MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
EDWINA GRIMA**

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2003

Talba Numru. 1403/2002/1

Jeffrey James Vella

vs

Pierre u Dorothy Tonna

It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fit-3 ta' Gunju, 2002, fejn intalab li l-konvenuti jigu kkundannati ihallsu lill-attur s-somma ta' sitt mitt lira Maltin (Lm600) rappresentanti danni minnu inkorsi minhabba non-osservanza ta' diversi obbligi kuntrattwali assunti mill-konvenuti u dana permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Debono datat 31 ta' Ottubru 2001 (Dokument A anness ma'l-avviz) fejn l-attur akkwista minn ghand il-konvenuti appartament minghajr numru ufficjali fi blokk ta' appartamenti imsemmi Bay Rock fi Triq is-Salib, Mellieha

u (ii) garage indikat f'mod ufficjali, u ghaldaqstant privatament bhala G3, fil-basement level ta'l-istess blokk.

Illi skond l-artikoli numri 7 u 13 ta' dan il-kuntratt, l-konvenuti kellhom iwettqu numru ta' xogholijiet fil-blokk sa'l-ahhar ta' Dicembru 2001, filwaqt li xogholijiet ohra kellhom ikunu kompletati sad-data tal-kuntratt, liema xogholijiet ghadhom sal-lum ma twettqux u dana minkejja diversi interpellazzjonijiet ta'l-attur. Minhabba f'din l-inadempjenza l-attur ghadu sal-lum ma jistax jabita fl-appartament minnu akkwistat u jutilizza l-garage, u ghalhekk huwa kellu jikri residenza alternattiva u ghall-konviventi tieghu versu l-kera ta' Lm120 fix-xahar, li tithallas kull xahar bil-quddiem u dana b'effett mill-1 ta' Jannar 2001. L-ammont ta' Lm600 miltub mill-attur jirrappresenta hames xhur kera imhallsa minnu sad-data tal-prezentata ta'l-avviz. L-attur jirriserva d-dritt li jitlob il-hlas ta' kwalunkwe kirjiet ulterjuri li ser ihallas jew danni ohra li ser jinkorri minhabba n-nuqqasijiet tal-konvenuti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' qbid ipprezentat kontestwalment ma'l-avviz u ta'l-ittri bonarji datati 21 u 28 ta' Marzu 2002 u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenuti.

Ra r-risposta tal-konvenuti ipprezentata fl-20 ta' Gunju 2002, li permezz taghha gie eccepiet:

1. Illi t-talbiet ta'l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu stante illi d-danni allegatament sofferti mill-attur ma gewx ikkawzati mill-konvenuti stante illi l-attur ma setax jabita fil-fond relattiv.
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess id-dewmien imsemmi fit-talba ma kienx dipendenti mill-konvenuti.

Sema' x-xhieda tal-kontendenti, tal-Perit Johan Farrugia u tal-Perit Valerio Schembri, Paul Mifsud, John Tonna, Joseph Farrugia u Charles Vella.

Ra l-affidavits ipprezentati mill-attur kontenenti x-xhieda bil-gurament tieghu u ta' Raymond Vella, kif ukoll l-affidavit kontenenti x-xhieda tal-konvenut Pierre Tonna.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tad-dokumenti esbieti.

Ikkunsidra,

Illi l-attur akkwista minn ghand il-konvenuti appartament li jinsab fil-hames sular ta' blokk ta' appartamenti gewwa Triq is-Salib, Mellieha flimkien ma' garaxx sottostanti. Illi fil-kuntratt ta'l-akkwist datat 31 ta' Ottubru 2001 u precisament fil-klawsola numru 7, l-konvenuti intrabtu illi ilestu l-partijiet komuni kollha, inkluzi bl-elettriku u l-ilma (eskluzi l-arloggi relattivi) sa'l-ahhar ta' Dicembru tas-sena korrenti 2001; u dana jinkludi l-entratura bil-bieb ta' barra, l-madum u it-turgien ta'l-irham, l-kisi u it-tibjid u iz-zebgha u l-komunikazzjonijiet tad-drenagg u drains komuni kollox lest ghall-uzu. Illi inoltre fil-klawsola 13 tal-kuntratt l-vendituri intrabtu li izomm il-bejt fi stat ta' manutenzjoni tajba u iddikjaraw illi l-kontrabejt fuq il-flat ta'l-attur kien diga lest.

Illi l-attur jallega illi l-konvenuti ma onorawx dawn l-obbligazzjonijiet kontrattwali minnhom assunti u dana minhabba f'certi nuqqasijiet u cioe:

1. It-turgien kollha mhux miksija bl-irham u kisi.
2. Partijiet mill-hitan ma kenux miksijin u imbajda
3. Il-lift ma kienx installat u ghalhekk ma jiffunzjonax, meta huwa joqghod fil-hames sular.
4. Il-qanpiena tal-bieb ta' barra (u cioe' l-intercom) ma kenitx installata u ghalhekk ma kenitx qieghda tahdem.
5. It-tromba tal-lift kienet minghajr saqaf fiss u permanenti u mghottija biss b'folji tal-plastic.
6. Cavetta ghall-bieb li jaghti ghal bejt ma tezistiex.
7. Hafna hmieg u fdaljijiet tal-bini kullimkien.
8. Il-pipes tad-dawl huma kollha mikxufin
9. Hemm targa fil-komun li taghti ghal fejn hemm il-pipes tad-dawl li hija skoperta (u cioe' minghajr protezzjoni) u ghalhekk hija perikoluza.
10. Taht il-gallarija ta'l-apparatement ta'l-attur ghadu m'hux miksi

11. Partijiet mill-faccata tal-blokka, inkluza l-faccata ta'l-appartament ta'l-attur, ma humiex miksija u ghalhekk jixorbu l-ilma.
12. Dawl ghall-appartament ta'l-attur ma hemmx peress illi s-sid ma kisbux wara li naqas milli jwahhal l-*earth electrode* u l-attur qieghed ikollu jutilizza extension li twassal ghal appartament iehor.
13. Ma kienx hemm *gate* installata fil-bokka tad-drive-in komuni.

Illi minhabba f'dawn in-nuqqasijiet, l-attur jallega illi huwa ma setax imur joqghod fl-appartament minnu akkwistat, iktar u iktar meta wiehed iqies illi dan l-apparatment qieghd fil-hames sular u l-konvenuti naqqsu li jinstallaw il-lift u dana skond kif hemm indikat fil-kuntratt tal-kompro-vendita. Ghalhekk l-attur qieghed jitlob permezz tal-presenti istanza, il-hlas tal-kera illi huwa kellu jizborzja minhabba l-fatt illi huwa kellu jikri appartament iehor minn ghand missieru Raymond Vella bil-kera ta' Lm120 fix-xahar u ghalhekk huwa qieghed jitlob il-hlas tal-kera ghax-xhur ta' Jannar 2002, Frar 2002, Marzu 2002, April 2002 u Mejju 2002. (ara ricevuti esebieti a fol.17 sa 20 tal-process u l-affidavit ta'l-istess Raymond Vella a fol.13 tal-process).

Illi in sostenn ta' dak allegat minnu l-attur ressaq bhala xhud lil Perit Valerio Schembri li huwa kien inkariga sabix ihejji *condition report* rigward l-istat li fih jinsab l-appartament minnu akkwistat flimkien mal-partijiet komuni, liema rapport huwa esebiet a fol 23 sa 32 ta'l-atti processwali. Illi l-perit Valerio Schembri acceda darbtejn fuq il-post u cioe' fl-4 ta' Lulju 2002 u fil-11 ta' Dicembru 2002, fejn huwa ikkonstata illi l-appartament fih innifsu huwa internament lest sabiex ikun jista' jintuza liberalment ghal skop ta' abitazzjoni, izda illi fil-komun tal-blokk jonqos li isiru diversi xogholijiet. Jikkonstata illi:
1. Jonqos li isiru diversi xogholijiet fuq il-faccata
2. irid isir *waterproofing* adegwat tal-wicc tal-bejt li fl-istat l jinstab jista jaghti lok ghal perkolazzjoni ta'l-ilma u dana peress illi ix-xoghol tal-kontrabejt fih diversi nuqqasijiet, tant illi qieghed jippenetra l-ilma fis-saqaf ta'l-appartament

ta'l-attur kif ukoll fil-komun tal-blokk. Il-bejt fil-fatt f'xi partijiet ghadu qieghed izomm l-ilma.
3. Il-faccata u it-terrazzin ghadhom mhux lesti izda jistghu jintuzaw.
4. Il-lift ghadu mhux installat.
5. Ix-xaft fejn ser jigi installat il-lift huwa mikxuf u ghalhekk perikoluz.
6. Diversi fili ta'l-elettriku u *conduit pipes* li ghadhom mikxufin.
7. Dhul ghal garaxx kien ghadu ma hux kompletat sa Dicembru 2002.
8. Sa Dicembru l-ispazju li hemm bejn il-bieb ta'l-*aluminium* tal-bejt u it-targa ghadu ma giex maghluq (ritratt Dokumenti MLH12 u 13)

Illi flimkien mar-rapport tieghu il-Perit Valerio Schembri ezebixxa sett ritratti li juru dawn in-nuqqasijiet. Il-Perit Schembri ghalhekk jikkonkludi illi ghalkemm l-appartament proprjeta ta'l-attur huwa wiehed abitabbli, l-access ghalih huwa ferm difficli u anke perikoluz.

Il-Perit Johan Farrugia, inkarigat mill-konvenut, min-naha tieghu jiccertifika illi it-tibjid fil-partijiet komuni huwa lest u li l-madum tqieghed fit-tarag. Anke l-aperturi huma lesti, fosthom il-bieb ta' barra tal-blokk ta'l-appartamenti. Huwa ighid li ma jaqbilx mar-rapport tal-Perit Schembri rigward il-partijiet komuni ghaliex dawn fl-opinjoni tieghu tlestew. Jaqbel illi l-*lift* ma huwiex installat, izda ighid illi ma hemmx perikolu peress illi l-konvenut qieghed *pallet* mal-bokka tal-*lift* f'kull sular. Inoltre ghalkemm l-attur jallega illi l-kontra-bejt ghadu ma huwiex lest, il-Perit Farrugia jiccertifika illi fil-fatt dan sar, izda sabiex wiehed ikun mija fil-mija cert li ma jidholx ilma, irid isir il-*water-proofing membrane*.

Fil-fatt rigward dawn in-nuqqasijiet ilmentati mill-attur, l-konvenut jirribatti billi ighid:
1. Illi l-irham u l-madum tat-tarag ma setax jitlesta sakemm l-attur ma ilestiex ix-xogholijiet tal-*plumbing* u ta'l-elettriku u dana minhabba il-mghodija tal-pajpijiet.
2. Illi it-tibjid u kisi tal-hitan tlesta sat-30 ta' Novembru 2001

3. Illi bi ftehim mas-sidien kollha tal-blokk, il-*lift* kellu jigi installat hekk kif jitlestew ix-xogholijiet fuq l-appartamenti kollha tal-blokk. Fil-fatt fil-kuntratt ta'l-akkwist huwa ma kienx intrabat biz-zmien.
4. Illi rigward it-twahhil ta'l-*intercom*, l-konvenut ighid illi l-kuntratt ma jistipula xejn dwar dan.
5. Is-saqaf tat-tromba tal-*lift* kellu isir temporanjament bl-injam u l-*plastic* u dana stante illi is-saqaf seta isir biss wara li jigi installat il-*lift*.
6. Rigward l-access ta'l-attur ghal bejt, l-konvenut isostni ili dan huwa wiehed limitat biss fl-okkazzjonijiet meta ikun hemm xi hsara fit-tank ta'l-ilma jew l-ariel tat-televizjoni jew *satellite dish*.
7. Rigward il-fdaljijiet mix-xoghol tal-bini, huwa jikkontendi illi dejjem kien jaghti istruzzjonijiet lil haddiema sabiex inaddfu dana u li hu ma ghandu xejn x'jaqsam mal-hmieg li ihallu ir-residenti l-ohra tal-blokk.
8. Jinnega li hemm wires tad-dawl mikxufin fil-partijiet komuni.
9. Kisi taht il-gallarija ta'l-attur ilu li tlesta mill-ahhar ta' Novembru 2001.
10. L-istess ghal-faccata tal-blokk li ilha lesta minn Novembru 2001
11. Ma jirrizultax mill-kuntratt ta'l-akkwist illi l-konvenuti kienu obbligati iwahhlu l-electrode ghall-appartament ta'l-attur.
12. Lanqas ma kellu jinstalla *gate* fid-drive-in.
13. Rigward ghall-istat tal-bejt huwa jikkontendi illi l-kontrabejt, il-kisi ta'l-opramorta, l-isgwoxx u t-thallib tlestew sat-30 ta' Novembru 2001.
14. Rigward is-servizz tad-dawl u l-ilma, l-konvenut jikkontendi illi huwa biegh l-appartamenti bhala *shell* u ghalhekk kienet responsabbilta tal-akkwirenti illi jinstallaw dan is-servizz fl-apparatmenti rispettivi taghhom. Madanakollu huwa kien offra id-dawl mill-proprjeta tieghu lis-sidien ta' dawn l-appartamenti, inkluz lill-attur.

Il-konvenut ressaq lil Paul Mifsud bhala xhud li ikkonferma illi ix-xoghol tad-dawl fil-partijiet komuni huwa lestihom, fuq inkarigu tal-konvenut, fl-ahhar ta' April 2002 u l-arlogg tad-dawl twahhal bejn l-ahhar ta' Mejju u bidu ta' Gunju. Inoltre kien dan ix-xhud flimkien mal-konvenut li ghamlu l-

kontrabejt. Ghalkemm jikkontendi illi qabel ma sar u anke wara seta’ dahal xi ftit ilma u dana minhabba il-fatt illi x-xoghol tal-kontrabejt ikun ghadu frisk. Il-kontrabejt kien tlesta hekk kif bdiet ix-xitwa tas-sena 2001. Jiftakar illi l-attur kien gab il-madum bejn Jannar u Frar tas-sena 2002 u il-bieb ta’ barra ta’l-appartament ta’l-attur twahhal f’ Gunju 2002.

Ikkunsidra,

Illi jidher illi l-attur kien qieghed jippretendi illi huwa kien ser ikun jista jidhol ighix fl-appartament li huwa akkwista minn ghand il-konvenuti f’ Jannar 2002 u dana in vista tal-fatt illi l-konvenuti kienu obbligaw rwiehom illi ilestu il-partijiet komuni sa’l-ahhar ta’ Dicembru 2001. L-attur qieghed jallega illi peress illi l-konvenuti naqqsu milli jaghmlu dana huwa ma setax jidhol ighix fl-appartament u ghalhekk kellu imur ighix band’ohra bil-kera.

Jirrizulta mill-provi prodotti illi l-attur dahal ighix fl-appartament mikri lilu minn ghand missieru f’Jannar 2002. Qabel din id-data huwa kien ighix mall-genituri tieghu. Dana l-apparatment krieh minn ghand missieru stess. Dana l-post, proprjeta ta’ missieru, kien vojt qabel ma dahal ighix fih l-attur. L-attur ried jitlaq mid-dar u imur ighix ghar rasu flimkien mat-tfajla tieghu Daniza qabel ma huma jizzewwgu f’ Awissu 2002.

Illi ghalhekk it-Tribunal irid jara jekk il-fatt illi l-attur ma setax imur jabita fl-appartament minnu akkwistat sa minn Jannar 2002, kenux jahtu ghalih l-konvenuti jew l-attur innifsu.

Illi jirrizultaw is-segwenti fatti:

1. Illi l-attur akkwista l-appartament minn ghand il-konvenuti bhala gebel u saqaf (shell form) u dana f’Ottubru 2001.
2. Illi l-konvenuti kellhom ilestu is-segwenti xogholijiet sa l-ahhar ta’ Dicembru 2001 u cioe’ l-elettriku u l-ilma fil-partijiet komuni, l-entratura bil-bieb ta’ barra, l-madum u it-turgien ta’l-irham, l-kisi u it-tibjid, iz-zebgha u l-komunikazzjonijiet tad-drenagg u drains komuni.

3. illi huwa minnu illi l-konvenuti ma irnexxielhomx ilestu ix-xogholijiet kollha fil-partijiet komuni fiz-zmien stipulat.
4. Illi l-*lift* jissemma illi jifforma parti mill-bejgh ghalkemm dan kien ghadu ma hux installat.
5. Kienet responsabbilta tal-vendituri illi jiehdu hsieb il-manutenzjoni tal-bejt u dana skond kif miftiehem fil-klawsola numru 13 tal-kuntratt ta'l-akkwist. Dana naqqsu li jaghmluh tant illi l-attur ghandu il-hsara fis-soqfa ta'l-appartament tieghu.
6. Ix-xoghol ta' tibjid u kisi fl-apparatment ta'l-attur sar f'Dicembru 2001 (ara xhieda Charles vella u Joseph Farrugia).
7. Il-madum u l-accessorji l-ohra gew ordnati bejn l-ahhar ta' Ottubru u l-ahhar ta' Novembru 2001 (ara Dokumenti PF3 sa PF7) u ghalhekk huwa kemmxejn impossibbli illi dan ix-xoghol ta' tqeghid tlesta fi zmien xahar meta wiehed jikkonsidra illi dan kien fiz-zmien tal-Milied.
8. Illi anke l-attur stess jiddikjara illi l-appartament tieghu ma kienx lest qabel l-ahhar ta' Frar 2002 u dana mhux ghaliex kif ighid hu ma kellux ghagla sabiex ilestieh gialadarba l-partijiet komuni ma kenux lesti, izda ghaliex huwa kemmxejn inverosimili illi appartament fi stat ta' gebel u saqaf jitlesta minn kollox fi zmien xahar u ikun lest inoltre ghall-abitazzjoni.
9. Illi inoltre jidher illi l-ghamara ordnata mill-attur f'Ottubru 2001, kellha tigi ikkonsenjata fit-28 ta' Marzu 2002 u dana skond kif jirrizulta mid-Dokument PF2 a fol.84 tal-process u kwindi l-attur kien jaf sa minn Ottubru 2001 illi l-ghamara ma kenitx ser tasal qabel l-ahhar ta' Marzu tas-sena ta' wara.
10. L-attur talab lill-Perit Johan Farrugia sabiex johorglu *completion certificate* f'April 2002 u dana sabiex japplika ghas-servizzi tad-dawl u ilma li gew effettivament installati f' Gunju 2002.

Illi ghalhekk ghalkemm l-attur certament seta' sofra danni minhabba inadempjenza min-naha tal-konvenuti tal-obbligi kontrattwali assunti minnhom, madankollu tirrizulta ukoll illi l-impossibilta min-naha ta'l-attur illi huwa imur jirrisjedi fl-apparatment minnu akkwistat ma kienx dovut interament lill-konvenuti, izda ukoll minhabba xogholijiet ohra li kellhom isiru fl-appartament tieghu qabel ma huwa

imur jabita fl-istess. Illi certament qabel l-ahhar ta' Marzu 2002, l-attur ma kienx ser ikun fil-possibilita illi jabita fl-appartament tieghu peress illi kien ghad hemm xi ghamara nieqsa u cioe' principarjament il-kcina. Inoltre huwa kemmxejn inverosimili illi appartament fi stat ta' gebel u saqaf seta' tlesta minn kollox fi zmien xahar u cioe' fix-xahar ta' Dicembru.

Illi huwa massimu legali illi l-persuna li qed tirreklama id-danni hija fl-obbligu li timminimizza dawn id-danni u mhux li izzid maghhom u ghalhekk ghalkemm huwa minnu illi l-konvenuti naqqsu li jottemperaw rwiehom ma dak miftiehem fil-kuntratt u ghalkemm l-attur seta' kellu azzjonijiet ohra miftuha ghalih, il-konvenuti certament ma ghandhomx iwiegbu ghal hlas ta' kera ta' appartament sa' Marzu 2002 u dana anke fuq bazi ta' ekwita' . Dana qed jinghad peress illi mill-assjem tal-provi jirrizulta illi l-appartament ta'l-attur ma setax ikun lest ghall-abitazzjoni qabel din id-data u dana mhux b'tortijiet imputabbli lill-konvenuti. Illi madanakollu minhabba in-nuqqas tal-konvenuti li jottemperaw rwiehom ma' dak miftiehem fil-kuntratt ta'l-akkwist, l-attur ghax-xhur ta' wara ma setax jidhol jabita fl-appartament minnu akkwistat.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt illi jilqa' it-talba attrici limitatament ghas-somma ta' Lm240 u filwaqt illi jilqa' ukoll l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti *in parte*, jikkundanna lill-konvenuti ihallasu lill-attur is-somma ta' Lm240 u dana rappresentanti l-kera tal-fond 27B, Triq il-Pulviera Mellieha ghax-xhur ta' April u Mejju 2002, b'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attur skond il-ligi.

L-ispejjez ta' din l-istanza ghandhom jigu sopportati b'mod ugwali bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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