MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

ĠUDIKATUR

DR. ANNA MALLIA

Seduta tal-10 ta' Marzu, 2020

Kawza numru: 365/2018 AM

Numru fuq il-lista: 35

Darren Grima (K.I. 493076M)

125 Flat 11

Triq ix-Xatt

Gzira

u

Brian Degiorgio (K.I. 438776M)

Perry Court Blk D Flat 6

Triq Birkirkara

San Giljan

Vs

Frank Vella (K.I. 844752M) u martu Louise Vella (K.I. 31355M)

177, Triq il-Kbira

San Giljan

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba prezentat mill-atturi fit-03 ta' Awwissu 2018 li permezz tieghu ppremettew li b'konvenju u ftehim ta' appalt kontestwali tal-04 ta' Awwissu 2011 l-atturi

obbligaw ruhhom li jwettqu xogholijiet ta' kostruzzjoni u finishing tad-duplex maisonette numru 177, Triq il-Kbira, San Giljan; li l-kontendenti kienu fthemu dwar ghadd ta' xogholijiet ta' finishing bil-prezz ta' tnax-il ewro (€12,000) izda l-intimati kienu obbligaw ruhhom li l-upgrade jew varjazzjoni fix-xogholijiet mitluba minnhom ghandha tibqa a spejjez taghhom; li l-konvenuti talbu lill-attur sabiex l-hitan ta' kamra tal-fond li jinsab numru 177, Triq il-Kbira, San Giljan titnehha sabiex tinghaqad mal-kitchen/living/dining biex isir open plan u dan a spejjez tal-istess konvenuti u li ghaldaqstant talbu li talbu li l-konvenuti jigu ordnati jhalsuhom is-somma ta' elfejn seba' mija u erbatax-il ewro (€2,714) spejjez inkorsi mill-atturi in konnessjoni ma' dawn ix-xogholijiet.

Illi fir-risposta taghhom fol 10 il-konvenuti eccepew li l-allegazzjonijiet tal-atturi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt; li minghajr pregudizzju ghal premess, il-ftehim bejn il-partijiet kien dejjem li l-kitchen u living area ikunu open plan; li kull meta kien hemm intardiment ghax-xogholijiet addizzjonali li kienu biss rigward elettriku sar il-hlas taghhom mill-ewwel; li ghaldaqstant ma hemm l-ebda pendenza bejn il-partijiet hlief xogholijiet li ghandhom isiru ai termini tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti Civili quddiem is-Sinjorija tieghu l-Imhallef Lawrence Mintoff fl-ismijiet Frank Vella et vs Darren Grima et deciza nhar it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Mejju tas-sena kurrenti, minhabba x-xoghol hazin li sar mill-atturi f'dawn il-proceduri.

Fix-xhieda tieghu l-Perit Tancred Mifsud fol 43 et xehed li huwa kien inkarigat mill-atturi biex jiehu hsieb l-applikazzjoni mal-Planning Authority biex titwaqqa l-proprjeta' li tinsab 177, Triq il-Kbira, San Giljan u li l-permess tal-elevated ground floor gie approvat. Gara li meta bdew jibnu u wara li lestew is-semi basement l-atturi infurmawh li min ha d-duplex semi basement ground floor xtaq li jnehhi l-hitan divizorji minn elevated ground floor level u biex sar dan ix-xoghol kien hemm spejjez addizzjonali ta' elfejn u tlett mitt ewro (€2,300).

In kontro-ezami fol 5 il-Perit Tancred Mifsud spjega li l-pjanti originali tal-permess kien hemm load bearing walls, hargu l-pjanti gew ghal kostruzzjoni u l-atturi infurmawh li s-sit tal-fond tad-duplex ground floor semi basement xtaq li jkun open plan u huwa informa lill-atturi li biex ikun hemm open plan u jerfa l-hitan ta' fuq ried jinforza l-istruttura permezz ta' travu u saqaf ohxon. Huwa cahad li l-arrangament dejjem hekk kien.

A fol 45 l-attur Brian Degiorgio kkonferma s-sekwenza tal-fatti li xehed dwarhom il-Perit Tancred Mifsud u spjega li l-konvenut Frank Vella meta waslu fis-semi basement qalilhom li xtaq li jnehhu l-hajt u marru ghand il-perit u hekk sar. Huwa kkonferma li l-ftehim ghax-xogholijiet huwa esebit a fol 36 et.

A fol 49 xehed l-attur l-iehor Darren Grima li l-konvenuti kellhom titolu ta' kera fil-fond in kwistjoni u sabiex jithallew jizviluppaw il-fond huma tawhom maisonette b'bieb ghalih. L-atturi iddecidew wara li kienu diga bdew l-ewwel sular ta' isfel li l-hajt jitwaqqa u nfurmhom li l-perit qallu li jird jidhol travu minflok il-hajt u anke qalilhom kemm jiswa dan it-travu u tawh il-go ahead biex isir dan ix-xoghol. Meta muri fol 32 huwa gharef il-firma tieghu ta' Brian Degiorgio u tal-konvenuti u indika li bejn fol 32 u 33 d-differenza hija li fit-tarag ta' isfel hemm it-travu li jerfa erba' sulari fuqu u li kellu jsir minhabba li twaqqa l-hajt.

A fol 60 Grima xehed li mhux minnu li l-ftehim dejjem kien fuq open plan, kitchen, dining and living u lanqas li kien hemm ftehim verbali li trid tigi open plan. Huwa xehed li kien Frank Vella li kien tah l-go ahead u anke accetta kemm kien ser jigi.

A fol 75 l-attur Darren Grima in kontro ezami xehed li l-ftehim kien skont il-pjanti li fthemu fuqhom u ffirmawhom.

A fol 66 Etienne Scicluna Assistant Registratur tal-Qorti Civili u Tribunali pprezenta l-inkartament kollu tal-kawza 315/15 LM fl-ismijiet: Frank Vella et vs Darren Grima et deciz fit-23 ta' Mejju 2018.

A fol 72 fl-affidavit tieghu l-konvenut Frank Vella spjega li huwa kien joqghod b'kirja l-fond li jinsab 177, Triq il-Kbira, San Giljan u kien ftiehem mal-atturi li jaghtuh maisonette sabiex huwa jcedi l-kirja u sar ftehim ta' appalt ghal prezz ta' tnax-il elf ewro (€12,000). Huwa jghid li l-atturi ma onorawx dan il-ftehim u kellhom jintavolaw procedura l-Qorti u l-kawza giet deciza fit-23 ta' Mejju 2018 kawza numru 315/15LM fl-ismijiet: Frank Vella u martu Louise Vella vs Darren Grima u Brian Degiorgio u l-Qorti ordnathom jaghmlu x-xogholijiet rimedjali. Huwa jghid li lill-atturi ma ghandu jaghtihom

xejn ghax il-ftehim dejjem kien li fuq open plan kitchen/living/dinng u dan ix-xoghol huwa parti mix-xogholijiet li kellhom isiru u mhumiex spejjez addizzjonali. Il-ftehim kien wiehed verbali u meta gew ghal konvenju l-pjanti kienu juru mod iehor. Huwa gibed l-attenzjoni tal-attur Brian li l-ftehim kien ta' open plan u Brian serrahlu mohhu u kkonferma li l-ftehim minn dejjem kien fuq open plan u Vella jghid li Brian wiegbu "nirrangaw il-quddiem biex ma nergawx napplikaw ghal MEPA u nibdew kollox mill-bidu."

Meta gew biex jaghmlu l-kuntratt l-ftehim gie replikat u Brian kien rega serrahlu mohhu l-kwistjoni tal-open plan kienet fis-sehh u inkluza fil-hlas ta' tnax-il elf €12,000 minkejja li l-pjanti kienu jindikaw hajt. Huwa jichad li l-atturi semmewlu l-kwistjoni tat-travu u li sabiex isir l-open plan kien hemm spejjez addizzjonali tant li huwa sar jaf b'dawn l-ispejjez meta irceva l-karti ta' din il-kawza.

A fol 69 xehed l-attur Frank Vella in kontro-ezami li gharaf il-firma tieghu u tal-mara fuq id-dokument a fol 32 u a fol 33 u li skont hu huma l-istess haga.

Ra d-dokumenti kollha esebiti.

Semgha lill-avukati tal-partijiet jitrattaw il-kawza.

Ikkonsidra

Li l-atturi jikkontendu li l-bdil fil-pjanta li riedu l-konvenuti ssarraf fi spejjez addizzjonali ta' elfejn seba' mija u erbatax-il ewro (€2,714) li ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom il-konvenuti; mentri l-konvenuti jikkontendu li dawn ix-xogholijiet u spejjez kienu inkluzi fil-ftehim ta' appalt a fol 30 li sar bejn il-partijiet.

Il-pjanta annessa ma' dan il-ftehim u li tinsab a fol 32 hija ffirmata mill-partijiet liema pjanta ma turi l-hajt li riedu jwaqqghu l-konvenuti.

Il-konvenuti jikkontendu li l-ftehim dejjem kien li jkun hemm open plan u li din il-kawza saret wara li giet deciza l-kawza li huma ghamlu kontra l-atturi fil-Prim Awla tal-Qorti

Civili u li veru li l-konvenuti riedu jaghmlu bidla fil-pjanti sabiex ikun hemm l-open plan izda l-atturi qalulhom verbalment li ahjar il-pjanta ihalluha skont kif applikaw mal-Awtorita' tal-Ippjanar u jirrangaw minghajr hlas zejjed.

Illi minn fol 37 para 8 jirrizulta li d-duplex maisonette moghtija lil konvenuti talli cedew il-kirja hija dik annessa bhala Dok A. Mill-atti jirrizulta li l-ftehim ta' appalt b'sekwenza jinsab fol 36 sa 38 u jkompli minn fol 29 sa 32. Il-pjanta a fol 32 giet iffirmata mill-partijiet u minnha jirrizulta li ma hemmx open plan.

Il-konvenuti jikkontendu li fdaw lill-atturi meta kienu jghidulhom li verbalment jirrangaw izda mil-ftehim tal-appalt a fol 29 l-konvenuti kienu rrizervaw id-dritt li tul il-process tal-applikazzjoni jvarjaw id-disinn intern.

Il-ftehim tal-appalt gie ffirmat fl-04 ta' Awwissu 2011 meta l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar minn fol 38 jirrizulta li l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar ma kienx ghadu hareg u ghalhekk ma kien hemm xejn xi jzomm l-konvenuti li jitolbu li jvarjaw id-disinn intern sabiex il-kcina tigi open plan.

Illi ghalhekk dan it-Tribunal ma jasalx biex jemmen il-verzjoni tal-konvenuti li huma kienu infurmaw minn qabel lill-atturi li jridu open plan u li l-atturi kienu wegheduhom verbalment li ser isir hekk u biex ma jcaqalqu xejn mil-pjanta kif sottomessa lill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Kif dejjem gie ritenut, il-kamp civili, ghal dak li hu apprezzament tal-provi, l-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku t'azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghal konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali, fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli."

In oltre, kif gie affermat fis-sentenza fl-ismijiet: Maria Stella Borg vs Joseph Cassar et deciza nhar il-hamsa w ghoxrin (25) t'April 2002 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili:-

"Il-gudikant, fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull Tribunal ghandu jfittex, u mhux fuq semplici possibilitajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bhala li hi bazata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet. U dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali, fejn il-htiega trid tirrizulta minghajr ma thalli ebda dubju ragonevoli."

Ghaldaqstant dan it-Tribunal qed jaqta' u jiddeciedi billi jilqa' t-talba tal-atturi u jordna lill-konvenutii jhallsu lill-atturi s-somma ta' somma ta' elfejn seba' mija u erbatax il-ewro (€2,714) bl-imghaxijiet legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

Avv Anna Mallia

Gudikatur