MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GABRIELLA VELLA

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2009

Talba Numru. 119/2008

Emanuel Ellul
(I.D. Nru. 315068M)

vs

Charlo Schembri

It-Tribunal

Ra l-Avviz tat-Talba pprezentat mill-attur permezz ta' liema jitlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta' elf tliet mija tmienja u erbghin euro u tmienja u tmenin centezmu (€1,348.88) [ekwivalenti ghal Lm579.07], liema ammont jinkludi l-VAT, bilanc mis-somma akbar bhala prezz ta' xoghol ta' bini li jinkludi l-provista ta' materjal, esegwit mill-attur fuq inkarigu tal-konvenut fil-fond Nru. 2, Triq Mons. Anton Psaila, Zejtun, jew parti minnu. Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja datata 28 ta' Settembru 2007, u l-imghax legali b'effett mid-data ta' l-

prezentata ta' l-Avviz tat-Talba sad-data ta' l-effettiv pagament.

Ra r-Risposta pprezentata mill-konvenut permezz ta' liema jirrespingi t-talba attrici bl-eccezzjoni li l-ammont pretiz mhux dovut fil-fatt u fid-dritt stante li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti.

Ra wkoll il-Kontro-talba pprezentata mill-konvenut permezz ta' liema jitlob li l-attur jigi kkundannat ihallas s-somma ta' elf sitt mija tnejn u disghin euro u disgha u ghoxrin (€1,692.29) [ekwivalenti ghal Lm727.68] rapprezentanti somma minnu imhallsa ghal xoghol ta' bini u provista ta' materjal biex sar ix-xoghol mill-gdid.

Ra r-Risposta ghall-Kontro-talba pprezentata mill-attur permezz ta' liema jirrespingi t-talba rikonvenzjonali tal-konvenut bl-eccezzjoni li l-ammont pretiz mhux dovut stante li x-xoghol kollu li sar minnu twettaq kif titlob l-arti u s-sengha.

Ra x-xhieda li ta l-Perit Mario Cassar waqt is-seduta tad-29 ta' April 2008[1], ra x-xhieda li ta l-attur waqt is-seduta tad-29 ta' April 2008[2] u ra x-xhieda li ta Redent Grixti waqt is-seduta tat-29 ta' April 2008[3].

Ra l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti.

Ra illi l-konvenut ma ressaqx provi dwar l-eccezzjoni u t-talba rikonvenzjonali tieghu.

Ra illi fis-seduta tad-9 ta' Frar 2009 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkonsidra

Fatti:

[1] Fol. 17 u 18 tal-process.
[2] Fol. 19 sa' fol. 22 tal-process.
[3] Fol. 23 sa' fol.25 tal-process.

Bl-azzjoni attrici l-attur qed jitlob minghand il-konvenut hlas tas-somma ta' €1,348.88 [ekwivalenti ghal Lm579.07], li tinkludi l-VAT, li hija bilanc mis-somma akbar bhala prezz ta' xoghol ta' bini li jinkludi l-provista ta' materjal, esegwit minnu fuq inkarigu tal-konvenut fuq il-fond Nru. 2, Triq Mons. Anton Psaila, Zejtun.

Il-konvenut eccepixxa li l-ebda ammont ma huwa dovut lill-attur ghaliex ix-xoghol fdat lilu ma giex esegwit skond is-sengha u l-arti. Il-konvenut in oltre qed jippretendi minghand l-attur il-hlas tas-somma ta' €1,692.29 [ekwivalenti ghal Lm727.68] rapprezentanti ammont ta' flus minnu allegatament imhallsa biex rega' sar ix-xoghol mill-gdid.

Mix-xhieda ta' l-attur irrizulta li huwa kien gie inkarigat mill-konvenut u minn oht l-istess konvenut, Josefa Schembri [konvenuta fil-proceduri quddiem dan it-Tribunal Avviz Nru. 120/08 decizi b'sentenza separata moghtija illum stess], biex jaghmel xoghol ta' alterazzjoni u kostruzzjoni ghall-fini li fond sitwat f'Nru. 2, Triq Mons. Anton Psaila, Zejtun, jigi konvertit minn fond wiehed fi tlett appartamenti.

Il-konvenut u ohtu kienu talbu lill-attur johrog stima tax-xoghol involut u dan, wara li ra l-pjanti forniti lilu mill-istess konvenut u ohtu, hareg l-istima esebita fl-atti tal-process bhala Dok. EE1 a fol. 10 li tindika x'ghandu jithallas mill-konvenut u ohtu individwalment.

L-istima ta' l-attur giet accettata tant illi huwa beda x-xoghol fil-fond imsemmi.

Ix-xoghol li ghamel l-attur fil-fond in kwistjoni kien jikkonsisti f'alterazzjonijiet fis-sular ta' isfel tal-fond biex dan jigi jinfed u jkun hemm access ghal fuq, alterazzjonijiet fit-tieni sular ta' l-istess fond biex dan minn parti minn dar wahda gie konvertit fi flat u tellghat tromba ghal fuq u inbena sular gdid konsistenti fit-tielet flat.

L-attur ma esegwiex dan ix-xoghol wahdu izda kellu jghinu lil Redent Grixti.

Il-ftehim milhuq bejn l-attur u l-konvenut u ohtu dwar il-hlas kien fis-sens illi kif il-bini jasal f'certu gholi huma individwalment ihallsu lill-attur. Hekk kif l-attur wasal biex jaghti s-saqaf ta' l-ahhar flat talab lill-konvenut u lill-ohtu biex jahsbu ghall-flus izda gie infurmat minn Josefa Schembri li l-Bank ma kienx se johorgilhom iktar flus u biex ikunu jistghu jottjenu finanzjament ulterjuri kellhom bzonn ricevuta minghandu. L-attur iddikjara li huwa hareg ricevuta bil-VAT kif mitlub minn Josefa Schembri izda ghalkemm inharget l-ircevuta l-import taghha fil-verità ma kienx imhallas kollu u baqa' ma thallasx kollu.

F'certu stadju l-konvenut u ohtu lmentaw mill-kwalità tax-xoghol esegwit mill-attur u gabu l-Perit taghhom, il-Perit Marvin Ellul, fuq il-post biex jispezzjona x-xoghol esegwit mill-attur. Il-Perit Ellul cempel lill-attur u infurmah li mhux ix-xoghol kollu minnu esegwit kien qieghed tajjeb u l-istess attur qallu biex jindikalu fejn ix-xoghol ma kienx qieghed tajjeb halli jirrangah.

L-attur irranga dak ix-xoghol illi skond il-Perit Ellul ma kienx qieghed tajjeb; irranga l-hajt tal-kamra tal-banju li già kien jaf li ma kienx qieghed tajjeb ghaliex kellu hnejja imdawra w irranga wkoll xi affarijiet zghar fil-washroom. Izda imbaghad il-Perit Ellul ried lill-attur jhott l-faccata ukoll billi deherlu li din ma kenitx qieghdha tajba imma l-attur irrifjuta li jaghmel dan ghaliex fl-opinjoni tieghu l-faccata kienet tajba.

Meta l-attur ra li l-Perit tal-konvenut u ohtu ma kienx qed jaccetta l-kwalità tal-faccata mibnija minnu inkariga lill-Perit Mario Cassar biex jispezzjona din il-faccata u jaghtih parir tekniku dwar il-kwalità taghha.

Ghalkemm l-attur kien informa lill-Perit Marvin Ellul illi x-xoghol rimedjali kien lestieh u talbu jcempel lill-konvenut u lill-ohtu biex jigu jaraw dan ix-xoghol halli jigi effettwat il-hlas, il-Perit, wara li qallu li kien cempel lill-konvenut u lil ohtu, qallu biex ma jersaqx iktar ghandu.

Il-konvenut u ohtu baqghu jinsistu li ma jhallsux lill-attur ghax-xoghol illi kien ghamel u b'hekk l-attur ma kompliex jahdmilhom. Ghalkemm f'ittra interpellatorja ghall-hlas mibghuta mill-Avukat ta' l-attur individwalment lill-konvenut u lill-ohtu[4] kien hemm talba cara biex ma jitqabadx terza persuna biex jitlesta x-xoghol in kwistjoni, l-konvenut u ohtu xorta qabdu lil terza persuna biex jikkompleta x-xoghol.

Ir-risposta li ha l-attur minghand il-konvenut u ohtu ghat-talba tieghu ghall-hlas kienet illi ma kienx ser jircievi hlas ghaliex ix-xoghol esegwit minnu ma kienx skond is-sengha u l-arti[5].

L-attur ikkonferma li minghand il-konvenut ghandu jiehu Lm364.24 [ekwivalenti ghal €848.45] rapprezentanti l-valur tal-washroom mibnija ghalih, Lm126.50 [ekwivalenti ghal €294.67] rapprezentanti nofs is-somma ta' Lm253 u Lm88.33 [ekwivalenti ghal €205.75] rapprezentanti l-VAT fuq l-imsemmija zewg ammonti, ghal total ta' Lm579.07 [ekwivalenti ghal €1,348.88].

Redent Grixti kkonferma li xoghlu huwa ta' bennej u li kien ghamel xoghol ta' kostruzzjoni flimkien ma' l-attur fil-fond gewwa z-Zejtun fuq inkarigu tal-konvenut u t'ohtu. Huwa kien involut fid-diskussjonijiet dwar ir-rati u xehed illi l-ftehim kien li hu u l-attur jithallsu ftit ftit skond il-kors tax-xoghol fis-sens illi *jekk inkunu sejrin naghtu s-saqaf nithallsu u mbaghad kif naghtu s-saqaf nergghu nithallsu talli nkunu ghamilna*[6].

Grixti xehed illi dwar ix-xoghlijiet li saru fis-sular ta' isfel tal-fond in kwistjoni ma kienx hemm problemi u kollox mexa sew. Anke ghal dak li jirrigwarda x-xoghlijiet fit-tieni sular ma kienx hemm problemi partikolari. Ghalkemm il-hlasijiet setghu damu xi ftit biex gew effettwati l-attur, u konsegwentement hu, thallsu tax-xoghol taghhom sa dak l-istadju.

---

4 Dok. EE2 fol. 12 u 13 tal-process.
5 Dok. EE2 fol.11 tal-process.
6 Vide xhieda ta' Redent Grixti waqt is-seduta tad-29 ta' April 2008 a fol. 23 tal-process.

Redent Grixti ikkonferma li tax-xoghol li sar fl-ahhar sular l-attur, u konsegwentement hu, baqa' ma thallasx. Huwa xehed ukoll illi s-saqaf ta' dan l-ahhar sular ma giex kompletat. Ghal dak li jirrigwarda lilu personali huwa ma kompliex bix-xoghol mhux ghaliex iggieled ma' l-attur jew inkella ghaliex minn dan ix-xoghol partikolari ma kienx hemm qligh izda minhabba problemi medici li kellu dak iz-zmien – fatt li gie ikkonfermat bil-prezentata ta' certifikat ta' l-isptar[7].

Grixti qal li l-konvenut u ohtu dejjem fahhru x-xoghol li ghamlu hu u l-attur. Xehed ukoll illi f'xi zmien il-konvenut u ohtu kellhom problema ghaliex il-bank ma riedx jaghtihom iktar flus ghal dan ix-xoghol. Kien l-attur li iktar tard informa lil Redent Grixti li l-konvenut u ohtu kienu baqghu ma hallsuhx tax-xoghol li ghamel fl-ahhar sular.

Redent Grixti xehed illi huwa ghadu ma thallasx ghaliex billi l-attur ghadu ma gabarx il-flus minghand il-konvenut u ohtu l-istess attur ghadu ma hallasx lilu.

Fuq mistoqsija dwar jekk jafx lil hu l-konvenut, Grixti wiegeb fl-affermattiv izda qal ukoll li ma dan beda jikkritika lill-attur huwa ma kienx qabel mieghu.

Il-Perit Mario Cassar xehed illi kien gie inkarigat mill-attur biex jaghmel rapport *ex parte* fuq xoghol tal-gebel fil-fond Nru. 2, Triq Mons. Anton Psaila, z-Zejtun, u li in partikolari kien spezzjona ix-xoghol ta' gebel fuq il-faccata. Il-Perit Cassar spezzjona biss dan ix-xoghol ta' gebel fuq il-faccata u ma spezzjonax xoghol iehor.

Il-Perit kien irrediega rapport datat 7 ta' Novembru 2007 esebit fl-atti tal-kawza bhala Dok. "MC" a fol. 14 sa fol. 16 tal-process, li essenzjalment jghid illi fil-fehma tieghu *x-xoghol tal-gebel fuq il-fijl sar skond is-sengha u l-arti, u dan meta l-esponent ikkonsidra kif giet imfassla l-faccata u l-hxuna tal-fili, u illi l-prezz pattwit jirrifletti r-rata kurrenti ghal dan it-tip ta' xoghol. Ix-xoghlijiet jidhru fid-dok. MC1)*

[7] Dok. ZM2 a fol. 32 tal-process.

u MC2), dok. MC3) u MC4)[8] *juru ix-xoghol tal-estenzjoni u x-xoghol ezistenti sottostanti. Ix-xoghol maghmul mis-Sur Ellul huwa skond is-sengha u l-arti, u minn dan l-istadju 'l quddiem huwa l-kompitu tal-bajjad biex jikkoregi u jiftah il-fili*.

Waqt is-seduta tad-29 ta' April 2008, il-Perit Mario Cassar ikkonferma l-kontenut tar-rapport tas-7 ta' Novembru 2007 u ulterjorment iddikjara li *jiena ezaminajt ix-xoghol minn barra u relattivament ghat-tieni sular, jiena ikkonkludejt illi x-xoghol kien ta' kwalità u skond l-arti u s-sengha. Meta semmejt ta' kwalità jigifieri ta' kwalità tajba*[9].

F'dawn il-proceduri l-konvenut ma ressaqx provi la in sostenn ta' l-eccezzjoni tieghu li l-attur ma esegwiex ix-xoghol lilu fdat skond is-sengha u l-arti u lanqas in sostenn tat-talba rikonvenzjonali ghall-hlas tas-somma ta' €1,692.29 [ekwivalenti ghal Lm727.68] minnu allegatament inkorsa biex rega' sar ix-xoghol mill-gdid.

Punti Legali:

Kwistjoni rigwardanti esekuzzjoni ta' xoghol ta' kostruzzjoni hija bla dubju ta' xejn ta' natura teknika, partikolarment meta tigi sollevata allegazzjoni li x-xoghol li tieghu jkun qed jintalab il-hlas ma jkunx gie esegwit skond is-sengha u l-arti.

Ghalhekk konsiderazzjonijiet u konsegwenti konkluzzjonijiet ta' natura teknika da parte ta' Perit Arkitett dwar il-kwalità tax-xoghol esegwit jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant biex ikun jista' jasal ghal decizjoni finali dwar jekk ix-xoghol in kwistjoni jkunx gie esegwit a norma d'arte u b'hekk jisthoqq li jigi imhallas jew inkella ma jkunx gie esegwit skond is-sengha u l-arti u b'hekk it-talba ghall-hlas tkun qed tigi legittimament ikkontestata.

---

8 Ritratti annessi mar-rapport tal-Perit Cassar.
9 Xhieda tal-Perit Mario Cassar waqt is-seduta tad-29 ta' April 2008.

Fil-kaz sotto esame l-attur ressaq lill-Perit Mario Cassar biex jaghmel il-prova dwar il-kwalità tax-xoghol minnu esegwit. Il-Perit Cassar hejja Rapport datat 7 ta' Novembru 2007 li bih, kif inghad iktar 'l fuq, ikkonkluda li x-xoghol fuq il-faccata tal-fond bin-Nru. 2, fi Triq Mons. Anton Psaila, Zejtun, esegwit mill-attur kien ta' kwalità tajba u gie esegwit skond is-sengha u l-arti. Il-Perit ikkonstata wkoll illi l-prezz pattwit bejn l-attur u l-konvenut u ohtu jirrifletti r-rata kurrenti ghal tali tip ta' xoghol fiz-zmien li gie esegwit.

Huwa minnu li l-Perit Mario Cassar sspezzjona u rrapporta biss dwar ix-xoghol fuq il-faccata tal-fond in kwistjoni izda, mix-xhieda ta' l-attur irrizulta li wara li kien irranga x-xoghol indikat lilu mill-Perit Marvin Ellul bhala li ma kienx qieghed tajjeb, il-konvenut u ohtu, tramite l-Perit taghhom, issolevaw il-kwalità tax-xoghol fuq il-faccata bhala raguni ulterjuri ghalfejn kienu qed jirrifjutaw li jhallsu lill-istess attur.

Oltre l-prova teknika l-attur irnexxielu jipprova u jikkonferma permezz ta' spjegazzjoni cara l-ammont dovut lilu mill-konvenut ghax-xoghol esegwit, ossia s-somma mitluba ta' €1,348.88 [ekwivalenti ghal Lm579.07].

F'dan l-istadju t-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Mario Mifsud vs Carmelo Mifsud Appell Civili Nru. 1536/99** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Novembru 2003 fejn inghad illi *huwa minnu illi l-oneru tal-prova jinkombi fuq minn jallega fatt u mhux fuq min jinnegah. Dan jghidu espressament l-Artikolu 562 tal-Kap.12. Tajjeb f'dan l-istadju li jigi precizat illi l-principju ta' l-oneru tal-provi ma jfissirx illi d-dimostrazzjoni tal-fatti kostituttivi tad-dritt pretiz trid tigi rikvata esklussivament minn provi offerti minn min huwa gravat b'dan l-oneru. Dan ghaliex dejjem jistghu jigu utilizzati elementi probatorji ohrajn akkwiziti fil-process, in kwantu fl-ordinament guridiku taghna jvigi l-principju li r-rizultanzi istruttorji jistghu jigu ottenuti bi kwalsiasi mod, anke indipendentement mill-inizzjattiva tal-parti, basta jikkonkorru flimkien u indistintament ghall-konvinciment tal-gudikant. Fil-verità xejn ma hu eskluz, lanqas l-uzu ta'*

*prova fornita minn parti li kapaci tforni elementi favorevoli lill-kontro-parti. Konformement ma' dan il-kuncett hemm dak li l-**piz probatorju tal-konvenut in sostenn tal-eccezzjonijiet tieghu tinsorgi fih una volta l-attur minn naha tieghu jkun gab prova ta' fatt jew fatti li jsostnu l-bazi tat-talba tieghu. Dan ghaliex l-insufficenza jew in-nuqqas tal-prova tac-cirkostanzi dedotti mill-konvenut biex jikkumbatti l-pretensjoni attrici ma tiddispensax lill-attur mill-oneru li adegwatament jiddimostra l-legittimità u l-fondatezza tal-meritu tal-pretensjoni tieghu. Fil-kaz, imbaghad, li l-konvenut ma jikkuntentax ruhu bis-semplici kontestazzjoni generika ta' l-assunt ta' l-attur, u anzi jikkontrapponga difiza artikolata fuq fatti diversi minn dawk formanti l-bazi tad-domanda attrici, u dan tramite eccezzjoni sostanzjali, allura jinsorgi fih l-obbligu li hu wkoll igib il-quddiem prova dimostrattiva a sensu tal-Artikolu 562, s'intendi dejjem bil-konsegwenzjali relattiva f'kaz ta' prova insufficjenti jew insodisfacenti**[10].*

Il-principju guridiku enuncjat fl-imsemmija sentenza jassumi importanza notevoli fil-proceduri odjerni ghaliex kif già osservat iktar 'l fuq f'din is-sentenza l-konvenut ma laqghax it-talba attrici b'eccezzjoni generika izda irribatta bl-eccezzjoni ben specifika li ebda hlas mhuwa dovut lill-attur ghaliex ix-xoghol minnu esegwit mhuwiex skond is-sengha u l-arti u addirittura ressaq talba rikonvenzjonali ghall-kundanna fil-konfront ta' l-attur ghall-hlas ta' somma allegatament inkorsa minnu biex rega' sar ix-xoghol mill-gdid.

Huwa evidenti ghalhekk illi una volta li l-attur ressaq il-provi tieghu in sostenn tat-talba attrici u konsegwentement anke ta' l-eccezzjoni ghat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut, kien jinkombi fuq il-konvenut li jressaq provi biex jirribatti dak affermat mill-attur u jissostanzja l-eccezzjoni tieghu li x-xoghol ma giex esegwit skond is-sengha u l-arti u t-talba rikonvenzjonali ghall-hlas tas-somma minnu allegatament inkorsa biex jaghmel ix-xoghol mill-gdid; haga li kif inghad ma ghamilx.

---

10 Enfasi tat-Tribunal.

It-Tribunal ma jsib ebda raguni ghaliex ma ghandux jaccetta l-verzjoni tal-fatti kif moghtija mill-attur bhala wahda veritjera u lanqas ma jsib ebda raguni ghaliex ma ghandux jaccetta l-konkluzzjoni tal-Perit Mario Cassar li x-xoghol fuq il-faccata esegwit mill-attur huwa skond is-sengha u l-arti.

Daqstant iehor it-Tribunal ma jsib ebda raguni ghaliex ghandu jikkundanna lill-attur biex ihallas lill-konvenut is-somma ta' €1,692.29 [ekwivalenti ghal Lm727.68] minnu allegatament imhallsa biex rega' sar ix-xoghol mill-gdid.

Dan qed jinghad kemm fid-dawl tal-kwalità tal-provi prodotti mill-attur li fl-opinjoni tat-Tribunal sodisfacentement jippruvaw il-pretenzjonijiet attrici fil-konfront tal-konvenut, kif wkoll fid-dawl tal-fatt li l-konvenut naqas milli jressaq provi li b'xi mod setghu jxejnu jew ipoggu fid-dubju kemm l-affermazzjonijiet u pretenzjonijiet ta' l-attur kif ukoll il-konkluzzjoni teknika tal-Perit Mario Cassar dwar il-kwalità tax-xoghol fuq il-faccata tal-fond Nru. 2, Triq Mons. Anton Psaila, Zejtun u li jippruvaw b'mod sodisfacenti li huwa inkorra fis-somma ta' €1,692.29 [ekwivalenti ghal Lm727.68] biex jerga' jaghmel ix-xoghol mill-gdid.

Ghalhekk it-Tribunal jikkonkludi li ma hemm ebda raguni ghalfejn il-konvenut ma ghandux ihallas lill-istess attur sehmu mill-valur tax-xoghol esegwit, ammontanti tali sehem ghal €1,348.88 [ekwivalenti ghal Lm579.07].

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjoni tal-konvenut jilqa' t-talba ta' l-attur u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' elf tliet mija tmienja u erbghin euro u tmienja u tmenin centezmu (€1,348.88) [ekwivalenti ghal Lm579.07] bl-imghax legali dekoribbli mill-1 ta' Frar 2008 (id-data tal-prezentata ta' l-Avviz tat-Talba) sad-data ta' l-effettiv pagament; bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenut.

Illi a rigward tal-kontro-talba tal-konvenut, ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta’ u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa’ l-eccezzjoni ta’ l-attur jichad it-talba rikonvenzjonali tal-konvenut. Bl-ispejjez ta’ l-istess kontro-talba a karigu tal-konvenut.

Avv. Gabriella Vella
Gudikatur

< Sentenza Finali >

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