Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri – Ghawdex)

Imhallef Anthony Ellul

Illum, il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017.

Appell numru: 31/2009

Julian Cini

Vs

Giovann Vella

Il-Qorti;

1. Fil-21 ta' Dicembru, 2009 l-atturipprezenta kawza kontra l-konvenut ghall-hlas ta' €5,651.21 valur ta' xoghol u materjal li wza fl-appartamenti numri 1, 2, 3, 5, 6 u 7 u l-partijiet komuni f'Padre Pio Court, Triq Esperanto, Msida.

2. Il-konvenut wiegeb li:

   i. L-azzjoni hi preskritta skont l-artikolu 2148(a) tal-Kodici Civili.
   ii. Mhuwiex il-legittimu kontradittur.
   iii. L-attur qed jippretendi hlas li sar fi proprjeta ta' terzi.
   iv. L-attur qed jippretendi hlas ezagerat.
   v. L-attur qed jitlob hlas differenti ghall-istess xoghol li sar fid-diversi appartamenti.

3. B'sentenza tal-15 ta' Novembru, 2016 il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) cahdet l-eccezzjonijiet u kkundannat lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' hamest elef sitt mija u disa' ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€5,609.28), bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-avviz sal-hlas effettiv.

4. Il-konvenut appella mis-sentenza. L-aggravji jitrattaw dwar:

   i. L-eccezzjoni li l-konvenut mhuwiex legittimu kontradittur;

ii. Il-mod kif gie kkundannat ihallas l-ammont li talab l-attur. Sakemm kienet pprezentat il-kawza, ma nghatax rendikonti tax-xoghlijiet li ghamel l-attur.
iii. Ix-xoghlijiet li allegatament saru mill-attur.

5. L-attur ipprezenta twegiba fejn ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza konfermata.

6. Il-qorti qrat l-atti u semghet it-trattazzjoni.

7. **Legittimu kontradittur.**

Il-konvenut xehed li l-blokk fejn saru x-xoghlijiet oggett tal-kawza:

> *"huma proprjeta tas-socjeta Island Farmhouses Limited, li wiehed mid-diretturi taghha huwa jiena…. Ix-xoghol tal-bini sar mis-socjeta GV Gozo Developments Limited…. s-socjeta GV Gozo Development iddecidiet li tinkariga lill-attur biex jaghmel x-xoghlijiet tad-dawl u l-ilma fl-appartamenti tas-socjeta Island Farmhouses Limited…..".*

Il-kontijiet kienu jinhargu f'isem Giovann Vella u mhemmx prova li l-konvenut talab lill-attur sabiex johrog l-invoices f'isem xi kumpannija. Kontijiet li ghandhom dati differenti u . Qalet sew l-ewwel qorti:

> *"Dan aktar jikkonvinci lil din il-Qorti li sa fejn seta' kien jaf l-attur huwa gie nkarigat minn Giovann Vella direttament sabiex jaghmel ix-xoghlijiet u minn ebda kumpannija kif qed isostni l-konvenut issa fi stadju tal-kawza".*

Il-qorti tosserva wkoll kif fl-20 ta' Jannar, 2012, cjoe' fil-mori ta' din il-kawza, il-kumpannija Island Farmhouses Limited sejhet lill-attur u lil martu, sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni minhabba allegat xoghol hazin li sar fil-blokk Padre Pio Court, Triq l-Esperanto, Msida. Ir-raguni tiddetta li kieku kien hemm relazzjoni kuntrattwali bejn GV Gozo Development u l-attur, kienet tkun dik il-kumpannija li tinterpella lill-attur.

Il-konvenut semma' provi li fil-fehma tieghu kellhom iwasslu ghall-konkluzjoni li l-konvenut ma kienx legittimu kontradittur. Hekk per ezempju:

- Michael Cassar li qal li kien xtara appartament minghand G.V. Gozo Developments Co Ltd u kien jircievi kontijiet minghand dik il-kumpannija;
- Victor Vella li qal li kien jahdem u jircievi l-ordnijiet minghand l-imsemmija kumpannija;
- In-nutar Paul Pisani li qal li xtara appartament minghand G.V. Gozo Developments Co Ltd;

- Alfred Borg li aghmel xoghol ta' dawl u plumbing, li kkonferma li kien gie inkarigat mill-imsemmija kumpannija;

Dawn il-provi mhumiex raguni bizzejjed li jistghu jwasslu lil din il-qorti biex tikkonkludi li l-ewwel qorti ma setat qatt tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut hu legittimu kontradittur. Dak li rilevanti hu l-ftehim li sar bejn il-kontendenti u mhux xi ftehim li seta' sar bejn terzi. Il-konvenut semma wkoll li, *"l-appellat kien sahansitra jircievi l-flus billi huwa jaccedi fl-ufficcju tas-socjeta kummercjali G.V. Gozo Developments Co Ltd"*. Pero' l-fatt li persuna tmur tigbor hlas minn ufficcju minfejn topera kumpannija, ma jfissirx b'daqshekk li l-ftehim sar mal-kumpannija.

8. **Kontijiet.**

Il-konvenut ilmenta l-kontijiet li nghataw lilu kien ikun fihom ammonti globali, filwaqt li fil-kawza kien ipprezenta rendikont. Kompla:

> *"Illi fuq dan il-punt, anke jekk wiehed ikollu jistrieh fuq dawn l-istess invoices, wiehed jinnota numru ta' inkongruwenzi, liema differenzi juru fic-car li l-kontijiet li gew sottomessi matul il-kors ta' dawn il-proceduri huma ghal kollox inveritieri u li saru biss sabiex jaqblu mal-ammont pretiz permezz ta' din il-kawza. Hekk ikompli jigi sottomess mill-istess appellant, li l-ammonti li jidhru fl-itemised bill sottomessi mill-appellat wara l-bidu ta' dawn il-proceduri ma jsibu l-ebda korrispettiv fl-invoices rilaxxati mill-istess appellat qabel il-bidu ta' dawn il-poceduri"*.

9. Wara li l-qorti rat il-kontijiet (Dok. JC3) u r-rendikont li l-attur ipprezenta fit-28 ta' Dicembru, 2009 ma tistax tikkonkludi li l-ilment tal-konvenut hu gustifikat. F'dan ir-rigward tosserva li dwar:

i. Flat 1 hemm kontijiet datati 28 ta' Gunju, 2008 u 1 ta' Jannar, 2009 b'total identiku ghal dak li hemm fir-rendikont Dok. A a fol. 8 (2,040.45).
ii. Flat 3 hemm kontijiet datati 28 ta' Gunju, 2008 u 23 ta' Marzu, 2009 b'total identiku ghal dak li hemm fir-rendikont Dok. C a fol. 10 (€2,003.54).
iii. Flat 5 hemm kontijiet datati 28 ta' Gunju, 2008 u 23 ta' Marzu, 2009 b'total identiku ghal dak li hemm fir-rendikont Dok D a fol. 11 (€1,113.28).
iv. Flat 6 hemm kontijiet datati 28 ta' Gunju, 2008 u 23 ta' Marzu 2009 b'total identiku ghal dak li hemm fir-rendikont Dok. E a fol. 12 (€2,047.53).
v. Flat 7 hemm kontijiet datati 4 ta' Lulju, 2008 u 1 ta' Jannar, 2009 b'total identiku ghal dak li hemm fir-rendikont Dok. F a fol. 13 (€2,432.95).

L-ammonti dikjarat fir-rendikonti u fil-kontijet huma wkoll identici. Il-qorti ma sabet l-ebda inkongruwenzi bejn dak dikjarat fir-rendikonti (fol. 8-13) u dak dikjarat fil-kontijiet li nghataw lill-konvenut.

10. L-attur ilmenta wkoll li x-xoghlijiet li jissemmew fil-kontijiet datati l-1 ta' Jannar 2009 jirriflettu l-istess xoghlijiet li kienu saru fl-2008. Fatt li zgur li mir-rapport tal-perit

tekniku ma jirrizultax. Kieku din it-tezi hi minnha, kienet tirrizulta fl-accessi li saru mill-perit tekniku, li kkonkluda: *"illi l-ammont pretiz mill-attur huwa gust konsidrat x-xoghlijiet imwettqa"*.

11. **Xoghlijiet.**

Il-konvenut jilmenta li l-attur jippretendi s-somma ta' €372.98 fir-rigward tal-appartament numru 2, meta kien gie nkarigat mis-sid (Michael Cassar). Verzjoni li mhijiex korraborata minn Cassar. Mill-provi lanqas ma jirrizulta li l-attur kien hareg xi kont lil Cassar dwar il-partijiet komuni, kuntrarjament ghal dak li sar man-nutar Pisani.

Ilment iehor hu dwar l-istat li fih thalla l-fond. Skont il-konvenut whud mill-oggettii li suppost twahhlu mill-attur, ma nstabux. Fir-rapport il-perit tekniku qal:
"Illi l-esponenti f'dan ir-rigward ikkonferma fil-hin tal-access li verament kien hemm distributon box installata ma' dan kollu vojta, kif ukoll li deher ferm evidenti li fir-rampa tal-garage kien hemm toqob mal-hajt li jindikaw li kien hemm nstallazzjoni li tnehhiet. Fic-cirkostanzi l-esponenti huwa tal-opinjoni li kemm circuit breakers fid-distribution box misjuba vojta, kif ukoll t-tubi fil-garaxx kienu verament gew installati mill-attur u tnehhew".

Pero' mhemmx prova li tnehhew mill-attur.

Il-konvenut isostni li hemm diskrepanza dwar ir-rati ta' hlas; *"Filwaqt li l-attur jissottometti li huwa kellu jithallas bis-siegha (bir-rat ta' zewg Liri u nofs kull siegha) kif ukoll li jithallas tal-materjal, il-konvenut min-naha tieghu jissottometti li dan ix-xoghol kien miftiehem hekk kif normalment iris, jigifieri billi jithallas skond il-points"*. F'dan ir-rigward hemm l-opinjoni tal-perit tekniku li, *"l-ammont pretiz mill-attur huwa gust konsidrat x-xoghlijiet imwettqa"*. Mhemmx kontro prova.

Ghal dak li huma xoghlijiet fil-partijiet komuni, il-konvenut argumenta li qatt ma nkariga lill-attur biex jaghmel xoghlijiet f'dawk l-ambjenti. Zied li x-xoghol sar minn certu Mario Scerri peress li l-appellant ma kellux licenzja ta' *electrician* u ghalhekk kellu jitqabbad haddiehor. Pero' d-disa' eccezzjoni tal-konvenut kienet taqra:

"9. Illi, in oltre, l-partijiet komuni jappartjeni lil diversi sidien u ghandhom jithallsu proporzjonalment mill-istess sidien".

B'din l-ecezzjoni hu evidenti li l-appellant jaccetta li l-attur aghmel xoghlijiet fil-partijiet komuni. Il-konvenut xehed li qatt ma nkariga lill-attur biex jahdem fil-partijiet komuni, *"... u dawn saru wara li s-sur Cassar qallu biex jaghmel il-common parts, peress li l-appartament tieghu kien lest u xtaq illi l-appartament jigi okkupat minn bintu"*. Fatt mhux konfermat minn Michael Cassar. Qal ukoll li *"... s-sidien tal-appartamenti, li kienu diga' hallsu lill-attur tal-common parts, u cioe' sehemhom"*. Fatt li ma giex konfermat minn Cassar u Vella. Hu veru li n-nutar Pisani xehed li kien hallas lill-attur sehemu fir-rigward tax-xoghol li sar fil-partijiet tal-komun, pero' qal ukoll: *"Nghid illi ma kontx jien li nkarigajt lill-attur jaghmel x-xoghlijiet fil-komun"*. Sahansitra l-appellant xehed, li x-xoghol fil-partijiet komuni sar, *"... wara li s-sur*

Cassar qallu biex jaghmel il-common parts, peress li l-appartament tieghu kien lest u xtaq illi l-appartament jigi okkupat minn bintu". Verzjoni mhux korraborata minn Cassar. Inoltre, kieku dik kienet il-verita l-probabbilta' hi li l-attur kien johrog il-kont lil Cassar u mhux lill-appellant. Dan apparti li Alfred Borg xehed li aghmel xoghol fil-partijiet komuni, u *"Jien dejjem qabbadni Giovann Vella, u dejjem thallast minghandu"*. Fatt li jindika li l-konvenut kien qieghed jiehu hsieb li jsir ix-xoghol fil-partijiet komuni.

F'dan il-kuntest ukoll il-qorti tosserva kif il-konvenut jidher li ma kienx konsistenti. Hekk per ezempju xehed li fl-appartament numru 5, *"x-xoghlijiet saru minn Alfred Borg, kif xehed Alfred Borg stess"*. Qal ukoll: *"Jien inkarigajt lill-attur biex jaghmel xoghlijiet fil-flats No. 3, 6 u 7….."*. Waqt l-access tal-24 ta' Jannar 2011 gie verbalizzat li dwar dan l-appartament, *"… l-konvenut insista li l-attur m'ghamel ebda xoghlijiet f'dan l-appartament…."*. Pero' waqt l-access li sar fil-5 ta' Lulju, 2010, li ghalih kien prezenti l-konvenut, gie verbalizzat:

*"Irrizulta wkoll fil-hin tal-access mizmum, illi l-appartamenti **numerat 5** u 6, huma wkoll proprjeta tas-socjeta Island Farmhouses Ltd; u li **kien hemm qbil li x-xoghlijiet f'dawn l-appartament twettqu mill-attur fuq struzjonijiet tal-konvenut**"*.

Sahansitra Alfred Borg stess xehed li meta dahal jahdem fl-appartament numru 5, kien hemm diga' xoghol li kien lest; *"… l-piping tad-dawl kien diga' nstallat, u fuq il-power kien diga' ghaddej il-wiring"*. Dan ifisser li l-appellant ma qalx is-sewwa.

Ghal dak li jirrigwarda l-appartament numru 5, fir-rikors tal-appell l-appellant ilmenta li l-perit tekniku ma dahalx fih ghaliex sidu ma kienx Malta. B'daqshekk ma jfissirx li l-appellant ghandu jigi mcahhad minn dak li hu dovut lilu ghax-xoghol li sar minnu fl-appartament numru 5, kif jidher li qieghed jippretendi l-attur. Kif jista' jitqies kredibbli l-konvenut meta waqt l-access iddikjara li x-xoghol f'dak l-appartament sar mill-attur, u mbaghad xehed mod iehor? L-appellant qal ukoll li ma kellux x'jaqsam max-xoghol li sar fi Flat 1, ghaliex kien proprjeta' ta' terzi; *"Jiena ghidt li Flat No. 1, mhuwiex proprjeta ta' Island Farmhouses Ltd, u meta nhadem u saru xoghlijiet kien diga' nbiegh lil Victor Vella"*. Pero' min-naha tieghu Victor Vella xehed li ma kellux x'jaqsam max-xoghol, ghaliex huwa xtara l-appartament lest.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-qorti tikkonkludi li fl-atti mhemmx bizzejjed provi li jistghu jwasslu lil din il-qorti biex tikkonkludi li l-ewwel qorti ma setghet qatt tikkonkludi lill-konvenut responsabbli wkoll biex ihallas l-ispejjez relatati mal-partijiet komuni (ara pagni 13 sa 14 tas-sentenza tal-ewwel qorti).

L-appellant ilmenta wkoll li mill-kontijiet li hareg il-konvenut jirrizulta li f'kull appartament saru madwar sittax-il gurnata xoghol, filwaqt li haddiem tal-appellat qal li ma kinux idumu iktar minn jumejn sa tlieta f'kull appartament. Pero' f'dan ir-rigward l-aqwa prova hu r-rapport tal-perit tekniku, li kif rajna ikkonferma li l-hlas li ntalab mill-attur jirrifletti x-xoghol li sar minnu. L-appellat kieku ried kellu kull opportunita li jinsisti ghall-hatra ta' periti addizzjonali, pero' mill-atti jirrizulta li kien

irtira t-talba. Dan apparti li mill-eskussjoni li saret lill-perit tekniku ma jirrizultax li wiegeb b'mod li seta' jwassal lill-qorti biex tiskarta l-opinjoni li esprima.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

(ft.) Anthony Ellul
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur