PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Hamis, 22 ta' Gunju 2000

Numru 58

Citaz. numru 588/91 DS

Francis Portelli
vs
Philip Cassar

Illum, 22 ta' Gunju 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-6 ta' Gunju 1991 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

illi l-konvenut l-imsemmi Philip Cassar fil-kostruzzjoni tieghu ta' fond gewwa Triq il-Qamh, Zebbug, ipprattika appogg mal-fond tal-attur gewwa Triq il-Qamh, Zebbug, li skond il-misurezzjoni tal-Perit Noel Debattista (Dok. A) u N. Grech (Dok. B), il-konvenut ghandu jhallas lill-attur is-somma ta' tlett mija u hames liri u disa' u disghin centezmu (Lm305.99,0);

illi nonostante interpellazzjonijiet maghmula lill-konvenut dana baqa' inadempjenti fil-hlas;

talab lil din il-Qorti, in vista tal-premess:

1. Tiddikjara li l-konvenut Philip Cassar ipprattika appogg mal-fond tal-attur gewwa Triq il-Qamh, Zebbug, kif fuq premess;

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' tlett mija u hames liri u disa' u disghin centezmu (Lm305.99,0) jew kull somma

ohra verjuri li tigi stabbilita mill-Qorti ghad-dritt tal-appogg pratikat mill-istess konvenut, jew okkorrendo bl-opera ta' perit nominand.

Bl-interessi legali u bl-ispejjez komprizi dawk taz-zewg ittri interpellatorji tat-3 ta' Dicembru 1990 u tas-27 ta' Mejju 1991, u taz-zewg rapporti peritali fuq indikati, kontra l-konvenut li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi l-pretezjonijiet attrici kif dedotti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess issir referenza ghall-skambjament ta' korrispondenza annessa, fejn jidher car li l-esponent mhux minnu li ma riedx ihallas, izda kien hemm divergenza fuq oggett li l-attur kien qieghed jippretendi hlas fuqu, meta ma ntuzax dak il-materjal; Ghalhekk l-ispejjez tal-istess citazzjoni ghandu ibatihom l-attur.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-8 ta’ Novembru 1991 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Joseph Huntingford bhala espert tekniku biex ifittex u jirrelat dwar it-talbiet tal-attur fid-dawl tal-eccezzjonijiet tal-konvenut u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tas-26 ta’ Gunju 1992 fejn, fuq talba tal-imsemmi perit tekniku stante li kien gie konsultat mill-attur, gie sostitwit ghalih l-A.I.C. Frederick Doublet;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-A.I.C. Frederick Doublet mahlufa fit-3 ta’ Mejju 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Preliminari

Din il-kawza tirrigwarda l-kumpens dovut lill-attur ghall-appogg li pprattika l-konvenut meta bena mal-proprjeta` ta' l-attur. Is-somma pretiza mill-attur hija ta' Lm305.99 skond kont mahrug mill-A.I.C. Noel Debattista fl-10 ta' April 1989 (Dok. A a fol. 6 ghal Lm248.45) u kont iehor mahrug mill-A.I.C. Nicholas Grech mhux datat (Dok. B a fol. 7 ghal Lm57.54). Nonostante li l-kontestazzjoni originali tal-konvenut kienet tirrigwarda l-prezz tat-tielet partita fid-Dok. A, cioe` "9" brick wall", peress li kkontenda li kien intuza gebel u mhux "bricks", matul il-gbir tal-provi filwaqt li baqa' jikkontesta l-prezz sostna li l-"bricks" huma singlu b'hafna gebel u li l-ahhar filata hija tal-gebel. Inoltre kkontesta l-gholi tal-pedament, tant li baqa' jikkontesta l-konkluzjoni peritali kif jidher anke mill-eskussjoni li saret tal-perit tekniku.

Dwar l-gholi tal-pedament

Il-konvenut stqarr li hu ma jaqbilx mal-fond ta' erba'/hames filati u sostna li hemm minn filata sa tnejn.

Il-perit tekniku spjega dettaljatament kif wasal ghall-konkluzjoni tieghu. Huwa qal li mit-toqba tal-bir f'garaxx lejn in-naha tal-"front garden" ta' l-attur huwa kkonstata li kien hemm:

(1) circa disa' pulzieri (9") mill-paviment ghall-blat,
(2) circa filata mill-paviment ghall-qatran ta' taht, u
(3) filata ohra minn dan il-qatran ta' taht sal-qatran ta' fuq li huwa incim mal-paviment ta' l-attur.

Huwa mbaghad ghamel dawn il-konsiderazzjonijiet:

"B'hekk mill-qatran tal-attur (ta' fuq) sal blat f'din il-pozizzjoni hemm circa zewg filati u disgha pulzieri, li bhala valur jiswew daqs tlett (3) filati ghal skopijiet ta' kejl. Dwar jekk hemmx konkos taht il-hajt, jekk hemm, dan huwa taht il-filata ta' taht il-paviment li ma tidhirx. Dan il-konkos, jekk hemm, huwa bhala twittija u mhux bhala "footing" peress li l-art hija blat.

Jista jkun li hemm it-twittija tal-konkos, u nofs filata pjantar fuqha, meta allura ghall-fini tal-kejl, l-gholi effettiv ikun irid jittiehed bhala erba' (4) filati mill-qatran tal-attur, peress li skond il-konswetudni it-twittija bil-konkos tittiehed bhala filata.

Mhux eskluz li l-pedamenti jistghu jkunu aktar fondi (jew aktar baxxi) f'postijiet ohra, ghalkemm il-konvenut sostna li fil-garaxx l-iehor, (minn

fejn mehudin ir-ritratti Dok. PC1 u Dok. PC2), kien hemm biss il-filata taht il-qatran tieghu li dehret parti minna, u kien hemm biss hi fuq il-blat. Ghal dan ma gab l-ebda prova. Setgha jekk ried jeskava hdejn il-hajt f'din il-pozizzjoni u kixef il-pedament qabel l-access sabiex l-esponent ikun jista jispezzjona l-pedament u jivverifika l-allegazzjonijiet tieghu.

28.10 Illi fil-kont Dok. "A" esebit mac-citazzjoni a fol. 6 tal-process, il-Perit Debattista jati l-gholi tal-pedament fil-"front garden" bhala erba' (4) filati, u ghall-kumplament hames (5) filati. Ovvjament il-Perit Debattista ma kkonstatax dan izda probabbli li ibbazah fuq informazzjoni li ha mill-kont originali tal-Perit Huntingford. Huwa xehed "Is-Sur Portelli kien gab biex jghinni l-kont originali tal-Perit Huntingford li kien ghamel mal-benneja tieghu."

28.11 Illi f'Dok. FP6 il-Perit Huntingford jati l-gholi tal-pedament tal-hajt divizorju huwa hames (5) filati, u dak tal-hitan parallelli ghat-triq (li allura jistghu jmissu mal-hajt divizorju), bhala li jvarjaw bejn erba' (4) filati u hamsa (5). Ta' min isemmi li fejn hemm miktub 1/2 dan jirrizulta minn medja tal-gholi, peress li l-parti tal-filata, jew filata ta' gholi anqas, li tkun taht nett, hija mehuda bhala wahda shiha.

Izda huwa probabbli li meta kejjel il-Perit Huntingford il-pedamenti kienu mirduma, jew parzjalment mirduma, peress li fit-tieni faccata ta' Dok. FP6 hemm miktub "Irdim 5 men ghal gurnata Lm40.00". Pero' la ma kienx ghad hemm bini n-naha tal-konvenut il-hajt divizorju setgha jigi konstatat minn dik in-naha, jekk mhux ghall-fond kollu, almenu ghall-parti l-kbira tieghu. Jista’ jkun ukoll li min-natura tal-wicc tal-blat, jekk dan kien immewweg b’hafna hofor, il-Perit Huntingford ikun wasal ghall-gholi ta’ hames (5) filati bhala medja ta’ li jkun sar, sabiex il-kejl ikun gust kemm ghas-sid kif ukoll ghall-bennejja.

Illi l-esponent peress li ma setax jikkonstata hu stess il-fond (u n-natura) tal-pedament mat-tul kollu tal-hajt divizorju, huwa jikkonkludi li erba’ filati pedamenti taht il-qatran ta’ fuq huwa l-aktar verosimili, u ghandhom ikopru kollox. Ma kien hemm l-ebda xiehda dwar in-natura tat-terren taht il-hajt divizorju.”

Dwar il-materjal uzat

Il-perit tekniku kkonstata li l-“bricks” uzati huma tad-dobblu u mhux singlu kif allega l-konvenut.

Huwa kkonstata wkoll li fi proporzjon zghir tal-hajt hemm ammont ta' gebel imhallat mal-"bricks". Huwa fil-fatt jistma li ma kienx hemm aktar minn 7% gebel imhallat mal-"bricks" u ha dan il-persentagg in konsiderazzjoni fil-kalkolu tal-prezz relattiv. Interessanti l-konstatazzjoni tieghu li fil-projezzjoni tal-hajt fit-triq fejn mhux parti mill-appogg seta' josserva dan it-tahlit filwaqt li fl-ewwel parti tal-garaxx li kienet ghadha mhix miksija meta zamm l-access ma kienx hemm gebel imhallat mal-"bricks".

Il-perit tekniku osserva wkoll li l-gholi tal-hajt 'l fuq mill-qatran, minbarra ghall-"front garden" u l-bitha nterna, jikkonsisti fil-pjan terren 'il fuq mill-paviment ta' l-attur sa taht is-saqaf minn hdax-il filata "bricks" u filata gebel, u minn taht is-saqaf tal-pjan terren 'il fuq, inkluza l-opramorta li ghamel l-attur, minn tmintax-il filata gebel. Mill-opramorta tal-hajt divizorju l-attur tella' circa hames filati u nofs u l-konvenut imbaghad tella' zewg filati fuqhom. Huwa ghalhekk issottometta li peress li dak li tella' l-attur jigi circa 4'10", ikun jonqos filata u ftit biex igibu s-6' skond il-ligi u ghalhekk l-attur ikollu jakkwista sehem fiz-zewg filati li tella' l-konvenut. Dwar din is-sottomissjoni ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni. Il-Qorti tosserva biss li l-artikolu 409 tal-Kodici Civili li jitkellem dwar il-prezunzjoni ta' min jitqies li hu hajt divizorju, illum jindika l-gholi ta' metru u tmenin centimetru li meta timmultiplika bi 3.2808 jekwivali ghal 5.90544 piedi.

Dwar il-prezzijiet

Il-perit tekniku kkonkluda li l-prezz ghall-pedamenti ghandu jkun ta' Lm15.80 kull qasba kwadrau mhux Lm15, li l-gebel 'il fuq mill-qatran ghandu jkun ta' Lm17.50 kull qasba kwadra u li l-"bricks" imhallat bil-gebel ghandu jkun ta' Lm22.615 kull qasba kwadra.

Huwa wasal ghall-figura ta' Lm22.615 wara li kkunsidra li l-prezz regolari tal-"bricks" tad-dobblu fiz-zmien in kwistjoni kien ivarja bejn Lm22 u Lm24 il-qasba u ma kienx kontrollat u ghalhekk il-prezz medju gust ghandu jkun ta' Lm23 il-qasba. Inoltre huwa kkalkula li ma kienx hemm aktar minn 7% gebel imhallat mal-"bricks". Ghalhekk wasal ghall-"average" hekk: 7% ta' Lm17.50 + 93% ta' Lm23 – Lm22.615.

Hawn hekk il-Qorti tirreferi ghall-komputazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku a fol. 42 sa 44 tar-relazzjoni tieghu biex ikkonkluda li l-ammont effettivament dovut mill-konvenut huwa ta' Lm311.17.

Konkluzjoni

Il-perit tekniku gie debitament nominat mill-Qorti u bbaza l-konkluzjonijiet tieghu fuq il-provi li tressqu, kemm orali kif ukoll dokumentarji, u fuq il-konstatazzjonijiet li huwa ghamel waqt l-access. In eskussjoni afferma l-konkluzjonijiet tieghu. Il-Qorti ezaminat il-provi kollha migjuba u ssib li m'ghandhiex ghalfejn tvarja mill-konkluzjonijiet peritali. Fir-rigward ta' l-gholi tal-pedament huwa certament sinifikanti d-Dok. FP6 li huwa l-kont tax-xoghol fuq il-pedamenti rilaxxat mill-A.I.C. Joseph Huntingford a bazi tal-kejl hemm indikat. Inoltre l-konvenut ma ressaq l-ebda prova fattwali u wisq anqas teknika li tikkontrasta l-konkluzjoni tal-perit tekniku f'dar-rigward. Fis-seduta tas-26 ta' Frar 1997 il-konvenut qal li jixtieq iressaq lil Michael Farrugia li lilu kien bieghlu l-garaxx appogg mad-dar ta' l-attur sabiex jixhed fuq l-gholi tal-pedamenti. Fil-fatt xehed darbtejn izda l-ebda darba ma kkummenta direttament fuq l-gholi tal-pedamenti.

Ghal dak li jirrigwarda s-somma dovuta, filwaqt li l-perit tekniku kkonkluda li l-ammont attwalment dovut huwa ta''Lm311.17, is-somma mitluba mill-attur hija ta' Lm305.99, jew kull somma ohra verjuri. Dan ma jfissirx li l-Qorti tista' zzid fuq l-ammont ta' Lm305.99 u ghalhekk it-talba qed tigi milqugha kif proposta.

Dwar l-ispejjez tal-kawza

Filwaqt li jidher li kien hemm okkazjonijiet meta l-attur tkellem mal-konvenut dwar l-appogg, jidher li mill-bidu nett il-konvenut ried jevita dan il-hlas. Il-Qorti se tillimita ruhha li tirreferi ghall-korrispondenza li giet esebita f'dawn l-atti.

Fl-10 ta' April 1989 inhareg il-kont ta' l-A.I.C. Noel Debattista. Fit-8 ta' Novembru 1990 l-attur baghat ittra registrata lill-konvenut fejn ghamel referenza ghall-kont li kien baghtlu u talbu jhallas (Dok. FP3). Fit-3 ta' Dicembru 1990 il-konvenut gie interpellat biex ihallas l-imsemmi kont permezz ta' ittra legali (Dok.A a fol. 12). Fis-6 ta' Dicembru 1990 l-Avukat tal-konvenut wiegeb fis-sens li "jidher li m'hemmx hwejjeg kontenzjuzi, izda peress li baqa' kont iehor tal-appogg tat-tieni sular, qieghed jistenna dan minn ghandkom sabiex isir kuntratt wiehed dwar il-hlas" (Dok. B a fol. 13). Sussegwentement inhareg il-kont ta' l-A.I.C. Nicholas Grech. Fis-27 ta' Mejju 1991 il-konvenut gie mill-gdid interpellat permezz ta' ittra legali biex ihallas is-somma ta' Lm305.99. Ghal din l-ittra wiegeb l-Avukat tieghu permezz ta' ittra tat-3 ta' Gunju 1991 fis-sens li l-konvenut kien qieghed jikkontesta t-tielet "item" fil-

kont ta' l-A.I.C. Debattista dwar il-prezz hemm kwotat u ssuggerixxa li, f'kaz li l-istess Perit ma jaccettax li dan huwa zball, jingieb perit iehor. Tlett ijiem wara giet intavolata c-citazzjoni.

Hija haga ta' l-iskantament kif meta gie interpellat biex ihallas l-ewwel kont wiegeb li ma jidhirx li hemm affarijiet kontenzjuzi u meta gie interpellat biex ihallas is-somma komplessiva taz-zewg kontijiet sitt xhur wara kkontesta "item" proprju f'dak l-ewwel kont. Inoltre l-konvenut ma ppruvax jissalvagwarda lilu nnifsu billi jiddepozita l-Qorti s-somma li huwa ppretenda li hu jhallas (u li ma jirrizulta li specifika qatt). Ta' min josserva wkoll li, filwaqt li ma jirrizultax li qabel il-kawza kien qed jikkontesta l-gholi tal-pedamenti, u sahansitra fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu lanqas ma ghamel referenza ghal dan il-punt, waqt il-gbir tal-provi zied ukoll din il-kontestazzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti l-konvenut kellu zmien bizzejjed u kellu l-possibiltajiet kollha sa minn meta hammel l-art tieghu biex jaghmel il-verifiki necessarji. Ghalhekk issa ma jistax jippretendi li m'ghandux ihallas spejjez.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u

(1) tiddikjara li l-konvenut ipprattika appogg mal-fond ta' l-attur gewwa Triq il-Qamh, Zebbug, u
(2) tikkundannah ihallas lill-attur is-somma ta' Lm305.99 ghad-dritt ta' l-appogg prattikat minnu.

=

Bl-interessi legali u bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Onor Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur