QORTI CIVILI PRIM’ AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 28 ta' Marzu, 2017

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 447/2011

Vincent Dalli

vs

Connie Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tas-6 ta’ Mejju, 2011 li jghid hekk:

Illi l-konvenuta kienet inkarigat lill-attur biex iwettaq xoghlijiet fil-fondi:-
'Fantasia', Nru. 40, Triq Mikiel Angelo Mifsud, Mosta;
'Fantasia', Nru. 45, Sqaq il-Kubrit, Blata l-Bajda.

Illi apparti mix-xoghlijiet li saru fuq l-inkarigu tal-konvenuta, l-istess esponent kien sellef is-somma ta' hmistax-il elf mija u erbgha u hamsin ewro u disghin centezmu (€15,154.90) ekwivalenti ghas-somma ta' erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm6,506).

Illi l-valur tax-xoghlijiet flimkien mas-somma mislufa kienu waslu ghas-somma totali ta' erba u hamsin elf, disa’ mija w dsatax-il euro u erbgha u sittin centezmu (€54,919.64) ekwivalenti ghas-somma ta' tlieta u ghoxrin elf hames mija u sitta u seba’ u sebghin lira Maltin (Lm23,577), li minnhom thallsu akkont is-somma ta' ghaxart elef erba’ mija u tnejn u tmenin ewro u tmientax-il centezmu (€10,482.18) ekwivalenti ghas-somma ta' erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) biex b'hekk fadal bilanc ta' disa’ u tletin elf, seba’ mija u erbgha u sittin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€39,764.73) ekwivalenti ghas-somma ta' sbatax-il elf u wiehed u sebghin lira Maltin (Lm17,071).

Illi ghalkemm kien hemm diversi interpellanzi lill-konvenuta sabiex tersaq ghall-hlas relattiv, il-konvenuta xorta baqghet inadempjenti.

Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi sabiex dina l-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh a tenur tal-artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) tal-Ligijiet ta' Malta stante li dan il-kreditu cum bilanc ta' €39,764.73, huwa cert, likwidu u dovut u fil-fehma tal-attur, il-konvenuta ma ghandhiex eccezzjonijiet x'taghti kontra t-talba ghall-hlas tal-imsemmi ammont.

Illi l-konvenuta taf b'dawn il-fatti u ghalhekk kellha issir din il-kawza.

Ghaldaqstant, tghid il-konvenuta ghalhiex ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

a. Tilqa' t-talba attrici u taghti sentenza bid-dispensa tas-smigh tal-kawza skond l-artikolu 167 et sequitur tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12) tal-Ligijiet ta' Malta;

b. Tiddecidi u tiddikjara li l-konvenuta ghandha thallas lill-attur is-somma ta' disa’ u tletin elf seba’ mija u erbgha u sittin ewro u tlieta u sebghin centezmu - €39,764.73 - bilanc ta' somma akbar fejn kien gia thallas parti akkont, rapprezentanti xoghol u flus mislufa;

c. Tikkundanna lill-konvenuta thallas l-istess somma ta’ €39,764.73 favur l-istess attur.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' ittri interpellatorji kif ukoll ufficjali li gew prezentati kif ukoll l-imghax legali minn meta saru ix-xoghlijiet u/jew il-flus gew mislufa sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuta li minn issa hija ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata u l-kontrotalba tal-konvenuta li tghid hekk:

Illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi fl-ewwelnett, l-attur ghandu jipprezenta prospetti/kontijiet dettaljati in sostenn tat-talbiet tieghu.

2. Illi in kwantu jirrigwarda xoghlijiet fil-proprjeta sitwata fil-Mosta, kwalsiasi talba f'dan ir-rigward hija preskritta ai termini tal-artikolu 2148(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi in kwantu jirrigwarda l-allegat self, l-ammont globali misluf kien ta' tlett elef disa’ mija u sitt liri Maltin - Lm3,906 (ekwivalenti ghal €9,098.53c) u mhux Lm4,500 (kif indikat bl-ittri mill-attur) jew Lm6,506 (kif indikat bil-figuri mill-attur), u inoltre fl-assjem tal-konteggi globali, l-attur ma hax in konsiderazzjoni l-hlasijiet kollha maghmula mill-konvenuta.

4. Illi in kwantu jirrigwarda x-xoghlijiet fil-proprjeta sitwata fil-Blata l-Bajda, fl-ewwelnett jigi rilevat illi l-attur thallas ghax-xoghlijiet minnu attwalment ezegwiti.

5. Illi in subsidju u minghajr pregudizzju ghall-premess, inkwantu jirrigwarda x-xoghlijiet fil-proprjeta sitwata fil-Blata l-Bajda, dawn ma sarux skond is-sengha u l-arti u inoltre l-attur l-anqas ma pprovda lill-konvenuta bil-pjanti/certifikati mehtiega dwar l-installazzjonijiet tas-servizzi, kif kien intrabat u kif kien obbligat li jaghmel u zamm ghandu l-pjanti, dokumenti, accessorji u materjal rimanenti, proprjeta tal-esponenti.

6. Illi in subsidju u minghajr pregudizzju ghall-premess, fi kwalsiasi eventwalita, it-talba ghall-imghax kif dedotta mhijiex sostenibbli.

7. Salvi kontestazzjonijiet ulterjuri.

Kontrotalba

1) Illi Vincent Dalli kien ghamel diversi xoghlijiet relatati mal-bini, fil-proprjeta taghha sitwata f'numru 45, Sqaq il-Kubrit, Blata l-Bajda.

2) Illi tali xoghlijiet ma sarux kollha skond is-sengha u l-arti u inoltre r-rikorrenti rikonvenzjonat baqa' ma rritornax il-pjanti, dokumenti, accessorji u l-materjal rimanenti, ilkoll proprjeta tal-esponenti.

3) Illi nonostante diversi weghdiet, Vincent Dalli baqa' sa llum ma provdilhiex il-pjanti/certifikati, mehtiega skond il-ligi, dwar l-installazzjonijiet tas-servizzi, kif kien intrabat u kif kien obbligat li jaghmel u dan qed jikkawza danni lill-esponenti.

4) Illi ghalkemm Vincent Dalli kien thallas ghax-xoghlijiet minnu ezegwiti fil-proprjeta fuq imsemmija f'Blata l-Bajda, huwa abbuzivament iskriva privilegg specjali fir-Registru Pubbliku, ghas-somma ta' €36,070.35c, fuq l-istess proprjeta tal-esponenti Connie Azzopardi, bin-numru H12380/2008, liema iskrizzjoni inoltre l-anqas ma saret skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2029 et seq. tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5) Illi ghalkemm ebda somma ma hi dovuta mill-esponenti lil Vincent Dalli in konnessjoni mal-proprjeta sitwata f'40, Triq Mikiel Angelo Mifsud, Mosta, huwa kien abbuzivament iskriva Ipoteka Specjali fir-Registru Pubbliku, ghas-somma ta' €4,947.59c, fuq l-imsemmija proprjeta tal-esponenti, bin-numru H365/2010 u ghalkemm debitament interpellat sabiex inehhija, Vincent Dalli naqas milli jaghmel dan, semplicement sabiex jostakola l-bejgh tal-istess proprjeta, b'dan illi kkawza danni lill-esponenti.

Ghaldaqstant, l-intimata rikonvenzjonanti Connie Azzopardi titlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) tiddikjara illi x-xoghlijiet effetwati mir-rikorrenti rikonvenzjonat Vincent Dalli, fil-proprjeta bin-numru 45, Sqaq il-Kubrit, Blata l-Bajda ma sarux skond is-sengha u l-arti, u li r-rikorrenti rikonvenzjonat naqas milli jipprovdi lil Connie Azzopardi bil-pjanti, accessorji u materjal rimamenti u kif ukoll bil-pjanti/certifikati, mehtiega wkoll skond il-ligi, dwar l-installazzjonijiet tas-servizzi fil-fond relattiv, jekk hemm bzonn permezz tal-hatra ta' periti nominandi,
(ii) tiddikjara illi l-iskrizzjoni ta' privilegg specjali fuq il-proprjeta fuq indikata fil-Blata l-Bajda li ggib in-numru H12380/2008 u dik ta' ipoteka specjali fuq il-proprjeta fuq

indikata fil-Mosta li ggib in-numru H365/2010, saru illegalment u abbuzivament u li dawn ma ghandhomx jibqghu iktar fis-sehh,
(iii) tiddikjara lill-istess rikorrenti rikonvenzjonat responsabbli ghad-danni favur l-intimata rikonvenzjonanti ghad-danni konsegwenzjali u rimedjali, inkluz ghax-xoghlijiet minnu maghmula mhux skond l-arti u s-sengha, ghan-nuqqas milli jipprovdilha l-accessorji u l-materjal rimamenti u kif ukoll il-pjanti/certifikati mehtiega dwar l-installazzjonijiet tas-servizzi fil-fond relattiv u dawk konsegwenza tal-iskrizzjonijiet privileggarji u ipotekarji fuq indikati bin-numri H12380/2008 u H365/2010.
(iv) tillikwida d-danni dovuti mir-rikorrenti rikonvenzjonat lill-intimata rikonvenzjonanti.
(v) tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonat ihallas lill-intimata rikonvenzjonanti d-danni kollha hekk likwidati.
(vi) tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonat jipprovdi u jirritorna lill-intimata rikonvenzjonanti l-pjanti, dokumenti, accessorji u l-materjal rimanenti kollha, proprjeta tal-istess intimata rikonvenzjonanti,
(vii) tordna t-thassir u l-kancellament, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, tan-nota ta' privilegg specjali bin-numru progressiv tnax-il elf tlett mija u tmenin tas-sena elfejn u tmienja (H12380/2008) u tan-nota ta' ipoteka specjali bin-numru progressiv tlett mija u hamsa u sittin tas-sena elfejn u ghaxra (H365/2010) - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti rikonvenzjonat Vincent Dalli, inkluz dawk tal-kancellament tal-iskrizzjonijiet fuq imsemmija u dawk tal-ittri legali tal-10 ta' Marzu 2010 u tas-16 ta' Marzu 2010.

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-intimata rikonvenzjonanti Connie Azzopardi.

Rat ir-risposta tal-attur ghall-kontrotalba attrici li tghid hekk:

a. llli t-talbiet tar-rikonvenzjonata Connie Azzopardi huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kontra l-istess Connie Azzopardi.

b. Ili minghajr pregudizzju ghas-suespost, filwaqt Ii qed jirrizulta qerq car Ii ghandu jigi kunsidrat bhala 'dolo' minn naha tar-rikonvenzjonanta talli qed tipprova tahbi l-verita, dan qed taghmlu billi tnehhi kull possibilita ta' attenzjoni u responsabilita minn naha tal-istess rikonvenzjonanta fosthom, talli qatt ma ghamlet xejn biex tikkawtela l-pretezjonijiet taghha.

c. llli di piu, u minghajr pregudizzju, kieku kien veru dak Ii qed tiddikjara, l-istess Connie Azzopardi qatt ma istitwiet proceduri inkawtela ta' dak pretiz minnha liema nuqqas timmilita sew kontra l-kredibilita taghha u tikkonferma l-mala fede taghha b'mod lampanti.

d. IIIi fil-verita filwaqt Ii l-istess Connie Azzopardi taf Ii hi trid thallas il-flus pretiz minnha, hi qed tara kif taghmel biex tevita l-obbligi taghha b'hafna skuzi, fosthom Ii sofriet u qed issofri danni, liema pretenzjonijiet taghha huma ghal kollox bla bazi sija fil-fatt u fid-dritt

e. Illi di piu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, la l-esponent ma setghax ikompli jaghmel ix-xoghol tort tal-istess Connie Azzopardi, l-istess rikonvenzjonata trid tirrispondi ghan-nuqqasijiet li hi stess holqot bil-konsegwenzi rizultanti u dan ai finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Salv risposta ulterjuri.

Rat l-atti, rapport peritali u noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

It-talba attrici hi wahda ghal hlas ta' zewg appalti kommissjonati mill-konvenuta fuq zewg fondi appartenenti lilha, wiehed fil-Mosta u l-iehor fi Blata l-Bajda. Jidher li l-appalt fil-Mosta gie kompletat mentri l-appalt ta' Blata l-Bajda ma giex kompletat ghax twaqqaf mill-konvenuta. Hu qed jitlob il-hlas ghax-xoghol minnu maghmul. In oltre qed jitlob ukoll rifuzjoni ta' self maghmul lil konvenuta minnu. Jigi precizat mill-Qorti illi r-rapport bejn il-kontendenti ma huiex biss wiehed professjonali izda wkoll sa certu punt wiehed personali fejn jidher li kien hemm hbiberija bejn il-partijiet tant illi ebda wiehed mill-ftehim ma sar bil-miktub u b'kundizzjonjonijiet izda kollox kien isir bil-fomm fuq bazi ta' fiducja reciproka li sfortunatament waslet ghal vertenza odjerna.

Il-konvenuta tirrispondi ghat-talbiet attrici billi qed issostni l-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 2148(a) tal-Kap. 16 ghat-talba ghal hlas fuq l-appalt tal-Mosta, qed tikkontendi li x-xoghol fuq Blata l-Bajda sar hazin u mhux skond is-sengha u l-arti u illi sofriet danni b'rizultat. Tikkontendi wkoll li hallset akkont hafna aktar milli dikjarat mill-attur. In kwantu ghas-self, taqbel li sselfet flus minghand l-attur izda mhux fis-somma minnu mitluba.

Self

Bhal kull allegazzjoni li ssir minn parti, din trid tigi ppruvata minnu. F'dan il-kaz l-attur qed jinsisti li hu sellef lil konvenuta s-somma ta' Lm6,506 (€15,154.90) lil konvenuta ghal bzonnijiet personali taghha bejn l-2005 u l-2008. Bhala prova ta' dan hu

esebixxa notamenti tieghu dwar l-ammonti mislufa u r-raguni a fol. 108 u 109 tal-process. Esebixxa wkoll bank statement tieghu mal-BOV (Dok. BOV1 fl-atti). Ma ngiebet ebda prova konkreta mill-attur li dawn il-flus effettivament ghaddew ghand il-konvenuta.

Da parti taghha l-konvenuta tammetti li l-attur kien isellifha pero mhux l-ammont reklamat izda ammont anqas kif jidher fil-kont tal-BOV taghha Dok. MCA1 liema ammonti versati lilha huma markati b'cirku, kif ukoll mid-dokument markat 9, li fix-xiehda quddiem il-perit tekniku tat-22 ta' Settembru 2015 stqarret li kienet is-somma kollha mislufa lilha mill-attur cioe €9,840.49.

Il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex ma ghandhiex tistrieh fuq ix-xiehda tal-konvenuta li sselfet minghand l-attur is-somma ta' €9,840.49 billi x-xiehda tal-attur bl-ebda mod ma tikkorobora l-ammont reklamat minnu.

Xoghlijiet li sar fil-Mosta

Dwar dawn ix-xoghlijiet l-konvenuta tecepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2148(a) tal-Kap. 16 pero harsa lejn ix-xiehda tal-attrici, mhux talli ma ngiebet ebda prova dwar din l-eccezzjoni izda f'aktar minn okkazzjoni wahda hi tissottometti illi hallset lil attur tax-xoghol li hu ghamel fil-fond tal-Mosta. Dan tghidu bl-iktar mod car fis-seduta tat-22 ta' Settembru 2015 quddiem il-perit tekniku. Hi tixhed li hallset lil attur cash u s-somma ma kinitx aktar min Lm1,000.

Il-Qorti hi tal-fehma illi ghalkemm ma hemmx inkompatibilita bejn eccezzjoni ta' preskrizjoni u xiehda dwar pagament ta' dak pretiz (ara **Philip Gatt vs Joseph Schembri et**, App 24/06/2016), il-preskrizzjoni invokata mill-konvenuta mhix applikabbli ghal kaz billi l-artikolu jitratta preskrizzjoni ta' azzjonijiet maghmulin minn nies tas-sengha ghal prestazzjoni taghhom mentri hawn si tratta ta' appalt u l-Qorti hi marbuta mal-fatti ppruvati (ara **Stenul Pava (Malta) Limited vs Kunsill Lokali Naxxar**, PA 30/10/2003). In kwantu ghas-sottomissjoni li l-konvenuta hallset kollox u tghid b'kollox xi Lm1,000 kontanti, ma gabet ebda prova li ssostni din ix-xiehda.

L-attur qed jitlob is-somma ta' €4,192.87 ghax-xoghol maghmul fil-Mosta. Il-perit tekniku jaqbel mal-attur li x-xoghol li sar fil-Mosta kunsidrat in-natura tieghu cioe xoghlijiet ta' rifinitura kellu jithallas bil-gurnata kif pretiz mill-attur u mhux bil-kejl. Il-perit tekniku qies li r-rata mitluba mill-attur ta' Lm30 kuljum ghal xoghol li sar fl-2006 bhala ragonevoli. Wara li l-perit qies l-entita tax-xoghlijiet (ara fol. 18 u 19 tar-rapport) ikkonkluda li l-attur kellu jithallas ta' 42 gurnata xoghol b'kollox. Ghalkemm b'dan il-kalkolu hemm diskrepanza ta' granet anqas minn dak pretiz mill-attur, pero l-perit tekniku ha in konsiderazzjoni illi fil-valur kellu jigi inkluz spejjez ta' ghodda u materjal bhal qatran, gebel, konkos, zebgha, u materjal iehor simili u dan kien jaghmel tajjeb ghad-diskrepanza fil-valur ta' dak miltub mill-attur, u l-espert tekniku ghalhekk wasal ghal konkluzzjoni li l-ammont ta' Lm1,800 (€4,192.87) kien gustifikat u ekwu. Ghalkemm il-konvenuta tixhed li sar xi xoghol hazin fil-Mosta ma ttellghet ebda prova a rigward u in oltre lanqas gie eccepiet xoghol hazin fil-Mosta izda biss il-preskrizzjoni. Il-Qorti tqis li f'materja teknika bhal din ma ghandhiex tmur kontra r-rizultanzi teknici u tqis il-konkluzjonijiet peritali bhala gusti. Ghalhekk hi dovuta lil attur is-somma ta' €4,192.87 fuq ix-xoghol tal-Mosta.

Xoghlijiet li saru fi Blata l-Bajda

L-attur qed jippretendi s-somma ta' €35,571.86 ghal xoghol u spejjez li ghamel f'dan il-fond. Ghalkemm l-attur qed jitlob il-hlas ghal dan ix-xoghol bil-gurnata, il-perit tekniku hu tal-fehma li xoghlijiet ta' din l-entita cioe twaqqiegh u bini ta' garage li jinkludi kamra tas-shower u tromba bit-tarag ghal fuq u bir kbir taht bis-servizzi kollha u finituri ma jithallasx bil-gurnata izda bil-kejl. Jidher illi l-konvenuta waqfet lil attur mix-xoghol tal-Mosta fl-2006 biex jibdielha fuq il-fond ta' Blata l-Bajda. Ma sar ebda ftehim fuq rati jew hlasijiet. Jidher li d-dizgwid qam meta hekk kif l-attur lesta l-garage ghaddielha l-kont u l-konvenuta marret ghand il-perit taghha. Hi tinsisti li qabel tlesta hi kienet tilmenta mal-attur fuq il-kwalita tax-xoghol u d-dewmien izda l-attur jghid li l-ilmenti bdew wara li hareg il-kont. Hi waqfet lil attur mix-xoghlijiet sakemm tigi solvuta din il-kwisjtoni pero bhala fatt l-attur ma regax kompla bl-appalt.

Il-principji legali f'din il-kwistjoni gew migbura mill-Qorti fil-kawza **Tarcisio Saliba vs Donald Borg**, (PA 09/02/2016) fejn qalet hekk:

Illi bil-ligi huwa moghti l-jedd lill-appaltant li, x'hin irid, itemm il-hatra moghtija minnu lill-appaltatur, ukoll jekk dan ikun beda jwettaq ix-xoghlijiet miftehma (art. 1640(1) tal-Kap. 16) Imma l-ligi taghraf bejn twaqqif tal-appaltatur ghal raguni tajba u twaqqif bla raguni tajba: dan l-gharfien jikkonsisti fl-ghamla ta' kumpens differenti li l-appaltant ikun irid jaghti lill-appaltatur imwaqqaf. Ghalhekk, il-ligi trid li jekk l-appaltatur jitwaqqaf ghal raguni tajba, l-appaltant irid ihallsu tax-xoghol li jkun lahaq tlesta u tal-ispejjez ghax-xiri tal-materjal, wara li jittiehed qies tal-hsara li jkun garrab il-gid tal-appaltant qabel gie mwaqqaf ix-xoghol (art. 1640(3) tal-Kap. 16). Jekk, min-naha l-ohra, l-appaltatur jitwaqqaf ghal raguni li mhix tajba, il-ligi trid li l-appaltatur jithallas kemm tax-xoghol li jkun lahaq ta, kif ukoll tal-ispejjez kollha li jkun nefaq, maghduda maghhom somma meqjusa mill-Qorti, liema somma ma tkunx akbar mill-qligh li l-appaltatur kien jirregistra kieku thalla jtemm l-appalt (art. 1640(2) tal-Kap. 16);

Illi dak li jikkostitwixxi raguni tajba biex appalt jitwaqqaf jista' jingabar taht il-kappa tan-nuqqas ta' twettiq tal-kuntratt. Tali nuqqas jista' jsehh jew bl-ghoti ta' xoghol hazin u mhux skond is-sengha; jew bl-ghoti ta' xoghol li, ghalkemm fih innifsu jkun sar tajjeb, ma jkunx dak li gie mitlub jew miftiehem; jew bin-nuqqas ta' twettiq f'waqtu jew moghti b'dewmien ezagerat jew lil hinn miz-zmien miftiehem; jew inkella fejn, bix-xoghol mibdi, jkun jidher li qeghda ssir hsara lill-gid tal-appaltant;

Il-partijiet ma jidhirx li qed jinsistu fuq il-kwisjtoni tal-waqfien fis-sens li l-attur qed jitlob biss il-hlas ta' dak li lahaq ghamel u spejjez fil-waqt li l-konvenuta qed tirreklama danni ghal nuqqasijiet minnha elenkati.

Il-perit Mario Cassar tqabbad mill-konvenuta ghax-xoghol fuq il-fond ta' Blata l-Bajda barra l-pjanti u d-dettalji strutturali tas-saqaf. Ma jidhirx pero li l-perit kien involut waqt ix-xoghlijiet u ghalhekk ma setax jiccertifika ix-xoghlijiet specjalment tal-konkos. Ghalkemm l-attur jghid li nforma lil perit li kien ser jaghti s-saqaf, il-perit qal li ma jiftakarx li gie msejjah ghax kieku kien imur. Il-perit tekniku hu tal-opinjoni li ma gew esebit ebda pjanti bid-dettalji strutturali u ghalhekk ma kellux prova li jista' jindika xi nuqqas li bih is-saqaf jista' jigi kundannat.

Il-perit Cassar hareg stima tax-xoghlijiet maghmula mill-attur wara li qabbad quantity surveyor jara x-xoghlijiet u l-informazzjoni li tatu l-konvenuta. Il-perit Cassr jghid li ghal certu xoghlijiet applika rati ftit gholja. L-istima totali tieghu hi ta' Lm10,872.16. il-perit tekniku jaqbel li xi xoghlijiet inghatalhom rati ftit gholja pero tali rati kienu gustifikati ghax l-attur ha hsieb ukoll xoghlijiet ta' rifinituri. Il-perit tekniku analizza l-kont tal-attur paragunat ma' dak tal-perit Cassar Dok. PCM, u fejn qablu hallieh kif

kien u fejn le, il-perit tekniku ghamel l-apprezzament tieghu bazati fuq rati ta' meta sar ix-xoghol cioe bejn l-2006 u l-2008. Il-perit tekniku stima x-xoghlijiet b'valur ta' Lm12,155.87 cioe €28,315.55.

Hawn ukoll il-Qorti ma ssibx raguni ghaliex ghandha ma taqbilx mal-perit imqabbad minnha biex jirrelata dwar kwistjonijiet purament teknici u fejn il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku huma ragonati u ragonevoli.

Il-konvenuta tixhed bl-awzilju tar-rapprezentant tal-Bank of Valletta Romuald Attard li xehed fis-seduta tat-13 ta' Mejju 2014 quddiem il-perit tekniku u esebixxa t-trasferimenti li saru mill-bank fil-kont tal-attur li jammontaw ghal Lm9,000 cioe €21,600. Il-konvenuta tixhed li hallset lil attur Lm350 cash ghal xi xoghol tal-konkos kif jidher fid-Dok. RA6 li pero ma jidher li nhareg minn ebda kont bankarju esebit mill-konvenuta cioe dak tal-APS jew tal-BOV fejn kellha l-loan. Ghalhekk il-Qorti ma tqis li dan l-ammont hu pruvat li thallas lil attur.

B'hekk hi l-fehma tal-Qorti illi bhala valur ta' xoghol ghadha dovuta lil attur is-somma ta' €6,715.55.

Il-konvenuta pero tikkontendi li hi subiet danni fix-xoghlijiet fi Blata l-Bajda minhabba xoghol mhux skond is-sengha u l-arti, nuqqas tal-attur li jaghtiha l-pjanti, accessorji u materjal rimanenti kif ukoll pjanti/certifikati necessarji biex issir l-applikazzjoni ghall-istallazzjoni tal-ilma u elettriku. Qed titlob ukoll hlas ghal kiri ta' garage biex tpoggi l-affarijiet taghha f'garage sakemm jitlesta l-binja ta' Blata l-Bajda, billi hi waqfitu ghax l-attur tlajja wisq biex ilesti x-xoghol fuq l-ewwel sular fi Blata l-Bajda. Qed titlob in oltre ghal hela zejda ta' elettriku ghax ma setghetx tuza l-bejt minhabba l-gebel u knaten li halla l-attur.

Tajjeb li jinghad f'dan l-istadju illi r-rapport peritali mhix biss opinjoni teknika izda hi prova bhal kull prova ohra li trid tinghata l-piz misthoqq specjalment meta din il-prova hi prova mitluba mill-Qorti. Ghalkemm il-Qorti mhix marbuta biha pero ghandha tigi skartata biss f'kazijiet cari ta' zball fattwali jew legali.

Il-konvenuta tallega illi l-attur naqas li jghaddielha pjanti u dokumenti u materjali, u b'hekk li kkawzalha danni. Id-danni principalment jirrelataw ghal possibilta taghha li titlob il-permess ghal servizzi ta' ilma u dawl. Il-perit tekniku jirrileva illi apparti l-pjanti ta' kif inhu ghaddej id-dawl u ilma, is-sid irid ikollu f'idejh compliance certificate tal-MEPA qabel japplika. F'dan il-kaz il-binja ghadha mhix lesta u qabel ma tkun lesta ma jistax jintalab compliance certificate. L-attur twaqqaf fl-2008 wara li lesta l-garage u sallum jidher li l-binja xorta ghadha mhix kompluta. Il-perit tekniku jghid li jista' jintalab permess ta' dawl u ilma fuq il-garage biss pero dan japplika ghalih rata kummercjali mentri l-binja hi intiza ghal residenza bil-garage anness. In oltre l-electrician imqabbad irid jiccertifika l-istallazzjoni meta titlesta l-binja kollha qabel issir l-applikazzjoni ghas-servizz ta' dawl u ilma. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-attur ma jahtix ghan-nuqqas tal-konvenuta li jkollha s-servizz ta' dawl u ilma. Pero l-Qorti tqis illi l-attur ma ddisimpenjax ruhu mill-prova li ghaddielha d-dokumenti u pjanti relattivi almenu ghal garage u dan ser ikun spiza zejda ghall-konvenuta biex terga' taghmel pjanta gdida u tqabbad electrician ghal dan l-iskop.

Il-Qorti tqis li fic-cirkostanzi l-attur ghandu jirrisarcixxi lil konvenuta s-somma ta' €250 (spiza li l-perit tekniku qies necessarja) billi wera nuqqas li ghalih ma ghandhiex tahti l-konvenuta. Il-Qorti zzid illi l-konvenuta talbet il-pjanti u dokumenti kollha li l-Qorti tipprezumi anki pjanti dwar kif sar ix-xoghol mill-attur liema dokumenti ma gewx mghoddija lilha. Il-Qorti tqis li l-konvenuta ghandha tigi risarcita fis-somma ta' €250 biex tkun f'pozizzjoni li tinkariga lil haddiehor ghal dan.

Il-perit tekniku jissottometti li ma ngiebu ebda provi mill-konvenuta dwar accessorji u materjal li l-attur suppost kellu jikkonsenja u t-talba taghha ghal dan mhix qed tintlaqa'

Il-konvenuta qed titlob danni ghal xoghol hazin. Issemmi l-gauge li jindika l-livell tal-ilma tal-bir u li peress li ma jahdimx meta jispicca l-ilma mill-bir, tinharaq il-pompa li l-konvenuta ma gabitx prova dwar din il-hsara jew in-nuqqas u ma jirrizultax illi l-attur qed jitlob hlas ghal tali gauge. Il-konvenuta titlob hlas ghal shower tray li tpogga hazin ghax minghajr konkos li l-perit tekniku jirrileva illi dan is-shower tray ma jitqieghedx bil-konkos tahtu u tal-fehma li l-qsim li wera kien indikattiv ta' oggett li

waqa' b'impatt fuq l-istess shower tray. In kwantu ghal mera tal-vanity li allegatament intlaqtet minn chaser, ma saret ebda prova dwarha. In kwantu ghat-toilet bowl li kellu l-hsara l-perit tekniku fl-eskussjoni li saritlu irreleva li kellu jkun hemm kreditu favur il-konvenut ta' €232.94.

Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi dawn l-allegati danni ma gewx ippruvati.

Il-konvenuta tilmenta li minhabba li l-bejt fih knaten li thallew mill-attur, ma tistax tuzah biex tnixxef il-hwejjeg u qed tuza t-tumble dryer b'infieq zejjed ta' elettriku. Il-konvenuta ma pprezentatx provi dwar dan l-allegat dannu finanzjarju. Jigi relevat kif sostna l-perit tekniku illi s-saqaf tal-garage mhux bejt izda fuqu l-konvenuta kellha tibni zewg sulari ohra liema sulari ma nbnewx ghax il-konvenuta waqfet lil attur milli jkompli. F'dan il-kuntest il-konvenuta tallega li waqfet lil attur minhabba d-dewmien biex ilesti. Pero jigi rilevat illi ma sar ebda ftehim ta' zmien ta' tlestija u kien hemm relazzjoni ta' hbiberija kbira bejn il-partijiet. Ma hemmx prova cara li l-konvenuta kienet qed tilmenta mid-dewmien apparti li l-veru dizgwid inqala' meta tlesta l-garage u ntalab il-kont mill-attur.

Il-Qorti ma tqis tali talba gustifikata.

Il-konvenuta wkoll tirreklama spejjez ta' kiri ta' garage biex tpoggi l-affarijiet taghha u dan peress illi l-attur ittawwal fl-esekuzzjoni tal-appalt almenu sal-perjodu li fih gie mwaqqaf. Pero jirrizulta li l-konvenuta qed tirreklama l-ispejjez ghal kiri ta' garage bejn l-2013 u l-2015 u dan circa hames snin mindu l-attur twaqqaf mix-xoghol. Ma jezistiex fil-fehma tal-Qorti n-ness bejn l-ispiza u l-allegat nuqqas tal-attur billi l-bzonn ta' kiri ta' garage ma nsorgiex fil-perjodu tal-allegat dewmien fl-ikkompletar tal-appalt jew almenu ftit wara izda hames snin wara meta ragonevolment il-binja setghet tlestiet mill-konvenuta.

In konkluzzjoni ghalhekk l-attur hu dovut is-somma ta' €9.840.49 self maghmul lil konvenuta, is-somma ta' €4,192.87 ghall-appalt in konnessjoni max-xoghol fil-fond tal-Mosta, is-somma ta' €28,315.55 ghall-appalt in konnessjoni max-xoghol fil-fond ta' Blata l-Bajda, b'kollox €42,348.91. Minn dan l-ammont il-konvenuta hallset

€21,600 u sofriet danni fis-somma ta' €732.94 liema somon ghandhom jitnaqqsu minn dak dovut lil attur li jgib bilanc favur l-attur ta' €20,015.97.

In kwantu ghal privileggi iskritti kontra l-konvenuta fuq il-fondi fil-Mosta u Blata l-Bajda (ara fol. 171 u 172 tal-process) li l-konvenuta qed titlob li jigu kancellati, il-Qorti tqis, in vista ta' dak deciz illi l-privileggi ghandhom jibqghu pero ghandhom jigu ridotti mill-attrici dik riferibbli ghal Mosta jigi ridott ghal €4,192.87 u dik riferibbli ghal Blata l-Bajda ghal €15,823.10.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici kif deciz fil-korp ta' din is-sentenza limitatament ghas-somma ta' €20,015.97; filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-preksrizzjoni mqajma mill-konvenuta; u in kwantu ghal kontrotalba tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet limitatament kif maghdud fil-korp tas-sentenza u kif ittiehed kont fil-likwidazzjoni tas-somma dovuta lil attur; u tilqa' in parti t-tieni talba billi tordna lil attur a spejjez tieghu jirriduci l-ipoteka specjali u l-privilegg specjali indikati a fol. 171 u 172 tal-process kif deciz f'din is-sentenza entro xahar millum.

Spejjez tal-kawza jithallsu in kwantu ghal kawza tal-attur nofs bin-nofs bejn il-partijiet; spejjez tal-kontrotalba jithallsu disgha minn ghaxra (9/10) mill-konvenuta u wiehed minn ghaxra (1/10) mill-attur.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur