



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA**

Seduta tat-28 ta' Settembru, 2012

Talba Numru. 1728/2010

**Anthony Camilleri (ID79462-M), Josephine Anne
Camilleri (ID38267-M),
Cutajar Michael (ID556663-M)**

vs

Joseph Lia

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi talbu li l-konvenut ihallashom is-somma ta' elf mija hamsa u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€1,135.76c) rapprezentanti s-sehem dovut minnu ghat-tikhil u kisi tal-block bini imsemmi OK Flats, Block A, Triq il-Kungress Ewkaristiku, Mosta, inkluz spejjez ancillari, fosthom kiri ta' security scaffolding.

Bl-ispejjez, inkluz l-imghax b'effett mid-data tal-prezentata ta' dina t-Talba.

Ra r-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa illi (1) minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li x-xoghlijiet fuq il-faccata tal-konvenut saru kontra l-projbizzjoni espressa tal-konvenut li kien diga' inkariga terzi sabiex iwettqu xoghlijiet skond kif jidher minn skrittura privata datata tnejn u ghoxrin (22) ta' Lulju 2010, kopja annessa Dok. 'JL1'. (2) Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u sussegwenti x-xogholijiet kif imwettqa ma huma ta' l-ebda beneficcju jew utilita' ghall-konvenut u dan kif ser jigi ppruvat. (3) Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti l-ebda ammont ma huwa dovut mill-konvenut lill-atturi. (4) Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi. (5) Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi. B'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-konvenut.

Ra d-digriet ta' dan it-Tribunal, datat 5 ta' Ottubru 2011, li permezz tieghu ordna korrezzjoni fl-ammont reklammat mill-atturi, li ghandu jaqra elf tliet mija u hamsa u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€1,335.67).

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Semgha t-trattazzjoni.

Ikkunsidra,

Illi l-atturi flimkien wettqu zvilupp konsistenti fil-kostruzzjoni ta' block ta' garages, maisonettes u appartamenti, u wiehed minn dawn il-maisonettes inbiegh mill-attur Camilleri lill-konvenut in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dr Pierre Falzon datat 30 ta' April 2010. Illi kif jirrizulta mill-istess att, dan il-fond u tliet (3) *one-car garages* inbieghu lill-konvenut fi stat ta' gebel u saqaf. Illi skond l-istess atturi huma bieghu uhud minn dawn l-appartamenti fil-block lil terzi, u imbaghad li kien fadal qasmuhom bejniethom, u kien ghalhekk illi dan il-fond

inbiegh lill-konvenut minn wiehed biss mill-atturi, ghaliex kien gie assenjat lill-attur Camilleri.

Illi l-istess atturi inkarigaw bajjad, John Chetcuti, sabiex jaghmel ix-xoghol mehtieg fuq il-faccata tal-block, li kellha ssir parti fuq il-fil, u parti bis-sillicato. Illi l-intendiment bejn l-atturi u l-bajjad kien fis-sens illi kien ser jahseb ghall-iscaffolding, il-materjal u jghamel ix-xoghol mehtieg, u meta dan ikun lest, ihallsuh l-atturi, u imbaghad l-istess atturi jigbru ammont *pro rata* minghand is-sidien tal-appartamenti, skond il-kejl ta' kull sezzjoni u parti mill-faccata.

Illi l-azzjoni odjerna tittratta dwar is-sehem dovut mill-konvenut ghal xoghol li sar fuq il-faccata tal-maisonette tieghu, kif ukoll tas-saqaf tat-tliet (3) garages li taghhom sar proprjetarju in forza tal-att pubbliku msemmi.

Illi jidher illi dan ix-xoghol sar lejn l-ahhar ta' Lulju 2010, u dan kif jirrizulta mir-ricevuta li tinsab a fol. 20 tal-atti, li tittratta dwar spezzjoni tal-iscaffolding li gie armat mill-bajjad, liema spezzjoni saret minn Inginier inkarigat ghal dan il-ghan.

Illi da parti tieghu l-konvenut qed jikkontendi illi hu m'ghandux ihallas ghax-xoghol li sar fuq il-faccata tieghu ghaliex (i) hu ma awtorizzax lill-atturi sabiex jaghmlu huma dan ix-xoghol, jew li jinkarigaw lil terzi sabiex jaghmluh, oltre illi (ii) hu 'gia kellu ftehim ma' bajjad iehor sabiex dik il-parti tal-faccata li hija tal-maisonette tieghu, issir minn dan l-istess bajjad li kien ser jaghmel xoghol iehor fil-partijiet ta' gewwa tal-maisonette. Illi f'dan ir-rigward ipprezenta kopja ta' skrittura datata 22 ta' Lulju 2010, li minnha jirrizulta illi fost ohrajn, dan il-bajjad kellu jaghmel xoghol ukoll fuq "*Il-faccata tat-terran* [li ghandha] *tigi lesta kompluta b'kollox u uniformi mal-kumplament tal-block tal-bini 'OK'.*" Illi f'din l-istess skrittura m'hemmx indikat il-prezz miftiehem bejn il-partijiet ghax-xoghol li kien ser isir mill-bajjad, izda hemm indikat il-modalita' tal-hlas. Il-konvenut xehed illi meta nduna li kienu naqsu milli jindikaw il-prezz jew rata miftiehma, hu ghamel annotament bil-miktub tar-rata miftiehma fuq il-kopja

Kopja Informali ta' Sentenza

tieghu tal-iskrittura, u dan kif jirrizulta mill-kopja li giet ezebita in atti.

Illi l-istess konvenut isostni illi hu avza lill-atturi illi kien ser jinkariga lil terzi sabiex jaghmlu x-xoghol mehtieg fuq il-faccata, u jghid ukoll illi anke talabhom in-numru tazzebgha li kien ser jintuza sabiex il-bajjad li kien ser jinkariga hu, seta' jkun jista' jqabbel il-kulur. Illi l-konvenut jghid li minkejja dan il-ftehim verbali li sar bejnu u l-atturi, l-bajjad inkarigat minnhom xorta ghamel il-faccata tal-maisonette tieghu, u dan kontra r-rieda tieghu, u meta sab lil dan il-bajjad jaghmel ix-xoghol fuq il-faccata tieghu, hu mar ghamel rapport l-Ghassa tal-Pulizija tal-Mosta. Illi mill-kopja tar-rapport li tinsab a fol. 56 tal-atti jirrizulta illi l-attur ghamel dan ir-rapport fis-27 ta' Lulju 2010.

Ikkunsidra,

Illi huwa oramai pacifiku illi wahda mill-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Izvilupp f'permessi li jinhargu ghal zvilupp ta' blokkok ta' appartamenti, hija li l-faccata tal-block ghandha tkun uniformi u in konformita' ma' dak rizultanti mill-istess permess. Illi f'dan il-kaz, ghalkemm ma giex ipprezentat il-permess relattiv, l-istess atturi xehdu dwar dan, u giet ipprezentata wkoll pjanta tal-*front elevation* tal-block in kwistjoni, oltre li gie pprezentat ukoll ritratt li juri l-faccata tal-block wara li giet kompletata, u cioe' *in parte* fuq il-fil u *in parte* bis-sillicato.

Illi l-kontestazzjoni tal-konvenut hija bbazata fuq il-premessa illi hu ma awtorizzax lill-atturi sabiex jaghmlu xoghol fuq dik il-parti tal-faccata li hija parti mill-maisonette tieghu. Illi fl-ebda waqt, la fir-risposta tieghu u lanqas fix-xhieda moghtija minnu, il-konvenut ma kkontesta l-kwalita' ta' xoghol li sar, u li dan ma sarx sew jew skond is-sengha u l-arti. Illi l-kontestazzjoni tieghu ssib il-bazi taghha fl-allegazzjoni illi r-rati li gew applikati mill-atturi, u li in bazi taghhom qed jintalab il-hlas, kienu gholjin wisq, oltre li 'gia kellu ftehim ma' bajjad iehor li l-faccata tal-maisonette tieghu, kellu jaghmilha l-bajjad inkarigat minnu.

Illi minkejja l-kontestazzjoni tal-konvenut illi r-rati li gew applikati mill-atturi huma gholjin wisq, huwa naqas milli jissostanzja tali allegazzjoni, imqar permezz ta' xi eżercizzju komparattiv permezz ta' stima rilaxxjata minn persuna oħra tas-sengha. Illi lanqas mill-iskrittura li pprezenta l-konvenut stess ma jirrizulta sodisfacentement x'kien il-prezz, jew rata, li dwarha hu ftiehem mal-bajjad li nkariga hu stess sabiex jaghmillu x-xogħol ta' tibjid fil-proprijeta' tieghu. Illi oltre dan, il-konvenut allega illi kemm-il darba hu jigi ordnat illi jhallas l-ammont reklammat mill-atturi, hu ser ikun qed ihallas doppjament ghax-xogħol fuq il-faccata, għaliex 'gia hallas parti sostanzjali mill-prezz miftiehem mal-bajjad li kien ser jaghmillu x-xogħol fil-maisonette tieghu. It-Tribunal jinnota li ghalkemm il-konvenut iddikjara li wettaq dan il-hlas lill-bajjad permezz ta' cheque, hu naqas milli jipprezenta kopja tieghu.

Illi ai termini tal-istess skrittura, l-konvenut intrabat li jhallas madwar hamsa u sittin fil-mija (65%) tal-ammont dovut "*...waqt il-perjodu li jkun qiegħed isir ix-xogħol...*". Illi tenut kont tal-fatt illi din l-iskrittura hija datata 22 ta' Lulju 2010 u l-konvenut mar għamel rapport fis-27 ta' Lulju 2010, u għalhekk hamest (5) ijiem biss wara, illi kien qed isir xogħol mhux awtorizzat fuq il-faccata tal-maisonette tieghu, iwassal lil dan it-Tribunal għall-konkluzjoni illi l-bajjad inkarigat mill-konvenut sigurament kien għadu ma wettaqx ix-xogħol kollu inkarigat minnu; illi għalhekk, u tenut kont tal-fatt illi l-faccata ma kienx ser ikun hemm aktar il-htiega li ssir minn dan il-bajjad, l-istess konvenut flimkien mal-bajjad setghu facilment jghamlu l-kalkoli mehtiega sabiex ikun hemm riduzzjoni fil-prezz miftiehem sabiex jirrifletti x-xogħol inqas li kien ser jagħmel l-istess bajjad inkarigat mill-konvenut. Illi t-Tribunal iqis bhala rilevanti wkoll il-fatt illi l-konvenut, li xehed f'Marzu 2012, u għalhekk sena u nofs wara d-data tal-iskrittura li giet iffirmata mal-bajjad inkarigat minnu, naqas milli jressaq provi dwar f'liema stadju kienu waslu x-xogħlijiet li kien inkariga lill-bajjad li jagħmel. Illi għalhekk il-konvenut naqas milli jissostanzja t-tieni eccezzjoni sollevata minnu, u cioe' illi "*x-xogħlijiet kif imwettqa ma huma ta' l-ebda beneficcju jew utilita*" għalih, stante illi x-xogħol li sar fuq

inkarigu tal-atturi kien xoghol li kien mehtieg li jsir, u ghalhekk necessarjament isegwi li ghandu jkun hemm hlas ghal dan ix-xoghol.

Illi t-Tribunal jinnota wkoll li l-atturi, da parti taghom, naqsu milli jaghtu rendikont sodisfacenti ta' kif waslu ghall-ammont pretiz minnhom, u ghalkemm ipprezentaw dokument li minnu jirrizultaw ir-rati u l-kalkoli applikabli ghall-konvenut, naqsu milli jaghtu spjega ta' dawn ic-cifri. Illi tenut kont tal-fatt illi l-konvenut m'ghandux uzu mill-komun tal-block, stante illi l-proprjeta' tieghu hija maisonette, u tenut kont illi l-ispejjez kollha gew divizi bejn tmax-(12), salv ghall-ispejjez tal-iscaffolding, li nqasmu bejn disgha-(9) – minghajr ebda spjega dwar dan – it-Tribunal ser jghaddi sabiex jillikwida l-ammont dovut mill-konvenut fl-ammont ta' elf mija tlieta u disghin Ewro u tmienja u sebghin centezmu (€1,193.78c), li jirrapresenta l-ammont ta' tmien mija u sebgha u sebghin Ewro u ghaxar centezmi (€877.10c), tmien Ewro u wiehed u erbghin centezmu (€8.41c) u mija u sitta u ghoxrin Ewro u sbatax-il centezmu (€126.17c), li hija l-ispiza tal-iscaffolding diviza bejn tmax-(12), u mhux bejn disa'-(9), oltre l-VAT fuq l-ammont globali, filwaqt li gie eskluż l-ammont ta' tmienja u sebghin Ewro u tlettin centezmu (€78.30c) li hija l-ispiza tal-komun.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, jilqa' t-talba tal-atturi, u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' elf mija tlieta u disghin Ewro u tmienja u sebghin centezmu (€1,193.78c), bl-imghax kif mitluba.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----