FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar il-Hamis, 9 ta' Lulju, 2020

Talba Nru: 204/2019 PM1

Ian Chetcuti (K.I. 154368(M))

Vs

Charles Camilleri (K.I. 264084(M))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fis-sitta (6) t'Awwissu, 2019 illi, ghar-ragunijiet hemmhekk moghtija, l-attur talab li t-Tribunal jiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-istess attur fis-somma ta' erbat elef, u tlett mija u hamsa u sittin euro u tlieta

u erbghin centezmi (€4365.43) u jordna lill-konvenut ihallas l-istess ammont bl-imghaxijiet mid-data ta' meta l-ammont sar dovut sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjez inkluz dawk referibbli ghall-ittra ufficjali intavolata ai termini tal-art. 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra d-dokument anness mal-avviz tat-talba a sostenn tal-istess talba immarkat Dok. 'IC1' (fol. 2 et. seq. tal-process).

Ra r-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa illi t-talba ghandha tigi michuda stante li in effetti l-konvenut ghandu jigbor il-flus tax-xoghol li huwa hadem lill-attur gewwa tas-Sliema kif ser jirrizulta waqt il-gbir tal-provi, bl-ispejjez.

Ra wkoll il-kontro-talba kontestwali prezentata mill-istess konvenut li permezz taghha talab li l-attur jigi kkundannat ihallas is-somma ta' elf u hames mitt euro (€1,500) prezz ta' xoghol u ghodda li huwa ghamel u li halla ghand l-attur kif ser jirrizulta waqt il-kawza.

Ra r-risposta tal-attur ghal-kontro-talba li permezz taghha eccepixxa li, kif ser jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza, mhux talli m'hu dovut ebda ammont lill-konvenut imma anzi ser jirrizulta bic-car li l-istess konvenut thallas ferm aktar minn kemm kellu jithallas ghax-xoghol li ghamel, tant li kellhom jigu intavolati l-proceduri odjerni u kwindi talab li l-kontro-talba tigi michuda fl-intier taghha bl-ispejjez.

Ra l-affidavit tal-attur u d-dokumenti annessi mieghu ezebit a fol 19 et. seq tal-process u sema' x-xhieda ta' Ray Pelicano u ta' Josef Galea waqt is-seduta tat-8 ta' Novembru, 2019.

Ra l-affidavit tal-Perit Joseph Cassar, ir-ritratti annessi man-nota lkoll prezentati waqt is-seduta tal-10 ta' Dicembru, 2019 u sema' x-xhieda tal-attur u ra d-dokumenti ezebiti minnu waqt l-istess seduta.

Ra l-affidavit tal-Perit Pierre Farrugia ezebit waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar, 2020 (a fol. 65 et. seq. tal-process).

Ra n-nota tal-attur datata 16 ta' Jannar, 2020 u d-dokument anness maghha.

Ra n-nota tal-konvenut datata 25 ta’ Gunju, 2020 b’anness l-affidavit tieghu u dokumenti hemmhekk annessi (a fol. 80 et. seq tal-process).

Sema’ x-xhieda tal-attur in kontro-ezami, ta’ Joseph Grixti, Lino Magro, Alfred Camilleri, u tal-konvenut in kontro-ezami waqt is-seduta tas-26 ta’ Gunju, 2020.

Sema’ t-trattazzjoni fil-fomm tal-avukati difensuri tal-partijiet waqt l-istess seduta.

Ra li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi jirrizulta kjarament mill-atti li l-kawza odjerna tikkoncerna terminazzjoni t’appalt da parti tal-attur. Jekk, min-naha wahda l-attur qed jitlob rifuzjoni tad-differenza bejn il-prezz li huwa lahaq hallas ghal tali xogholijiet u l-valur taghhom, il-konvenut, min-naha l-ohra, jikkontendi li huwa ghandu jithallas ta’ xogholu, u permezz tal-kontro-talba tieghu qed jezigi li jithallas somma ulterjuri rapprezentanti il-prezz tax-xoghol minnu prestat u ghodda li huwa halla ghand l-attur.

Illi f’tali rigward jehtieg li jigi sottolineat li mill-aspett prettament legali, id-disposizzjonijiet relevanti tal-**Kodici Civili** li jirregolaw proprju t-terminazzjoni tal-appalt jipprovdu testwalment is-segwenti:

> *1640. (1) Min jagħti x-xogħol jista’ jħoll, meta jrid, il-kuntratt, għalkemm ix-xogħol ikun diġà beda.*
>
> *(2) Jekk ma jkunx hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas biss lill-appaltatur l-ispejjeż kollha u x-xogħol kollu tiegħu flimkien ma’ somma li tiġi meqjusa mill-qorti, skont iċ-ċirkostanzi, iżda mhux iżjed mill-qliegħ li l-appaltatur seta’ jagħmel b’dak l-appalt*
>
> *3) Jekk ikun hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas biss lill-appaltatur somma li ma tkunx*

> *iżjed mill-ispejjeż tal-appaltatur u l-valur tax-xogħol, wara li jittieħed qies tal-utilità ta' dawk l-ispejjeż u dak ix-xogħol lil min ikun ta x-xogħol kif ukoll id-danni li dan ikun sofra.*
>
> *(4) Kull somma mogħtija bil-quddiem lill-appaltatur qabel mal-kuntratt ikun inħall għandha tiġi applikata għal dak dovut skont is-subartikolu (2) jew (3) u l-appaltatur għandu jrodd lil min ikun tax-xogħol kull eċċess li jirriżulta.*
>
> *(5) Il-kuntratt jinħall immedjatament malli min ikun ta x-xogħol jinforma lill-appaltatur, b'kull mezz li jkun, bid-deċiżjoni tiegħu li jħoll il-kuntratt, u dan bla ħtieġa ta' ebda awtorità jew konferma mill-qorti.*

Illi konsegwentement ghas-surreferit huwa minnufih car li min jaghti x-xoghol, f'dan il-kaz l-attur, jista' jinhall mill-kuntratt t'appalt meta jrid anke jekk ix-xoghol ikun inbeda – dan dejjem soggett ghall-kundizzjonijiet posti mil-ligi taht l-istess art. 1640 tal-**Kodici Civili** liema kundizzjonijiet huma dipendenti fuq ir-raguni li tkun wasslet ghall-hall tal-kuntratt.

Illi f'dan il-kaz jidher li hemm sahansitra dizgwid bejn il-partijiet dwar ir-raguni li wasslet ghat-terminazzjoni tal-appalt mill-attur. Jekk permezz tal-affidavit tieghu l-attur jilmenta li l-konvenut

> "*sahaq mieghi li l-materjal u r-rimi tal-materjal tal-bini kien ghola. Huwa kien qalli wkoll li peress li l-proprjeta` kienet tas-Sliema, il-prezz kellu jkun ghola, ghax jien kont ser naghmel il-flus minn fuq dik il-proprjeta` u ghax it-toroq f'tas-Sliema huma dojoq u jkun difficli biex isir ix-xoghol fuq dak is-sit (...) Niftakar li sussegwentement ghal dan, u wara li kelli nfakkru diversi drabi, is-Sur Camilleri kien baghatli stima gdida fit-3 ta' Awissu tal-2018, liema stima kienet ta' €31,000, igifieri l-istima kienet inkredibilment zdiedet b'€8,290 minn dik originali (Dok. E)! Nammetti li meta rcevejt din l-istima kont pjuttost ixxukjat u kont*

> *iddecidejt li kif jigi lura biex ikompli x-xoghol is-Sur Camilleri, nkellmu sabiex nara kif kien wasal ghal stima daqshekk gholja. (...) Niftakar li wara diskussjoni shiha, jiena kont ghiedtlu biex ma jaghmilx ix-xoghol tal-bini, u minflok jiehu hsieb biss li jaqla' u jnehhi is-soqfa, hitan u l-washroom, u sabiex itini wkoll stima gdida ta' dan ix-xoghol kemm kien ser jiswa. Fil-fatt kif jidher proprju f'ritratt li qed nannetti ma' dan l-affidavit (Dok. F) l-istima l-gdida ghal dan ix-xoghol kienet ser tkun ta' €14,750. Jiena deherli li din l-istima kienet esagerata, u li kienet ferm ghola minn dak li konna ftehmna fil-bidu tas-sena, proprju meta iffirmajt l-ewwel stima (Dok.A) u ghaldaqstant kont ghedtlu sabiex inwaqfu l-arrangament ta' bejnietna, u dan bl-intiza li nqabbad lil xi hadd iehor*",

il-konvenut prodott in kontro-ezami jibda' sabiex jixhed li:

> "*Fuq mistoqsija tat-Tribunal sabiex nghid x'kienet il-problema li waslet ghat-terminazzjoni tal-appalt nghid li l-problema min-naha tieghi ma kinitx wahda ta' dizgwid kienet wahda li ma kellnix possibilita' li nidhlu fit-triq mertu tax-xogholijiet ghaliex din ma kinitx wiesa bizzejjed. Nghid ukoll li l-attur ma kienx gab il-permessi mehtiega sabiex jiena nkun nista nidhol bit-trakk u nkun nista nwettaq ix-xoghol.* ***<u>Fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid li kien l-attur li waqqafni pero' nonostante xorta wahda nikkontendi li l-problema kienet wahda naxxenti mill-fatt li t-triq ma kinitx wiesa bizzejjed biex ahna nkunu nistghu nidhlu bit-trakkijiet u nwettqu x-xogholijiet. Fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid li jiena nichad bl-aktar mod kategoriku li Ian Chetcuti lili qatt kellimni u lmentali dwar il-figura li jiena kont indikajtlu fit-tieni stima u cioe' dik ta' wiehed u tletin elf (31,000). Nichad ukoll li sar xi diskors f'dan is-sens wara li</u>***

> ***ghadda z-zmien tal-off tieghi u cioe' ghal habta ta' Settembru anzi nghid li hu kien ilu jaf b'din il-figura.***" (enfazi mizjuda)

Madanakollu, ftit wara fl-istess xhieda in kontro-ezami huwa l-istess konvenut li jikkonferma wkoll li

> "*Qed nara d-dokument 'F' u nghid li kien Ian Chetcuti li talabni sabiex nohrog stima tal-affarijiet li jiena kont ilhaqt bdejt u li ma nkomplix b'xogholijiet ohrajn,* ***dan gara ghaliex beda jara l-prezzijiet gholjin. Fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid li iva l-attur kien qieghed jilmenta fuq xi prezzijiet.***" (enfazi mizjuda)

Effettivament huwa l-istess Perit Pierre Farrugia li wkoll jikkonferma li l-attur

> "*qalli li l-bennej kien biddel, jew xtaq li jbiddel ir-rati li kien originarjament kwota lis-Sur Chetcuti (...) Niftakar li meta s-Sur Chetcuti qalli kemm kien talbu aktar flus il-bennej, kont sorpriz hafna il-ghaliex f'mohhi kienet cara hafna li zgur ma kienx sar xoghol li ghandu jigi valutat ghal sebat elef euro, ahseb u ara ghaz-zieda li talab il-bennej. Fuq talba tas-Sur Chetcuti stess, jiena kont pruvajt nirrimedja s-sitwazzjoni ta' bejniethom sabiex jintlahaq xi forma ta' arrangement, pero` s-Sur Camilleri ma riedx jisma' u baqa' ma ntlahaqx ftehim*" (ara f'dan is-sens affidavit tal-Perit Pierre Farrugia a fol. 66 tal-process).

Tenut kont tas-surreferit it-Tribunal isib li x-xhieda tal-konvenut ftit tista' tofri inkwantu kredibilita`. Wara li t-Tribunal kellu l-opportunita` kollha li jisma' viva voce x-xhieda tal-partijiet rispettivi, jirrizulta car li d-dizgwid naxxenti bejn il-partijiet u li wassal ghat-terminazzjoni tal-appalt mill-attur ma kenitx il-problema li kien qed isib il-konvenut sabiex jidhol u jsib parkegg fit-triq tas-sit in kwistjoni imma l-prezzijiet li minn zmien ghal zmien huwa kien qed jaghzel li jirrevedi unilateralment, tant hu hekk illi kien l-attur - u mhux il-konvenut - li ddecieda li jittermina l-appalt.

Illi fil-fatt in atti gew ezebiti ben tlett stimi, dik originali mhux datata imma ffirmata mill-attur u ezebita a fol. 23 tal-process. Skont l-attur din l-istima giet minnu iffirmata u accettata fid-data tat-12 ta' Frar, 2018 indikata fuq l-istess stima (ara f'dan is-sens l-affidavit tal-istess attur a fol. 20 tal-process) fejn il-prezz indikat huwa dak globali ta' €22,710. Sussegwentement il-konvenut jidher li hareg stima ohra li jidher li nbghatet lill-attur fit-3 t'Awwissu, 2018 (ara f'dan is-sens kopja ta' *email* li ggib l-istess data ezebita bhala Dok. X u x-xhieda tal-attur moghtija in kontro-ezami waqt is-seduta tas-26 ta' Gunju, 2020) fejn il-prezz indikat huwa dak ta' €31,000 u ohra fejn il-prezz ghax-xoghol rega' gie rivedut ghal erbghin elf euro (€40,000) (Dok. D anness mal-affidavit tal-istess konvenut). Skont il-ligi allura jehtieg li jigi determinat jekk l-attur kienx gustifikat o meno li jinhall mill-kuntratt t' appalt tenut kont tad-dizgwid naxxenti mir-revizjonijiet surreferiti fl-istejjem mahruga mill-konvenut ghax-xoghol tieghu.

Illi f'dan ir-rigward l-art. 1639 tal-**Kodici Civili** jaghmilha cara li:

> ***L-appaltatur illi ntrabat li jtella' bini, jew xogħol ieħor kbir, skont pjanta stabbilita u miftiehma ma' min tah ix-xogħol, ma jista' jitlob ebda żjieda ta' prezz, minħabba li jkun żdied il-prezz tal-ħaddiema jew tal-materjali, jew minħabba li fil-pjanta jkun sar xi tibdil jew żjieda, li ma jkunux gravużi għalih.*** *(enfazi mizjuda)*

Illi tramite x-xhieda tieghu il-konvenut ma jikkontendi bl-ebda mod li kien hemm xi aspett tax-xoghol li seta' sar aktar gravuz ghalih mal-moghdija taz-zmien jew b'xi bdil fil-pjanti. Jilmenta dwar il-htiega li jarma' saqaf falz sabiex jilqa' ghat-toqol tal-materjal imqatta' mis-saqaf u wkoll dwar prekawzjonijiet ohrajn fir-rigward tax-xogholijiet li kellhom isiru, anke avut rigward ghall-proprjeta` ta' terzi (ara f'dan is-sens l-affidavit tal-istess konvenut a fol. 82 et. Seq. tal-process) imma dan kollu kellu jkun ben evidenti ghalih meta hareg l-ewwel stima tieghu. Huwa sintomatiku ta' kull xoghol ta' kostruzzjonijiet, *multo magis,* tenut kont tar-responsabiltajiet legalment naxxenti minn tali inkarigu ghal min iwettaq tali xoghol kemm fil-konfront ta' min jaghtih tali inkarigu u kif ukoll fil-konfront ta' terzi, li x-xoghol ghandu jinkludi l-prekawzjonijiet kollha mehtiega ghas-salvagwardja tal-proprjeta` kemm ta' min jaghti x-xoghol u kif ukoll ta'

terzi. Hekk ukoll kellha tkun evidenti ghall-konvenut bhala bniedem tas-sengha il-problema naxxenti mill-manuvrar u parkeggjar fit-triq li fih kien jinsab is-sit. Jidher ukoll li f'dan ir-rigward sahansitra sab il-ko-operazzjoni ta' terzi, u cioe` ta' Joseph Grixti (ara f'dan is-sens xhieda moghtija minnu waqt is-seduta tas-26 ta' Gunju, 2020) li skont ma xehed huwa stess f'dawn il-proceduri sahansitra kien ihallih jipparkja l-vetturi tieghu fuq l-ispazzju ta' parkegg koncess ghalih in vista tad-dizabilita`. Konsegwentement it-Tribunal isibha difficli jifhem kif fuq medda ta' ftit xhur il-prezz ghax-xoghol komplut tela' minn €22,710 ghal €31,000 u mbaghad sahansitra ghal €40,000. Ghall-fini ta' kompletezza jinghad li, wara li sema' lill-istess konvenut jixhed in kontro-ezami, it-Tribunal isibha ferm difficli jemmen li l-ewwel stima nharget minnu, kif jixhed permezz tal-affidavit tieghu fis-sena 2016, u dana ghaliex waqt l-istess kontro-ezami, il-konvenut stess jikkonferma zballji ulterjuri ta' dati fl-affidavit tieghu fejn is-sena 2018 meta, skont l-affidavit tieghu, huwa lesta x-xoghol fil-post ta' hu l-attur, giet korretta ghas-sena 2017 waqt il-kontro-ezami tieghu. Waqt l-istess kontro-ezami, il-konvenut jichad li lahaq beda xi xoghol qabel ma hareg it-tieni stima imma huwa l-istess konvenut li jaqbel li t-tieni stima inharget fit-3 t'Awwissu, 2018 skont l-email ezebita filwaqt li beda x-xoghol "*f'nofs Lulju*". Diga` nghad li l-konvenut ftit kien kredibbli fix-xhieda moghtija minnu quddiem it-Tribunal u dawn huma aspetti ohrajn kjarament kuntradittorji fl-istess xhieda tieghu.

Huwa car li skont l-art. 1639 tal-**Kodici Civili** huwa inkoncepibbli li l-appaltatur jirrevedi l-prezz mifithem ma' min ikun tah ix-xoghol b'mod arbitrarju u unilaterali *multo magis* billi jargumenta zieda fil-prezz tal-materjal jew rimi tal-istess u/jew minghajr ma jindika f'liema aspetti partikulari ix-xoghol ikun gie rez aktar gravuz ghalih, tenut kont ukoll ghal dak kollu li kellu jkun minnufih evidenti ghalih hekk kif ikun acceda fil-fond bl-iskop li johrog l-ewwel stima tieghu. Wara li fela' bir-reqqa il-provi kollha prodotti in atti u b'mod partikulari l-istess xhieda moghtija mill-konvenut kemm tramite l-affidavit tieghu u wkoll in kontro-ezami, it-Tribunal isib li ma gie provat ebda aspett ta' xoghol li gie rez aktar gravuz ghall-istess konvenut meta mqabbel ma' dak li kellu jkun ampjament evidenti ghalih bhala bniedem tas-sengha sa mill-ewwel darba li fiha acceda fil-post. Certament ma hemm ebda aspett ta' xoghol li gie pruvat li jiggustifika z-zieda sostanzjali fil-prezz kwotat minn stima ghall-ohra.

Illi kieku dan ma kienx bizzejjed huwa car ukoll li skont ix-xhieda tal-Perit Joseph Cassar (affidavit a fol. 40 tal-process), is-somma li lahaq hallas l-attur lill-konvenut kienet ferm ghola mill-valur tax-xoghol imwettaq minnu ("*Ix-xoghol li lahaq sar mill-bennej Camilleri jammonta ghas-somma ta' elfejn, tlett mija wiehed u erbghin euro u tmienja u tmenin centezmu (excluding VAT). Is-somma mhallsa mis-Sur Chetcuti skont is-Sur Chetcuti stess tammonta ghal sebghat elef euro (€7,000)*"). Effettivament kemm skont l-istima mahruga mill-istess Perit Cassar (ezebita fol. 32 tal-process) u wkoll skont l-istess affidavit tal-attur, il-valur ta' tali xoghol li lahaq wettaq il-konvenut jammonta ghas-somma ta' €2763.41 (VAT inkluza). Huwa inkontestat li l-attur kien diga` hallas lill-konvenut is-somma ta' sebat elef euro (€7,000) qabel ma ttermina l-appalt. Konsegwentement il-kontro-talba tal-konvenut ghal hlas ulterjuri ta' elf u hames mitt euro (€1500) tirrizulta kjarament ingustifikata u infondata fil-fatt u fid-dritt, dana kemm ghaliex il-provi teknici prodotti huma lkoll univoci fis-sens illi l-attur hallas lill-konvenut ferm aktar mill-valur tax-xoghol prestat minnu u wkoll ghaliex ma saret ebda prova ta' xi valur ta' ghodda li thalliet fis-sit jew li l-konvenut gie altrimenti mcahhad minnha mill-attur. Bil-kontra ta' dan, *emails* datati 4 t'Ottubru 2018 ezebiti a fol. 30 tal-process jindikaw kjarament li l-attur ma kien qed joffri ebda opposizzjoni li l-konvenut jigbor l-ghodda tieghu u anzi kien qieghed jinterpella lill-istess konvenut sabiex jigborha.

Illi konsegwentement ukoll, skont l-art. 1640(4) tal-**Kodici Civili**, hija gustifikata it-talba tal-attur ghar-rifuzjoni lilu tad-differenza bejn l-ammont imhallas minnu qabel it-terminazzjoni tal-appalt (sebat elef euro (€7,000)) u l-valur tax-xoghol prestat mill-konvenut sa dak il-waqt (skont l-istess affidavit tal-attur, ghal elfejn, seba' mija tlieta u sittin euro u wiehed u erbghin centezmi (€2763.41)) liema differenza tammonta madanakollu ghas-somma ta' erbat elef, mitejn u sitta u tletin euro u disgha u hamsin centezmi (€4236.59) skont il-provi prodotti minnu stess. Konsegwentement ukoll l-eccezzjoni tal-konvenut ghat-talba fis-sens li huwa ghandu jithallas ta' xogholu hija wkoll gustifikata limitatament u sakemm kompatibbli mas-surreferit.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjoni ghall-kontro-talba u kwindi jichad il-kontro-talba tal-konvenut, jichad l-

eccezzjoni tal-istess konvenut sakemm kompatibbli mas-surreferit u kwindi jilqa' limitatament u in parte t-talba tal-attur u konsegwentement jikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta' erbat elef, mitejn u sitta u tletin euro u disgha u hamsin centezmi (€4236.59) bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza. L-ispejjez tal-kontro-talba ghandhom jigu sopportati interament mill-konvenut filwaqt illi l-ispejjez tat-talba u tal-ittra ufficjali intavolata ai termini tal-art. 166A tal-Kodici Civili ghandhom jigu spartiti in kwantu ghal parti minn ghaxra (1/10) ghall-attur u disa' partijiet minn ghaxra (9/10) ghall-konvenut.

Av. Dr. Philip M. Magri