MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.

KATJA PSAILA SAVONA

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2015

Talba Numru. 817/2012

Spiridione Bartolo et (510464M)

Vs

Mark Leaver et

It-Tribunal,

Ra l-avviz tal-atturi, 'pprezentat fis-06 ta' Dicembru, 2012 li permezz tieghu ppremetta illi:

L-atturi trasferew lill-konvenuti l-fond Flat 4, Tabbu Court, Triq il-Qasam Barrani, Mellieha permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Lulju, 2012 fl-Atti tan-Nutar Dr Jonathan Vella.

Illi l-atturi ezegwew extra works fl-istess fond liema xogholijiet jammontaw ghall-elf u wiehed u tletin ewro (€1031) u dan skont l-istatement of accounts hawn anness u mmarkat Dok ‘A’.

Illi minkejja diversi ‘nterpellazzjonijiet, inkluz l-ispedizzjoni tal-ittra ufficjali 166A hawn annessa u mmarkata Dok B, il-konvenuti xorta wahda baqghu ‘nadempjenti u ma hallsux l-ammont dovut. Illi ghalhekk il-konvenuti huma debituri tal-atturi ghas-somma ta’ elf, mija u tletin ewro (€1,130) oltre l-imghax legali, liema dejn huwa cert likwidu u dovut.

Ghaldaqstant l-atturi qeghdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta’ elf, mija u tletin ewro (€1,130) oltre l-imghax legali.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta’ Novembru, 2012 (Numru 2699/2012) kontra l-istess konvenuti li minn issa qeghdin jigu ‘ngunti in Subizzjoni.

Ra r-risposta tal-konvenuti datata 28 ta’ Jannar, 2013 fejn ippremettew illi:

L-esponenti kienu xtraw il-propjeta’ permezz ta’ kuntratt ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Jonathan Vella fil-5 ta’ Lulju, 2012.

Illi *ai termini* tal-istess kuntratt l-propjeta’ tale quale, u lesta mix-xogholijiet hekk kif jidher mill-istess kuntratt.

Illi l-esponenti qatt ma staqsew ghal xogholijiet extra hekk kif indikat fit-talba tal-atturi u kwalunkwe xogholijiet li saru kienu saru *ai termini* tal-konvenju redatt bejn il-partijiet flimkien mal-kuntratt hawn fuq imsemmi.

Ra l-avviz pprezentat fis-06 ta’ Dicembru, 2012.

Ra ir-risposta datata 28 ta’ Jannar, 2013.

Sema' x-xhieda u ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' t-Trattazzjoni tal-partijiet.

Ra l-verbal tas-seduta ta' nhar it-8 t' Ottubru, 2014 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-Sentenza.

Ikkunsidra

Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh ippublikat nhar il-5 ta Lulju, 2012 fl-atti tan-Nutar Jonathan Vella bejn il-partijiet il-konvenuti xtraw il-fond Flat 4, 'Tabbu Court', Triq il-Qasam, Barrani, Mellieha. It-talbiet attrici huma naxxenti minn ftehim bejn il-partijiet ghall-xoghol zejjed li kien ghamel l-attur skont *statement of accounts* ipprezentata Dok A a fol 3 tal-process. Illi konvenuti qeghdin jikkontestaw illi saru xoghlijiet zejda u li dawn kienu jifformaw parti mill-ftehim ta' bejgh u lest mix-xoghlijiet, u li huma qatt ma talbu xoghlijiet *extra*.

Illi t-Tribunal sema' x-xhieda ta' **Dione Bartolo** li ddikjara illi hu kien biegh l-appartament - Flat 4, 'Tabbu Court', Triq il-Qasam Barrani, Mellieha lill-konjugi Leaver. L-agenzija li kienet involuta fil-bejgh kienet Frank Salt Ltd. L-agenzija nghatat il-lista ta' *finishings* li kellu jaghmel Bartolo sal-gurnata tal-kuntratt (ara Dok DB1 a fol 27 tal-process). Il-proprjeta' kellu jkun lest u cioe kien indikat bhala *finished* pero dan kien skont lista li kien mal-kuntratt ta' bejgh. Il-konvenuti 'nfatti dahlu fil-proprjeta' gimgha qabel ma xtrawha u l-apartament kien lest. Bartolo qal li pero l-konvenuta Leaver kienet talbitu li jaghmel xoghlijiet ohra li ma kienux indikati fil-lista ta' *finishings* (cioe *geysers, light fittings* u *cubicles*) u pprezenta d-dokument 'A'. Il-konvenuta xtaqithom pero ma kellhiex il-flus biex thallas u kien accetta li jaghmel dawn ghaliex hass ghaliha u kienet iddikjarat li kienet lesta li thallsu aktar tard.

Xehed **Robert Caruana** rapprezentat ta' Frank Salt Limited. Iddikjara illi kien jaf iz-zewg partjiet ghaliex Dione Bartolo huwa zviluppatur ta' proprjetajiet filwaqt illi l-konvenuti kienu klijenti li xtaqu jixtru proprjeta'. Kien hu li ghenhom jixtru il-fond in kwistjoni. Il-proprjeta' nbieghet *finished* skont l-i*standards* tas-suq immobiljari. Spjega illi dan kien jfisser illi l-hitan kienu jkunu *rendered* lesti, bil-madum, aperturi, balavostri, kmamar tal-banju kollha lesti hlief ghal-*cubicles* u *light fittings*. Ikkonferma d-dokument DB1 a fol 27 tal-process li kien id-dokument li kien tahhom Dione Bartolo u jindika prospett shih ta x'kien ser jipprovdi Bartolo ghall-apartament *finished*. Ikkonferma illi dan id-dokument kien dak li gie pprezentat lill-konvenuti Leaver minn Bartolo. Caruana kkonferma illi d-dokument 'A' a fol 3 tal-process kien xoghol zejjed li kien accetta li jaghmel Bartolo fuq inkargu tal-konvenuti. Qal li sahansitra kien hu li dar karma, kamra maghhom biex jurihom u jispecifika x'kienu il-*finishes*. Ikkonferma li d-dokument 'A' kien *extras* li riedu huma imma li ma kellhomx bizejjed flus dak inhar. Stqarr illi kien jaf li biex jiehdu loan kellhom il-problemi. Dione Bartolo kien ftehem maghhom li jhallsuh ftit, ftit ghall-dawn l-*extras*. Hu kien prezenti fil-konvenju fejn il-lista tal-*finishes* gie diskuss pero ma kienx prezenti fl-ahhar meta ffirmaw il-kuntratt finali. Hu kien prezenti meta ftehmu verbalment li Dione Bartolo kien ser jaghmel xoghol *extra* u li kien ser jithallas bin-nifs ghal dawn l-*extras* li tnizzlu fil-kuntratt finali ma kienx jaf ghaliex ma kienx prezenti. Caruana xehed illi fl-ahhar kellhom ibieghu l-apartament ghaliex ma setghux jaffordjaw li jzommuha.

Ikkunsidra

Illi l-proprjeta' Flat 4, 'Tabbu Court' Triq il-Qasam il-Barrani, Mellieha giet mibjugha lill-konvenuti fi stat komplut ossia *finished* kif hu maghruf fis-suq tal-proprjeta' immobiljari. Illi dan l-istat gie deskritt mill-attur u anke mill-agent li biegh il-proprejta' lill-konvenuti u sahansitra gie prezentat id-dokument (Ara Dok DB1) li skont l-attur kien id-dokument li fuqu bbazzaw ruhhom il-partjiet meta nbieghet il-proprjeta'. Illi skont l-attur dan ix-xoghol kien tlesta qabel il-kuntratt. Illi pero il-konvenuti xtaqu li jsiru xoghlijiet ohra li (skont hu) ma humiex parti minn dak li jissejjah stat komplut meta tixtri proprjeta' minn zviluppatur. Infatti kien accetta li jaghmel dawn ix-xoghlijiet (ara Dok A) permezz ta' ftehim verbali bejn il-partijiet u li jithallas bin-nifs.

Ghalkemm ma kienx presenti ghall-ftehim finali il-verzjoni kollha tal-attur giet ikkonfermata minn Robert Caruana li jahdem ghal Frank Salt Estate Agency. Hu stqarr ukoll li hu kien dar l-apartament kollu mal-konvenuti biex jindikalhom x'kienu ser jiehdu meta l-proprjeta' tkun fi stat *finished*. Hu kkonferma li l-konvenuta xtaqet *geysers* u *cubicles* u *light fittings* u li ma jiffurmawx parti mill-bejgh. Kien prezenti meta talbet lill-attur jaghmilhom bhala extras. Id-dokument 'A' stess jindika illi dawn kienu *extras.*

It-Tribunal jinnota illi ma giex ipprezentat il-kuntratt u lanqas il-konvenju. Illi pero lanqas ma resqu il-konvenuti biex igibu prova tal-kontestazzjoni taghhom u cioe illi l-apartment gie mibjugh fi stat komplut u allura kellu jinkludi dawn l-affarijiet kollha.

Il-konvenuti baqghu ma resqux provi.

Illi fic-cirkostanzi pero u *arbitrio boni viri* t-Tribunal ihoss illi ghandu joqghod fuq il-verzjoni tal-attur li gie korroborat mill-agent u li t-talba giet sufficjentement ippruvata.

DECIDE

Ghaldaqstant, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti tilqa't-talba fl-intier taghha ghall-fl-ammont ta' elf, mija u tletin ewro (€1,130) bl-imghax kif indikat fl-avviz sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kollha.

< Sentenza Finali >

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