MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2011

Talba Numru. 35/2003

Louis Zammit
vs
Anthony Busuttil

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu s-socjeta' attrici qeghda titlob is-somma ta' tliet elef mitejn u wiehed u sittin ewro u tnax-il centezmu (€3,261.12), gja LM1400, oltre l-VAT fuq l-istess somma, dovuti lilu bhala hlas ta'xoghol ta' demolizzjoni li sar mill-attur fil-fond numru 19/20 Pjazza l-Assunta, Zebbug, Ghawdex, liema xoghol sar fuq inkarigu tal-konvenut u dan skont kuntratt ta' appalt iffirmat bejn il-partijiet fl-20 ta' Mejju, 2001, dokument 'A' mat-talba.

Il-konvenut ghandu jigi kkundannat ihallas ukoll l-imghaxijiet fuq dan l-ammont u l-ispejjez ta' din il-procedura.

Ra r-risposta tal-konvenut fejn qal illi t-talbiet attrici huma totalment nulli u bla effett u dan in vista tas-sentenza *res judicata*, fl-ismijiet Anthony u Miriam konjugi Busuttil vs Louis Zammit deciza fl-20 ta' Novembru, 2008 skont l-annessa sentenza indikata bhala dokument 'A'.

Illi ghalhekk konsegwentement Louis Zammit ried bilfors jintavola kawza gdida u ma jistax juza l-istess kawza u l-istess avviz tat-talba 35/2003 fl-ismijiet Louis Zammit vs Anthony Zammit; illi fit-tielet lok u wkoll preliminarjament izda bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq spjegati, t-talbiet attrici huma perenti u preskritti in vista tal-artiklu 2149 (a) tal-kapitlu 16.

Illi fir-raba lok u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fuq citati, t-talbiet atturi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt tant li l-attur seraq gebel tal-konvenut meta ma kellu ebda permess u /jew awtorizazzjoni sabiex jaghmel dan mill-konvenut u inoltre l-anqas ma mexa korrettement kif mitlub mill-konvenut.

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur inkluz tal-mandat bin-numru 228/05 fl-ismijiet Louis Zammit vs Anthony Busuttil et.

Ra l-kontro-talba tal-attur rikonvenzjonat fejn talab illi l-konvenut qieghed jintavola kontro-talba talli l-konvenuti qeghdin jitolbu t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi li l-attur Louis Zammit huwa responsabbli ghad-danni kollha li sofrew il-konvenuti konjugi Busuttil stante l-fatt li l-attur: 1) ma mexiex skont il-ftehim tal-appalt tal-20 ta' Mejju, 2002 li qieghed jigi anness hawn (Dokument ABY1); u li 2) l-attur seraq u ha gebel minghajr awtorizazzjoni tal-konvenuti u dan kif ser jigi ppruvat fil-kawza ghad-detriment tal-konvenut liema danni jammontaw ghal ferm iktar minn tlett elef, erba' mija u erbgha u disghin ewro (€3494) izda qieghed jillimita l-kontro-talba, oltre l-imghax legali mill-iffirmar tal-ftehim tal-20 ta' Mejju, 2002 u bl-ispejjez.

Ra r-risposta ghal kontro-talba fejn intqal illi l-ewwel talba tal-konvenut tezorbita mill-kompetenza ta' dan it-Tribunal (artikolu 3 tal-kapitlu 386). Illi rigward it-tieni talba tal-

konvenut din tinsab preskritta ai termini tal-artiklu 2153 u 2154 tal-kapitlu 16 u bla pregiduzzju ghall-premess it-talbiet tal-konvenut huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati fl-atti tal-kawza.

Sema' x-xhieda ta' Louis Zammit, Anthony Busuttil, Perit Raymond Vassallo, Perit Saviour Micallef, Saviour sive Sunny Calleja, PS1025 Michael Caruana u Fr Noel Saliba.

Ra n-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi attrici jirrizulta li din hija talba ghal hlas ta' appalt fis-somma ta' tlett elef, mitejn u wiehed u sittin ewro u tnax-il centezmu (€3,261.12) li skont l-attur tlesta fil-hin. Il-konvenut qieghed jirrespingi l-pretensjonijiet attrici stante illi l-attur m'ezegwiex ix-xoghlijiet ta' demolizzjoni skont l-appalt u minflok ghamel herba mid-demolizzjoni u tahzin. Illi l-attur kellu skont il-ftehim, jhott il-knaten bl-idejn u jistivahom individwalment biz-zebgha ghalihom u minghajr zebgha band'ohra. Illi gie allegat illi l-attur ghamel id-demolizzjoni bl-ingenji u mhux b'idejh u li inoltre seraqlu hafna gebel mill-fond tieghu, u ghalhekk l-konvenut kellu jintavola kontro-talba.

It-Tribunal sema' x-xhieda tal-attur li qal illi huwa kien ikkompleta xoghlu skont il-kundizzjonijiet tal-ftehim fiz-zmien stipulat u li sal-lum ghadu ma kienx thallas.

Sema' lill-konvenut jixhed illi x-xoghol pretiz mill-konvenut ghadu ma giex ikkompletat. Illi mhux biss m'ottemporax ruhu mal-kundizzjonijiet tal-ftehim izda gie allegat li seraqlu gebel antik. Illi l-ftehim bejn il-partijiet kien illi l-bennej kellu jwaqqa il-binja ghajr il-faccata u dan ix-xoghol il-bennej ghamlu. Illi t-twaqqigh kellu jsir bl-idejn u l-gebel seta' jitnizzel bil-krejn izda gie allegat mill-konvenut illi

ghalkemm fil-bidu tax-xoghlijiet il-bennej kien qieghed jhott il-gebel skont il-ftehim, wara ftit beda juza' *hymac* li huwa kien ra fuq il-post u d-demolizzjoni hadet xejra ohra. Illi l-attur kellu jiehu hsieb illi meta jhott il-gebel, il-gebel kellu jkun, kemm jista' jkun, preservat sabiex ma jigrilux hsara. Izda rrizulta li l-attur ma hattx b'idejh izda minflok spicca jitfa' il-gebel f'munzelli ta' gebel u terrapin. Rigward il-lavur u t-tarag jidher illi dan sar sewwa ghaliex skont il-perit Vassallo, il-Perit imqabbad mill-konvenut sabiex jikkonstata x-xoghlijiet indipentement mill-Perit tieghu Ghawdxi, qal illi ma dehrlux illi kien hemm xi kwistjoni dwar it-tarag u l-lavur. Punt iehor tal-ftehim kien illi l-hitan tas-sejjieh kellhom jitwaqqghu u l-gebel jinhazen fl-ghalqa ta' taht il-gnien tal-post imsemmi. Intqal illi dan ma sarx izda minflok intradam bit-terrapin b'kollox fl-istess fond skont kif jirrizulta mir-ritratti ezebiti f'dokument PCT u ritratti ohra. Punt iehor kien illi l-gnien ta' wara d-dar kellu jithammel sal-livell tal-*basement* u l-materjal jingarr mill-bennej. Inkluz fil-prezz kien hemm id-*dumping* tal-materjal. Bhala penali kien hemm miftiehem illi jekk ix-xoghol ma jitlestiex fiz-zmien miftiehem is-somma ta' mija u sittax-il ewro u hamsin centezmu (€116.50), gja LM50, kull jum li kellhom jitnaqqsu mill-prezz miftiehem. Punt iehor tal-ftehim li huwa relevanti ghal kaz odjern huwa li l-gebel deterjorat bil-melh biss, kellu jintrema. Il-konvenut qal illi dan sar izda mieghu intrema' jew insteraq gebel antik tajjeb li seta' jerga' jintuza u li jiswa' l-flus.

Illi l-Perit Vassallo kkonkluda li x-xoghlijiet tal-bennej ma gewx kompletati skont il-kuntratt tal-appalt u ddeskriva d-demolizzjoni tal-bennej bhala demolizzjoni ftit li xejn ordnata u mhux skont il-ftehim.

Il-Perit imqabbad mill-konvenut, il-Perit Saviour Micallef, qal illi x-xoghlijiet magmula mill-attur gew kompletati skont il-ftehim izda qal ukoll illi ma tantx kien imur jissorvelja x-xoghlijiet u fix-xhieda tieghu indika li l-mod kif gie stivat ix-xoghol ma kienx sar b'mod ordnat. Qal ukoll illi ma kienx possibbli li jsir kejl tax-xoghol demolit, izda t-Tribunal jirrimarka li l-kejl tal-materal li kien ha jigi demolit kellu jkun ix-xoghol ewlieni tal-Perit Micallef. It-Tribunal huwa tal-fehma li kieku l-Perit Micallef kejjel il-materjal u nkludih

fil-ftehim li kien abbozza huwa stess, peress illi l-ftehim jinsab fuq *letterhead* tieghu, din il-kawza setghet tkun evitata.

Illi rigward ix-xhieda tas-Surgent Michael Caruana u Fr Noel Saliba t-Tribunal ra li x-xhieda taghhom ma tefghet ebda' dell fuq l-attur ghalkemm gie allegat il-kontra mill-konvenut. Dwar ix-xhud Sunny Calleja li kien imur jissorvelja x-xoghlijiet ghal konvenut kien ra certu ostilita' mill-attur meta mar sabiex ikejjel ix-xoghol demolit. Izda t-Tribunal jirrilleva li wara li l-attur kien spicca mill-fond, il-konvenut kien liberu li jkejjel ix-xoghlijiet izda ghazel li ma jkejjlux u sal-lum hadd mill-partijiet infurma lit-Tribunal il-kejl tal-materjal mertu ta' din il-kawza.

Huwa car lit-Tribunal illi meta gie abbozzat u ffirmat il-kuntratt ta' appalt bejn il-partijiet kellu jkun hemm pjanta tal-fond *to scale* bil-kejl tal-gebel ezistenti qabel id-demolizzjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal il-fatt illi ma ttiehedx kelj ifisser illi mhux facilemt jista' jittiehed rendikont ta' x'hiex gie demolit. Illi meta t-Tribunal janalizza l-ftehim punt punt, it-Tribunal jaqbel mal-konstatazzjonijiet tal-Perit Vassallo.

Illi fil-fehma tat-Tribunal meta l-konvenut baghat lil Sunny Calleja sabiex jaghmel il-kejl ta' x'kien qieghed jigi demolit dan kien tard wisq. Il-kejl kellu jsir qabel ma bdew ix-xoghlijiet. Illi li kieku sar hekk, il-gebel demolit kien jista' jigi kkalkolat aritmetikament u certi inekwivoci jigu kjarati. Il-fatt illi ma sarx kejl mill-bidu ifisser illi l-kalkoli jibqghu dubjuzi. Li kieku sar kejl mill-bidu, wiehed jista' jiehu u jikkalkola fuq persentagg ta' gebel mielah li kellu jintradam. Illi l-ftehim kif gie mfassal jaghti lok ghal hafna dubji u incertezzi.

Quddiemu, t-Tribunal ghandu ftehim li ghandu jiggwidah. Illi l-konvenut qieghed jikkontendi li x-xoghlijiet sal-lum ghadhom ma gewx kompletati u li sa mill-2002 ilu jitlob lill-bennej sabiex jikkompleta l-appalt permezz ta' ittra interpellatorja.

It-Tribunal ma jistax jifhem kif il-konvenut wasal ghal konkluzjoni li kellu madwar hames t'elef ewro (€5000) valur ta' gebel misruq meta huwa l-anqas kien jaf kemm kellu gebel fil-bidu. Illi jirrizulta li l-kalkolu huwa bazat fuq kejl stimatorja tal-Perit Vassallo. Illi rigward l-allegat serq, hija l-fehma tat-Tribunal illi l-konvenut kellu kull possibilita' li jirraporta dan il-kaz tal-allegat serq li sal-lum ma jirrizultax. It-Tribunal huwa tal-fehma li m'hijiex il-kompetenza ta' dan it-Tribunal li jikkonstata jekk kienx hemm serq ta' gebel u lanqas ma gie ppruvat mill-konvenut li fil-fatt kien hemm serq ta' gebel jew kemm kien hemm gebel neqsin.

It-Tribunal jaqbel illi mill-provi migjuba quddiemu mhux il-gebel kollu gie demolit bl-idejn. Illi jirrizulta li fil-bidu d-demolizzjoni kienet qieghda issir bl-idejn u b'mod ordnat billi kien qieghed jissepara u jistiva il-gebel biz-zebgha mill-gebel minghjar zebgha. Illi skont il-ftehim, il-bennej kellu juza krejn sabiex igorr il-gebel li jaqla' f'benniena u sabiex jahzen il-gebel li kien qieghed jigi demolit. Illi hija l-fehma tat-Tribunal illi jekk kien qieghed isir hekk fil-bidu tal-appalt il-bennej wara ftit ma baqghax ihott bl-idejn u beda minflok jordom il-gebel.

Illi rigward id-demolizzjoni tal-hajt tas-sejjieh, skont il-ftehim dan kellu jigi demolit u mwarrab f'ghalqa ta' taht il-gnien, izda minflok intradam f'munzell ta' knaten, gebel irregolari u terrapin fl-istess fond. Mir-ritratti ezebiti jidher minghajr ebda dubju li d-demolizzjoni kienet saret b'mod dizorgannizat. Illi l-ftehim kien semma li l-gebel kellu jigi demolit bl-idejn, kellhom jittiehdu prekawzjonijiet sabiex il-gebel ma jigrilux hsara, kellhom jinhaznu separatament u l-hitan tas-sejjieh jigi demolit u jitqieghed fl-ghalqa ta' taht il-gnien. Illi fil-fehma tat-Tribunal ghalkemm il-ftehim ma semmiex illi l-gebel demolit kellu jigi stivat, il-fatt illi kien qed jintuza certa kura fid-demolizzjoni li suppost kellha tkun bl-idejn *multo magis* kien jaghmel iktar sens li kieku l-gebel gie stivat b'mod ordnat kif kien qieghed isir fil-bidu tax-xoghlijiet tal-appalt.

Illi hija l-fehma gusta u ekwa ta' dan it-Tribunal kif ra mir-ritratti kollha ezebiti in atti mill-konvenut, illi r-rizultat tax-

xoghol tal-attur kien tharbit u t-Tribunal jikkonkludi li x-xoghlijiet ma gewx kompletati skont il-ftehim ta’ appalt ffirmat bejniethom nhar il-20 ta’ Mejju, 2002. Illi skont dokument ezebit in atti mill-konvenut, il-konvenut kien interpella l-attur sabiex jikkompleta l-appalt izda dan ma sehhx.

Illi hija fil-fehma tat-Tribunal illi nuqqas serju minn naha tal-konvenut kien illi huwa qatt ma talab kejl tal-gebel skont pjanta *to scale* mill-Perit tieghu, il-Perit Micallef. Dan n-nuqqas ifisser illi qatt ma jista’ jsir kalkolu rejali. Nuqqas iehor kien illi meta gie ffirmat il-ftehim, ma ttiehdu ebda prekawzjonijiet ghall-*perimeter wall* wara li jinhatt il-hajt tas-sejjiegh. Il-fatt li *perimeter wall* safa’ mikxuf, jista’ jindika entrata facli ghall-terzi minkejja li l-konvenut qal li le. It-Tribunal ma jeskludiex illi setghu jidhlu terzi sabiex jiehdu l-gebel li qieghed jigi allegat mill-konvenut li ttiehdu u li mhux necessarjament ittiehdu mill-attur.

It-Tribunal jidhirlu li din il-kawza hija gwidata mill-ftehim tal-appalt li gie ffirmat bejn il-partijiet. It-Tribunal huwa sodisfatt illi ghalkemm l-attur beda xoghlu sewwa, t-Tribunal ra li xoghlu sal-lum ghadu mhux ikkompletat. Illi huwa minnu li d-demolizzjoni saret, izda r-rizultat ma kienx dak mistenni ghaliex id-demolizzjoni ma sarx b’mod kawt u l-hazna tal-gebel saret b’mod dizordinat. Illi rrizulta ukoll illi d-demolizzjoni tal-hajt tas-sejjiegh ma sarx skont il-ftehim u konsegwentement xoghol il-bennej ma giex ikkompletat.

It-Tribunal ra li skont il-ftehim gie stipulat penali ta’ mija u sittax-il ewro u hamsin centezmu (€116.50) kull gurnata sakemm ix-xoghlijiet jigu rimedjati. Illi hija prassi li f’appalt il-penali huwa *capped* bil-15% tal-prezz tal-appalt li fil-kaz in dezamina jfisser hames mitt ewro (€500). Illi t-Tribunal jikkalkola li sabiex il-konvenut igorr ‘l barra it-terrapin u jkompli jissepara l-gebel biz-zebgha mill-gebel antik ghandu spiza bazata approssimattiva ta’ sitt mija u hamsin ewro (€650). Illi rigward il-kaz tal-kontro-talba, t-Tribunal huwa sodisfatt illi l-attur ma mexiex skont il-ftehim tal-appalt u ghaldaqstant sal-lum ix-xoghlijiet ma jirrizultawx kompletati. Illi ghaldaqstant, filwaqt li t-

Tribunal jiddikjara li l-ewwel parti tal-kontro-talba ma tezorbitax mill-kompetenza ta' dan it-Tribunal, l-attur ghandu jbati s-somma ta' hames mitt ewro (€500) ghan-nuqqas ta' kompletazzjoni tax-xoghlijiet skont l-ftehim tal-appalt datat 20 ta' Mejju, 2001 minflokk €116.50 kull jum. It-Tribunal fehem li sabiex jigu kompletati x-xoghlijiet konsistenti fil-garr tal-gebel hazin u terrapin u separazzjoni tal-gebel demolit b'mod ordnat, it-Tribunal qieghed japporzjona s-somma bir-rata odjerna ta' disa' mija u hamsin ewro (€950) liema somma ghandha titnaqqas mill-prezz miftiehem tal-appalt. Ghalhekk b'kollox l-ammont tat-talba qieghda tigi ridotta *arbitrio boni viri* mit-Tribunal bis-somma ta' elf erba' mija u hamsin ewro (€1450).

Illi minhabba nuqqas ta' provi, it-tieni parti tal-kontro-talba rigwardanti l-allegat serq tal-gebel ma tistax tigi akkolta.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, t-Tribunal jirrizultalu li l-attur ipprova l-kaz tieghu *in parte* u ghalhekk jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur fis-somma limitata ta' elf tmien mija u hdax-il ewro u tnax-il centezmu (€1811.12) oltre l-VAT bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv filwaqt illi jirrespingi l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezjoni tal-konvenut. Illi rigward il-kontro-talba tal-konvenut rikonvenzjonanti, t-Tribunal qieghed jakkolji l-ewwel parti biss tal-kontro-talba, filwaqt illi jirrespingi l-eccezzjonijiet tal-attur rikonvenzjonat. Illi s-somma dovuta mill-attur rikonvenzjonat hija nkluza fid-decide tat-talba.

Spejjez tal-kawza sopportati fi kwoti indaqs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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