Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Inferjuri

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 15 ta' Novembru, 2016

Avviz Numru:- 31/2009JVC

Julian Cini

Vs

Giovann Vella

Il-Qorti;

Rat l-avviz li permezz tieghu l-attur talab:-

Li l-konvenut jigi kkundannat ihallas is-somma ta' hamest elef sitt mija u wiehed u hamsin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu (€5,651.21) rapprezentanti ammont dovut lill-attur bhala hlas ta' xoghol u materjal illi huwa ghamel fl-appartamenti numri 1, 2, 3, 5, 6 u 7 u l-partijiet komuni formanti parti minn blokka bl-isem Padre Pio Court fi Triq Esperanto, Msida, Malta, liema xoghol sar mill-attur fuq inkarigu tal-konvenut u dan kif jigi dettaljament ippruvat permezz ta' dokumenti matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali numru 769/2009 datata 12 ta' Novembru 2009 bl-imghaxijiet kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-intimat li eccepixxa:

1. Illi in linea preliminari t-talba tar-rikorrent hija preskritta u dan ai termini ta' l-Artikolu 2148(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimat ma hux il-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna stante illi l-imsemmija appartamenti ma jappartjenux lilu;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif jammetti hu stess fir-rendikont prezentat minnu stess, ir-rikorrent diga′ thallas l-ammont dovut lilu, ghax-xoghol esegwit minnu, mill-kumpanija Island Farmhouses Ltd, proprjetarju ta′ uhud mill-imsemmija appartamenti, u l-ahhar pagament kien wiehed finali;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrent qed jippretendi minghand l-intimat hlasijiet li gew esegwiti fil-proprjeta′ ta′ terzi u dan kif jidher mill-istess rendikont prezentat minnu stess;

5. Illi r-rikorrent qed jippretendi hlas esagerat ghax-xoghol esegwit minnu;

6. Illi, in oltre, ir-rikorrent qed jitlob hlasijiet differenti ghal xoghol ugwali li sar fid-diversi appartamenti;

7. Illi, in oltre x-xoghlijiet esegwiti ma humiex skont l-arti u s-sengha, tant li certi xoghlijiet kellhom isiru mill-gdid u dan wara li r-rikorrent gie mitlub jirranga x-xoghol skadenti u huwa rrifjuta;

8. Illi, in oltre, ir-rikorrent abbanduna x-xoghol wara li ngibditlu l-attenzjoni li x-xoghol ma kienx skont l-arti u s-sengha u li kien qed juza materjal ta′ kwalita nferjuri minn dik li uza f′appartamenti ohra fl-istess blokk u ghalhekk kellha titqabbad terza persuna biex tirranga u tkompli x-xoghol;

9. Illi, in oltre, il-partijiet komuni jappartjenu lil diversi sidien u ghandhom jithallsu proporzjonalment mill-istess sidien;

10. Illi, ir-rendikont prezentat mir-rikorrent jinkludi l-materjal li parti minnu gie supplit mill-kumpanija Island Farmhouses Ltd. stess;

11. Illi, l-istess rendikont jelenka lump sums minghajr ma jaghti spjegazzjoni tax-xoghol li sar;

12. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tiegħu.

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Frar, 2010 din il-Qorti diversament preseduta ddikjarat kif isegwi:

'Peress illi wara li l-qorti semghet lill-attur jixhed u rat l-atti fosthom ir-risposta prezentata mill-intimat jidher illi hemm ukoll kwestjonijiet ta' natura teknika, tqis li f'dan l-istadju jkun opportun li jinhatar espert teknku sabiex jisma' l-provi ta' l-attur u tal-konvenut, izomm access fil-post u jirrelata dwar it-talba ta' l-attur'

ghaldaqstant innominat lil Vincent Ciliberti u dderigietu sabiex ma jzommx aktar minn tliet seduti ghall-attur u erba' seduti ghall-konvenut.

Rat ir-rapport tal-abbli perit tekniku konsistenti fi kwazi tliet mitt (300) pagna.

Rat ix-xhieda, dokumenti, ritratti u provi kollha fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-20 ta' Mejju, 2016 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub fit-termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi bhala fatti l-attur isostni li hu gie nkarigat mill-konvenut personalment jaghmel xoghol ta' dawl u ilma fil-komun u f'numru ta' appartamenti li jgibu l-indirizz 1, 2, 3, 5, 6 u 7 Padre Pio, Triq Esperanto, Msida, Malta. Isostni li l-konvenut ghad irid ihallsu s-somma ta' hamest elef, sitt mija u wiehed u hamsin Euro u tnejn u sittin centezmu (€5651.62) bilanc ta' somma akbar ghax-xoghol tieghu fl-istess appartamenti. Ghal din it-talba l-konvenut qajjem diversi eccezzjonijiet kif suespost uhud minnhom ta' natura preliminari u ohrajn fil-mertu.

Illi qabel din il-Qorti tkun tista' tidhol fit-talbiet u l-eccezzjonijiet relatati taghmel mill-ewwel referenza ghar-rapport tal-Perit Tekniku s-Sur Vincent Ciliberti li kien inkarigat sabiex jaccedi fuq is-siti in kwistjoni, jikkonstata x-xoghlijiet u jirrelata lura lil din il-Qorti dwar it-talbiet attrici u l-eccezzjonijiet fil-mertu mqajjma mill-konvenut.

Illi wara hafna tahbit sabiex setghu saru l-accessi mill-Perit Tekniku fl-appartamenti in kwistjoni primarjament minhabba diversi skuzi li kien igib il-konvenuti dwar ic-cwievet tal-appartamenti u l-access li huwa seta' kellu, il-Perit Tekniku rnexxielu jaghlaq ir-relazzjoni tieghu f'Lulju, 2015;

Illi wara li l-Perit Tekniku sema' bosta xhieda u ghamel diversi accessi fuq il-post huwa ghamel diversi osservazzjonijiet u konstatazzjoni b'dawk l-aktar rilevanti qed jigu kkwotati kif isegwi:

"... Illi l-esponenti hawnhekk josserva li l-attur baghat il-kont ukoll lix-xhud, in-Nutar Dr. Paul Pisani tal-parti komuni, liema kont gie mhallas lill-attur minn Nutar Dr. Paul Pisani nonostante li ma kienx inkarigah jaghmel ix-xoghlijiet fil-partijiet komuni. . . .

. . . Illi minn din il-parti tax-xhieda l-esponenti josserva li s-socjeta' GV Gozo Developments Ltd kienet baghtet kontijiet lix-xhud Michael Cassar tal-partijiet komuni liema kontijiet x-xhud kien imur ihallashom fl-ufficju tas-socjeta' fil-pjazza tax-Xewkija . . .

. . . Illi anke hawnhekk, ix-xhud Michael Cassar qieghed jiddikjara li kien ircieva kont minghand is-socjeta' GV Gozo Development Ltd; kif ukoll kont iehor ghal l-istess xoghlijiet minghand l-attur, bid-differenza li x-xhud kien diga' hallas lis-socjeta GV Gozo Developments Ltd; u l-ghada rcieva kont iehor minghand l-attur ghall-istess xoghlijiet . .

. . .. Illi hawnhekk l-esponenti josserva mill-gdid li hadd mix-xhieda m'ilmenta li kienet qeda tinqata' s-sistema elettrika. Anzi, fix-xhieda rispettiva taghhom, kemm in-Nutar Paul Pisani, kif ukoll s-sur Michael Cassar ikkonfermaw li kienu sodisfatti bix-xoghlijiet imwettqa mill-attur, bin-Nutar Paul Pisani li ddikjara li meta lmenta ma' l-attur dwar riha ta' drenagg, l-attur irranga dan l-ilment.

… Illi f'dan ir-rigward l-esponenti osserva li fit-tromba tat-tarag verament kien hemm parti li tidher li f'xi zmien kien hemm perkolazzjoni ta' l-ilma. . .

. . . Illi fir-rigward ta' dan l-ilment mill-konvenut, l-esponenti ordna biex jintefa' barmil ilma quddiem id-drain, deher evidenti li l-ilma ghadda mid-drain, anke jekk bil-mod . . .

. . . Illi konsidrat li l-konvenut ilmenta mill-kont kif mahrug mill-attur dwar l-ammont mitlub ghan-numru ta' electrical points fil-penthouse, l-esponenti gabar in-numru ta' points fid-diversi ambjenti fejn irrizulta li dawn kienu jaqblu mal-kont prezentat mill-attur . . .

. . . Illi l-fatt li l-stop cocks gew installati ndiviwalment f'kull appartament gie konstatat mill-esponenti fil-hin ta' l-access mizmum. Jekk l-stop-cocks kellhomx jigu nstallati fl-appartament kif fil-fatt irrizulta, jew vicin it-tankijiet, l-esponent huwa ta' l-opinjoni li kif gew installati l-istop-cocks jaghmel aktar sens, ghax dan jelimina n-necessita' li r-residenti jkunu kostretti jaccedu fil-livell tal-bejt f'kaz li jkunu kostretti jaghlqu l-ilma . . .

. . . Illi l-konvenut ilmenta min-nuqqas ta' gulley fl-appartament No. 6, fejn irrizulta lill-esponenti li fil-fatt kien hemm gulley installat.

. . . Illi bid-dokument f'idejh, l-attur talab li jigu maghduda d-diversi points f'kull appartament, fejn irrizulta li l-points installati kienu konformi mad-dokument li l-attur kellu f'idejh . . .

. . . Illi f'dan l-access il-konvenut indika wkoll kamra tal-banju fejn allega li d-drain tal-banju kien mizdud, izda meta l-esponenti talab biex jinfetah il-vit ta' l-ilma fil-bath tub, irrizulta li l-ilma mexa kif suppost . . .

. . . Illi l-attur accetta li kien thallas in parti minghand in-Nutar Paul Pisani ghall-parti mix-xoghlijiet imwettqa minnu fil-common parts. . . .

. . . Illi l-esponenti hawnhekk josserva li ghalkemm forsi l-attur ittenta jqarraq, jew seta' kien zball genwin, ma' dan kollu fil-verita' thallas darba minhabba li l-ammont tnaqqas u gie ndikat bhala discount . . .

. . . Illi minn din d-dikjarazzjoni, l-esponenti jsibha ferm difficli jirrikoncilja kif il-konvenut qieghed jiddikjara li s-socjeta' GV Gozo Developments Ltd; iddecidiet li tinkariga lill-attur jaghmel x-xoghlijiet tad-dawl u l-ilma fl-appartamenti tas-socjeta' Island Farmhouses Ltd; filwaqt li mbaghad jinholoq

dizgwid jekk kienx minnu jew le li l-konvenut inkariga lill-attur jaghmel ix-xoghlijiet fil-partijiet komuni. Dan qieghed jinghad minhabba li l-esponenti jsibha ferm difficli jaccetta li l-konvenut kellu l-intenzjoni jinkariga persuni ohra biex jghaddu s-servizzi fil-partijiet komuni biss. . .

. . Illi ghal darb'ohra, l-esponenti josserva li x-xhud l-ewwel jiddikjara li s-socjeta' qatt ma nkarigat lill-attur jaghmel ix-xoghlijiet fil-common parts, imbaghad jiddikjara li s-sidien qablu li kulhadd johrog is-sehem tieghu ghall-common parts. Osservazzjoni ohra ta' l-esponenti hi li x-xhud iddikjara ukoll li kien Michael Cassar li qal lill-attur jaghmel il-common parts minhabba li l-appartament kellu jigi okkupat min bintu. L-esponenti jsibha ferm difficli jaccetta l-verzjoni tal-konvenut, u dan minhabba li jirrizulta mill-istess xhieda tieghu li l-partijiet kienu disposti li jhallsu s-sehem rispettiv taghhom. Lanqas jista' jigu skartat il-fatt li l-attur kien wettaq xoghlijiet lin-Nutar Dr. Paul Pisani fil-common parts, xoghlijiet li n-Nutar Pisani ma nkarigax lill-attur jaghmel, bl-attur li baghat il-kont tal-common parts lin-Nutar. . . .

. . . . Illi l-esponenti f'dan ir-rigward ikkonferma fil-hin ta l-access, li verament kien hemm distribution box installata ma' dan kollu vojta, kif ukoll li deher ferm evidenti li fir-rampa tal-garage kien hemm toqob mal-hajt li jindikaw li kien hemm installazzjoni li tnehhiet. Fic-cirkostanzi l-esponenti huwa ta l-opinjoni li kemm c-circuit brakers fid-distribution box misjuba vojta, kif ukoll t-tubi fil-garage kienu verament gew installati mill-attur u tnehhew . . . .

. . . . Illi konsegwenti dak suespost, il-perit tekniku jikkonkludi kif isegwi (ara fol. 260):

Konkluzzjoni :

Illi mill-osservazzjoni u kostatazzjonijiet maghmula, kemm mix-xhieda u d-dokumentazzjoni esebita, kif ukoll mill-accessi mizmuma, l-esponenti huwa ta l-opinjoni li huwa minnu li l-attur kien il-persuna nkarigata biex taghmel x-xoghlijiet kollha ndikati fid-dokumenti minnu prezentati, inkluz dawk fil-partijiet komuni; li x-xoghlijiet minnu mwettqa jilhqu l-livelli rikjesti skont s-sengha u l-arti ghajr ghal-leak li rrizultat fil-hin ta l-access fit-tromba tat-tarag; illi l-ammont pretiz mill-attur huwa gust konsidrat x-xoghlijiet imwettqa; li ma ngabet ebda prova li l-materjali wzati f'dan l-appalt kienu nferjuri; lanqas ma jirrizulta li l-attur abbanduna x-xoghlijiet wara li ngibditlu l-attenzjoni li x-xoghol ma kienx skont l-arti u s-sengha u li terz inkarigat mill-konvenut biex jirranga u jitkomplew ix-xoghlijiet twettqu mit-terz fl-appartament No.5 wara li l-attur seta' jinduna li kienu diga' bdew jirrizultaw divergenzi bejnu u bejn

il-konvenut fejn kienet intalbet sahansitra l-intervent tax-xhud, in-Nutar Paul Pisani bejn il-partijiet.'

Illi wara li gie ntavolat ir-rapport tal-perit tekniku quddiem din il-Qorti, intalab li jsiru domandi in eskussjoni lill-istess perit tekniku fejn fil-fatt tela' jixhed quddiem din il-Qorti nhar l-20 ta' Mejju, 2016 u l-Qorti ser tirriporta f'din id-decizjoni dawk il-partijiet tar-risposti tieghu li tqis li ghandhom l-aktar rilevanza ghall-kaz odjern kif isegwi:

'Ix-xhud: Ehe. Issa, jiena it is beyond me meta jkollok ix-xhieda ta' xi hadd illi jigi minnu wkoll illi jghid illi jekk ma kienx ikun hemm il-konvenut, kien ikun hemm dan il-guvni li ghandu jkun kien qieghed jistudja l-università li kien imur jara x-xoghlijiet. Allura dan hadd ma jinduna illi l-attur qed jaghmel ix-xoghlijiet?! U kif kellu access ghall-postijiet? U llum ghax nilmentaw mix-xoghlijiet meta konxju li hu kien qed jaghmilhom l-affarijiet? Dan ma tidholx go proprjeta' taghmel ix-xoghlijiet u hadd ma jinduna. Dan mhux xi haga li dhalt darba u hrigt 'il barra. Qeghdin nitkellmu fuq hames appartamenti. . . .
Avukat Dottor Joshua Grech: Jigifieri inti bhala risposta ghal din hija proprju ghax ma kien hemm xejn bil-miktub, allura l-attur seta' jiccargja kemm irid. Jigifieri dik il-konkluzjoni tieghek.
Ix-xhud: Sincerament, in the absence illi ma jkunx hemm ftehim bil-miktub bir-rati, hekk hu.
Avukat Dottor Joshua Grech: Jigifieri inti tasal ghal dik il-konkluzjoni li d-diskrepanza hi peress illi l-attur ma kellu xejn bil-miktub seta' jiccargja kemm irid.. . .
Ix-xhud: Din il-mistoqsija, Avukat, tirrikjedi illi mmorru lura ghall-mistoqsijiet li ghamilt iktar tard. Perezempju qieghed fit-tromba tat-tarag u kien hemm main box. Din kienet vojta. L-attur ir-reazzjoni tieghu, isma', l-MCBs fejnhom? Jaqbez il-konvenut u jghidlu "u x'MCBs?! Ghamilthom jien, lestejthom." Jaqbez il-konvenut u jghidlu, "ma tafx!" immorru fil-garaxx, hemmhekk kien hemm it-tubi. "Fejn wahhalt it-tubi?" "Hemmhekk." Jaqbez il-konvenut, nimxu bicca mir-rampa, "hemm arah, hemm it-toqob tat-tubi." It-toqob tat-tubi tarahom inti, imma tubi ma kinux hemm! Il-konvenut jghid illi dahhal lil xi hadd iehor. Ma nafx hux ghal xoghlijiet ta' elettriku. Pero' inti trid toqghod fuq – mela, ghax dawn bazikament iwiegbu l-mistoqsijiet l-ohra, it-twegibiet l-ohra, titla' fuq il-bejt, naraw tank, veru qed jillikja l-ilma minn taht, "hawn ara ha, it-tank mhux poggut sewwa. Inqasam u qed jaghmel l-ilma." Jaqbez l-attur, ihares lejh jghidlu, "jiena meta ghamiltu dan il-bejt lanqas kien hawn membrane." Mela allura ma kienx hemm membrane, xi hadd caqlaq it-tank biex ghamlu. . . hawnhekk qeghdin nitkellmu minn kwistjoni ta' jien irrid

nanalizza, mhux necessarjament illi nkun korrett, min qed jghid il-verità. Jekk ir-reazzjoni tal-konvenut, tal-attur tkun "jiena hawnhekk m'ghamiltx membrane." U l-konvenut jibqa' jhares lejh, mela xi hadd pogga l-membrane. Mela xi hadd caqlaq it-tank biex ghamel il-membrane bilfors. . . .Kwistjoni nerga nghidlek ta' kredibilita' ghaliex kien hemm mumenti meta l-konvenut kien jghid li ma qabbdux jaghmel ix-xoghlijiet. Imbaghad spiccajna illi qallu biex jaghmel ix-xoghlijiet tal-appartamenti – tinsiex illi, I'll take you back, lanqas riedu jinfethu l-appartamenti, "ghax m'ghandnix x'naqsmu maghhom; dawn mhux taghna; mibjughin." Imbaghad ingabu c-cwievet. . . . .

Avukat Dottor Joshua Grech: Naqblu li m'hemmx mod kif l-ilma jaghti ghat-tankijiet tal-bejt li jista' jinghalaq minn fuq il-bejt stess? Ix-xhud: Mela, il-bejt, biex tohrog ghall-bejt, prattikament mhuwiex bieb, imma trid tbaxxi rasek biex tohrog fuq il-bejt. Ma gara xejn b'daqshekk. Wasalt fuq il-bejt. X'inhu l-iktar fac̄li? Jien ma naqbilx maghha. X'inhu l-aktar facli li taghlaq jekk ghandek bzonn taghlaq toqghod titla' fuq il-bejt jew li taghlaq minn terrazzin minn fuq in-naha ta' wara? L-iktar fac̄li huwa li taghlaq – jiena sincerament, ha nghidha kif inhossha, qieghed bil-gurament hawnhekk, nippreferi kieku l-vit ikun fuq il-bejt. Pero' iktar prattiku li jkun fit-terrazzin kif inhu. Il-funzjoni, Avukat, qed tinqeda l-istess. . . .

Ix-xhud: Le, ma kienx hemm wires pero' ma neskludix illi kienu hemm il-wires. Ma neskludix ghas-semplici raguni bhat-tubi, il-ghaliex meta inti xi hadd qed jghidlek, qed nirreferi ghall-attur, "hawnhekk kien hawn it-tubi, ahna u nezlin ghall-garaxx." "U x'tubi tubi?!" imbaghad tara t-toqob, xi haga kien hemm imwahhla, wisa' ta' tubu, iktar minn wiehed. . . Konkluzjoni tasal ghalihom nerga' nghidlek, jiddispjacini nuza din il-kelma, hija kwistjoni ta' kredibilita'. Il-ghaliex inti meta tibda tara illi ma tista' tidhol f'ebda appartament ghal darba darbtejn, niltaqghu, ma tithalliex tidhol, tigi biex tinzel fil-basement ma tistax tinzel il-ghaliex il-lift ma jinzilx ghax m'hemmx elettriku, ikolli nserrah fuq il-kredibilita' tal-attur jien. Meta qed jghidlek, isma', jiena hemmhekk ghamilt il-wire, meta qed jghidlek ghamel it-tubi, meta qed jghidlek ghamel il-wiring, u llum m'humiex hemm, hemm il-kaxxa, pero' hemm it-toqob tat-tubi u hemm kollox. . . .

. . . Avukat Dottor Joshua Grech: Naqblu li l-kontijiet tal-common parts ghandhom jigu sopportati mill-proprjetarji tal-units pro rata u mhux minn Giovann Vella wahdu?

Ix-xhud: M'inhix kapaci nirrispondik ghas-semplici raguni illi x'kien il-ftehim jiena ma nafx. Pero' ha nghid dak li nhoss. Insibha difficli jien illi jinghata xoghol – issa mhijiex il-kwistjoni jekk inghatax lilu jew le – li jinghata xogħol tal-appartamenti biex isir pero' mbaghad il-common parts itihom lil haddiehor. Assolutament ma taghmilx sens. Ghax dan jekk inti qed tghaddi l-wiring, qed tghaddi l-plumbing, qed tghaddi l-ilma, qed tghaddi s-servizzi kollha, ultimately

trid tohrog bl-istess ferghat fuq l-istess circuit. Jigifieri ma nistax nifhem jiena kif tista' taghti l-appartamenti lil xi hadd u l-common parts ittihom lil xi hadd iehor. Jekk is-socjeta' Gozo, whatever, kellhiex tithallas individwalment minghand il-partijiet, jien ma nafx, jew kellux hu jithallas minghand il-partijiet individwalment.
Avukat Dottor Joshua Grech: Mistoqsija wahda kulma baqali. Naqblu li l-kontijiet prezentati mill-attur fil-mori tal-kawza jirriflettux l-invoices li kienu qed jigu mghoddija lil Giovann Vella, inkluz anke l-ammonti u x-xoghol?
Ix-xhud: Il-kont li pprezenta l-attur jiena ma tantx jibqaghli dubbju, li gie preparat fil-mori tal- kawza.
Avukat Dottor Joshua Grech: Il-kont li prezenta l-attur –
Ix-xhud: Gie, ovvjament kien qed jimxi, pero' mbaghad meta ra l-kawza u l-kawza ghaddejja bis-serjeta', beda jhejji l-kontijiet kif suppost. . . .
Avukat Dottor Angele Formosa: Ha nistaqsih apparti pero'. Fuq dak li ghidt issa, Perit, naqblu illi meta sar l-access jew in-numru tal-accessi, bazikament qbadna l-lista tal-attur u dan l-attur kwazi bl-amment, jghidlek hemmhekk sar socket, hemmhekk sar conduit, hemmhekk sar, u kien jaf kollox preciz fejn kienu.
Ix-xhud:Iva, iva. M'hemmx dubbju. M'hemmx dubbju. L-unika haga illi kien hemm dubbju fuqha kien, la naf socket outlet u lanqas lampa, f'appartament minnhom illi ma bdewx jaqblu. Imbaghad l-attur ftakar, iva, dik m'ghamiltux jiena.
Avukat Dottor Angele Formosa: Sewwa. Fl-appartament numru 5 li beda mbaghad ma tkompliex.
Ix-xhud: Jien jidhirli li kien l-appartament 5. . . .
Avukat Dottor Angele Formosa: Mistoqsija ohra, u naqblu wkoll illi waqt is-seduti dan John Vella filli kien qed jghid dak ix-xoghol m'ghamlux Julian Cini, imbaghad filli fl-istess hin qed jghid illi dak ix- xoghol ghamlu hazin Julian Cini. Naqblu? . . .
Ix-xhud: . . .Kien hemm mumenti meta l-konvenut kien jghid ma qabbdux jaghmel ix-xoghlijiet. And that is beyond me. Nerga' nghid jigifieri kif dan ir-ragel jidhol f'appartament qed jahdem, xi hadd qed jaghmel is-supervision, jekk ma jkunx il-konvenut ikun in-neputi tieghu u hadd ma jinduna li qed jaghmel ix-xoghlijiet. . .
Avukat Dottor Angele Formosa:
Ok. issa, il-mistoqsijiet tieghi kienu dawn: Perit, naqblu li l-pajp li ssemma' bhala difettuz huwa parti mill-mixer li hemm fl-appartament tan-Nutar Pisani li jagħmel parti mis-sett tas-sink tal-istess appartament.
Ix-xhud: Ghid illi dak li qed tghid huwa korrett, Dottoressa, zgur illi kien hemm perkolazzjoni tal-ilma fit-tromba tat-tarag. Issa, ovvjament in-Nutar Pisani qabbad lill-attur jaghmillu x-xoghlijiet, irrikmandah il-konvenut. L-izball kien tieghu. Irrispettivament –

Avukat Dottor Angele Formosa: Sewwa. Dawk ix-xoghlijiet mhumiex xoghlijiet illi huma mnizzlin fil-kont illi tieghu ghamilt il-kawza. Dak li qed nipprova nghid.
Ix-xhud: Le. Imma l-hsara fil-komun qed issir. Il-komun responsabbli ghaliha, ovvjament hemm il-ligi tal-condominium, ultimately responsabbli ghaliha s-socjeta'.
Avukat Dottor Angele Formosa: Sewwa. Pero' fejn sar ix-xoghol difettuz; jekk kien hemm xogħol difettuz.
Ix-xhud: Kien gie irrangat.
Avukat Dottor Angele Formosa: Imma fl-appartament tan-Nutar Pisani
Ix-xhud: Jista' jkun.
Avukat Dottor Angele Formosa:U x-xoghlijiet tal-appartament tan-Nutar Pisani mhumiex parti minn din il-kawza.
Ix-xhud: Le. . . . .
.. ma kienx hemm dubbju li l-affarijiet inxtraw kollha mill-attur. Ma kienx hemm dubbju, skuzani, ma kienx hemm konfrontazzjoni.
Avukat Dottor Angele Formosa: Naqblu li l-flat tan-Nutar Pisani mhux parti minn din il-kawza,
Ix-xhud: Le, mhuwiex, mhuwiex.
Avukat Dottor Angele Formosa: U thallas apparti.
Ix-xhud: U qal illi hu kuntent. Kif qal Mikiel Cassar.
. . . Nerga' nghid hija kwistjoni ta' kredibilita' imma meta inti tara kaxxa u tara toqob tal-viti, tghid isma', hawn kien ghaddej il-wiring. X'inhi r-raguni li ma nistax ninzèl fis-sub basement issa? Tibda tigi fid-diffikulta'.'

Illi maghmula l-kostatazzjonijiet suesposti u wara li l-Qorti rat ix-xhieda kollha u l-provi kollha fl-atti pjuttost voluminuzi ser tghaddi sabiex tikkunsidra l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut u konsegwentement il-mertu tal-kawza kif isegwi:"

1. **Preskrizzjoni**

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut jeccepixxi l-preskrizzjoni abbazi tal-Artikolu 2148(a) tal-Kodici Civili u cioe' l-preskrizzjoni bit-terminu tat-tmintax-il xahar. Bhala fatti jirrizulta mill-atti li x-xoghlijiet tal-attur fl-appartamenti in kwistjoni bdew fis-sena 2007 u kienu ghadhom ghaddejin fil-bidu tas-sena 2009 (ara principalment x-xhieda ta' l-attur a fol. 28 et seq u d-dokumenti li jissostanjaw l-istess). Jirrizulta izda li l-ahhar pagament li sar mill-konvenut sar fil-11 ta' Frar, 2009. Evidenza ta' dan il-pagament tinsab

esebita permezz tad-dokumenti a fol. 43 tal-process fejn jidher li dak in-nhar thallas 'ben kont' fil-kliem li uza diversi drabi l-istess konvenut fl-atti ta' din il-kawza u cioe' depozitu fuq ix-xoghol ta' elf Euro (€1,000). Il-kawza odjerna nfethet nhar il-21 ta' Dicembru, 2009 filwaqt li ghalkemm tissemma' fl-avviz ittra ufficcjali datata 12 ta' Novembru, 2009, prova ta' din l-ittra ufficcjali ma tressqitx. Bejn il-11 ta' Frar, 2009 u l-21 ta' Dicembru, 2009 ghaddew biss ghaxar xhur b'dana li jirrizulta li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-konvenut mihjiex gjustifikata u ser tigi michuda.

Illi apparti dak suespost, l-attur qajjem l-argument li l-eccezzjonijiet mressqa mill-istess konvenut huma nkompatibbli ma' xulxin b'dana li jgibu fix-xejn l-eccezzjoni tieghu tal-prekrizzjoni. Din il-Qorti rat li whud mill-eccezzjonijiet tal-konvenut verament huma nkonsistenti ma' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma minnu stess, bhalma hija l-eccezzjoni li l-hlas li qed jitlob l-attur huwa wiehed esagerat liema eccezzjoni minnha nnifisha ggib fix-xejn l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni stante li hija nkompatibbli: jew ma hemm xejn dovut ghaliex preskritta jew dak mitlub huwa esagerat! Dawn iz-zewg eccezzjonijiet flimkien ma jreggux. Ghal din ir-raguni wkoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-konvenut jisthoqq li tigi michuda.

2. **Legittimu Kontradittur**

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu l-konvenut jeccepixxi illi ma huwiex il-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna stante li ma huwiex il-proprjetarju tal-appartamenti li fihom sar ix-xoghol mill-attur. L-attur fl-atti jaghti versjonijiet diversi fejn daqqa jsemmi s-socjeta' Island Farmhouses Ltd. li taghha l-istess konvenut huwa direttur u fi drabi ohra jsemmi l-kumpanija GV Gozo Development Company Limited li kienet, skont hu nkarigata mix-xoghlijiet fuq l-appartamenti u li wkoll il-konvenut huwa direttur taghha.

Il-Qorti izda wara li gharblet l-atti kollha kif ukoll il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li ghex il-provi u x-xhieda f'din il-kawza tqis li ghandha titwemmen il-versjoni tal-attur li huwa dejjem kellu x'jaqsam mal-konvenut direttament u li qatt ma ssemmew kumpaniji mieghu u li huwa sar jaf bihom biss meta nfethu dawn il-proceduri. In oltre, il-Qorti taghmel referenza ghad-dokumenti u cioe' *invoices* esebiti mill-attur (fol. 31 et seq) li jidhru mahruga f'isem il-konvenut Giovann Vella u li mhux

kontestat mill-konvenut li huwa hallas uhud minnhom anzi f'partijiet mix-xhieda tieghu l-konvenut isostni li hallas lill-attur mas-sitt elef Euro (€6,000) 'ben kont' u f'parti ohra sahansitra jsostni li hallsu ghaxart elef Euro (€10,000). L-istess konvenut esebixxa fl-atti kopji ta' dawn l-istess *invoices* sabiex jevidenzja l-pagamenti li ghamel. Ma jirrizultax mill-atti li l-konvenut qatt ikkontesta mal-attur li dawn l-*invoices* kellhom jinhargu fuq isem iehor u mhux fuqu. Dan aktar jikkonvinci li din il-Qorti li sa fejn seta' kien jaf l-attur huwa gie nkarigat minn Giovann Vella direttament sabiex jaghmel ix-xoghlijiet u minn ebda kumpanija kif qed isostni l-konvenut issa fi stadju tal-kawza. Din il-Qorti ghalhekk tqis li l-eccezzjoni tal-legittimu kontradittur ma gietx debitament pruvata mill-konvenut u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

3. **Pagamenti minn Island Farmhouses Ltd:**

Illi fit-tielet eccezzjoni tieghu l-konvenut isostni li l-attur accetta xi pagamenti mis-socjeta' Island Farmhouses Ltd u li l-ahhar pagament li rcieva kien wiehed finali. Il-Qorti daret l-atti kollha tal-kawza u mkien ma sabet xi pagament li jidher li sar minn Island Farmhouses Ltd. Wisq anqas ma sabet xi evidenza fl-atti ta' pagament li seta' sar lill-attur a saldu tax-xoghol kollu kif qed isostni l-konvenut. Il-Qorti tirrileva li l-uniku evidenza ta' pagamenti fl-atti huma l-kitba dwar pagamenti fuq l-*invoices* mahruga mill-attur lill-konvenut u dawn ma jaghmlu l-ebda referenza ghal xi socjeta'. In oltre l-ahhar pagament li ma jirrizultax li huwa kontestat li kien dak tal-11 ta' Frar, 2009 a fol. 43 ukoll ma ssir l-ebda referenza ghal xi socjeta'. Wisq anqas ma jirrizulta li dan il-pagament sar a saldu paritkolarment in vista li fuq l-istess dokument jidher bilanc ta' erbat elef Euro (€4000). Dwar dawn il-pagamenti l-konvenut xehed kif isegwi:

'Xhud: U gie li hallast qabel bejn kont, elf u elf u elf … u ma nafx ezatt kemm-il elf tajtu bejn kont.
Dr. Angele Formosa: Sewwa.
Xhud: imma fl-ahhar … kien jibqa' xi bilanc zghir, konna niltaqghu u naraw x'hemm.
Dr. Angele Formosa: U taqbel li l-kontijiet kienu jkunu dan it-tip, inti ghandek l-original taghhom. Din il-kopja.
Xhud: iva, iva, iva.'
(xhieda ta' Giovann Vella tat-28 ta' Frar 2012)

Da parti tieghu l-konvenut ma ressaq l-ebda prova li setghet tissostanzja l-eccezzjoni tieghu li l-pagamenti hargu mis-socjeta' msemmija u mhux minnu bhal per ezempju xi cekk intestat lill-attur, xejn. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni mqajjma mill-konvenut stante li mhux pruvata.

4. **Allegazzjoni li l-attur qed jiopretendi hlas ta' xoghlijiet li saru fil-proprjeta' ta' terzi (raba' eccezzjoni) u hlas fuq il-partijiet komuni (id-disa' eccezzjoni):**

Illi fir-raba' eccezzjoni tieghu l-konvenut isostni li l-attur qed jippretendi li jithallas ghal xoghlijiet li huwa ghamel f'appartamenti proprjeta' ta' terzi filwaqt li d-disa' eccezzjoni ssostni li l-attur qed jippretendi hlas mill-konvenut tal-partijiet komuni kollha meta dawn jirrizulta li huma proprjeta' ta' diversi sidien.

Illi l-attur fl-atti ma jeskludix li huwa ghamel xoghlijiet f'appartamenti numri 2 u 4 u li dan ix-xoghol mhux mertu tal-kawza odjerna stante li qabbad mit-terzi sidien. Da parti tieghu tal-perit tekniku fil-konkluzjonijiet tieghu qies li x-xoghlijiet kollha kif mitluba kienu gjustifikati. Il-Qorti tinnota izda li fl-avviz promotorju l-attur jindika wkoll l-appartament numru 2 nonostante li jammetti li dak ix-xoghol tqabbad lilu minn terz (Michael Cassar) u mhux mill-konvenut. A fol. 8 *et seq* l-attur ipprezenta l-*invoices* imqassma skont l-appartamenti. A fol. 9 tinsab l-*invoice* relatata mal-appartament numru 2. Jirrizulta lil din il-Qorti li minn tliet *items* indikati f'dan il-kont wiehed minnhom ma ghandux jintalab bhala hlas mill-konvenut stante li jikkonsisti f'xoghol gewwa l-appartament u dan partikolarment ghax-xoghol indikat bhala *roof with pipes* ammontanti ghas-somma ta' wiehed u erbghin Euro u tlieta u disghin centezmu (€41.93). Fil-bqija jirrizulta li x-xoghlijiet l-ohra huma xoghlijiet li saru fil-komun.

Illi dwar ix-xoghlijiet li saru fil-komun tal-appartamenti in kwistjoni jirrizulta li l-konvenut fl-atti hareg b'diversi versjonijiet dwar jekk kienx hu li qabbad lill-attur jaghmel ix-xoghol fil-komun li huwa proprjeta' ta' diversi u mhux biss tal-konvenut. Kif gia rilevat aktar 'il fuq l-espert tekniku li ghex din il-kawza billi sema' l-provi b'mod partikolari lill-konvenut, ix-xhieda tal-konvenut fl-atti ftit li xejn hija wahda kredibbli. Izda f'mument minnhom il-konvenut jixhed li kien sar ftehim bejn is-sidien (fejn dakinhar ma kienx hemm prezenti n-Nutar Pisani li huwa s-

sid ta' wiehed mill-appartamenti) li jitqabbad l-attur fil-partijiet komuni u li l-kont kellu jinhareg lill-konvenut u l-konvenut jiehu hsieb li jigbor minghand is-sidien l-ohra. Mill-assjem tal-provi jidher li verament dan kien il-ftehim bejn is-sidien (ghajr in-Nutar Pisani li ma kienx prezenti ghall-ftehim u li hallas il-kont sepratament) anki kif ikkonferma wiehed mis-sidien tal-appartamenti cioe' Michael Cassar is-sid tal-appartament numru 2. L-istess Michael Cassar jikkonferma li sal-lum huwa ghadu ma hallasx tal-komun lill-attur ghalkemm hariglu kont u li kien ircieva xi kontijiet minghand is-socjetajiet rapprezentati mill-konvenut ghall-hlas tax-xoghol fil-komun u kien affettwa xi pagament lilhom:

"Ix-xhud kompla li dan il-kont ma kienx l-uniku kont li rcieva minghand l-attur u ghax-xoghlijiet tas-sistema elettrika tal-Flat 2, hu hallas lill-attur, filwaqt li kompla li dwar l-ammont dovut ghall-common parts kif jidher fil-kont tal-attur, dan ghadu mhux imhallas ..." (xhieda ta' Michael Cassar quddiem l-espert is-Sur Vincent Ciliberti)

Il-Qorti ghalhekk in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet u ta' dak li jirrizulta mill-atti u wkoll il-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-espert tekniku, tqis li ghajr ghas-somma ta' wiehed u erbghin Euro u tlieta u disghin centezmu (€41.93) indikata a fol. 9 tal-process u l-hlas li gia sar minn Nutar Pisani direttament lill-attur (u li mhux inkluz fil-kawza), il-hlas li qed jitlob l-attur kollu sar fi proprjeta' indikata lilu mill-konvenut u fuq inkarigu tieghu b'rizultat li l-konvenut huwa obbligat li jhallsu tal-istess. Jekk il-konvenut ghandux il-jedd li jigbor xi spejjez minghand sidien terzi partikolarment Michael Cassar dawn ma jirrizultawx li huwa mertu tal-kawza u jibqghu mpregudikati.

5. **L-eccezzjonijiet numri hamsa, sitta, sebgha u hdax:**

Illi permezz tal-eccezzjonijiet numri hamsa, sitta, sebgha u hdax (5, 6, 7 u 11) il-konvenut jeccepixxi illi l-hlas pretiz mill-attur huwa wiehed esagerat, illi l-attur qed jitlob hlasijiet differenti ghall-istess xoghol li sar f'appartamenti differenti u li x-xoghol ma sarx skont l-arti u s-sengha u li l-attur irrifjuta li jirrimedja ghax-xoghol li ma sarx sew. Finalment fil-hdax-il eccezzjoni l-konvenut isostni li l-attur qed jitlob hlas ghall-ammonti li ma humiex spjegati.

Illi din il-Qorti kif diversament preseduta kienet inkarigat lill-Perit Tekniku s-Sur Vincent Ciliberti appuntu sabiex jirrelata dwar dawn l-

eccezzjonijiet u din il-Qorti gia rriportat aktar 'il fuq l-ossevazzjonijiet tal-istess espert tekniku kif ukoll il-konkluzjoni tieghu. Jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku u wkoll mid-domandi in eskussjoni li sarulu li l-attur effettivament ghamel ix-xoghol kollu li huwa ndika u li tieghu qed jippretendi l-hlas ghajr ghal 'item' wiehed minimu hafna li rrikonoxxa li ma kienx ghamlu hu u dan minhabba li fl-appartament numru 5 il-konvenut dahhal haddiem iehor fl-istess hin li kien qed jahdem l-attur, illi l-hlas mitlub kien gjustifikat u li x-xoghol li tieghu l-attur qed jitlob il-hlas tieghu f'din il-kawza sar skont is-sengha u l-arti. L-istess Perit Tekniku jikkonferma li fejn kien hemm xi lmenti fuq xi xoghol, l-attur irrimedja ghall-istess u li l-uniku difett li nstab ma kienx f'xoghol li tieghu qed jintalab il-hlas f'din il-kawza izda f'xoghol li sar lin-Nutar Pisani (li thallas lilu apparti). Id-difetti jew nuqqasijiet l-ohra li ndika l-konvenut ma rrizultawx gjustifikati lill-Perit Tekniku anki ghaliex irrizulta ampju li xi xoghol li kien ghamel l-attur missewh terzi wara li lestieh bhal perezempju t-tankijiet fuq il-bejt li wara li saru mill-attur inqalghu jew tressqu sabiex sar il-*membrane* u pajpijiet u xoghol li nstab nieqes jew li tnehha fil-livell tal-garaxxijiet. Illi dwar il-hdax-il eccezzjoni l-Qorti rat il-kontijiet dettaljati esebiti a fol. 8 et seq tal-process u tqis li ma rrizultatx xi talba ghal-*lump sum* li ma tidhirx li hija gjustifikata anzi l-kontijiet huma pjuttost dettaljati u korroborati mill-kontijiet bil-miktub li kien johrog qabel l-attur. L-istess perit tekniku kkonferma bhala gusti dawn il-kontijiet wara li dar *point point* mal-partijiet fuq is-sit u l-Qorti ma tqisx li tezisti xi raguni valida fl-atti ghalfejn ghandha tvarja l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku.

6. Allegat abbandun u uzu ta' materjal ta' kwalita' inferjuri:

Illi t-tmien eccezzjoni tal-konvenut teccepixxi li l-attur abbanduna x-xoghol meta konfrontat li ma kienx skont is-sengha u l-arti u li ma ntuzax materjal ta' kwalita' u ghalhekk il-konvenut isostni li kien kostrett iqabbad lil terzi biex ikomplu. Dwar dan ukoll irrelata l-perit tekniku li wasal ghall-konkluzjoni li x-xoghol sar skont is-sengha u l-arti u li ma tressqet l-ebda prova li ntuza xi materjal mhux adegwat jew inferjuri mill-attur. Mill-atti wkoll ma jirrizulta minn imkien li l-attur f'xi mument abbanduna x-xoghol anzi rrizulta pruvat li fejn kien hemm ilment l-attur irrimedja ghall-istess. Finalment huwa x-xhud imressaq mill-istess konvenut u cioe' Alfred Borg (ara l-affidavit tieghu a fol. 80 et. seq) li jikkonferma li huwa dahal jahdem fuq xoghol tal-attur u se mai kien f'dak il-mument li l-attur sab li huwa kien gie rimpjazzat li ma

kompliex jahdem fuq dak il-lant. Ghalhekk jekk f'mument minnhom l-attur waqaf mix-xoghol dan kien rizultat tal-agir tal-konvenut li qabbad persuna ohra taghmel ix-xoghol u mhux konsegwenza ta' xi agir tal-attur. Jirrizulta ghalhekk li dawn l-eccezzjonijiet jisthoqq li jigu michuda.

7. **L-eccezzjoni li l-materjal gie provut mis-socjeta' Island Farmhouses Ltd.:**

Illi dwar din l-eccezzjoni, din il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tal-attur illi din l-eccezzjoni ma giet bl-ebda mod sostanzjata fl-atti u ma ngabet ebda prova konkreta jew kwantifikazzjoni tal-materjal li allegatament gie supplit minn Island Farmhouses Limited. Fl-istess hin tinnota li din l-eccezzjoni tal-konvenut tikkontradixxi eccezzjoni precedenti tal-istess konvenut (numru 8) fejn allega li l-attur uza materjal ta' kwalita' inferjuri. Evidentement eccezzjoni wahda ma tmurx ma' l-ohra ghaliex jew l-attur uza materjal tieghu li kien inferjuri jew inkella l-materjal provditu s-socjeta' u allura ma tistax tilmenta fuqu mal-attur. Illi jirrizulta izda li fl-atti xehed certu Michael Agius li kien ghamel xi xoghol flimkien mal-attur f'dawn l-appartamenti li kkonferma li l-materjal li kienu jahdmu bih kien inizzlu l-attur stess mieghu minn Ghawdex:

'Nikkonferma li l-materjal konna nnizzluh ahna maghna minn Ghawdex. Dan kien igibu l-imghallem.' (fol. 26 et seq)

Din ix-xhieda bl-ebda mod ma giet kontradetta u l-konvenut ma ressaq l-ebda prova kuntrarja li b'xi mod tevidenzja li xtara xi materjal hu (jew f'isem il-kumpanija) u ghaddieh lill-attur biex jahdem bih. Din l-eccezzjoni ghaldaqstant ukoll mihjiex gjustifikata.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni stante li nfondata;

2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenut dwar il-legittimu kontradittur stante li nfondata;

3. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenut bhala nfondati salv ghas-somma ta' wiehed u erbghin Euro u tlieta u disghin centezmu (€41.93) kif spjegat aktar 'il fuq.

4. Tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenut Giovann Vella jhallas lill-attur Julian Cini is-somma ta' hamest elef, sitt mija u disa' Euro u tmienja u ghoxrin centemzu (€5609.28) bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-avviz sal-hlas effettiv stante li ma tressqitx prova tal-ittra ufficcjali allegatament datata 12 ta' Novembru, 2009.

Bl-ispejjez kollha, eskluz izda tal-ittra ufficcjali li ma tressqitx prova taghha, kontra l-konvenut.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur