MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2007

Avviz Numru. 194/2005

Joseph Calleja

Vs

GR Developments Limited

Il-Qorti:-

Rat illi l-atturipprezenta avviz fir-Registru ta’ din il-Qorti nhar is-7 ta’ April 2005 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas is-somma ta’ elfejn mija u disgha u erbghin lira Maltin u erbghin centezmu (LM2,149.40) jew somma verjuri li tigi stabbilita minn din il-Qorti rapprezentanti bilanc minn somma akbar, prezz ta’ akkwist ta’ lift u l-istallazzjoni tieghu fil-blokk ta’ appartamenti Pope John Paul Il Flats, fi Triq Gdida bla isem li tisbokka f’St. Pauls Street, Santa Venera, liema Xoghol sar ai termini ta’ ftheim datat 14 ta’ Novembru 2000, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Bl-ispejjes, inkluz tal-ittra interpellatorja datata 9 ta' Marzu 2005, u bl-imghax legali kontra s-socjeta konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta prezentata fir-registru ta' din il-Qorti nhar is-6 ta' Mejju 2005 fejn eccepiet is-segwenti:-

1. Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta minn din l-Onorabli Qorti bl-ispejjez kontra l-attur stante l-allegat ammont ta' elfejn mija u disgha u erbghin lira Maltin u erbghin centezmu (LM2,149.40) ma huwiex dovut kif ser jigi spjegat fil-mori tal-kawza u dan ai termini tal-iskritturi privati datati 14 ta' Novembru 2000 u 29 ta' Jannar 2004.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xoghol mill-attur ma sarx kif kien patwit u lanqas kif titlob is-sengha u minhabba dan is-socjeta konvenuta sofriet Danni billi kellha thallas kumpens lil terzi wara li gew istitwiti proceduri legali kontra taghha.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur skond l-iskrittura datata 29 ta' Jannar 2004 obbliga ruhu illi jikkonsenja, jinstalla u jikkomissjona lift fil-fond ta-socjeta konvenuta sas-27 ta' Frar 2004. Huwa accetta li kemm il-darba jonqos ihallas penali ta ghoxrin lira (LM20) kuljum. L-attur ittermina x-xoghol wara d-data miftiehma u ghalhekk l-allegat bilanc jirrapprezenta l-penali li l-attur stess accetta li jhallas.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi nhar it-8 ta' Frar 2006, xehed l-attur Joseph Calleja u spjega li skond ftehim ta' l-14 ta' Novembru tas-sena 2000, li huwa ghamel mal-kumpanija konvenuta huwa ghadda ghall-istallazzjoni ta' lift fi blokk ta' appartamentibl-isem Pope John Paul 11, go Triq il-Gdida li tizbokka fi Triq San Paul Santa Venera. Ix-xoghol ta' kostruzzjoni u u installazzjoni ta' dan il-lift huwa bidet fix-xahar ta' Frar 2003 u dan ghaliex il-blokk ma kienx ghadu lest sabiex isir l-installazzjoni ta' lift.

Spjea li f’Gunju 2001 huwa kien indaga sabiex jara jekk setghax jibda ighamel xi Xoghol, izda s-socjeta konvenuta kienet qaltlu sabiex jistenna ftit u dan ghaliex il-flats ma kienx lesti. Jghid li ma kienx jaf ghaliex ix-xoghol kien wieqaf.

Fix-xahar ta’ Frar ghamel ix-xogho lkollu li seta isir minghajr il-bzonn tal-provista tad-dawl ghaliex provista ta’ l-elettriku ma kienx hemm. Wara li l-konvenuti ottjenew tali servizz huwa kompla bix-xoghol u lestieh sa l-1 ta’Mejju 2003. Skond l-ftehim li kellhom il-lift kien ser jiswa sitt elef lira Maltin (LM6,000) u huwa beda jithallas ma mano max xoghol izda sussegwentement il-konvenut nomine ma riedx ihalsu l-bilanc restanti fl-ammont ta’ elfejn mija u disgha u erbghin lira Maltin u erbghin centezmu (LM2,149.40) .

Jghid li raguni ‘l ghala s-socjeta konvenuta ma halsitux tal-bilanc ma inghatax u izda jghid li kienu jghidulu li jhalsuh meta ikunu komdi. Meta qalilhom li kien sejjer ghand l-avukat dawn qalulu li ma riedu jghatuh xejn ghaliex kellhom ihalsu multa peress li kienu tardiv fix-xoghol.

In kontro-ezami jghid illi huwa lesta x-xoghol fi zmien gimghatejn minn meta kien hemm it-*three phase* installat fil-blokk. Ikkonferma ukoll li kien intrabat b’skrittura datata 29 ta’ Jannar 2004 dok. JC1 u jghid li li l-kwistjoni tat-*three phase* hija ukoll imsemmija fl-iskrittura dok. JC1. Jghid li sabiex ihaffef il-progett huwa spicca indahal hu personalment sabiex ighamel l-applikazzjoni tat-threephase ‘l ghaliex l-electrian li kellha is-socjeta konvenuta ma kellux licenja sabiex jintavola tali applikazzjoni.

Mistoqsi kienx jaf li kien hemm penali fl-iskrittura li ffirma x-xhud ighid li kien jaf u jghid li din saret peress illi is-socjeta konvenuta kienet intrabtet b’penali ma terzi persuni li kienu propensi jixtur l-appartamenti in vendita fil-blokk. Qal li fl-iskrittura huwa kien ipprometta li jekk kollox ikun kif suppost huwa kien ser ilesti l-installazzjoni tal-*lift*

sa mhux aktar tard "*mis-27 ta' Frar sabiex f' Marzu 2004 ikun lest*."

Jghid u jispjega ukoll in kontro-ezami li huwa accetta li jhallas il-penali kif imsemmi fil-klawsola numru 3 tal-ftehim ghaliex kienet marbuta mal-kwistjoni tal-provista tat-*three phase.* Enfasizza li s-socjeta konvenuta ma kkoperat xejn mieghu.

Raymond Grech prodott mis-socjeta konvenuta xehed nhar is-27 ta' April 2006 u spjega ili huwa jokkupa l-kariga ta' Direttur tas-socjeta konvenuta. Qal li l-ewwel darba li ltaqa' ma l-attur kien fl-24 ta' Novembru 2000 fuq il-post in kwistjoni meta l-blokk ma kienx ghadu mibni. Huma iddiskutew il-progett, l-ispecifications, il-pjanti u l-prezz tal-lift li gie moghti lilu mill-attur. Sar il-ftehim, ordna l-lift u sahansitra anke halsu terz mill-prezz miftiehem sabiex b'hekk jkun jista timporta l-lift. Jghid li l-bini beda tiela, f'Lulju 2003 il-bini kien lest u fit-3 ta' Lulju 2003 biegh l-ewwel appartament in *shell form.* Il-kompratur prospettiv xtaq li jkollu garanzija li *l-common parts u l-lift* kienu ser ikunu lesti fiz-zmien u ghalhekk huh, direttur iehor tas-socjeta konvenuta kellu javvicina lill-attur sabiex huma jkollhom l-istess garanzija. Jghid li permezz ta' telefonata l-attur kien ikkonfermalu li sa l-ahhar ta' Novembru 2003 x-xoghol kellu jitlesta. Huma ghalhekk intrabtu ma dan l-kompratur prospettiv li kollox kien ser ikun lest sa Frar 2004 u fin-nuqqas jehlu penali ta' ghoxrin lira (LM20) kuljum. Spjega li sa Dicembru 2003 l-attur ma kienx lesta x-xoghol u kienu iltaqghu flimkien fuq il-post u huwa ghaddielu pagament iehor ghaliex kien qallu li kellu bzonn xi finanzi biex ikun jista ikompli. Huwa hass ruhu marbut li jaccetta peress li iz-zmien tal-penali li kien intrabat li ihallas lil komprattur prospettiv kien qed javvicina u ghalhekk ghamlu il-ftehim esebit fl-atti u markat bhala dok. JC1. Dak in-nhar halsu somma ohra ta' elfejn u hames mitt lira Maltin (LM2,500) u ghaddielu pagament iehor ta' elf u mitejn lira aktar tard.

Dwar il-kwistjoni tal-applikazzjoni tat-*three phase* ix-xhud ighid li kien l-attur li kellu jiehu hsieb kollox. L-attur kompla ghaddej bix-xoghol pero irnexxilu jgib il-provista

tat-*three phase* u l-*meter* twahhal fil-15 ta' Marzu 2004. Minhabba f'hekk l-kompratur spicca harku u talab lil Qorti tikkundannah ihallas il-penali. Fil-fatt huwa esebixxa sentenza moghtija mill-Qorti tat-Talbiet iz-Zghar datata 4 ta' Frar 2005, fl-ismijiet **Ian Magro u Moira Vella vs GR Developers Ltd** (dok. RG1) fejn gew ikkundannti ihalsu lil kompraturi Magro u Vella s-somma ta' elf u hames mitt lira Maltin (LM1,500) bhala danni kwzati minhabba d-dewmien tal-lift.

Huwa kkonferma li l-lift seta' jintuza f'Mejju 2004 ghalkemm kien ghad ghandu xi difetti. Huwa esebixxa zewg ritratti tal-lift in kwistjoni sabiex jipprova lil Qorti li l-bibien ta' dan il-lift ma kienux nvellati li gew markati bhala dok. RG2 u RG3, u ritratt iehor li gie markat bhala dok. RG4 li juri l-panel tal-bieb li gie imwahhal ma kienx gdid. Jghid li huwa baghat ukoll pagament iehor lill-attur ghas-saldu pero dan ma giex accettat minnu u gie mibghut lura lilu.

Fit-28 ta' Gunju 2006 xehed **Ian Magro** prodott mis-socjeta konvenuta u qal li huwa kien xtara flat minghand is-socjeta konvenuta skond kuntratt redatt minn Nutar Ian Spiteri nhar is-27 ta' Awwissu 2003. Qal li fil-kuntratt il-partijiet kienu fthemu li l-flat kellu ikun lest minn kollox sa mhux aktar tard minn sitt xhur mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Ikkonferma li l-konvenuti ma kienu ottemporaw ruhhom da l-obbligazzjoni taghhom lil-common parts ikunu lesti u kien ghalhekk li ipprezenta kawza il-Qorti kontra taghhom quddiem it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar u ikkonferma li s-sentenza giet deciza favur tieghu u l-konvenuti gew kkundannati ihalsuh s-somma ta' LM1,500 bhala danni skond is-sentenza esebita a fol. 24.

Ikkonferma li il-lift beda jahdem f'xi zmien izda baqghu xi difetti fih. Ikkonferma li fis-27 ta' Frar 2004 il-lift kien imwahhal izda ma kienx qed jiffunzjona ghaliex ma kienx ikkomunikat ma' l-elttriku.

Nhar it-12 ta’Marzu 2007 xehed **George Busuttil** u kkonferma li huwa jokkupa l-kariga ta’ Direttur tas-socjeta konvenuta. Ikkonferma li s-socjeta tieghu kienet tkelmet mal-attur dwar ix-xiri tal-lift in kwistjoni. Ikkonferma li pero fil-kuntratt li huma ghamlu ma l-attur kien hemm miktub li l-attur kien responsabli sabiex idahhal *it-three phase.*

Qal li in segwitu f’Gunju 2003 huma ghamlu konvenju fuq biegh ta flat ma certu Montebello u kienu intrabtu li l-lift kien ser jiffunzjona sa mhux aktar tard minn sitt xhur mid-data tal-konvenju. Spjega li kien ta permess lil dan Montebello sabiex jida bix-xoghol fl-appartament li kien xtara u fil-fatt kien anke dahhal il-provista ta’ l-elettriku.

F’Novembru ta’ l-istess sena kienu bieghu flat iehor lil certu Magro u ghalhekk reghu tkelmu ma l-attur u dan weghdu li kien ser ikun instllat u ghalhekk fil-kkuntratt li ghamel ma Magro sahansitr anke intrbat bi penali jekk il-lift ma jkunx qed jahdem fiz-zmien stipulat.

F’Jannar iltaqghu ghand Dr. Norval desira u s-socjeta konvenut ahalset is-somma ta’ LM2,500 lill-attur bil-ghan li jipprovdi l-lift sa mhux aktar tard mid-29 ta’ Jannar 2004. Qal li huwa seta b’hekk jaram il-lift billi jiehu dawl minghand Montebello u spjega li kien hemm bzonn it-*three phase* biex thaddem il-lift. Huma ghalhekk intrabtu ukoll ma l-attur bil-penali f’kaz li jonqos li ihaddem il-lift sas-27 ta’ Frar 2004.

Minn ricerka li ghamel irrizultalu li l-attur applika ghall-provista tat-*three phase* fit-22 ta’ Marzu 2004, u s-sitema giet installata fit-12 ta’ April 2004. Huma ghaddew pagament iehor lill-attur fis-somma ta’ Lm 1,200 fid-19 ta’ Mejju 2004. Jikkonferma li sa Mejju 2004 huma kienu halsu l-attur is-somma globali ta’ LM4,575. Jghid illi imbaghad Magro spicca fethilhom kawza li giet deciza kontra taghhom. Ikkonferma li sa dak in-nhar li xehed il-lift kien ghadu mhux certifikat li huwa skond is-sengha u l-arti. Huwa esebixxa il-konvenju li sar ma Montebello li gie markat bhala dok. Z, ricevuta mahruga mill-korporazzjoni ta’ Enemalta li giet markata bhala dok. Y.

Nhar it-3 ta' April 2007, is-socjeta konvenuta pprezentat permezz ta nota fir-registru ta' din il-Qorti il-kuntratt li sar bejn Magro u Vella minn naha wahda bhala l-akkwirenti u mis-sosjeta konvenuta bhala l-venditrici datat 27 ta' Awwissu 2003.

Ikkunsidrat:

Illi 'n sintesi r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet f'din il-kawza hija dik regolata permezz ta' ftehim verbali datat 14 ta' Novembru 2000 u sussegwentement permezz ta' l-iskrittura esebita fl-atti a fol. 16 markata bhala dok. JC1, li taghha l-firmatarji huma l-kontendenti ta' din il-kawza.

Minn dak li xehdu l-partijiet dwar il-ftehim verbali ma jidhirx li hemm kontestazzjoni u cioe li l-attur kellu jipprovdi u jinstalla lift fi blokk flats versu l-prezz ta' LM6,000, u li dak in-nhar tal-ftehim skond ix-xhieda ta' Raymond Grech direttur tas-socjeta konvenuta huwa hallas lill-attur is-somma ta' LM1875 akkont u li l-bilanc kellu jithallas ma mano max-xoghol li kellu jsir. Dwar termini u penali ma kien issemma xejn dak in-nhar.

Illi insegwitu minhabba xi dizgwit li kien inqala' bejn il-partijiet, b'modpartikolari minhabba dewmien il-partijiet dehru ghand l-avukat Dr. Norval Desira u ftehmu skond l-iskrittura esebita u markata bhala dok. JC1 kif kellha tigi regolata ir-relazzjoni kontrattwali ta' bejniethom.

Minn esami ta' l-istess jirrizulta li l-attur fil-klawsola numru tnejn maghruf bhala l-kuntratur kien "intrabat illi jikkonsenja, jinstalla u jikkomissjona l-*lift* fil-blokk hawn fuq deskritt (fi blokk appartamenti bl-isem Pope John Paul 11, fi triq gdida bla isem li tisbokka f'St. Paul Street, Santa Venera kliem ta din il-Qorti) taht penali ta' ghoxrin lira (LM20) kuljum f'kaz ta' dewmien bhala danni prelikwidati, b'dana illi l-kumpanija ma jkollhiex id-dritt li titlob dan il-penali minghand il-kuntrattur sakemm ma tircevix talba ghall-hlas ta' dan il-penali mill-okkupanti attwali tal-blokk imsemmi. B'dana li l-kuntrattur ma jigix obbligat li jhallas penali fi kwalunkwe kaz <u>sakemm ma jkunx hemm servizz</u>

ta' elettriku (3 phase phase) installat fil-blokk biex jkun jista' jitwahhal il-lift."

In oltre fil-klawsola numru 3 ta l-istess kuntratt hemm imnizzel li s-socjeta konvenuta kellha thallas lill-attur l-bilanc restanti ta' LM3,225 in kwantu ghal LM1,500 meta jiba ix-xoghol ta' installazzjoni tal-lift u kwantu ghall-ahhar pagament ta' LM1725 hekk kif jigi *commissioned* il-lift u jibda jiffunzjona bla problemi.

Illi ghalhekk jirrisulta mis-suespost li l-attur kellu jithallas ta' l-ahhar zewg pagamenti u cioe dik ta' Lm1,500 meta jibda ix-xoghol ta installazzjoni u l-bilanc ta' LM1725 meta l-lift ikun qed jiffunzjona bla problemi. Il-kwistjoni tal-penali tal-Lm20 kuljum ma tibdiex tiddekorri qabel ma jkun hemm servizz ta three phase installat fil-blokk sabiex jista tiwahhal il-lift. Hawnhekk il-Qorti m'ghandha l-ebda kontro talba ghall-hlas ta penali jew ghad-danni li s-socjeta konvenuta jista jkollha.

Illi ghalhekk din il-Qorti trid tara jekk meta l-attur fetah il-kawza odjerna il-*lift* in kwistjoni kienx installat u fit-tieni lok jekk kienx qed jiffunzjona bla problemi.

Illil-attur xehed li huwa kien tlesta mix-xoghol tal-installazzjoni tal-lift sa Mejju 2004. Ian Magro ighid li fis-27 ta' Frar 2004 il-lift ma kienx qed jiffunzjona ghalkemm kien imwahhal u jghid li minn dan hu cert ghaliex il-provvista tat-three phase kienet ghadha mhiex installat fil-blokk. Jghid pero li fi ftit granet wara li din il-provista giet installata il-lift beda jahdem u kellu xi hafna problemi. Pero x'kienu dawn il-problemi ma jghidx isemmi biss li l-koxxa tal-lift ma kienitx pulita u li kien hemm xi spazju ta'pulzier. Mistoqsi jekk jafx meta beda jahdem sew il-lift ix-xhud Magro ex admisses jghid "*ma niftakarx meta beda jahdem sew il-lift*" (fol. 33). Raymond Grech direttur tas-socjeta konvenuta jikkonferma li f'Mejju 2004 il-*lift* kien qed jiffunzjona ghalkemm ma kienx komplut u kien jonqsu xi affarijiet (fol.23). X'kienu dawn in-nuqqasijiet pero ma ighidx u jekk ittrangawx. George Busuttil ukoll direttur ta-socjeta konvenuta jghid li ma jafx meta ix-xoghol tal-*lift* gie konkluz ghalkemm ikkonferma li x-xoghol tlesta mhux

skond is-sengha u l-arti. X'kienu dawn id-difetti ma jghidx u lanqas jghid li ma kienx qed jiffunzjona tajjeb. Minn imkien ma jirrizulta x'kienu dawn id-difett li dawn ix-xhieda allegaw li kien hemm. Il-ftehim ma jitkellem fuq l-ebda difett kosmetika bhal dak sollevat mix-xhud Raymond Grech u cioe li bieba wahda ma kienitx gdida, izda ighid biss li l-*lift* ikun qed jiffunzjona tajjeb.

Illi mill-atti jirrizulta ukoll li l-attur kien kiteb zewg ittri lis-socjeta konvenuta Dok. CJ 2 u CJ 1 (esebiti fl-atti a fol. 18 et seq) u talab hlas minghand is-socjeta konvenuta izda in segwitu pprezenta l-avviz odjern nhar is-7 ta April 2005 fejn talab lil-Qorti tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallsu il-bilanc restanti fl-ammont ta'LM 2149.40. Illi minn imkien ma jirriulta li dan l-ammont riklamat mill-attur mhux bilanc minn somma akbar kif miftiehma bejn il-partijiet dwar il-prezz ta xiri u installazzjoni tal-lift mertu tal-kawza.

Ghaldaqstant l-Qorti filwaqt li qieghda tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta qieghda tilqa it-talba attrici billi tiddikjara li x-xoghol sar skond il-ftehim datat 14 ta' Novembru 2000 u tikkundanna lis-socjeta konvenut thallas lill-attur is-somma ta' elfejn mija u disgha u erbghin lira Maltin u erbghin centezmu (LM2,149.40).

Bl-ispejjes inkluz tal-ittra nterpellatorja datata 9 ta' Marzu 2005 u bl-imghax legali skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

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