MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PETER BORG COSTANZI

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2007

Talba Numru. 988/2006

Talba Nru: 988/06PBC

Salvatore Fenech
I.D. Nru. 320122M

Vs

Office Electronics Limited
Reg. Nru. C5022

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-talba li bih l-attur talab li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' seba' mija u disghin lira Maltin u wiehed u sittin centezmu

(Lm790.61c) rapprezentanti kera ta' l-iskadenza li ghalqet u saret dovuta mis-socjeta' konvenuta fl-1 ta' Gunju, 2006 ghall-perjodu mill-1 ta' Gunju, 2006 sat-30 ta' Novembru, 2006 relattivament ghall-fond kummercjali 'Michael' f'West Street, Msida liema fond gie koncess lis-socjeta' konvenuta b'titolu ta' lokazzjoni mill-attur in forza ta' skrittura privata datata 15 ta' Novembru, 1991. Illi nonostante diversi interpellazzjonijiet ghall-hlas, inkluza permezz ta' ittra legali datata 6 t'Ottubru, 2006 is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti u ma hallsitx dak minnha dovut lill-attur. Bl-ispejjez u bl-imghax legali mid-data ta' l-iskadenza tal-kera tal-1 ta' Gunju, 2006 sal-effettiv pagament.

Ra r-Risposta tas-socjeta' konvenuta li biha wiegbet illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Illi l-hlas tal-kera ma sarx peress illi l-attur bhala sid tal-fond mikri msemmi, ghandu jhallas is-somma ta' elf u sebgha u hamsin lira Maltin u tlieta u tmenin centezmu (Lm1,057.83c) in linea ta' hsarat strutturali u straordinarji fil-fond mikri, liema hsarat ghamlu tajjeb ghalihom is-socjeta' esponenti u ghal liema raguni qed issir il-Kontro-Talba. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-Kontro-Talba tas-socjeta' konvenuta li biha talbet illi l-attur jigi kkundannat ihallas is-somma ta' elf u sebgha u hamsin lira Maltin u tlieta u tmenin centezmu (Lm1,057.83c) rapprezentanti spejjez inkorsi mis-socjeta' konvenuta f'riparazzjonijiet ghall-hsarat fis-sistema tad-drenagg li kellu l-fond mikri lilha, skond invoice u ricevuta fiskali mmarkati Dokument A u Dokument B rispettivament. Illi l-attur jaccetta li ghandu jhallas ghal tali spiza izda mhux fl-ammont rikjest ta' elf u sebgha u hamsin lira Maltin u tlieta u tmenin centezmu (Lm1,057.83c) imma biss ta' hames mija u tmienja u sebghin lira Maltin u ghoxrin centezmu (Lm578.20c). Illi s-socjeta' konvenuta rikonvenzjonata Office Electronics Limited skond il-ftehim ta' lokazzjoni tal-15 ta' Novembru 1991, m'hijiex responsabbli ghall-hsarat straordinarji u ghalhekk l-ispejjez ta' elf u sebgha u hamsin lira Maltin u tlieta u tmenin centezmu (Lm1,057.83c) hawn fuq imsemmija jrid jaghmel tajjeb ghalihom l-attur

rikonvenzjonat. Huma qed jitolbu wkoll l-imghax mid-data tat-8 ta' Gunju, 2004 sad-data tal-hlas effettiv.

Ra r-Risposta ta' l-attur ghat-talba rikonvenzjonali liema Kontro-Talba giet ikkontestata ghaliex is-socjeta' attrici ma kienetx awtorizzata tesegwixxi x-xoghlijiet minn jeddha izda kellha bzonn awtorizazzjoni skond il-ligi u l-ammont pretiz huwa esagerat.

Sema' x-xhieda ta' Aaron Micallef, Anthony Micallef u ta' Salvatore Fenech.

Ra d-dokumenti kollha esebiti u l-atti kollha tal-kawza.

Sema' t-trattazzjoni ta' Dr Aldo Vella ghall-attur u ta' Dr Ingrid Bianco ghas-socjeta' konvenuta.

Ikkunsidra

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi l-attur kera l-fond li jismu 'Michael' f'West Street, Msida lil Anthony Micallef u Victor Sciberras permezz ta' skrittura tal-15 ta' Novembru, 1991 u sussegwentement il-kirja baqghet biss fuq Anthony Micallef. Jidher illi f'xi zmien l-inkwilin inqaleb ghal Office Electronics Limited u fil-perjodu li huwa relevanti ghal din il-kawza, l-post kien mikri lill-istess socjeta' konvenuta.

L-attur qieghed jitlob il-hlas ta' seba' mija u disghin lira Maltin u wiehed u sittin centezmu (Lm790.61c) rapprezentanti l-kera ta' l-iskadenza ta' sitt xhur mill-1 ta' Gunju, 2006 sat-30 ta' Novembru, 2006. Mill-provi prodotti jirrizulta illi din il-kera ma thallsitx u l-konvenut qieghed joggezzjona li jhallas din il-kera ghaliex qed jghid illi huwa huwa kreditur ta' l-attur f'ammont akbar b'rizultat ta' xoghlijiet li huwa ghamel biex isewwi hsarat straordinarji sentejn qabel.

Ghar-rigward tat-talba attrici din tirrizulta ampjament ippruvata u sahansitra giet anki ammessa mill-konvenut u konsegwentement tisthoqq li tigi milqugha.

Illi ghalhekk imiss li tigi konsiderata l-Kontro-Talba tas-socjeta’ konvenuta.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi kien hemm hsarat fis-sistema tad-drenagg u kellha tinbidel medda ta’ katusi ta’ tul ta’ tlieta u hamsin pied (53”) li tghaddi mis-sistema pubblika tad-drenagg u twassal ghall-bitha interna. Din il-medda tghaddi minn taht l-art u anki minn taht xi tarag u b’hekk sabiex sar ix-xoghol kien hemm certu diffikultajiet billi ma riedx jigi disturbat l-access li kellhom in-nies li qed jokkupaw l-appartamenti superjuri u ghalhekk flok trinka kellha ssir forma ta’ mina zghira minn taht it-tarag. Apparti dan nbiddlu anki l-katusi l-weqfin.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-attur jghid illi huwa m’huwiex obbligat ihallas ghaliex ma kienx hemm pre-avviz.

It-Tribunal jidhirlu illi mill-provi prodotti jirrizulta illi ma kienx hemm pre-avviz lill-attur qabel ma bdew isiru x-xoghlijiet izda waqt il-lant tax-xoghol jirrizulta ppruvat illi l-attur kien prezenti u ra x-xoghlijiet isiru. Kieku l-attur verament ried joggezzjona, dak il-mument seta’ jzomm milli jitkomplew ix-xoghlijiet u jiehu passi xierqa w opportuni kif kien intitolat li jaghmel skond il-ligi u skond il-ftehim ta’ lokazzjoni. Il-fatt li m’ghamilx hekk u halla x-xoghol ikompli ghaddej ifisser illi huwa ta l-kunsens tacitu tieghu sabiex ix-xoghlijiet ikomplu ghaddejjin.

F’kull kaz jirrizulta anki mill-provi illi sussegwentement, meta s-socjeta’ attrici kienet baghtet il-kont lill-attur, huwa mhux tant ikkontesta l-fatt li ghandu jhallas izda kien qed jikkontesta l-*quantum* u sahansitra huwa inkariga lill-allura Perit Rene’ Buttigieg sabiex jivverifika l-kont li kien intbaghat lilu.

Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Il-vera kontestazzjoni bejn il-partijiet tirrigwarda l-*quantum* u f’dan ir-rigward, stante n-natura teknika tal-materja u billi ma kienx possibbli ghal dan it-Tribunal li jaghmel mod iehor, kellu bil-fors jahtar Espert Tekniku u f’dan ir-rigward gie mahtur il-Perit Alan Saliba, liema Perit, wara li

ha konjizzjoni ta' l-atti tal-kawza w anki ghamel access wasal ghall-konkluzjoni illi l-ammont pretiz mis-socjeta' konvenuta huwa esagerat.

Il-kont tax-xoghlijiet tas-socjeta' konvenuta gie diviz bejn zewg proprjetajiet u minghand l-attur qeghdin jitolbu biss in-nofs.

Il-kont tas-socjeta' konvenuta huwa dettaljat u f'dan ir-rigward il-Perit Tekniku kkonkluda illi ghall-partita relattiva ghall-hin tax-xoghol, l-ammont pretiz ta' elf u disgha u sebghin lira Maltin u sebgha u tletin centezmu (Lm1,079.37c) ghandu jigi ridott ghal seba' mija u hamsa u tmenin lira Maltin (Lm785), ghall-uzu tal-ghodda minn mija u disgha w erbghin lira Maltin (Lm149) nizel ghal tlieta u sittin lira Maltin (Lm63), uzu tat-trakk, rimi ta' materjal, uzu ta' skip, materjal, cement stabilizer material baqghu l-istess u cjoe' f'ammonti rispettivi ta' sebgha u ghoxrin lira Maltin (Lm27), disgha u tletin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm39.50c), tletin lira Maltin (Lm30), mitejn u sebghin lira Maltin u erba' centezmi (Lm270.04c) u mija u tmienja u tletin lira Maltin (Lm138). Il-Perit Saliba ma deherlux li kellu jkun hemm hlas addizzjonali ghal tqeghid ta' madum u dan sar mill-istess kuntrattur u x-xoghol relattiv gie komputat fil-partita indikata bhala hin tax-xoghol.

It-Tribunal jaqbel perfettament mal-konkluzjoni peritali u ma ngabu l-ebda argumenti teknici li b'xi mod setghu jiskassaw din il-konkluzjoni u konsegwentement il-kont totali gust kellu jkun ta' elf tlett mija u tnejn u hamsin lira Maltin u erbgha u hamsin centezmu (Lm1,352.54c) li maghhom wiehed irid izid tmintax fil-mija (18%) VAT biex igib total ta' elf hames mija u sitta u disghin lira Maltin (Lm1,596). In-nofs ta' dan l-ammont jigi l-ammont ta' seba' mija u tmienja u disghin lira Maltin (Lm798).

Illi ghalhekk stante illi skond it-talba ta' l-attur is-socjeta' konvenuta ghandha thallas is-somma ta' seba' mija u disghin lira Maltin u wiehed u sittin centezmu (Lm790.61c) u abbazi tal-Kontro-Talba huwa l-istess attur li jrid ihallas lis-socjeta' konvenuta s-somma ta' seba' mija u tmienja u

disghin lira Maltin (Lm798), ikun gust u ekwu li tigi operata t-tpacija u r-rizultat ahhari jigi illi l-attur ghandu jhallas lis-socjeta' konvenuta s-somma ta' seba' liri Maltin u disgha u tletin centezmu (Lm7.39c).

Ghar-rigward tal-kap ta' l-ispejjez, it-Tribunal huwa tal-fehma illi s-socjeta' konvenuta ghandha thallas l-ispejjez dedotta mill-attur billi ma kellu ebda raguni ghaliex ma jhallasx il-kera. Is-socjeta' konvenuta ma kellhiex xi dubju li mhux ser ikun hemm assi jew fondi biex jaghmlu tajjeb ghall-pretenzjonijiet taghha. Wara kollox l-attur huwa sid il-kera, huwa proprjetarju tal-fond in kwistjoni u inoltre, jekk is-socjeta' konvenuta kienet baqghet thallas il-kera mbaghad ipprocediet biex ghamlet talba ghall-hlas kontra sid il-kera, hija facilment setghet titlob awtorizazzjoni sabiex fl-eventwali sentenza favuriha, hija tigi ntitolata li tnaqqas dan l-ammont mill-kera futura. Hija m'ghamlitx hekk u ghalhekk ghandha tbati l-ispejjez tat-talba ta' l-attur.

Ghar-rigward ta' l-ispejjez tal-Kontro-Talba dedotta mis-socjeta' konvenuta, jirrizulta mis-sottomissjonijiet fuq imsemmija li z-zewg partijiet ma jaqblux mill-ammmont likwidat mill-Perit Saliba u d-differenza bejniethom hija kwazi l-istess – mitejn u ghoxrin lira Maltin (Lm220) l-attur, mitejn u disgha w erbghin lira Maltin (Lm249) il-konvenut – u ghalhekk stante l-premess, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-ispejjez tal-Kontro-Talba (komprizi dawk tal-Perit Tekniku) ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jikkundanna lill-attur sabiex ihallas lis-socjeta' konvenuta s-somma ta' seba' liri Maltin u disgha u tletin centezmu (Lm7.39c) bl-interessi li jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza. Ghar-rigward ta' l-ispejjez tal-kawza, dawk relattivi ghat-talba ta' l-attur huma imputabbli ghas-socjeta' konvenuta dawk relattivi Kontro-Talba, komprizi dawk relattivi ghall-perizja teknika, dawn huma bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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