QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI INFERJURI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum Il-Ħamis, 26 ta' Ottubru 2017

Avviż Numru: 42/2001 PC

Geswalda Saliba

vs

Emanuel Saliba

Il-Qorti,

Rat l-Avviż li permezz tiegħu l-attriċi talbet lill-konvenut jgħid għaliex m'għandux jiġi kkundannat iħallasha s-somma ta' elfejn, tliet mija u tlieta u tletin lira, disgħa u tmenin ċenteżmu u sitt milleżimi (Lm2333.89.6), inkluż il-VAT, dovuti lilha tal-ispejjeż tat-tikħil, tibjid u aluminium u xogħol ieħor affini magħmula minnha fil-fon bla numru bl-isem "Heaven Scent", Triq il-Qolla, Marsalforn, Għawdex skont l-irċevuti u skont l-stejjem peritali hawn anness (Dok. A sa G) liema xogħol u spejjeż skont il-kuntra tat-22 ta' Jannar 2000 (Nutar Enzo Dimech) li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala (Dokument H) l-istess xogħol u spejjeż kellhom jiġu ssapportajati minnek u dana wara li jiġi dikjarat minn din l-Onorabbli Qorti li inti responsabbli għall-istess xogħolijiet u spejjeż.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-istess konvenut għas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex l-eċċipjenti wettaq fedelment u kompletament l-obbligi kollha assunti minnu ai termini tal-kuntratt ta' separazzjoni tat-22 ta' Jannar 2000

tant illi l-istess xogħolijiet ġew anke ċertifikati bħala kompletati mill-Perit Tekniku inkarigat bi ftehim konġunt bejn il-partijiet;

2. Illi jekk l-attriċi riedet twettaq spejjeż ta' kapriċċ fil-fond assenjat lilha dan hija libera illi tagħmlu, iżda ċertament illi ma għandha ebda dritt tirreklama dawn l-ispejjeż mingħand l-eċċipjenti;

3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Frar 2007 fejn innominat lill-A.I.C. Guido Vella sabiex wara li jara x-xogħolijiet msemmija mill-partijiet, jirrelata verbalment fl-udjenza li jmiss dwar il-ġustifikazzjoni tal-ispejjeż minfuqa.

Rat il-verbal tal-aċċess miżmum mill-A.I.C. Vella fis-6 ta' Ġunju 2007 in esekuzzjoni tal-inkarigu tiegħu, u d-dokumenti annessi.[1]

Innotat li madankollu l-A.I.C. Vella baqa' qatt ma rrelata.

Rat id-digiret tagħha tas-27 ta' Frar 2009 fejn innominat lill-A.I.C. Alex Bigeni sabiex jirrelata dwar it-talbiet rispettivi tal-partijiet.[2]

Rat ir-rapport tal-A.I.C. Bigeni tal-15 ta' Frar 2012.

Semgħet lill-A.I.C. Bigeni jixhed ukoll in eskussjoni.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Ġunju 2017 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti tal-Ossevazzjonijet rispettivi tal-partijiet.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż il-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob mingħand il-konvenut is-somma ndikata fl-Avviż rappresentanti flus li tgħid li ħarġet in konnessjoni mad-diviżjoni fiżika tad-dar residenzjali tagħhom f'żewġ fondi, skont ma kienu ftehmu fil-kuntratt ta' separazzjoni tagħhom tat-22

[1] Dok. GV 1 a fol. 28 - 55 tal-proċess tal-kawża: Avviż Nru.71/2000 fl-ismijiet inversi
[2] Dan in vista tal-fatt li l-konvenut għamel talbiet relatati fil-konfront tal-attriċi presenti f'kawża oħra (Avviz Nru. 71/2000 quddiem din il-Qorti wkoll)

ta' Jannar 2000.[3] Il-konvenut jiċħad li għandu jagħti xi ħaġa lill-attriċi in konnessjoni ma' din id-diviżjoni, u jostni li l-ispejjeż reklamati ma kienux koperti fil-ftehim milħuq permezz ta' l-istess kuntratt.

Il-parti rilevanti ta' dan il-kuntratt li tolqot il-materja in kwistjoni taqra hekk:

"3. Emanuel Saliba qieghed jobbliga ruhu illi jibni l-hajt divizorju bejn iz-zewg porzjonijiet fit-tul tal-bini ezistenti, u l-gholi taz-zewg sulari ezistenti. Ghandu ukoll a spejjez tieghu jibni u jsaqqaf kamra tas-sodda daqs l-izghar wahda gia ezistenti fid-dar fuq it-terrazzin ta' wara, u jlesti l-parti li qeghda tigi assenjata lil Geswalda Saliba inkluz tpoggija ta' madum, tikhil, dawl u ilma, tibjid, u twahhil ta' aperturi fejn mehtieg. Emanuel Saliba ghandu ukoll jaghmel a spejjez tieghu dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex jekk jidhirlu opportun jaqta' s-servitujiet u komunikazzjonijiet kollha ezistenti bejn kull parti rispettiva. Ghandhom ukoll jigu stallati meters tad-dawl u tal-ilma separati ghal kull porzjoni. L-ispejjez necessarji sabiex jigu stallati tali meters ghandhom jigu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

4. Dan ix-xoghol kollu ghandu jsir taht is-supervizjoni tal-Perit Edward Scerri, illi qieghed jigi nkarigat ghal dan l-iskop mill-partiijet. L-istess Perit ghandu, meta x-xogholijiet ikunu tlestew, jirrilaxxja certifikat li jikkonfema li Geswalda Saliba tkun tista' tmur tabita fil-parti assenjata lilha."[4]

In sostenn tat-talba tagħha l-attriċi esebiet żewġ kontijiet, wieħed tal-bennej li għamillha xi xogħolijiet strutturali fil-parti li messet lilha mid-dar residenzjali wara li din inqasmet, u ieħor dwar aperturi tal-*aluminium* li twaħħlu fl-istess parti tad-dar.[5] Ippreżentat ukoll *bill of quantities* maħruġa mill-A.I.C. Carmelo Borg dwar il-kont tal-bennej.[6] Hija tgħid li kellha tagħmel dawn ix-xogħolijiet biex tirrendi din il-parti tad-dar abitabbli, billi fix-xogħolijiet li għamel żewġha l-konvenut kien hemm ħafna nuqqasijiet.

Fir-rapport tiegħu meta tlestew ix-xogħolijiiet intrapriżi mill-konvenut, l-A.I.C. Edward Scerri, li kien ġie nkarigat mill-partijiet biex jissorvelja l-istess xogħolijiet, ikkonkluda li:

"6. L-esponent jikkonstata li x-xoghol kollu stipulat fil-ftehim bejn il-partijiet issa huma kompluti. Ghalkemm ma gewx stallati meters tad-dawl u l-ilma separati ghal kull porzjon minhabba li trid tigi approvata applikazzjoni pendenti

[3] Ara kopja ta' dan il-kuntratt, esebita a fol. 39 – 46 tal-proċess
[4] Ara din il-parti tal-kuntratt a fol. 43 tal-proċess
[5] Ara Dokti. B u C annessi mal-Avviż
[6] Ara Dok. A anness mal-Avviż

quddiem l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, iz-zewg partijiet huma fornuti bis-servizzi tad-dawl u l-ilma...

7. Geswalda Saliba rrilevat fl-ahhar access li zammejt li Emanuel Saliba ma ghamilx dak ix-xoghol fil-faccata necessarju sabiex titwessa l-hnejja tan-naha taghha. Nirrileva li huwa veru li jehtieg li din titwessa', pero' fil-kuntratt m'hemmx imnizzel li jrid isir xoghol tal-faccata u billi xoghol l-esponent huwa li jissupervizjona x-xoghol msemmi fil-kuntratt, l-esponent iqis li dan ix-xoghol ma jaqax taht l-inkarigu tieghu..." [7]

Il-perit Alex Bigeni kien ukoll tal-fehma li ħafna minn dawn ix-xogħolijiet ma kienux indikati fil-kuntratt ta' separazzjoni. Infatti rrelata li:

"1. Ix-xogholijiet illi Emanuel Saliba kien intrabat illi jaghmel fil-kuntratt ta' separazzjoni jidher illi fil-fatt twettqu. Irid jigi pprecizat madankollu illi x-xoghol esegwit fil-livell tal-bejt tal-kamra tas-sodda addizzjonali ma giex esegwit skond l-arti u s-sengha u illi ghalhekk Geswalda Saliba kellha ragun taghmel xogholijiet rimedjali f'dana ir-rigward... L-ammont illi ghandu jigi likwidat a favur ta' Geswalda Saliba f'dana r-rigward huwa ta' erba' mija u tmenin Ewro (€480).

4. Hemm bosta xogholijiet illi saru minn Geswalda Saliba u illi fl-umli opinjoni ta' l-esponent saru minnha semplicement sabiex ittejjeb u ssebbah darha. L-esponenti japprezza illi kull propjetarju minn zmien ghal zmien jaghmel benefikati fil-proprjeta' tieghu sabiex itejjeb il-valur intrinsiku ta' l-istess proprjeta'. Ghal dawn l-ispejjez hija l-umli opinjoni ta' l-esponent illi Geswalda Saliba ma ghandhiex tiehu kumpens ghax dawn saru minnnha ghax riedet hi.

5. *Hemm xogholijiet ohra illi Geswalda Saliba tghid illi ghamlet hi u fil-fatt esebiet invoices/ircevuti ghall-istess. Fost dawn hemm xoghol ta' tikhil tal-hajt divizorju, tqeghid ta' madum u bini ta' filata fuq l-istess hajt divizorju fil-ground floor level. Dawn ix-xogholijiet fil-verita' kellhom isiru minn Emanuel Saliba. Madankollu, l-esponent mhux f'posizzjoni illi jiddecidi jekk l-ammont reklamat minn Geswalda Saliba f'dana r-rigward hux dovut jew le ghas-semplici raguni illi waqt l-access il-partijiet ma qablux fuq min ghamel dawn ix-xogholijiet..."*[8]

Irriżulta li, apparti x-xogħol rimedjali li kellu jsir fuq is-saqaf tal-kamra tas-sodda mibnija mill-konvenut, u li l-konvenut jaċċetta li l-attriċi għandha tiġi kkumpensata għalih,[9] il-biċċa 'l kbira tax-xogħolijiet l-oħra

---

[7] Ara kopja ta' dan ir-rapport, a fol. 50 – 52 tal-atti tal-kawża relatata Avviż. 71/200l. Dan ir-rapporti kien jifforma parti mill-kawża għas-separazzjon bejn il-partijiet, u din il-kopja ġiet esebita mill-A.I.C. Guido Vella in esekuzzjoni tal-inkarigu tiegħu fil-kawżi odjerni
[8] Ara rapport tal-perit Bigeni a fol. 116 – 117 tal-proċess
[9] Ara Nota tal-Osservazzjonijet responsiva tal-konvenut tat-23.08.2017 a fol. 231

saru għax l-attriċi riedet tagħmel meljoramenti fil-parti li messet lilha mid-dar residenzjali. Dawn kienu jikkonsistu fit-twessieh tal-ħnejja tal-faċċata u oħrajn ġewwa d-dar, saqaf tas-salott minħabba li l-attriċi ħaffret *garage* taħtu, tlugħ ta' iżjed filati fuq l-opramorta bejn iż-żewġ partijiet ta' dan il-fond, u taraġ biex ingħata aċċess għall-bejt. Imma l-ebda waħda minn dawn ix-xogħolijiet ma kienet inkluża fix-xogħol li kellu jwettaq il-konvenut sabiex ssir id-diviżjoni fiżika tad-dar residenzjali tal-partijiet, u għalhekk huwa m'għandux ibati xi spejjeż f'dan ir-rigward. In vista tal-fatt li, kif rajna, l-perit Scerri kien irrelata inekwivokament li x-xogħolijiet kollha li kellu jagħmel il-konvenut skont il-kuntratt ta' separazzjoni kien twettaq, għandu jirriżulta wkoll li t-tikħil, tqegħid ta' madum u x-xogħol l-ieħor imsemmi mill-perit Bigeni fit-tielet paragrufu tal-parti mir-relazzjoni tiegħu hawn ċċitata, kien kollu konness ma' dawn ix-xogħolijiet żejda li riedet tirriprendi l-attriċi fuq inizjattiva tagħha biex timmeljora l-parti mid-dar li messet lilha, u għalhekk mhumiex ripetibbli.

Għaldaqstant tiddeċidi l-kawża billi tiddikjara li mill-ammont mitlub mill-attriċi huma dovuti lilha erba mija u tmemin euro (€480) biss, biex jagħmlu tajjeb għax-xogħol rimedjali li kellha tagħmel l-attriċi fuq is-saqaf tal-kamra tas-sodda mibni b'mod difettuż mill-konvenut, u għalhekk tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-attriċi din l-istess somma.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi, għandhom jiġu ssoportati kwantu għal wieħed minn ħdax il-parti (1/11) mill-konvenut, u l-bqija mill-attriċi stess.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur