FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Claudio Żammit

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 27 t'Ottubru 2021

Talba Nru: 352/19 CZ

Gian Carl Bonnici
vs.

Darren Bugeja

It-Tribunal,

Ra t-talba tal-attur imressqa fit-8 ta' Novembru 2019 li biha ppremetta:

1. Illi l-esponent wettaq appalt ossia xoghol ta' tqeghid u twahhil ta' madum fuq inkarigu tal-intimat fi propjeta' tieghu fi Triq il-Gurbell, Paola;

2. Illi l-bilanc tal-prezz tal-appalt jammonta ghal elfejn u mija u erbgha u ghoxrin Euro u tmin centezmi (€2,124.08) kif jirrizulta mill-fattura tax-xoghlijiet li qed tigi hawn annessa u mmarkata Dok. 'A';
3. Illi minkejja li l-esponent wettaq l-appalt kif miftiehem bejn il-partijiet, l-intimat baqa' moruz u wara hafna interpellazzjonijiet, l-esponenti rrikorra ghal ittra ufficcjali skond l-Art. 166° tal-Kap. 12 (Dok. B) liemta ittra giet kontestata b'mod generiku u kwindi kellu jirrikorri ghal din il-procedura;

Ghaldaqstant l-attur jitlob bir-rispett li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta' €2,124.08 rapprezentanti bilanc ta' prezz ta' appalt li l-attur wettaq fil-propjeta' tal-intimat u fuq inkarigu tieghu, bl-imghax mid-data tal-fattura sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali taht l-Art. 166° Numru 2939/2019 (Dok. B) u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1866/2019 (Dok. C) fl-istess ismijiet kontra l-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta prezentata mill-konvenut fis-6 ta' Dicembru 2019, li biha eccepixxa:

1. Illi l-ammont pretiz mill-attur mhuwiex dovut fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jigi pruvat waqt is-smiegh tal-kawza;
2. Illi bosta xoghlijiet li ghalihom qed jintalab hlasijiet ma sarux mill-attur izda saru mill-esponenti innifsu jew minn terzi mqabbda mill-esponent stess.
3. Illi barra minn hekk ix-xoghol li sar mir-rikorrenti ma sarx skond is-sengha u l-arti.
4. Illi ghalhekk it-talba tal-attur rikorrenti ghandha tigi michuda.
5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez ghall-atturi.

Ra wkoll il-kontro-talba prezentata mill-konvenut rikonvenzjonant, li hija ppremetta:

Illi l-konvenut rikonvenzjonant huwa s-sid tal-propjeta' 40, Penthouse, Darmat Court, Triq il-Gurbell, Paola;

Illi fuq inkarigu tal-konvenut rikonvenzjonant, is-Sur Bonnici kien imqabbad jaghmel xi xoghlijiet fil-post fl-indrizz 30, Penthouse, Darmat Court, Paola.

Illi s-Sur Bonnici talab lill-konvenut rikonvenzjonant depozitu ta' €720 u li dan tal-ahhar hallas sabiex ikun jista' jibda x-xoghol fid-dar.

Illi bosta xoghlijiet li ghalihom intalbu l-hlas ma sarux mill-attur izda saru mill-esponenti innifsu jew minn terzi mqabbda mill-esponent stess.

Illi x-xoghol li sar mis-Sur Gian Carl Bonnici ma sarx skond is-sengha u l-arti minkejja li kien dejjem jishaq dwar il-professjonalita' tieghu u dan kif jixhed ir-rapport tal-Perit anness u mmarkat bhala Dok. DB 1;

Ghaldaqstant il-konvenut rikonvenzjonant jitlob bir-rispett sabiex jigi kkundannat ihallas [sic] l-ammont ta' €3,120 rapprezentanti danni sofferti mill-konvenut rikonvezjonant u dana kawza tax-xoghlijiet li saru mill-attur u li ma sarux skond is-sengha u l-arti kif ukoll spejjez ohra peritali inkorsi mill-konvenut rikonvenzjonant.

Bl-imghax.

Bl-ispejjez tar-risposta u tal-kontro-talba.

Ra r-risposta tal-attur rikonvenzjonat ghall-kontro-talba, imressqa fis-26 ta' Dicembru 2019 li biha eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, jigi eccepit in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* tat-Tribunal stante li dak li qed jintalab mhuwiex somma likwida (money claim) u kwindi l-odjerna kontro-talba ma tistax tingieb f'din l-istanza. Tant hu hekk li r-rapport tal-Perit Adriana Zammit lanqas ma jaghti cifra izda stima.
2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

It-Tribunal:

Sema' x-xiehda ta' Gian Carl Bonnici[1], Carmelo Bonnici[2], il-konvenut[3], u l-Perit Adriana Zammit[4].

Ra r-rapport tal-Perit Tekniku Ivan Zammit prezentat fit-23 ta' Settembru 2021, u sema x-xiehda in eskussjoni tal-istess Perit Tekniku matul is-seduta tal-4 t'Ottubru 2021.

Ra d-dokumenti esebiti.

Sema' t-trattazzjoni.

Ra illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum.

[1] Fol. 38 u kontro-ezami a fol. 121
[2] Fol. 43
[3] Fol. 75, fol. 100 , fol. 133, u kontro-ezami a fol. 153
[4] Fol. 87 u fol. 115

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza fejn l-attur qed jitlob hlas ghal xoghlijiet ta’ tqeghid u twahhil ta’ madum fil-fond tal-konvenut. Il-konvenut min-naha tieghu qed jeccepixxi illi filwaqt li kien hemm xoghol li verament sar, kien hemm xoghol iehor li jew ma sarx, jew sar hazin, u li kellu jinqala’ jew jerga’ jsir, filwaqt li kien hemm xoghol iehor li sar hazin u baqa’ fil-post b’konsegwenza li x-xoghol fil-post illum mhuwiex skond is-sengha u l-arti.

Illi l-konvenut min-naha tieghu ressaq kontro-talba sabiex jitlob hlas ghal xoghlijiet li kellu jaghmel l-attur rikonvenzjonat, izda li kellhom eventwalment isiru mill-konvenut innifsu jew minn terzi, kif ukoll ghal xoghlijiet li kellhom isiru mill-gdid wara li l-attur m’ghamilx ix-xoghol skond is-sengha u l-arti.

Illi f’dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku, li fil-fatt indika liema kienu dawk ix-xoghlijiet li ma sarux jew li ma sarux skond is-sengha u l-arti.

Illi kwantu ghat-talba promotrici, wiehed ikollu bilfors jirreferi ghat-talba ghall-hlas li tinstab a fol. 2 tal-process sabiex jara oggett b‘oggett x’kien ix-xoghol li ghalih kien qed jitlob hlas l-attur.

Illi l-Perit Tekniku ikkonstatata s-segwenti:

- Sollijiet twahhlu sebgha (7), izda wiehed minnhom ma kienx dak li kien wahhal l-attur fil-bidu, filwaqt li tnejn ohra minn sebgha, kienu diga’ thallsu;
- L-expansion joints ma sarux skond is-sengha u l-arti;

- Il-katusa tat-toilet twahhlet’
- Xoghol fit-tieqa z-zghira sar;
- Il-madma tax-shower kienet lesta izda ma setax jikkonferma li kienet saret mill-attur minhabba li kienet issa mghottija;
- Ix-xoghol fuq il-floor drain sar;
- Il-banju twahhal;
- It-trasport bil-vann indikat mill-attur sar;
- Il-bricks tal-banju sar mill-attur;
- Il-qtugh ta’ skirting sar;
- L-attur ghamel ukoll is-soll tal-gallarija;
- Ghat-twahhil tal-madum tal-banju, kellha tintuza stainless steel angle differenti u ghalhekk din ma saritx skond l-arti u s-sengha
- Il-floor drain sar
- Hemm differenza bejn l-area tat-twahhil ta’ madum tal-bitha li talab l-attur u dak li fil-fatt jezisti, liema differenza hija ta’ 4.57 metri kwadri.
- Il-madum tal-gallarija u l-iskirting sar, u l-area tal-gallrija hija 2.53 metri kwadri filwaqt li l-ammont ta’ skirting huwa ta’ 4.48 metri.
- Fit-twahhil tal-madm tal-hajt hemm differenza ta’ 13.39 metri kwadri bejn dak li talab l-attur u dak li jezisti fuq il-post.
- L-art tal-kamra tal-banju fil-livell tal-penthouse – f’dawn il-Perit Tekniku sab xi difetti u ntuza grouting eccessiv fejn suppost kellhom isiru gonot.
- Maduma tax-shower – Din ma kellhiex kollha bizzejjed f’xi partijiet.

Illi wara li kkonstata x-xoghol li sar u wara li qies ukoll ix-xoghol hazin jew il-kejl hazin li sar mill-attur, il-Perit Tekniku kkonkluda li l-attur kien haqqu jithallas is-somma ta’ €2,097.59.

Illi l-Perit Tekniku fir-rapport tieghu indika li s-somma mahduma minnu hija a bazi tar-rati kummercjali prezenti. Din rega’ kkonfermaha waqt l-eskussjoni fis-seduta tal-4 t’Ottubru 2021. Il-konvenut min-naha l-ohra f’punt imqajjem fit-trattazzjoni ssottometta illi l-prezzijiet li ghandu jithallas bihom l-attur huma l-prezzijiet ta’ meta

sar ix-xoghol. Huwa utli li wiehed jirreferi ghall-kalkoli li ghamel il-Perit Tekniku wara li qies id-difetti u nuqqasijiet tal-attur. It-Tribunal ra pero' illi fir-rigward tal-madum fil-bitha, ir-rata mitluba mill-attur skond l-istima kienet dik ta' erbatax-il Euro (€14) kull metru kwadru, u mhux dik ta' hmistax-il Euro u hamsin centezmu (€15.50) kif indikata fir-rapport. Filwaqt li t-Tribunal jifhem illi l-Perit Tekniku ghamel ezercizzju ta' kemm kellu jithallas l-attur, kif hekk inkarigat, iqis izda illi ghal din il-bicca xoghol ghandha tintuza r-rata mitluba mill-attur, biex b'hekk ghal dan il-punt partikolari jigi li l-attur ghandu jithallas ghal hmistax punt erbgha tlieta metri kwadri (15.43 m^2) b'erbatax-il Euro kull metru kwadru, b'kollox ghalhekk mitejn u sittax-il Euro u zewg centezmi (€216.02). Is-somma stabbilita mill-Perit Tekniku ghalhekk ghandha titnaqqas bi tlieta u ghoxrin Euro u hmistax-il centezmu (€23.15). Illi kwantu ghall-prezzijiet l-ohra kollha, cioe' s-somma rimanenti ta' €1,858.42 (wara li jitnaqqas il-madum tal-bitha) mis-somma stabbilita mill-Perit, dan it-Tribunal sejjer inaqqas arbitrio boni viri is-somma dovuta ghall-inflazzjoni abbazi ta' l-indici ta' inflazzjoni li huwa l-iktar strument ufficcjali li jista' jintuza, hekk kif misjub f'Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-indici llum huwa ta' 879.32 filwaqt li dak li kien jintuza fl-2019 kien ta' 859.63. Fuq medda ta' sentejn, l-inflazzjoni kienet 1.02%, u ghalhekk mis-somma ta' €1,858.42 ghandha titnaqqas tmintax-il Euro u sitta u disghin centezmu (€18.96), biex b'hekk it-total jigi €1,839.46. Jekk tinghadd ma' dawn is-somma ta' €216.02 ghall-madum tal-bitha, is-somma totali dovuta lill-attur hija ta' €2,055.48.

Illi kwantu ghall-kontro-talba, it-Tribunal se jindirizza l-ewwel l-eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae*, u dan wara li l-attur rikonvenzjonat eccepixxa illi dak li qed jintalab mhuwiex somma likwida.

Illi l-kontro-talba hija cara, fis-sens li l-konvenut rikonvenzjonant talab li jithallas l-ammont ta' €3,120 rapprezentanti danni sofferti mill-konvenut rikonvenzjonant u dana kawza tax-xoghlijiet li saru mill-attur u li ma sarux skond is-sengha u l-arti kif ukoll spejjez ohra peritali inkorsi mill-konvenut rikonvenzjonant`.

Illi l-kompetenza ta' dan it-Tribunal hija definita f'Artikolu 3 (2) tal-Kap. 380 tal-Ligijiet ta' Malta, li jipprovdi:

> Bla ħsara għas-subartikolu (5), it-Tribunal għal Talbiet Żgħar ikollu ġurisdizzjoni biex jisma' u jaqta' biss it-talbiet kollha ta' flus ta' ammont ta' mhux iżjed minn ħamest elef euro (€5,000):

Illi ghat-Tribunal it-talba tal-konvenut rikonvzejonant hija talba ta' flus. Sakemm it-talba tibqa' wahda biss ta' flus, u mhux sabiex it-Tribunal jordna li jitwettaq jew ma jitwettaqx xi haga jew ohra, anke din it-talba ghalhekk tibqa' fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal, u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-attur rikonvezjonant mhux se tintlaqa'.

Illi l-eccezzjoni l-ohra tal-attur rikonvenzjonat kienet generikament dwar l-infondatezza tat-talbiet tal-konvenut rikonvenjonant, u ghalhekk it-Tribunal jehtieg jistharreg jekk it-talbiet humiex verament fondati.

Illi l-konvenut rikonvenzjonant ibbaza t-talbiet tieghu maggorment fuq rapport tal-Perit Adriana Zammit[5]. Id-difetti li rrikoskontrat din il-Perit ammont minnhom gew konfermati mill-Perit Tekniku, u partikolarment kienu s-segwenti:

- Nuqqa ta' kolla u sodda tajba ghall-madum;
- Il-kantuniera (corner trim) kienet tvarja minn isfel ghal fuq;
- Kien hemm hxuna ta' grouting eccessiv dovut ghal nuqqas ta' pjanar qabel it-twahhil;
- Kien hemm madum li ma giex imwahhal f'linja dritta mal-banju;
- Fil-kantuniera tal-banju ntuzat *angle* minflok trim ghat-tond;
- Kien hemm maduma li ma nqatghetx b'tali mod biex tigi twassal sas-soll tat-tieqa;
- It-truf tal-madum kienu mgerrmin u mhux maqtughin b'makkinarju kif imiss;

[5] Esebiti minn fol. 55 sa 58

- Kien hemm xi *skirting* li baqa' ma sarx.

Illi dwar il-kontro-talba, it-Tribunal kellu l-opinjoni teknika ta' perit ex parte izda ra wkoll illi certi difetti li elenkat il-Perit Adriana Zammit gew konfermati wkoll mill-Perit Tekniku. Dawn id-difetti intwerew permezz ta' ritratti li ttiehdu qabel ma sar kwalunkwe xoghol rimedjali. Il-Perit Adriana Zammit xehdet illi partikolarment fil-kamra tal-banju, kien jehtieg li jinqala' l-madum, bir-riskju li jinkiser, jintrema u jerga' jitqieghed mill-gdid. Dan jinvolvi xoghol doppju, ghaliex mhuwiex biss xoghol ta' tqeghid izda wkoll ta' qlugh. Illi dwar ix-xoghol difettuz jew nieqes li elenkat il-Perit Adriana Zammit, l-attur rikonvenzjonat issottometta li l-iskirting kien nieqes minhabba illi l-konvenut rikonvenzjonant ma tahx il-qisien tar-railing. Mir-ritratti, it-Tribunal ra li ma kienx hemm iktar minn metru skirting nieqes. Fil-messaggi ta' bejn il-partijiet l-iskirting kien indikat li kellu jitwahhal bi tliet Euro –il metru[6]. It-Tribunal jara li l-verzjoni tal-attur rikonvenzjonat dwar l-iskirting ghandha mis-sewwa, u ghalhekk dan l-ammont ma hux dovut mill-attur. Dwar id-difetti l-ohra, izda, ghandu jirrizulta illi d-difetti huma tali li wiehed ma jistax jghid li x-xoghol sar skond is-sengha u l-arti, imqar jekk wiehed ihares lejn ix-xoghol b'ghajn li mhix ta' wiehed tekniku. Il-hxuna esagerata tal-grouting, il-mod kif il-madum tal-hajt ma tlaqqax mas-soll, il-madum itaptap u l-mod kif il-madum tal-art ma tlaqqax sewwa sew mal-madum tal-genb tal-banju juru mall-ewwel daqqa t'ghajn illi x-xoghol ried isir ahjar sabiex jinghad li sar skond is-sengha u l-arti. Pjanti 11 sa 19 annessi mar-rapport tal-Perit Tekniku juru diversi madumiet itaptpju fil-hajt tal-kamra tal-banju, fili ta' hxuna differenti u xi partijiet fejn ma sarx grouting.

Illi lit-Tribunal jirrizultalu ghalhekk illi l-ammonti msemmija mill-Perit Adriana Zammit huma veritieri, u dawn ma gewx b'success kontestati mill-attur rikonvenzjonat, hlief ghall-iskirting imsemmi hawn fuq. Meta wiehed jikkunsidra l-ammont ta' xoghol involut biex tkisser (u tipprova ssalva l-madum), tarmi u terga' tqieghed ix-xoghol, partikolarment dak indikat fil-kamra tal-banju, li hija miksija prattikament bil-

6 Fol. 137

madum, art u hitan, is-somma indikata mill-perit tal-konvenut rikonvenzjonant hija wahda ragonevoli, u t-Tribunal m'ghandux raguni ghalfejn jiddipartixxi minnha.

Illi ghandu jinghad ukoll illi l-Perit Tekniku issenjala difetti ohrajn apparti dawk tal-kamra tal-banju, fosthom fil-mod kif gie mqieghed b'nuqqas ta' hsieb il-madum tal-bitha, izda dan il-Perit tal-konvenut ma koprietux fir-rapport taghha.

Illi ghandu jinghad ukoll illi l-konvenut rikonvenzjonant fil-kontro-talba tieghu talab l-ammont ta' tlett'elef, mija u ghoxrin Euro (€3,120) izda ma ngabitx prova dwar xi nfieq jew danni ohra oltre s-somma ta' elfejn u tliet mitt Euro (€2,300) imsemmija mill-Perit Adriana Zammit. Minn din is-somma ghandhom jitnaqqsu tliet Euro (€3) kif fuq imsemmi, biex b'hekk tigi dovuta lill-konvenut rikonvenzjonant is-somma ta' elfejn, mitein u sebgha u disghin Euro (€2,297).

Illi kwantu ghall-ispejjez tal-kawza, it-Tribunal jinnota partikolarment li l-ewwel access tal-Perit Tekniku ma sarx minhabba l-ghazla tal-konvenut li ma jaghtix access lill-attur fil-fond in kwestjoni, u ghalhekk l-ispejjez ta' dan l-access ghandu jhallashom il-konvenut wahdu. Illi fil-verita' izda, hlief ghall-ewwel access fuq imsemmi, ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku swiet ghaz-zewg partijiet u ghalhekk l-ispejjez taghha ghandhom jithallsu nofs bin-nofs.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi billi kwantu ghat-talba promotrici, jilqa' parzjalment l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u jilqa' parzjalment ukoll it-talbiet attrici, u jordna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' elfejn u hamsa w hamsin Euro u tmienja u erbghin centezmu (€2,055.48), bl-imghax kif mitlub sad-data tal-hlas effettiv. Kwantu ghall-kontro-talba, it-Tribunal qieghed ghar-ragunijiet fuq imsemmija jichad l-ewwel eccezzjoni tal-attur rikonvenzjonat, filwaqt li jilqa' parzjalment l-eccezzjonijiet l-ohra tieghu, filwaqt li jilqa' parzjalment ukoll it-talbiet tal-konvenut rikonvenzjonant, u jordna lill-attur rikonvenzjonat ihallas lill-konvenut

rikonvenzjonant is-somma ta' elfejn, mitejn u sebgha u disghin Euro (€2,297) bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-kawza sal-hlas effettiv. L-ispejjez u d-drittijiet relattivi ghat-talba promotrici, eskluzi dawk relatati mar-rapport tal-Perit Tekniku, ghandhom jithallsu kwantu ghal tliet kwarti (3/4) mill-konvenut u kwart mill-attur (1/4). L-ispejjez relattivi ghar-rapport tal-Perit Tekniku ghandhom jithallsu nofs (1/2) kull wiehed mill-partijiet, izda l-ispejjez relattivi biss ghall-ewwel access tal-Perit Tekniku ghandhom jithallsu esklussivament mill-konvenut. L-ispejjez u d-drittijiet tal-kontro-talba ghandhom jithallsu kwantu ghal disgha partijiet minn ghaxra (9/10) mill-attur rikonvenzjonat u parti wahda minn ghaxra (1/10) mill-konvenut rikonvenzjonant.

Dr. Claudio Zammit

Ġudikatur

Susanna Fenech

Deputat Reġistratur