l-konvenut jsostni li dawn kienu pagamenti għal-ħlasijiet tal-interessi fuq il-loan li kellu mal-bank biex xtara din il-blokka bi sħab ma'

² Dok JBA a fol 139 tal-kawża 843/14.

³ Dok JBC a fol 141 tal-kawża 843/14. .

⁴ Dok JBB a fol 140 tal-kawża 843/14. .

Charles Buhagiar u għalhekk ma għandhom x'jaqsmu xejn mal-ħlasijiet tal-kont ta' David Buhagiar;

Illi l-ammont pretiż mill-attriċi tax-xogħol li għamlet biex bniet u lestiet l-appartament tal-konvenut kif ukoll il-partijiet tal-komun, huwa ta' €63,853.77 u dan sar a bazi tar-rapport magħmul mill-Perit Tancred Mifsud⁵ imqabba mill-attriċi. M'huwiex kontestat illi dawn LM10,000 mill-facilita' bankarja tal-konvenut thallsu lis-soċjeta` attriċi għaldaqstant skond l-attriċi baqa bilanċ ta' €40,560.77;

Illi oriġinarjament l-attriċi iskriviet privileġġ speċjali u ipoteka legali bin-numru H.12670/2012⁶ għall-ammont ta' €63,853.77 iżda irriduċietha għall-ammont ta' €40,560.77;

Illi mill-provi miġburin fil-kawża numru 843/2014 u għar-raġunijiet ivi esposti li l-Qorti tagħmel pjenza riferenza a skans ta' ripetizzjonijiet bla hteġa jirriżulta li l-prezz ġust tal-appalt kellu jkun ta' €26,957 filwaqt li l-konvenut hallas ferm iktar minn din is-somma;

Decide:

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-każ billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni, tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni u konsegwentement tiċhad it-talbiet tas-soċjeta` attriċi bl-ispejjeż a kariku tagħha.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA

⁵ Dok A a fol 5.

⁶ Dok B a fol 20.