



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 218/1999/1

H & C Developments Limited

VS

Grazio u Michelina konjuġi Portelli.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet illi:

Illi s-soċjeta' attriċi għamlet diversi xogħlijiet formanti parti mill-partijiet komuni fi blokk ta' appartamenti mingħajr numru pero' li jgħib l-isem Triesti Court, triq ta' Barda, Marsalforn, Zebbug, Għawdex.

Illi hija dovuta għal dan ix-xogħol mill-konvenuti s-somma ta' elf, mija u ħamsa u tletin lira Maltija u erbgħa u sittin ċenteżmu (Lm 1135,64) ma' liema għandha tiżdied it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud dovuti skond konteġġi

magħmula mis-soċjeta' attriċi liema ammont il-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jħallsu ta' l-inqas in parti.

Li għalkemm interpellati biex iħallsu dan l-ammont il-konvenuti baqgħu inadempjenti;

Li in sostenn tat-talbiet tagħha s-soċjeta' attriċi kontestwalment ma' din il-kawża intavolat Mandat ta' Sekwestru (kawtelatorju) (nru 964/99) fil-konfront tal-konvenuti konjuġi Portelli;

Li fil-fehma tas-soċjeta' attriċi l-konvenuti m'għandhomx eċċezzjonijiet x'igibu kontra t-talbiet tas-soċjeta' attriċi sond l-anness affidavit Dok. A ai termini ta' l-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Taqta' u tiddeċidi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ u dana ai termini ta' l-Artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara lill-konvenuti debituri tas-Socjeta' attriċi fis-somma ta' elf, mija u tlieta u tletin lira maltija u erbgħa u sittin ċenteżmu (Lm 1135,64) ma' liema somma għandha tiżdied it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud dovuta bħala bilanċ ta' prezz ta' diversi xogħlijiet kif imsemmi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ammont hekk stabbilit.

Bl-ispejjeż inkluzi ta' l-ittra uffiċjali datata 16 ta' Novembru, 1999, u tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju fl-istess ismijiet ipprezentati kontestwalment ma' din il-kawża u bl-interessi mid-data tax-xogħlijiet magħmula sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti mil-lum ingunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjeta' attriċi maħlufa minn Anthony Farrugia.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi fl-ewwel lok hemm in-nullita tat-talbiet attriċi billi s-soċjeta' attriċi naqset li tipprovdli flimkien maċ-ċitazzjoni d-dokumenti li għandha fil-pussess tagħha sabiex isostni l-istess.

2. Illi preliminarjament ukoll hemm l-intempestivita' tat-talbiet attriċi in kwantu l-konvenuti qatt ma ċaħdu li jħallsu dak il-kumpens ġust dovut bħala sehemhom għall-partijiet komuni iżda irrifjutaw l-ammont mitlub mis-soċjeta' attriċi. Sabiex isolvu din il-pendenza l-esponenti kienu anki disposti jiftehmu mas-soċjeta' attriċi sabiex jiġi inkarigat perit indipendenti biex jasal għal valutazzjoni ġusta u korretta tax-xogħol magħmul. Il-konvenuti saħansitra inkarigaw perit sabiex jivvaluta l-istess xogħlijiet skond ma jidher mill-istima annessa bħala Dok "A" u kienu anki disposti jħallsu a bażi ta' l-istess.

3. Illi effettivament l-ammont mitlub huwa wieħed esaġerat u ma jirriflettix l-ispejjeż realment inkorsi mis-soċjeta' attriċi u li għandha jekk għalihom.

4. Illi l-partijiet komuni għadhom l-inqas biss tlestew u xi xogħlijiet ma humiex skond is-sengħa u l-arti. Dawn jinkludu nuqqas ta' dawl elettriku fil-partijiet komuni, nuqqas tga' intercom u mailboxes minkejja loi qiegħed jintalab il-ħlas għalihom, tixrib u umdita fit-taraġ, nuqqas ta' tikħil u invjar fil-faċċata, bibien li jagħtu għax-shaft tal-lift miftuħa, xogħlijiet fl-opramorta, nuqqas ta' kontra bejt bil-konsegwenza li qed tippenetra x-xita fil-bjut.

5. Illi fi kwalunkwe każ is-soċjeta' attriċi ma għandha ebda jedd titlob il-ħlas tal-VAT billi dan kien ġia' kompriż fil-kont inizjali.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti debitament ikkonfermata bil-ġurament ta' Michelina Portelli.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tagħha tat-18 ta' Gunju 2009 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi rreklammat mingħand il-konvenuti sehemhom mill-ispejjeż sabiex tlestew il-*common parts* fi blokk ta' appartamenti fi Triq Barda, Marsalforn, Għawdex, u xogħol *extra* li sar fil-*flat* internament immarkat bin-numru tmienja (8) li l-konvenuti kienu akkwistaw f'dan il-blokk. Il-konvenuti kkontestaw il-kawża għal diversi raġunijiet, fosthom l-intempestivita' tagħha, billi x-xogħol miftiehem ma kienx għadu tlesta kollu, li l-prezz kien esagerat u li parti mix-xogħol ma kienx sar skond is-sengħa u l-arti.

Is-soċjeta' attriċi qed tibbaża l-pretensjoni tagħha fuq *invoice* rilaxxjata lill-konvenuti li pero' baqgħet qatt ma ġiet esebiti fil-kawża. Minflok ġew esebiti numru kbir ta' kopji fotostatiċi ta' fatturi rigwardanti materjal mixtri minnha u spejjeż inkorsi sabiex saru diversi xogħlijiet mill-kumpanija fil-proġetti tagħha.¹ Imma mkien ma ġie speċifikat jew imfisser liema parti minn dawn il-fatturi kienu jirreferu għall-*common parts* fil-blokk ta' appartamenti fejn il-konvenuti kellhom il-*flat* tagħhom, jew għax-xogħol żejjed li s-soċjeta' attriċi ġiet inkarigata tagħmel f'dan l-appartament.

Madankollu fil-mori tal-kawża l-istess soċjeta' attriċi pprezentat ċertifikat rilaxxjat mill-A.I.C. Emanuel Vella fejn, wara li spjega f'hiex kienu jikkonsistu x-xogħlijiet u spejjeż inkorsi mis-soċjeta' attriċi għat-tlestija tal-*common parts* f'dan il-blokk partikolari, ikkonkluda illi l-ispejjeż relattivi kienu jlaħħqu s-somma ta' Lm995 għal kull appartament.² Dan iċ-ċertifikat il-perit Vella sussegwentement ikkonfermah bil-ġurament fl-affidavit tiegħu tad-29 ta' Novembru 2005.³

¹ Dok. AF 1 a fol. 32 - 205 tal-process .

² Dok. AF 2 a fol. 206 - 207 .

³ Dok. EV1 a fol. 215 .

Minn naħa l-oħra l-konvenuti, għalkemm mhumiex jikkontestaw li għandhom iħallsu l-prezz ġust għal dawn il-*common parts*, jidhrilhom illi l-ammont mitlub mis-soċjeta' attriċi huwa wieħed esaġerat. Infatti anke qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, huma kienu diġa' kkommissjonaw lill-A.I.C. Salvu Micallef sabiex joħroġilhom stima ta' dak li kien realment dovut f'dan ir-rigward. Dan il-perit Micallef għamlu u fil-15 ta' Diċembru 1997 huwa rrilaxxa ċertifikat li kopja tiegħu ġiet esebita mill-konvenuti bħala Dok. A flimkien ma' n-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom.⁴ F'dan iċ-ċertifikat il-perit Micallef iddikjara illi l-ispiza għat-tlestija tal-*common parts* ta' dan il-blokk appartamenti ma kellhiex teċċedi is-somma ta' Lm3296, u allura kull apartment f'dak il-blokk ta' tmien (8) *flats* kellu jħallas wieħed minn tmienja ta' dan l-ammont u ċioe': Lm412. Dan iċ-ċertifikat ġie konfermat mill-perit Micallef fid-depożizzjoni tiegħu tal-25 ta' Mejju 2008.⁵

Ġie allura illi hemm diskrepanza bejn iż-żewġ stejjem ta' Lm583. Dan huwa spjegabbli bil-fatt illi, apparti li dejjem ikun hemm ċerta avarija bejn stima u dak li attwalment jintefaq f'appalt, fil-każ partikolari in eżami jirriżulta illi l-perit Micallef ħalla barra mill-istima tiegħu x-xogħlijiet sabiex id-drenaġġ ta' kull apartment jiġi komunikat mas-sistema pubblika. Dwar dan, l-istess perit argumenta illi soltu, peress illi ġia tkun saret il-kontribuzzjoni għal tali komunikazzjoni lill-awtoritajiet konċernati, din l-ispiza ssir a karigu tal-Gvern. Il-perit Micallef pero', kif jispega l-perit Vella, ma ħax in konsiderazzjoni l-fatt illi dan ix-xogħol ma kienx jinvolvi sempliċement it-tqabbid mas-sistema pubblika, imma t-tħaffir ta' trinek, sodda tal-konkos u tqegħid ta' katusi minn kull apartment sal-bieb ta' barra tal-blokk u mbagħad mas-sistema pubblika. Terġa' fil-każ partikolari, minħabba dislivell qawwi bejn Qbajjar Road minn fejn kienet għaddejja s-sistema pubblika u Triq Barda, fejn kien jinstab dan il-blokk ta' appartamenti, dan kien jirrikjedi iżjed xogħol min-normal. Jirriżulta għalhekk illi l-istima tal-perit Vella hija ferm iżjed verosimili fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

⁴ a fol. 12 tal-process .

⁵ a fol. 301 - 308 .

Apparti pero' l-ispejjeż għall-partijiet komuni hemm ukoll il-kont għax-xogħlijiet *extra* li sar f'dan l-appartament partikolari. Dwar dan ma jingħad xejn fiċ-ċertifikat tal-perit Vella, u d-diretturi tas-soċjeta' attriċi anqas ipprovdew ebda dettalji. Minn naħa l-oħra l-perit Micallef ievalutizza dawn ix-xogħlijiet żejda fl-appartamenti numru 4, 6 u 8, li l-*flat* tal-konvenuti kien wieħed minnhom, fis-somma ta' Lm280 oħra għal kull *flat*.⁶ In mankanza ta' prova iżjed konkreta f'dan ir-rigward, din il-Qorti hawnhekk ser toqgħod fuq l-istima tal-perit Micallef.

Jiġi għalhekk illi skond dawn l-istejjem huwa dovut mill-konvenuti bħala sehemhom mill-ispejjeż tal-*common parts* u għax-xogħol *extra* fl-appartament partikolari tagħhom: Lm995 + Lm280 = Lm1275. Billi pero' s-soċjeta' attriċi qed tirreklama Lm1135.64, jirriżulta illi t-talba tagħha ma kienet xejn esaġerata u konsegwentement għandha tiġi milqugħa għal dan l-ammont ta' l-aħħar.

Rigward l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti, jingħad illi:

(i) Dwar dik tan-nullita' tal-kawża peress illi s-soċjeta' attriċi naqset milli tippreżenta d-dokumenti meħtieġa sabiex tissostanzja l-pretensjonijiet tagħha flimkien ma' ċ-ċitazzjoni, huwa magħruf biżżejjed illum illi d-dokumenti jistgħu jiġu ppreżentati fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri, anke saħansitra waqt l-appell. In vista wkoll tal-ġurisprudenza konstanti reċenti illi kawża kemm jista' jkun għandha tiġi salvata, żgur li dan in-nuqqas m'għandux iwassal għas-sanzjoni estrema tan-nullita', tenut kont ukoll illi l-konvenuti ma sofrew ebda preġudizzju f'dan ir-rigward, billi kienu jafu sew fuq x'hiex is-soċjeta' attriċi kienet qed tibbaża l-pretensjoni tagħha u anke għamlu l-kontro-proposti tagħhom qabel ma ġiet eventwalment intavolata din il-kawża; din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk miċħuda.

(ii) Dwar dik ta' l-intempestivita': irriżulta li l-uniċi affarjiet li kienu għadhom mhux installati meta ġiet

⁶ ara ċrrtifikat tal-perit Micallef Dok. A a fol. 12 tal-process .

intavolata din il-kawża kienu l-kaxxa ta' l-ittri u l-*intercom*, u dan in-nuqqas, kif jispjega wieħed mid-diretturi tas-soċjeta' attriċi, kien dovut għall-fatt illi x-xogħlijiet fuq l-añħar żewġ *flats* f'dan il-blokk kienu għadhom mhux kompluti. Il-konvenut semma wkoll xi apertura tal-*lift shaft* li kienet għadha miftuħa u grada li kellu jagħmel hu stess quddiem wieħed mill-*basement flats* biex jevita l-periklu. Imma, apparti l-fatt illi ma rriżultax b'mod konkret jekk l-apertura tal-*lift shaft* kienitx għadha hemm meta saret il-kawża, huwa ferm dibattibbli kemm il-grada quddiem l-apertura tal-*basement flat* imsemmi kelliex issir mis-soċjeta' attriċi inkella mill-proprjetarju ta' dak il-flat. Din l-eċċezzjoni għandha għalhekk tiġi miċħuda wkoll.

(iii) Dwar l-allegazzjoni illi uñud mix-xogħlijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti, irriżulta illi l-konvenuti kienu qed jilmentaw mill-fatt illi kien hemm xi perkolazzjoni ta' l-ilma tax-xita mill-bejt ta' fuq l-appartament tagħhom, u mill-ħajt ta' l-appoġġ minħabba nuqqas ta' tikħil tajjeb. Huma esebew kopja ta' *invoice* dwar kont li kellhom iħallsu in-konnessjoni mar-riparazzjonijiet meħtieġa,⁷ u għalhekk jippretendu illi dawn l-ispejjeż għandhom jitnaqqsu mill-ammont dovut. Imma mill-istess *invoice* jirriżulta lli dawn ir-riparazzjonijiet saru f'Lulju tas-sena 2000, u ċioe' iżjed minn seba' snin wara t-tlestija ta' dan l-appartament. Skond il-fatturi esebiti mis-soċjeta' attriċi, jirriżulta li dan il-blokk inbena għall-ħabta tal-1993.⁸ Jirriżulta għalhekk illi dan l-iskular ta' ilma ma jistax jiġi attribwit għal xi difett fl-istruttura, imma aktarx għal *normal wear and tear* bil-perkors taż-żmien. Din l-eċċezzjoni għandha għalhekk tiġi miċħuda wkoll.

(iv) Imma l-eċċezzjoni illi t-talba għall-ħlas tat-taxxa fuq il-valur miżjud mhix ġustifikata, peress illi din it-taxxa suppost li ġiet inkluża fil-kont, għandha tiġi milqugħa. Dan għaliex kull kont dwar materjal li nxtara huwa prezunt li jinkludi din it-taxxa li titħallas f'ras il-għajjn. L-istess il-kontijiet dwar ix-xogħol involut huma prezunti li jinkludu t-

⁷ ara kopja ta' din l-invoice a fol. 269 .

⁸ Dok. AF 1 a fol. 33 – 205 .

Kopja Informali ta' Sentenza

taxxa relattiva, u għalhekk ma tistax is-soċjeta' attriċi tippretendi hlas doppju ta' din it-taxxa.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, hliet għal dik dwar it-talba għall-ħlas tat-taxxa fuq il-valur miżjud, tilqa' t-talba attriċi, tiddikjara lill-konvenuti debituri tas-soċjeta' attriċi fis-somma ta' elf mija ħamsa u tletin lira maltija u erba' u sittin ċenteżmu (Lm1135.64), pari llum għal elfejn sitt mija sitta u erbgħin euro u erba' ċenteżmi (EUR 2646.04) u tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-istess soċjeta' attriċi din is-somma, bl-imgħaxijiet relattivi mid-data ta' din il-kawża sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi għandhom jiħallsu kwantu għal erba' kwinti (4/5) mill-konvenuti u kwint mis-soċjeta' attriċi stess.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----