FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' nhar il-Hamis sitta (6) ta' April 2017

Rikors Numru 208/14 FDP

Emanuel Busuttil (ID 21355M) ezercjenti l-kummerc taht l-isem ta' 'Emanuel Busuttil & Sons'

vs

Aaron Schembri
(ID 101584 M)

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promtoru tar-rikorrent ippresentat fit 23 ta' Gunju 2014 fejn ir-rikorrent talab lill-Qorti tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrent is-somma ta' hamest elef, sitt mija u tnejn u hamsin Euro u tmenin centezmu (€5,652.80) konsistenti fil-bilanc mis-somma totali ta' xogholijiet ezegwiti fil-fond 102, St. Mary Street, Tarxien, flimkien ma' l-ispejjez legali, inkluz l-ispejjez ta' l-Ittra Ufficjali 1769/14 datata 24 ta' Frar 2014 u imghax sad-data tal-pagament effettiv.

Rat illi, wara li gie notifikat bil-pubblikazzjoni u affissjoni, fl-20 ta' Novembru 2014 ippresenta l-eccezzjonijet tieghu fejn laqa ghal dak mitlub billi sahaq is-segwenti:

> 1. Illi 1-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt, stante li 1-appalt mertu tal-kawza gie terminat mill-eccipjenti ghal ragunijiet validi fil-ligi, u ghalhekk ai termini ta' l-Artikolu 1640 tal-Kodici Civili l-attur m'ghandu jedd ghal ebda hlas ulterjuri.
>
> 2. Illi 1-appalt li ghalih gie nkarigat 1-attur la twettaq skont is-sengha u 1-arti u lanqas ma twettaq fl-intier tieghu, u ghalhekk 1-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.
>
> 3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, 1-inadempiment ta' 1-attur fil-konfront ta' 1-eccipjenti kkaguna danni lill-istess eccipjent, ghal liema danni ghandu jaghmel tajjeb 1-istess attur.

Rat l-affidavit ta' **Emanuel Busuttil** u ta' **Renald Busuttil** ippresentati fis 16 ta' Frar 2015.

Rat l-affidavit ta' **Aaron Schembri** ippresentat fit 2 ta' Gunju 2015 wara ordni tal-Qorti sabiex jippresenta l-verzjoni tieghu tal-fatti, flimkien mad-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappresentant tal-MEPA, moghtija fl-4 ta' Gunju 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Semghet ix-xhieda tal-**Perit Cleaven Tabone**, perit ta' l-intimat, moghtija fl-4 ta' Gunju 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Rat illi fl-4 ta' Gunju 2015 il-Qorti appuntat lill-**Perit Arkitett Edgar Rossignaud** bhala Perit Tekniku sabiex jaccedi fuq il-fond u jikkonstata d-difetti illi qed jillamenta dwarhom l-intimat u jaghti l-konsiderazzjonijiet tieghu jekk tali difetti humiex minnhom jew le, filwaqt illi jindika jekk hemm lok ghal riduzzjoni fil-prezz mitlub u, jekk iva, ta' kemm.

Ra illi wara li l-Perit gie infurmat bl-inkarigu fil 5 ta' Ottubru 2015, il-Perit ippresenta r-rapport tieghu fit 30 ta' Novembru 2015 u, wara illi dana gie intaxxat fis 27 ta' Jannar 2016, gie mhallas u mahluf mil-Perit fis 7 ta' Lulju 2016, fejn sarulu wkoll dakinhar domandi in eskussjoni mill-abbli difensuri taz-zewgt partijiet.

Semghet il-kontro ezami ta' Emanuel Busuttil illi saret fis 16 ta' Marzu 2017.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fis 16 ta' Marzu 2017, wara liema data il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidrat

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent, illi huwa bennej, kien gie avvicinat mill-intimat, bhala sid tal-fond 102, St. Mary Street, Tarxien, sabiex jaghmel varji xogholijiet strutturali illi tieghu l-istess intimat kien ottjena permess minghand il-MEPA Nru 2810/08 fis 27 ta' April 2010.

Jirrizulta illi r-rikorrent gie avvicinat mill-intimat, flimkien ma' kuntratturi ohra, sabiex jaghtih stima tax-xogholijiet illi kellhom isiru, u jirrizulta illi r-rikorrent kellu l-irhas stima u ghalhekk l-intimat ghazel lir-rikorrent sabiex jaghmillu x-xogholijiet.

Jirrizulta, madanakollu, illi ma sar ebda ftehim bil-miktub bejn il-partijiet dwar ix-xoghol illi kellu jsir u l-hlas li kellu jithallas u filwaqt illi l-intimat jikkontendi illi r-rikorrent tah istima tax-xogholijiet fl-ammont ta' tlett elef Liri Maltin (Lm3,000), r-rikorrent jikkontendi illi tali stima kienet attwalment ta' erbat elef Liri Maltin (Lm4,000).

Jirrizulta accettat mill-partijiet illi l-intimat hallas lir-rikorrent is-somma ta' elfejn u hames mitt Euro (€2,500) bhala pagament akkont tax-xoghol.

Jirrizulta, madanakollu, illi r-rikorrent ma lestiex ix-xoghol kollu miftiehem illi kellu jaghmel. Ir-rikorrent jikkontendi illi huwa waqaf ghax l-intimat kien qieghed jbiddel il-pjanijiet il-hin kollu filwaqt illi l-intimat jikkontendi illi huwa waqqaf lir-rikorrent ghax ix-xoghol ma kienx qed isir skond is-sengha u l-arti.

Jirrizulta illi Perit qatt ma tqabbad, la mill-intimat u wisq anqas mir-rikorrent, sabiex jivverifika x-xoghol illi kellu jsir u li kien qieghed isir, u l-intimat qabbad il-Perit Cleaven Tabone biss wara illi

nqala d-disgwid sabiex jigi mkejjel ix-xoghol illi kien ghamel r-rikorrent u jirredigi rapport tax-xoghol illi kien ghad fadal x'jsir mir-rikorrent u kemm dana kien jiswa.
Jirrizulta illi, sussegwentement, ir-rikorrent ghamel il-kalkoli fuq l-istima originali tieghu ta' disat elef u tlett mitt Euro (€9,300) ekwivalenti ghall erbat elef Liri Maltin (Lm4,000), u wara illi naqqas il-valur tax-xoghol illi huwa kien ghadu ma ghamilx, li huwa valuta fl-ammont ta' elf mija u hamsin Euro (€1,150) kif ukoll naqqas l-ammont gia imhallas fuq indikat, huwa wasal ghal bilanc ta' hamest elef, sitt mija u hamsin Euro (€5,650), mahduma abbazi tar-rati kif stabbiliti mill-Perit ta' l-intimat.

Jirrizulta izda illi l-intimat baqa jinsisti illi l-istima tar-rikorrent kienet ta' Lm3,000, ossija (€6,990), u mhux Lm4,000, ossija (€9,300), u ghalhekk qatt ma hallas lir-rikorrent u ghalhekk gew mibdija l-proceduri odjerni.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi dina l-Qorti, stante illi l-kwistjoni hija purament wahda teknika ta' rati ta' xoghol u xoghol li allegatament sar hazin, qabbad Perit sabiex, minghajr ma jisma xhieda bil-gurament, jikkonstata x-xoghol illi sar u jaghti l-konsiderazzjonijiet tieghu.

Jirrizulta illi l-Perit ghamel is-segwenti osservazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

> *Osservazzjonijiet*
>
> *Din il-propjeta hija dar zghira fuq tlett sulari li ghandha faccata ta' xi tlett metri u nofs fuq Triq Santa Marija fis-sular t'isfel biss (ritratt nru 1) u faccata ta' xi sebgha metri u nofs, fuq tlett sulari fuq Triq Birzebbugia (ritratt nru 2), u hemm parti tad-dar li tirkeb fuq propjeta ta' terzi, kif ukoll hemm kamra ta' l-intrata li tigi taht propjeta ta' terzi.*
>
> *Il-kwistjoni ta' din il-kawza tirrigwarda xoghol ta' kostruzzjoni li kien miftiehem bejn l-Attur bhala s-sid u l-konvenut bhala kuntrattur, u li partijiet minnu, skont l-Intimat ma kienx accettabbli.*
>
> *Min domandi li ghamel l-Esponent waqt l-access, gie rilevat li ma kien ebda ftehim bil-miktub tax-xoghol ta' kostruzzjoni li kellu jsir mill-kuntrattur, u ghalkemm kien hemm pjanta li kienet tindika b'mod approssimattif dan ix-xoghol, il-ftehim kien kollu bil-fomm. Infatti jidher li hemm nuqqas ta' qbil anki ta' l-ammont li kien miftiehem, ghax ghalkemm l-Attur jsostni li l-ftehim kien ta' Lm4,000 (erbghat elef liri maltin), ekwivalenti ghal xi €9,317.50 (disghat elef tlett mija u sbatax l-Ewro u hamsin centezmu), l-lntimat ma deherx li jaqbel li dan kien il-ftehim. Skont Busuttil il-ftehim sar bicca bicca, u wara li ftehmu ghax-xoghol t'isfel ghal Lm 1,500, regghu ftehmu ghal Lm 1,500 ohra ghax-xoghol ta' fuq u wara ghal Lm 1,000 ghax-xoghol tal-bejt. Mhuwiex car jew dawn l-ammonti*
> *jinkludux il-VAT; pero fin-nuqqas ta' ftehim bil-miktub, wiehed irid jassumi li l-VAT hija nkluza.*
>
> *Waqt l-access l-intimat qal (kif digja jidher fil-process) li certu xoghol li ghamel l-Attur fid-dar, hu kellu jkissirhom u jerga jaghmilhom mil-gdid (Ritratti nru. 3 u 4). Wahda minn dawn kienet l-faccata ta' wara li kellha tinbena mil-gdid ghax, skont Schembri, kienet nbiet fuq il-hamrija u kienet qed taqa'. Ohra hi, dejjem skont Schembri, li s-saqaf tal-estensjoni fis-sular t'isfel giet imsaqqfa ghola milli suppost, bir-rizultat li kellha titkisser u ssir mil-gdid (ghalkemm il-gallerija li kien ghamel Busuttil inzammet fuq*

'jacks'). Schembri qal ukoll li l-faccata inkluz l-arkipjan, bnijhom hu mill-gdid. Dan kollu ma giex kuntestat min Busuttil waqt l-Access.

Kien hemm qbil li x-xoghol fl-ewwel u fit-tieni sular sar kollu mill-Attur (ritratt nru.5), izda irrizulta li l-gallerija tat-tieni sular giet maghmula izghar minn ta' tahta (kif jidher fir-ritratt nru.6). Kien hemm qbil li s-saqaf tal-konkos tat-tromba, parti zghira mil-hajt, u l-'washoom' gdida ukoll saru min Busuttil, waqt li l-kontrabejt saru min Schembri. Gie rilevat li Busuttil ghamel 'opra morta' ta tlett filati u wara Schembri qala parti minn dan il-hajt biex ghamel faxxja (ritratti nru. 7 u 8)

L-access ghalaq ghal-habta ta' 1.45 ta' wara nofs in-nhar.

Diskussjoni

Minn dana kollu hawn fuq migbur, jidher car li hemm numru ta' fatturi li kkontribwew ghal dan in-nuqqas ta' ftehim, izda partikolarment in-nuqqas ta' l-Intimat, li, bhala s-sid tad-dar fejn xtaq li jsir ix-xoghol, illi jgib Perit biex jifformula ftehim tax-xoghol mehtieg, biex jissorvelja x-xoghol u biex jara li x-xoghol jsir skont il-ftehim u skont is-sengha u l-arti. F'dan in-nuqqas, wiehed irid bilfors jaghmel certu ragunament u assunzjonijiet.

Huwa evidenti mil-process u mix-xhieda li parti mix-xoghol li ghamel il-kuntrattur ma kienx accettabbli u kellu jerga jsir mil-gdid mill-intimat, u xi xoghol iehor li kien miftiehem li ser isir, fil-fatt ma sarx mil-kuntrattur; ghalhekk is-sid ma kellux triq ohra hlief li jqabbad terzi persuni biex jaghmilhom, u li jitlob riduzzjoni fil-prezz miftiehem. Ghalkemm mhuwiex daqstant car fix-xhieda, jidher li r-rapport (Doc. CT1 fil-process) tal-Perit Cleaven Tabone sar sabiex jelenka u jistma dak ix-xoghol maghmul mil-bennej li qabbad l-lntimat biex jirranga u jkompli x-xoghol li l-Attur ma kienx ghamel skond is-sengha, u xoghol li fil-fatt ma kienx sar mill-Attur. Ghaldaqstant l-esponent qieghed jassumi illi dan il-kont tal-Perit Tabone ghall-intimat, tirrapprezenta t-talba ghar-riduzzjoni fl-ammont li ghad irid jithallas lill-Attur.

La darba ghalhekk huwa accertat li kien hemm xoghol li kien ghamel l-Attur, li fil-fatt kellu jerga jsir, u li xoghol iehor li kellu jsir mill-Attur ma sarx, allura l-Esponent issa ghadda biex jikkunsidra l-istima maghmula mil-Perit Tabone biex jikkonstata riduzzjoni giusta mil-ammont miftiehem biex jaghmel tajjeb ghan-nuqqas ta' l-Attur.

Wara li hadt nota ta' dawn ix-xoghlijiet mnizzla fdin l-istima, u wara li osservajt li certa prezzijiet huma ghola mil-prezz tas-suq, inkluz l-ammont ta' Dayworks, 1-Esponent hu ta' l-opinjoni li ghandha issir riduzzjoni ta' € 2,698.03 (elfejn sitt mija u tmienja u disghin Ewro u tlett centezmi) inkluz il-VAT mill-ammont li kien attwalment miftiehem bejn iz-zewg partijiet.

Jirrizulta, fid-domandi in eskussjoni illi saru mill-abbli difensuri tal-partijiet lill-Perit Tekniku, illi l-Perit Tekniku qabad l-istima li kien ghamel il-Perit ta' l-intimat dwar xogholijiet illi kien ghad fadal x'jsiru, fejn tali Perit kien indika x-xogholijiet li ma kienux sarux fil-valur ta' €3,237.07, u rriveda r-rati indikati kif ukoll cert xogholijiet imsemmija u ikkonkluda illi x-xoghol illi kien ghadu ma sarx kien attwalment fil-valur ta' € 2,698.03.

Jirrizulta wkoll, minn tali domandi, illi il-partijiet ma setghux jaqblu bejniethom dwar kemm kienet l-istima originali tal-partijiet, stante illi tali stima qatt ma saret bil-mitkub.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-Qorti hija hawnhekk rinfaccjata b'sitazzjoni fejn ir-rikorrent jikkontendi illi l-istima originali tieghu kienet ta' Lm4,000 ossija €9,330 filwaqt illi l-intimat jikkontendi illi l-istima kienet attwalment ta' Lm3,000 ossija €6,990.

Jirrizulta illi, ghalkemm kien fl-interess tar-rikorrent illi stima jaghmilha bil-miktub, il-Qorti tifhem illi kien ukoll fl-interess ta' l-intimat li tali stima ssir bil-miktub, sabiex huwa jkun jaf xi ftiehem mar-rikorrent, aktar u aktar meta jidher illi attwalment l-intimat kien ghamel pagament akkont ta' €2,500, indikazzjoni cara illi kien ben a korrent ta' x'kienet l-istia originali.

Il-Qorti, ghalkemm hija rinfaccjata b'zewgt verzjonijet differenti, wara illi ssemghet ix-xhieda hija propensa illi tqis aktar verosimili l-verzjoni tar-rikorrent illi attwalment l-istima tax-xogholijiet kienu ta' LM4,000, ossija €9,300, dan anke in vista tal-fatt illi gie stabbilit illi r-rikorrent huwa illitterat u xogholu huwa unikament ta' bennej.

Ikkunsidrat

Il-Qorti tosserva illi, meta ghamel il-kalkoli tieghu tax-xoghol illi kien ghad fadal x'jsir, ir-rikorrent kien, da parte tieghu, naqqas €1,150 mill-kont bilancjali tieghu u ghalhekk kien qieghed jitlob l-ammont indikat fl-avviz odjern, ossija €5,650.

Jirrizulta illi, da parte tieghu, il-Perit ta' l-intimat, il-Perit Cleavan Tabone, indika illi mill-kont bilancjali tar-rikorrent kellu jitnaqqas l-ammont ta' €3,237.07, li huwa ikkonstata li kienu xogholijiet li kellhom isiru.

Madanakollu, il-Perit imqabbad mill-Qorti, il-Perit Edgar Rossignaud, wara illi rriveda r-rati indikati mill-Perit ta' l-intimat, ikkonkluda illi x-xoghol illi kien ghadu ma sarx kien attwalment fil-valur ta' € 2,698.03.

Ikkunsidrat

Huwa fatt mhux ikkontestat illi l-intimat kien gia hallas lir-rikorrent l-ammont ta' €2,500, u ghalhekk tali ammont ghandu jitnaqqas mill-istima originali miftiehma bejn il-partijiet.

Illi ghalhekk, la darba l-Qorti qieghda tikkunsidra aktar plawsibbli illi l-istima kienet ta' €9,300, wara illi jitnaqqas minnu l-ammont gia imhallas, jibqa bilanc ta' €6,830.

Illi, la darba, kif ikkonkluda l-Perit tal-Qorti, ix-xogholijiet illi kien ghad fadallhom jithallsu kien fl-ammont ta' € 2,698.03, allura, il-bilanc dovut lir-rikorrent ghandu jkun ta' €4,131.97 u mhux €5,650 kif originalment mitlub mir-rikorrent.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi, fid-difiza tieghu, l-intimat allega illi huwa kien termina l-kuntratt abbazi ta' l-Artikolu 1640 tal-Kap 16 u ghalhekk ma kellu jaghti ebda hlas iehor lir-rikorrent.

Jirrizulta, madanakollu, illi filwaqt illi ma ressaq ebda prova in sostenn ta' tali allegazzjoni, bi ftehim mar-rikorrent, huwa kien qabbad lill-Perit tieghu, Cleaven Tabone, sabiex ikejjel ix-xoghol

illi kien ghadu ma sarx, bil-ghan illi dana jitnaqqas mill-kont pendenti mar-rikorrent, liema bilanc eventwalment ma thallasx ghax kien hemm kontestazzjoni dwar kemm kienet l-istima.

Il-Qorti tosserva ukoll illi ghalkemm l-intimat jikkontendi illi l-intimat ghamel xoghol hazin, dana ma giex ippruvat peress illi, ghalkemm huwa ppresenta ritratti in sostenn ta' l-istess, ebda perit ma seta jikkontstata x-xoghol hazin illi sar, peress illi l-intimat qabad u ghamel ix-xoghlijiet rimedjali minghajr ma qabel ghamel rapport tax-xoghol hazin illi sar, bir-rizultat illi ma jistax jigi ppruvat x'kien hemm xoghol hazin.

Ghalhekk, l-eccezzjoni imqajjma abbazi ta' l-Artikolu 1640 li twassal biex r-rikorrent ma jithallasx ghax-xoghol illi huwa ghamel ma tirrizultax, u l-istess jinghad ghall-eccezzjoni tax-xoghol hazin.

Apparti minn hekk, jigi rilevat illi l-intimat ma ressaq ebda prova sabiex jissustanzja l-allegazzjoni illi huwa sofra xi danni, u ghalhekk l-eccezzjoni dwar danni illi huwa sofra ma tirrizultax.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotti u semghet ix-xhieda imressqa,

Wara illi rat ir-rapport tal-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti il-Perit Edgar Rossignaud u l-eskussjoni tieghu,

Wara illi semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet,

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tichad l-eccezzjonijiet kollha ta' l-intimat Aaron Schembri

Tilqa t-talba attrici limitatament fis-sens illi

Tillikkwida l-bilanc dovut lir-rikorrent mill-intimat fis-somma ta' erbat elef, mija u wiehed u tleti Euro u sebgha u disghin centezmu (€4,131.97), u ghalhekk

Tikkundanna lill-intimat Aaron Schembri ihallas lir-rikorrent Emanuel Busuttil is-somma ta' erbat elef, mija u wiehed u tleti Euro u sebgha u disghin centezmu (€4,131.97).

Fic-cirkostanzi tal-kaz, il-Qorti tiddeciedi illi kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha salv ghall-ispejjez tal-Perit Tekniku tal-Qorti illi ghandhom ikun a kariku ta' l-intimat u ghalhekk rimborsati lir-rikorrent.

Imghax fuq l-ammont dovut ikun kalkolabbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur