MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 1569/1993/1

Gorg Sladden

vs

Albert u Antoinette konjugi Mais

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fl-10 ta’ Dicembru, 1993, li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur kien ghamel kawza kontra l-konvenuti fl-ismijiet: Gorg Sladden et vs Albert u Antoinette konjugi Mais (Citaz Nru 1135/89) li biha huwa talab li jigi mhallas minghand il-konvenuti l-ammont ta’ elf hames mija sitta u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1526.50c) ghal xoghol ta’ bini u kostruzzjoni li huwa ghamel fuq inkarigu tal-istess konvenuti fil-fond taghhom f’Wied il-Ghajn.

Bis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-17 ta' Marzu, 1993, il-Qorti cahdet it-talba tal-attur stante illi x-xoghol minnu maghmul ma kienx skond l-ftehim u skond l-arti u sengha.

Nonostante d-dikjarazzjoni fis-sentenza msemmija l-konvenuti minflok hattew l-istess xoghol ta' kostruzzjoni maghmul mill-attur hekk kif kien mistenni, huma accettaw l-istess xoghol tant li appena giet deciza l-kawza fuq citata huma inkarigaw haddiema ohra sabiex ikomplu l-kostruzzjonijiet proprju fuq dak li kien gia' ghamel l-attur.

B'dan il-mod il-konvenuti spiccaw sabiex arrikaw lilhom infushom indebitament ghad-dannu tal-attur fis-somma ta' elf hames mija sitta u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1562.50c).

L-attur ghandu dritt jadixxi lil din il-Qorti bl-azzjoni ekwitattiva de in rem verso.

Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li l-konvenuti arrikaw lilhom infushom indebitament ghad-dannu tal-attur;

2. tillikwida d-dannu soffert mill-attur fl-ammont ta' elf hames mija sitta u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm1526.50c) jew somma ohra verjuri rapprezentanti x-xoghol ta' kostruzzjoni esegwit mill-attur fuq inkarigu u fid-dar tal-konvenuti; u

3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attur l-ammont ta' Lm1526.50c jew somma ohra verjuri li tigi likwidata.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-24 ta' Settembru, 1993 u bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tac-citazzjoni sad-data tal-hlas eventwali – kollha kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha huma ecepew illi:

1. It-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu respinti, stante li l-konvenuti ma arrikawx ruhhom indebitament ghad-dannu tal-attur;

Salve eccezjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat il-kontro-talba mressqa mill-konvenuti li in forza taghha, wara li ppremettew illi;

Il-konvenuti – rikonvenuti kienu inkarigaw lill-attur – rikonvenut jaghmilhom diversi xogholijiet ta’ kostruzzjoni fid-dar tar-residenza taghhom “Villa Kufra”, Triq ir-Ridott, Wied il-Ghajn;

Qabel ma tali xoghol gie terminat skond l-istess ftehim, habta w sabta l-attur – rikonvenut qabad u telaq minn fuq ix-xoghol u halla tali xoghol fi stat mhux terminat skond il-ftehim, perikolanti, u mhux skond is-sengha w l-arti;

L-attur – rikonvenut flimkien ma’ terzi, intavola quddiem din l-istess Qorti citazzjoni kontra l-konvenuti – rikonvenuti (Citaz. Nru. 1135/89 FGC) ghall-allegat nuqqas ta’ hlas lilhom allegatamenti dovuti, liema kawza giet deciza fis-17 ta’ Marzu, 1994, kontra l-istess attur – rikonvenut;

Fis-sentenza fuq imsemmija gia’ gie deciz inter alia li x-xoghol maghmul mill-attur – rikonvenut ma sarx skond il-ftehim;

L-attur – rikonvenut kien gie mitlub diversi drabi sahansitra ufficjalment jirranga, jkompli w jittermina tali xoghol minnu mibdi, izda huwa baqa’ inadempjenti;

Tali xoghol ta’ kostruzzjoni eventwalment gie rrangat u tkompla minn terzi inkarigati mill-attur – rikonvenut bi

spiza akbar minn dik originarjament miftiehma mal-attur – rikonvenut;

Tali spiza zejda giet sopportata mill-konvenuti – rikonvenuti minhabba l-inadempjenza tal-attur – rikonvenut li kien baqa' ma adempiex l-inkarigu lilu moghti;

Talbu lill-attur – rikonvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet fuq premessi;

1. Tiddikjara li l-konvenuti – rikonvenuti soffrew danni bl-inadempjenza tal-attur – rikonvenut fl-inkarigu lilu moghti mill-istess konvenuti – rikonvenuti;

2. Tiddikjara lill-attur – rikonvenut responsabbli ghal dawn id-danni hekk sofferti mill-konvenuti – rikonvenuti a kawza tal-inadempjenza tal-ftehim ta' appalt milhuq bejn il-partijiet;

3. Tillikwida dawk id-danni hekk sofferti mill-konvenuti – rikonvenuti, bl-opera jekk hemm bzonn ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-attur – rikonvenut jhallas lill-konvenuti – rikonvenuti dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-21 ta' Mejju, 1991, u bl-imghaxijiet legali kontra l-istess attur – rikonvenut, minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attur ghall-kontro-talba maghmula mill-konvenuti li in forza taghha huwa ecepixxa illi;

Filwaqt li l-esponenti jirritjeni t-talbiet tieghu kontenuti fic-citazzjoni huwa jeccepixxi li t-talbiet tal-konvenuti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghaldaqstant ghandhom jigu respinti stante:

1. Il-konvenuti mhux talli ma sofrew ebda danni bl-inadempjenza tal-esponenti fl-inkarigu lilu moghti izda

spiccaw li arrikkaw ruhhom indebitament ghad-dannu tieghu kif jirrizulta mill-istess citazzjoni;

2. M'huwiex il-kaz li jkunu likwidati danni allegatament sofferti mill-konvenuti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-25 ta' April, 1994, li in forza tieghu gew mahtura Dr. Norval Desira u l-AIC Joseph Huntingford bhala periti gudizzjarji sabiex ifittxu u jirrelataw dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehdu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet, u jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-3 ta' Ottubru, 1994, li in forza tieghu ssostitwit ghal kampjant l-AIC Joseph Huntingford lil AIC David Pace bl-istess fakoltajiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Ottubru, 1994, li in forza tieghu ssostitwiet lil AIC Anton Valentino ghal AIC David Pace bl-istess inkarigu u fakoltajiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Novembru, 1994, li in forza tieghu sostitwit lil AIC Frederick Doublet ghal AIC David Pace (!) bl-istess inkarigu u fakoltajiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-8 ta' Marzu, 1995, li in forza tieghu, fuq talba tal-AIC David Pace, issostitwit lill-istess perit (!) bl-AIC Anthony Bailey bl-istess inkarigu u fakoltajiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-14 ta' Jannar, 2003 (issa diversament presjeduta) li in forza tieghu wara li kkonstatat li kien l-AIC Frederick Doublet li bhala perit tekniku ha konjizzjoni tal-kaz, irrevokat "contrario imperio" id-digrieti tat-28 ta' Ottubru, 1994, u tat-8 ta' Marzu, 1995, u kkonfermat dak tat-28 ta' Novembru, 1994, li bih gie nominat perit tekniku l-AIC Frederick Doublet;

Rat l-inkartament u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-periti gudizzjarji;

Rat ir-rapporti pprezentati mill-periti gudizzjarji fl-24 ta' Settembru, 2004, u minnhom mahluf fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru, 2004;

Rat l-affidavits ipprezentati u l-verbali tax-xhieda mismugha mill-periti gudizzjarji;

Rat id-diversi digrieti l-ohra moghtija minn din il-Qorti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza jirrizulta li l-attur kien ghamel xoghol ta' kostruzzjoni fil-fond maghruf bl-isem "Villa Kufra", li jinsab fi Triq ir-Ridott, Wied il-Ghajn, ta' proprjeta' u fuq inkarigu tal-konvenuti. Ix-xoghol kien jikkonsisti fil-bini ta' hajt bl-arkati mad-dawra tad-dar, mtella fuq hajt tas-sejjiegh gia ezistenti. Ix-xoghol li wettaq ma jinkludix iz-zewg filati ta' l-opra morta mibnija fuq l-imsemmi hajt, bl-arkati u lanqas jinkludi x-xoghol ta' balavostri li 'lkoll saru minn terzi wara l-kostruzzjoni tal-hajt bl-arkati mill-attur. Peress li l-attur baqa' ma thallasx ta' xogholu, huwa intavola kawza kontra l-konvenuti (citazzjoni numru 1135/89) fejn talab li jigi mhallas minghand il-konvenuti s-somma ta' Lm1526.50, prezz ta' xogholu. It-talba tal-attur giet michuda minn din il-Qorti b'sentenza tas-17 ta' Marzu, 1993, stante li x-xoghol esegwit ma kienx maghmul skond il-ftehim, u lanqas skond l-arti u s-sengha.

Gara, pero', li wara din is-sentenza, l-konvenuti ma hattewx ix-xoghol li kien wettaq l-attur. Huma hallew ix-xoghol hemm, irrangawh u komplew jibnu fuqu. L-attur qed jallega li l-konvenuti, allura, uzufrew ruhhom min xogholu, u peress li ma hallsux prezzu, arrikew ruhhom

indebitament ghad-dannu tal-attur. L-attur agixxa bl-azzjoni ekwittattiva de in rem verso biex jiehu kumpens tax-xoghol li hu wettaq u li tieghu l-konvenuti hadu vantagg.

Illi mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna jidher li ghas-success ta’ l-azjoni de in rem verso, jehtieg li jikkonkorru tlett elementi:

(i) li l-haga li tkun versata, jew li tkun ghaddiet fil-patrimonju tal-konvenut, tirrizulta ta’ vantagg u utilita’ ghalih (“l’arrichimento”);

(ii) li jkun hemm in-ness ta’ kawzalita’ bejn il-hidma tal-attur u l-vantagg arrekit mill-konvenut (“il vincolo di causalita’”);

(iii) li min ikun ircieva l-hidma tal-attur ikun sar aktar sinjur b’dak li jghaddi ghandu u dana minghajr ebda titolu (element li l-gurista <u>Baudry Lacantinerie</u>, “Delle Obbligazioni” Vol. IV pag. 550, jiddiskrivi bhala “il carrattere ingiusto dell’arrichimento”).

Dawn l-elementi jinsabu elenkati u analizati fil-kawza <u>“Said vs Testaferrata Bonnici”</u>, deciza minn din il-Qorti fis-16 ta’ Gunju, 1936, u li ghada titqies bhala l-kawza klassika in subjecta materia.

Illi ghar-rigward tal-ewwel element, jirrizulta illi l-konvenuti dawru l-hajt bl-arkati illi kien gie mibni mill-attur ghall-vantagg u utilita’ taghhom. Fil-fatt, il-konvenuta Antoinette Mais qalet illi “mill-istimi li tawna kienet tigi wisq ghalja li nhottu x-xoghol ta’ Gorg Sladden u nergghu nibnuh, u allura kellna naccettaw kontra qalbna li nraqqaw ix-xoghol maghmul minn Sladden u inkomplu fuqu”. Il-konvenuti, wara s-sentenza tas-17 ta’ Marzu, 1993, kellhom kull dritt jitolbu lill-attur biex dan, a spejjez tieghu, ihott u jnehhi x-xoghol kollu hazin li huwa wettaq, izda flok hadu dan il-pass, iddecidew li jzommu x-xoghol, u jkomplu jibnu fuqu u madwaru. Tajjeb jew hazin, il-konvenuti ddecidew li jzommu l-hajt mibni mill-attur, u dak il-hajt, allura, gie frankat mill-istess konvenuti; li kieku dak il-hajt kellu jerga’

jinbena, l-konvenuti kien ikollhom ihallsu l-prezz tieghu. La darba l-konvenuti ghazlu li jaghmlu uzu mill-istess hajt, dak il-hajt dahal u arrikkixxa l-patrimonju tal-konvenuti bil-valur tieghu.

Dawk it-tieni element, jirrizulta li dan il-vantagg wasal ghand il-konvenuti bis-sahha tax-xoghol li wettaq l-attur. Ghalkemm jirrizulta li l-attur wettaq xoghol mhux skond l-arti u s-sengha, ix-xoghol li huwa wettaq gie accettat mill-konvenuti, u dan jirrizulta car mill-provi, partikolarment ix-xhieda ta' Antoinette Mais li kkonfermat li, ghalkemm kontra qalbhom, huma "ghamlu uzu minn xi xoghol li kien ghamel Gorg Sladden". Kwindi dan it-tieni element jirrizulta wkoll.

Dwar it-tielet element, jirrizulta l-karattru ingust tal-arrikiment, ghax kif inghad, huma kienu gew illiberati, bis-sentenza hawn fuq citata, milli jhallsu lill-attur tal-valur tal-istess xoghol minnu ezegwit. Dan gara ghax ix-xoghol sar hazin, izda darba li x-xoghol gie accettat u serva l-iskop li ghalih sar, ma jkunx gust li l-konvenuti jithallew jkomplu jinqdew jaghmlu uzu mill-hajt u ma jhallsux kumpens ghalih. Il-konvenuta ikkonfermat illi d-dar taghha giet reklamata fir-rivista "Living 2000" ta' Awissu, 1999, u fiha jidher b'mod prominenti x-xoghol tal-arkati mahdum mill-attur. Mix-xoghol li wettaq l-attur ma twaqqa' xejn, izda, anzi, zdied xoghol iehor fuqu. Kwindi jirrizulta mhux biss li x-xoghol ezegwit mill-attur kien ta' utilita' ghall-konvenuti, izda wkoll li dan il-vantagg huma haduh minghajr ebda hlas ta' korrispettiv.

Issa, kif jispjega l-Baudry Lacantinerie (op. cit.), "bisogna che l'arricchito non possa giovarsi di un fatto giuridico che lo autorizzi a conservare l'arricchimento". F'dan il-kaz, il-konvenuti setghu ma zammewx il-hajt mibni mill-attur, izda la iddecidew li jzommuh, avolja kontra qalbhom, ma ghandhom ebda dritt izommuh minghajr kumpens. Ma hemm ebda fatt guridiku, lanqas is-sentenza tas-17 ta' Marzu, 1993, li tintitola lill-konvenuti izommu x-xoghol li sar mill-attur minghajr ma jhallsu ghalih.

Darba li jikkonkorru t-tlett elementi mehtiega biex tirnexxi l-azzjoni de in rem verso, l-attur huwa intitolat ghal-kumpens tax-xoghol li huwa wettaq. Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Mercieca vs Laferla", deciza fil-21 ta' Jannar, 1994, xoghol li jsir bla licenzja ghandu l-aspetti tieghu civili li jaghtu lok ghal-danni, kif ukoll aspett penali, skond il-kaz, izda ma jikkancellax id-dritt ghall-hlas, ghaliex "omnia labor optat proemium". Applikat dan il-principju ghal-kaz, ifisser li l-attur, ghax-xoghol li wettaq u li gie utilizzat mill-konvenuti, jimmerita hlas. Issa jirrizulta mill-kumpless tal-provi, li x-xoghol li sar mill-attur ma kienx komplut u kien fih hafna zbalji, illi sabiex jigu rrangati u jitkompla l-kostruzzjoni mixtieqa, l-konvenuti dahlu ghall-aktar spejjez milli kienu hasbu originarjament. Huma jallegaw illi inkorrew spejjez ta' Lm300 sabiex ikahlu l-veranda minn gewwa, u Lm700 ohra spejjez sabiex jigi raffinat u spiccut ix-xoghol ezegwit mill-attur. Il-konvenuti, pero', ma resqu ebda prova ohra konklussiva in sostenn ta' din in-nefqa. Il-perit tekniku nominat mill-Qorti ghamel analizi tax-xoghol li ghamel l-attur u tal-ilmenti mressqa mill-konvenuti ghal-istess xoghol. Hu irrelata li s-somma indikata mill-attur tirrifletti x-xoghol imwettaq mill-attur u imkejjel skond il-prassi (jigifieri li x-xoghol tal-hitan ecc, jitkejjel bil-maghluq u jizdied il-prezz ghas-samrotti). Hu rrellata wkoll li l-prezzijiet indikati mhumiex dawk ta' xoghol fuq il-fil u, ghalhekk, jirriflettu x-xoghol li attwalment sar. Minhabba d-difetti li kien hemm fix-xoghol (xi gebel solli, tqassim tal-arkati hazin tant li kellha ssir arkata zghira zejda, u koxox maqlubin), il-perit tekniku qies li l-prezz normali, dak reklamat mill-attur, ghandu jitnaqqas b'terz, u cioe', bl-ammont ta' Lm508.83.

Il-Qorti ezaminat l-atti tal-kawza, u qieset partikolarment dak li xehdet Antoinette Mais, partikolarment dak li qalet f'pagna 1 f'paragrafu 2 tal-affidavit taghha fejn spjegat il-problemi li holoq l-attur. Hi qalet hekk:

"L-arkati ma gewx jaqblu fil-qies, l-gholi taghhom kien hazin, arkata li kellha tigi fin-nofs u li kellha tkun fuq it-tond, ma saritx kif konna ftehmna, il-gebel uzat li kellu jsir fuq il-fil, kellu d-daqqiet fih, u hafna affarijiet bhal dawn. Il-perit taghna kien xeba' jghidlu lil Sladden sabiex jirranga

x-xoghol, izda dan baqa' jaghmel ix-xoghol kif ried hu tant li fl-ahhar il-perit qata' qalbu u lanqas biss baqa' jigi jara x-xoghol aktar. Wara ftit zmien dan Sladden ma baqax jigi jahdem u kien halla x-xoghol inkomplut, u perikolanti. Nghid illi dak iz-zmien kelli zewgt itfal zghar tieghi – Veronica u Danial ta' erba' u disa' snin rispettivament. Sladden kien fost l-ohrajn halla l-veranda minghajr cint u din kienet xi hames piedi gholi mill-art, u kien halla l-arkati minghajr saqaf u peress li Marsascala hu espost ghal hafna rih, kont nibza' li r-rih ser iwaqqa' kollox 'l isfel. Dak iz-zmien kelli wahda mit-tfal tieghi – Angela li kienet ser tizzewweg u dan ix-xoghol ridnieh lest qabel it-tieg taghha. Angela zzewget fl-1 ta' Gunju, 1990".

Wara li qieset l-problemi u d-diffikultajiet li holoq l-attur bix-xoghol hazin li ghamel, tqies li ghandha tiddipartixxi mill-opinjoni tal-perit tekniku, u tiddeciedi li tnaqqas mill-prezz normali tax-xoghol somma akbar minn terz, u takkorda lill-attur bhala kumpens ghal xogholu, s-somma ta' Lm800.

Dwar il-kontro-talba tal-konvenuti, l-Qorti taqbel mal-perit legali li mill-konvenuti wiehed kien jistenna aktar diligenza fl-adempiment tal-oneru taghhom li jressqu provi sodisfacenti in sostenn tal-pretensjonijiet taghhom. Il-Qorti ma thossx illi l-mera dikjarazzjoni sodisfacenti sabiex jitqies li l-konvenuti ippruvaw il-pretenzjonijiet taghhom. Lanqas ma jista' jigi accettat illi l-konvenuta ma kienetx taf l-isem tal-haddiem illi dahal wara l-attur fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet originarjament ikkuntrattati mal-attur, jew li ma kienetx taf fejn qieghdet l-ircevuta relattiva ghall-hlas ivversat lil dan il-haddiem. Din il-kawza infethet disa' xhur biss wara li kienet ghaddiet in gudikat l-ewwel kawza deciza f'Marzu tal-1993, u l-konvenuti ma jistghux jigu ezonerati mill-oneru ta' din il-prova necessarja. Fic-cirkustanzi ta' dan il-kaz, ix-xhieda tal-haddiem ossija l-prova idoneja tal-hlas permezz tal-produzzjoni tal-ircevuta relattiva, kellha tkun mehtiega u impellenti ghas-sostenn tal-pretenzjonijiet tal-konvenuti. Il-Qorti, ghalhekk, tqies li l-konvenuti ma rnexxielhomx joffru grad ta' prova sodisfacenti sabiex jigu akkolti t-talbiet taghhom fil-konfront tal-attur.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mil-kawza billi fl-ewwel lok tichad it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, u fit-tieni lok, tilqa' in parte it-talbiet tal-attur, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur, bhala kumpens ghax-xoghol minnu imwettaq u accettat, is-somma ta' Lm800 (tmien mitt lira Maltin), bl-imghax legali mil-lum sal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------