PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 14 ta' April, 2000.

Numru 3

Citaz. numru 1323/91 DS

Joseph Caruana
vs
Joseph Mifsud

Illum, 14 ta' April 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-14 ta' Novembru 1991 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi huwa nkariga lill-konvenut biex jibni fuq art li xtara gewwa l-Imriehel bhala "terraced house" (Dok. A)

Illi huwa hass il-htiega li jwaqqaf lill-konvenut milli jkompli dan ix-xoghol ghaliex skond certifikat tal-perit tieghu, dan sar xoghol hazin (Dok. B)

Illi anke l-propjetarji tal-art adjacenti ukoll ilmentaw mix-xoghol hazin li sar (Dok. C)

talab lil din il-Qorti in vista tal-premsss:

1. tiddikjara l-kuntratt ta' appalt ta' xoghol li sar bejn l-attur u l-konvenut jigi dikjarat li hu xolt imhabba x-xoghol hazin li sar s'issa u dan wara li jigi konfermat minn perit nominat minn dina l-istess Qorti;

2. tordna l-konvenut inehhi x-xoghol hazin li ghamel taht id-direzzjoni tal-istess perit nominat;

3. tordna l-konvenut ihallas lill-attur id-danni li sofra imhabba x-xoghol hazin li ghamel;

4. tawtorizza lill-attur biex inehhi x-xoghol hazin hu jekk fi zmien moghti mill-Qorti l-konvenut jonqos li jaghmel dan.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

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

1. Illi preliminarjament ghandhom jigu sfilzati d-dokumneti "B" u "C" esebiti mill-attur mac-citazzjoni tieghu stante l-fatt li dawn huma certifikati rilaxxati minn periti ex parte.

2. Illi subordinament u minghajr pregudizzju t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti stante l-fatt illi l-istess attur gia hall il-kuntratt ta' appalt de quo a bazi ta' l-artikolu 1640 tal-Kodici Civili u dan anki kif l-istess attur jammetti fic-citazzjoni tieghu.

3. Illi subordinament u minghajr pregudizzju mhuwiex minnu illi x-xoghol illi l-ecipjenti ghamel s'issa hu hazin u anki jekk jirrizultaw xi mankanzi l-ecipjenti lest, kif kien dejjem lest, li jirrimedjah immedjatament.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat id-digriet tat-12 ta' Dicembru 1991 fejn gie nominat Dr. Louis Thompson bhala perit legali bl-assistenza teknika ta' l-A.I.C. M'Angelo Refalo;

Rat ir-relazzjoni minnhom mahlufa fit-23 ta' Gunju 1999;

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

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-attur kien xtara *plot* minghand il-konvenut fl-Mriehel. L-attur ftiehem mal-konvenut stess li huwa kuntrattur tal-bini biex jibnilu fuq l-istess *plot* skond pjanti maghmula mill-perit tal-konvenut, u cioe` l-A.I.C. Frank Giordimaina Medici, izda bil-modifiki li kellu dritt li jaghmel u li fil-fatt ghamel l-attur. F'dar-rigward issir referenza ghall-pjanta Dok. D li esebixxa l-attur u li hija ntestata f'isem l-attur.

Jidher li meta x-xoghol kien ghadu fl-istadju ta' pedamenti l-attur waqqaf lill-konvenut milli jkompli x-xoghol peress li ma qabilx mal-livell li kien qed jinzamm bejn il-livell tat-triq u l-livell tal-*basement* u inoltre ma kienx soddisfatt bil-kwalita` tax-xoghol.

Fuq il-bazi tal-provi migbura, il-periti gudizzjarji ghamlu dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Illi fl-ewwel talba l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni fis-sens illi l-appalt gie xolt minhabba xoghol hazin da parti tal-konvenut. F'dan li stadju ghandha tigi ezaminata l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut illi l-attur kien gia' hall l-appalt de quo anke qabelipprezenta c-citazzjoni.

8. Illi l-artikolu 1640 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jawtorizza lil min jaghti x-xoghol li jista jholl, meta jrid, il-kuntratt, ghalkemm ix-xoghol ikun diga' beda. Is-subinciz (5) jghid testwalment:

"Il-kuntratt jinhall immedjatament malli min ikun ta xoghol jinforma lill-appaltatur, b'kull mezz li jkun, bid-decizjoni tieghu li jholl il-kuntratt, u dan bla htiega ta' ebda awtorita' jew konferma mill-Qorti."

9. Illi hawnhekk wiehed irid jiddistingwi bejn id-dritt li wiehed iholl il-kuntratt tal-appalt u l-motivazzjoni ghal din id-decizjoni peress illi kif jirrizulta car mis-subincizi l-ohra tal-imsemmi artikolu, il-konsegwenzi ta' din id-decizjoni ivarjaw skond jekk kienx hemm raguni valida jew le ghal tali azzjoni.

10. Illi ghalhekk irid jigi ezaminat jekk hux minnu li l-attur kien gia' hall dan l-appalt u jekk mill-kumpless tal-provi jirrizultax illi l-konvenut ghamel xoghol hazin u ghalhekk l-attur kien gustifikat li jholl l-appalt.

11. Illi jirrizulta car li l-attur kien gia' hall l-appalt anke qabel bdiet il-kawza. Hekk, per ezempju, l-Perit Frank Giordemaina Medici xehed kif gej:

"ix-xoghol f'dan l-istadju waqaf peress li l-attur ma kienx qed jaqbel mal-proposta tas-surveyor. Dan qaluli l-attur. Ghaldaqstant jiena waqqaft lill-konvenut milli jkompli l-bini peress li ma kienx hemm l-approvazzjoni tal-attur ghal din il-proposta u biex nevita li tikkomplika ruha izjed il-bicca tax-xoghol" (Seduta numru 9).

12. Illi l-bennej Victor Navarro bl-aktar mod car xehed illi: Is-sid kien jigi regolarment fuq il-post u kien hu li waqqafna biex ma nkomplux. Ir-raguni kienet li ried jinzel aktar fond. Ahna ghidna b'dan lill-konvenut."

13. Illi anke l-istess attur jikkonferma dan. Fil-verbal tal-access mizmum fit-28 ta' Marzu 1998, l-attur bil-gurament, filwaqt li kkonferma l-veracita' tad-dokumnet (ricevuta) esebita minnu dakinhar, zied jispjega illi l-kont huwa ghal xoghol ta' tahmil li sar oltre dak li kien gia' sar meta l-konvenut gie mwaqqaf milli jkompli x-xoghol.

14. Illi ghalhekk issa ghandu jigi valutat jekk l-attur kienx gustifikat iholl l-appalt. L-esponent hu tal-umili opinjoni illi l-attur kellu raguni valida sabiex jiehu din id-decizjoni u dan ghar-ragunijiet li ser jissemmew.

15. Illi kif gia' inghad aktar 'l fuq, l-attur qieghed jallega li sar xoghol hazin kemm peress illi ma nzammux il-livelli miftehma kif ukoll peress illi l-kwalita' tax-xoghol li saret fil-pedamenti ma kenitx skond is-sengha u l-arti. Il-perit Fenech Vella xehed hekk dwar l-ilmenti tal-attur.

"L-ilmenti tal-attur kienu kemm rigward il-livelli tal-qatran vis-a-vis it-triq, u kemm rigward il-kwalita' jew sistema ta' "strip foundation" li kien qed isir" (seduta numru 4).

16. Illi dwar il-livelli l-ewwel wiehed irid jara x'kien il-ftehim bejn il-partijiet. Forsi l-ahjar indizju f'dan ir-rigward hija l-pjanta esebita u markata Dok. D. Il-perit tal-konvenut jikkonferma illi din tirrispekkja b'mod car il-volonta' tal-attur. Issa din turi bic-car illi l-"basement" kellu jkun tlett filati taht il-livell tat-triq.

17. Illi mix-xhieda tal-attur korroborata anke mix-xhieda tal-Perit A. Fenech Vella il-livelli ma kenux kif suppost u di fatti dan il-perit kellem lill-perit tal-konvenut biex jara x'jista' jsir. Anke l-istess perit tal-konvenut l-AIC Frank Giordemaina Medici jikkonferma li kien hemm problemi dwar il-livelli.

18. Illi ghandu jigi rilevat illi ma jsegwix mill-kumpless kollu tal-provi dak li l-perit Giordemaina Medici ighid li qallu l-attur u cioe' li jbaxxi l-livell tat-triq u dan peress illi ghall-kuntrarju l-attur ried li jkollu tlett filati gholi bejn il-livell tat-triq u dak tal-basement. Dak li qal l-attur fix-xiehda tieghu ma kienx ried li jinzel il-livell tat-triq izda li l-livell ma kienx korrett u li kien jaf li jrid jinzel aktar (seduta numru 1).

19. Illi anke fir-rigward tal-kwalita' tax-xoghol li lahaq sar, l-esponent ma jistax jaqbel ma dak li xehed il-perit Giordemaina Medici illi "apparti l-problema tal-livelli ma niftakarx li kien hemm problemi ohra konnessi mal-bini hlief xi divergenzi ta' prezzijiet" (seduta numru 9).

20. Illi fix-xhieda tieghu l-attur jilmenta illi "ma l-art kellha ssir "concrete slab" bir reinforcement fiha" u dan skond ma kien qallu l-perit tal-konvenut stess (seduta numru 1). il-Perit A. Fenech Vella, inkarigat mill-attur, xehed hekk dwar dan l-aspett:

"F'xi zmien wara l-attur talabni nispezzjona x-xoghol peress li ma kienx kuntent kif kienu qed isiru l-pedamenti. Mort fuq il-post u deherli li l-attur kien iggustifikat fl-ilment tieghu. Jiena offrejt biss li nikkuntattja lill-perit li kien inkarigat mix-xoghol, u cioe' l-perit Frank Giordemaina Medici" (Seduta numru 4).

21. Illi fl-istess seduta, in kontro-ezami, l-Perit Fenech Vella xehed illi bhala l-perit inkarigat mill-gar tal-propjetarji tal-fond de quo, huwa ta parir lill-klijent tieghu li jismu Degorgio, li ma jutilizzax il-hajt divizorju li kien inbena mill-attur. Ir-raguni moghtija kienet is-segwenti:

"Dana mhux ghax kelli xi problema dwar issaffix it-turbazz izda minhabba li ma kontx sodisfatt bil-hxuna ta' konkos li kienet saret fil-pedamenti. Kien hemm fejn kellu hxuna ta' 10 pulzieri u fejn kien inqas minn 2 pulzieri. Jiena deherli wkoll li l-konkos ma kienx imxekkek tajjeb peress li kien jidher hafna zrar" (seduta numru 4).

22. Illi dan il-fatt jidher korroborat ukoll mix-xiehda tal-bennejja li jikkonfermaw illi fuq wara l-blat kien tiela’ ‘l fuq. Huwa pjuttost stramb u fl-opinjoni tal-esponent mhux skond is-sengha u l-arti illi filwaqt illi l-bennejja jikkonfermaw li kienu tlestew tliet filati pedamenti, u kien inghata l-konkos, li f’partijiet kien wiesa’ 10 pulzieri u f’partjiet wiesa’ 2 pulzieri, imbaghad fl-istess waqt il-bennej Victor Navarro jghid li kienu waslu sa ftit iktar min-nofs u li wara kien ghadu mhux imqatta’. It-tqattiegh ta’ wara kien ser isir wara li tqieghdu l-pedamenti fuq quddiem

u nghata l-konkos? Is-sengha u l-arti jitolbu li l-ewwel isir it-tqattiegh kollu li ghandu jsir u wara jinghata l-konkos u jsiru l-pedamenti."

Il-Qorti hija tal-fehma li l-periti gudizzjarji ghamlu apprezzament tajjeb tal-provi u tal-punti ta' dritt involuti. Fil-fatt ikkonkludew korrettement li l-attur hall il-kuntratt sahansitra qabel ma nbdew dawn il-proceduri u li hallu ghal ragunijiet validi. Naturalment peress li l-kuntratt kien diga' nhall, ma tinhtieg l-ebda dikjarazzjoni gudizzjarja ta' xoljiment u in vista li jirrizulta li l-attur sussegwentement kompla bix-xoghol, ma jista' jinghata l-ebda provvediment dwar ix-xoghol hazin li kien sar. Jonqos biss li jigu likwidati d-danni li sofra l-attur.

In kwantu ghad-danni, l-unici danni li l-attur indika li sofra jirrizultaw mid-dokument (Dok. P1) minnu esebit waqt access mizmum fit-28 ta' Marzu 1996 konsistenti f'fotokopja ta' kont ghal Lm450 rilaxxat minn certu A. Vella ghal xoghol ta' thammil go plot 8, Emmanuel Schembri Street, Mriehel (li huwa l-*plot* ta' l-attur), u fuq l-istess fotokopja jidher cekk li jgib l-istess data mahrug minn "Mr. and Mrs. J. Caruana" ghall-imsemmi ammont ta' Lm450 favur "Mr. A. Vella". Il-konvenut ma opponiex li jigi esebit dan id-dokument u l-attur ikkonferma l-veracita` tieghu bil-gurament. Id-danni qeghdin ghalhekk jigu stabiliti fl-ammont ta' Lm450.

Ghall-kompletezza, b'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, il-Qorti tirreferi ghall-artikolu 563A tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u tirrespingi l-istess eccezzjoni.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tichad ukoll it-tieni u r-raba' talbiet ta' l-attur, tilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet ta' l-attur u

(1) tiddikjara li l-appalt bejn il-partijiet gie xolt minhabba xoghol hazin da parti tal-konvenut,

(2) tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' Lm450 in lineja ta' danni bl-imghax millum.

Bl-ispejjez li jithallsu zewg terzi mill-konvenut u terz mill-attur.

D/REGISTRATUR

SCICLUNA

ONOR. IMHALLEF DOTTOR DAVID