MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2010

Avviz Numru. 22/2009

Baskal u Agnes konjugi Camilleri

Vs

Anthony u Frances konjugi Refalo

L-atturi qeghdin jitolbu hlas ta’ ghaxart elef tlett mija u tnejn u tmenin ewro u disghajn centezmu (€10,382.90) hlas ta’ xoghol ta’ bini li sar ghall-konvenuti fi proprjeta fi Triq l-Imgarr, Ghajnsielem, Ghawdex.

Il-konvenuti jsostnu li:-

a. L-ammont li qieghed jitlob l-attur hu ezagerat, eccessiv u mhux dovut.
b. L-attur qieghed jitlob hlas ta’ materjal li ma ntuzax jew li ntuza fi kwantita’ inqas, hlas ta’ materjal inferjuri u jitlob hlas ghalih b’rati u prezzijiet ta’ materjal superjuri u extra.

c. Qed jitlob ukoll hlas zejjed ghal materjal tal-hadid li ghola meta dam is-snin sabiex jibda jesegwixxi l-appalt, bil-konsegwenza li l-materjal ghola fil-prezz u ma xtarax il-materjal. Iz-zieda fil-prezzijiet ghandhom jaghmlu tajjeb ghaliha l-atturi.

Fis-seduta tal-15 ta' Settembru 2009 l-attur iddikjara li:- *"il-prezzijiet miftehma ghall-appalt ghall-bini tal-fond fi Triq Mgarr, Xewkija saru bil-kelma u huma riflessi fid-dokumenti BC1 (prezentat mill-attur) datat l-1 ta' Mejju 2009 u mhejji mill-perit Teddie Busuttil."* (fol. 14). F'din l-istess seduta l-partijiet iddikjaraw li qeghdin jaqblu li:-

a. L-attur bena s-sular ta' taht it-triq inkluz il-pedamenti.
b. S'issa l-konvenuti hallsu s-somma ta' tletin elf ewro (€30,000).

Sfortunatament fis-settur tal-bini dawn it-tip ta' kwistjonijiet jinqalghu meta s-sid jaghzel li ma jinvolvix perit jew meta ma jsirx kuntratt ta' appalt bil-miktub li jkun jipprovdi ghar-rati ta' hlas precizi u zmien li fih ix-xoghol ghandu jitlesta.

Il-qorti tibda biex tosserva li m'hijiex sodisfatta li l-atturi ressqu provi sodisfacenti li l-prezzijiet li jissemmew fid-dokument BC1 jirriflettu xi ftehim li sar bejn il-partijiet. Il-perit Busuttil xehed fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2010 u kkontradica dak li ddikjara l-attur:-*"Id-dokument illi qieghed nigi muri u jinsab a fol hdax (11), jiena ma ghandix kopja tieghu fil-file tieghi u **dan id-dokument ma rajtux.**"*.

L-uniku ftehim li jirrizulta li gie ffirmat hi skrittura li ffirmaw l-attur u l-konvenuta dwar prezzijiet (fol. 13). F'din l-iskrittura jissemmew biss rati ta' hlas ta' certu xoghol. Hekk per ezempju xoghol tal-gebel kellu jithallas bir-rata ta' Lm20.50 kull qasba kwadra. Dwar xoghol tal-hadid jinghad hekk:- *"hadid, skeletri, travi, skont il-mument u ukoll extras li ikun hemm."*. Fis-seduta tal-15 ta' Settembru 2010 il-konvenuti ddikjaraw li: *"... r-rata tal-prezzijiet ghall-kostruzzjoni huma dawk riflessi fid-dokument AR1 (prezentat mill-konvenut)."*. Ghalkemm f'dan id-dokument

jinghad li huma *"Estimates on two houses in Mgarr Road Xewkija Frances Refalo."*, b'daqshekk ma jfissirx li xi parti setghet unilateralment tibdel ir-rati tal-hlas li jissemmew. L-atturi jippretendu li m'humiex marbutin b'dan il-ftehim peress li sar mal-kumpannija B & J Construction Ltd li fiha kellhom sehem l-atturi flimkien ma' Ganni Borg. Skond l-attur din il-kumpannija ma baqghetx topera u kull wiehed minnhom mar ghal rasu. Wara li l-qorti kellha l-opportunita' li tisma' x-xiehda tiddikjara li m'hijiex moralment konvinta li f'xi zmien il-konvenuti kienu gew infurmati li l-kumpannija B & J Construction Ltd ma kenitx ser tkompli bl-appalt u li kien ser ikompli l-attur f'ismu personali. Fil-fatt il-qorti lanqas temmen li sar xi ftehim gdid dwar ir-rati li jissemmew fid-dokument a fol. 13[1] u hi moralment konvinta li ma kienx sar xi ftehim verbali li bih inbidlu r-rati li jissemmew fl-uniku ftehim li kien gie ffirmat. Jekk kif qal l-attur id-dokument a fol. 11 jirrifletti ftehim verbali li ntlehaq bejn il-partijiet, il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn il-partijiet ma ffirmawx tali ftehim.

Jirrizulta li nhargu zewg kontijiet, wiehed minn Saviour Bonello fir-rigward tal-pedamenti (Dok. BS1 a fol. 20) u l-iehor mill-perit Alex Bigeni dwar is-sular li bena l-attur (Dok. BS2 a fol. 23). F'dan ir-rigward il-kont mahrug minn:-

Saviour Bonello hu ta' €22,993.92
Perit Alex Bigeni hu ta' €11,229.58
VAT 18% €6,160.23
TOTAL.......................€40,383.73.

Hu fatt li fil-kors tas-smiegh tal-provi il-konvenuti naqsu milli jidentifikaw dwar liema items tal-kontijiet qeghdin joggezzjonaw, bl-eccezzjoni tar-rati li jirreferu ghax-xoghol tal-gebel, awment fil-prezz ta' certu xoghol u 27 *day works*. Il-qorti tirrileva li:-

a. Il-ftehim li qeghdin jibbazaw fuqu l-konvenuti (Dok. AR1) jghid espressament li:-

---

[1] Dok. AR1.

(i) It-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud m'hijiex inkluza fir-rati li jissemmew f'dak id-dokument.
(ii) ***"Hadid, Skeletri, Travi skont il-mument u ukoll extras li jkun hemm."***.

b. Il-konvenuta xehedet. *"Finanzjarjament, dan Baskal tefghana hafna lura ghax il-prezzijiet gholew bejn meta kellu jibda x-xoghol fis-sena 2006 sa meta effettivament beda jibni wara s-sajf tas-sena 2008, billi f'temp ta' sentejn ghola kollox kemm il-hadid, konkos, gebel u xoghol."* (fol. 90). Ghalkemm mill-provi l-qorti hi sodisfatta li l-attur kaxkar saqajh mhux ftit, il-konvenuti setghu facilment ghazlu li jfittxu s-servizz ta' haddiehor. L-Artikolu 1640 tal-Kodici Civili jipprovdi li min jaghti x-xoghol *"... jista' jholl, meta jrid, il-kuntratt, ghalkemm ix-xoghol ikun inbeda."*, minghajr il-htiega ta' konferma mill-qorti. Kieku l-konvenuti ghazlu din it-triq kienu jkunu gustifikati. Dan minkejja li l-perit Busuttil spjega li hu kien jaghti parir lill-konvenuta biex titkellem mal-attur u *"... thajru biex imur ikomplilha."* (fol. 109). Ix-xhud spjega kif ix-xoghol tal-bini seta' jibda fis-sajf 2006 wara li f'dik is-sena kien hareg permess ta' zvilupp sabiex ikopru t-tibdil li kien sar fil-pjanta (ara permess a fol. 65 u datat 21 ta' Marzu 2006). Madankollu, fil-fehma tal-qorti ladarba l-konvenuti komplew jinqdew bis-servizz tal-attur minflok inkarigaw kuntrattur iehor, ma jistghux jippretendu li l-awment fil-prezz ghax-xiri tal-materjal ghandu jaghmel tajjeb ghalihom l-attur. Sahansitra rrizulta kif fis-sena 2007 kienu nkarigaw lill-attur biex jaghmel xoghol fid-dar taghhom, u f'Mejju 2007 hallsuh tax-xoghol (fol. 101).

c. Fir-rigward tal-item *dayworks*, 27 gurnata b'kollox (ara kont tal-perit Bigeni – fol. 24), ma nghatatx spjegazzjoni dwar fhix kienu jikkonsistu u hu evidenti li l-perit Bigeni qaghad fuq dak li qallu l-kuntrattur. Inoltre, fir-rigward tat-tqeghid tal-planki[2] jirrizulta li l-attur ippartecipa marginalment. b'dan li l-qorti hi tal-fehma li b'kollox m'ghandux jithallas iktar minn €50. Ammont li qieghed jigi stabbilit *arbitrio boni viri*, wara li kkunsidrat x'qal il-kuntrattur li ssupplixxa u pogga l-planki.

[2] Xoghol inkluz fid-*dayworks*.

d. Fl-affidavit il-konvenuta xehedet: *“Jiena ma’ Baskal kont miftiehma li ghad baqghali nhallsu biss il-bilanc ta’ €4022.32, u mbaghad spara b’kont ta’ xi sitt elef euro aktar.”* (fol. 90). Pero’ in kontro-ezami spjegat li din is-somma giet kalkolata mill-attur fuq rata ta’ prezzijiet ghola minn dik li kienu ftehemu dwarha fis-sena 2005; *“Jiena llum insostni illi lil Baskal Camilleri diga’ tajnieh tletin elf ewro (€30,000) u m’ghandna naghtuh xejn aktar.”* (fol. 100).

e. L-izball li ghamel Saviour Bonello meta ghamel il-kalkoli fir-rigward tal-pedamenti, jidher li ma kien tal-ebda pregudizzju ghall-konvenuti (ara spjegazzjoni li nghatat minn Saviour Bonello fis-seduta tas-27 ta’ Ottubru 2009 – fol. 39).

f. Kemm Saviour Bonello u l-perit Alex Bigeni kkonfermaw li r-rati li jissemmew fil-kontijiet, huma rati kummercajli. Verzjoni li ma gietx kontradetta mill-konvenuti. Il-perit Teddie Busuttil xehed li: *“... fir-rigward tax-xoghol tal-pedamenti dwar ir-rati ta’ xoghol li ma kienx jissemma fil-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet, jiena ma rajthomx esagerati. Tant hu hekk illi lill-klijenta ghidtilha biex thallsu.”* (fol. 111).

g. Dwar xoghol tal-gebel, il-qorti hi tal-fehma li l-kontijiet ghandhom jigu riveduti fis-sens li fir-rigward tal-kont ta’:-
(i) Saviour Bonello .... €133.7 u mhux €149.97 fir-rigward ta’ *“boundary wall fit-triq.”*. Dwar il-hitan l-ohra li jissemmew fil-kont il-qorti hi tal-fehma li m’ghandix issir revizjoni in kwantu kif jidher mir-ritratti (fol. 42-44), it-tqeghid hu differenti mill-bini ta’ hajt normali u ghalhekk intuza iktar gebel. Dan minkejja li l-perit Busuttil xehed: *“Fl-istima fol seventy (70), jiena qed nifhem ili fejn hemm stone wall at square canes twenty liri Maltin fifty cents (Lm20.50), din keient qeghda wkoll tirreferi ghall-gebel li ntuza fil-pedament u din ma taqbilx mal-kont illi hareg il-kuntrattur li hu bir-rata ta’ tlieta u ghoxrin lira Maltin (Lm23).”* (fol. 110).

(ii) Perit Alex Bigeni, il-hlas dovut ghax-xoghol ta’ gebel hu ta’ €2,903 minflok €3,399.67. Il-perit Bigeni ghamel il-kalkoli bir-rata ta’ €55.92 minflok €47.75.

h. Mill-provi ma rrizultax li l-kuntrattur uza xi materjal ta’ kwalita inferjuri jew li qieghed jitlob hlas ta’ xi materjal li ma nutzax jew li ntuza fi kwantita inqas, kif allegaw il-konvenuti.

Wara li l-qorti qieset dak li nghad hawn fuq tikkonkludi li l-hlas dovut hu ta’ disat elef hames mija u erbghin ewro u tlieta u hamsin centezmu (€9,540.53).

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tilqa’ t-talbiet tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta’ disat elf hames mija u erbghin ewro u tlieta u hamsin centezmu (€9,540.53). Spejjez kollha jinqasmu in kwantu ghal 90% a karigu tal-konvenuti u l-kumplament a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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