



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
SILVIO MELI**

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2008

Avviz Numru. 106/2006

Michael Marletta

vs

Alexander Charles Bugeja

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fuq indikat datat is-7 t'April tas-sena 2006, li permezz tieghu r-rikorrent sejjah lill-intimat quddiem din il-qorti sabiex jghid ghaliex m'ghandux ikun ikkundannat:

1. Illi jhallas d-danni likwidati minn din il-qorti bhala resultat tal-fatt li l-madam u t-tarag imqiegħed mill-intimat fil-fond `Marletta Services Centre`, fi Triq Gdida go Triq San Pawl, in-Naxxar, ma sarx skond l-arti u s-sengħa

Kopja Informali ta' Sentenza

u l-parti l-kbira tal-istess madum u t-tarag ser ikollha tinqala' kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza;

2. Illi r-rikorrent qed jigi mpedut milli juza l-fond kummercjali hawn fuq imsemmi u milli jissulloka ambejnti lill-istess;

3. Illi dawn id-danni jeccedu l-elf u hames mitt Lira Maltin (LM1,500.00,0) izda ma jeccedux il-hamest elef Lira Maltin (LM5,000.00,0);

4. Bl-ispejjez kontra l-intimat ngunt ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta ta' l-intimat datata l-5 ta' Meju, tas-sena 2006, li permezz taghha wiegeb is-segwenti ghat-talbiet tar-rikorrent:

1. Illi t-talba tar-rikorrent ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti stante illi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi x-xogholijiet esegwiti mill-esponenti fuq inkarigu tar-rikorrenti, saru skond is-sengha u l-arti u ai termini tal-ftehim ta' appalt milhuq bejn il-partijiet u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jehtieg illi r-rikorrenti jipprovaw a sodisfazzjoni ta' din il-qorti, n-nuqqasijiet illi qed jilmentaw minnhom l-istess rikorrenti u l-allegati xogholijiet rimedjali mehtiega, specjalment fid-dawl tal-fatt illi d-danni minnhom pretizi ma gewx kwantifikati;

3. Illi konsegwentement, ghandha tigi respinta wkoll dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti fejn qed jallegaw danni konsistenti f'nuqqas ta' uzu tal-fond kummercjali, u t-telf ta' kera mis-sullokazzjoni tal-istess, stante illi l-esponenti m'ghandux jinzamm responsabbli ghal decizjonijiet li jittiehdu mir-rikorrenti dwar jekk jaghmilx uzu mill-fond in kwistjoni o meno, liema decizjonijiet arbitrarji setghu wasslu ghal xi telf ta' qliegh, ladarba x-

Kopja Informali ta' Sentenza

xogholijiet imwettqa mir-rikorrenti saru b'diligenza u kif tirrikjedi s-sengha;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi;

Rat id-digriet datat it-13 ta' Gunju tas-sena 2006, li permezz tieghu hatret lill-Perit Andre` Pizzuto bhala espert tekniku biex:

- i. Jaccedi fil-fond meritu ta' din il-procedura;
- ii. Jezamina x-xogholijiet ta' madum li saru;
- iii. Jinforma lill-qorti jekk dawn ix-xogholijiet sarux skond is-sengha u l-arti;
- iv. F'kaz li ma sarux, biex jikkwantifika d-danni sabiex ix-xoghol ikun sostitwit;

Rat ir-relazzjoni peritali konkluza fis-16 t'Ottubru tas-sena 2006 u pprezentata in atti fit-28 ta' Novembru, tas-sena 2006;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Rat id-dokumenti l-ohra pprezentati;

Semghet it-trattazzjoni orali tar-rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-vertenza odjerna tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi r-rikorrenti hu sid ta' proprjeta` fi Triq Gdida, fi Triq San Pawl, in-Naxxar maghrufa bhala "Marletta Services Centre";
2. Illi dan l-imsemmi fond kien ghadu fi stat ta' kostruzzjoni u l-intendiment tal-proprjetarju kien li jinvesti f'din il-kostruzzjoni bil-ghan li meta jwassalha ghal stat t'eccellenza, juzaha ghan-negozju partikolari tieghu;
3. Illi biex ikun jista' jilhaq l-iskopijiet tieghu issellef ghaxart elef Lira Maltin u ried lil xi nies t'esperjenza biex ipoggulu l-madum fil-fond de quo;
4. Illi wara li l-intimat kien mitlub biex jara l-fond in dizamina, il-partijiet qabblu li x-xogholijiet ta' tqeghid ta' madum kellhom jigu effettwati mill-intimat versu l-prezz ta' zewg Lira Maltin u hamsa u sebghin centezmu (LM2.75,0), ghal kull metru kwadru, ghat-tqeghid biss, bil-bzonnijiet l-ohra jkunu a karigu tar-rikorrent;
5. Illi a bazi tal-ftehim hekk pattwit, l-intimat beda bix-xogholijiet li kien hemm bzonn u wara kull bicca xoghol kompluta, ir-rikorrent kien ihallsu taghha;
6. Illi ghalhekk, wara li l-intimat ittermina l-hanut u l-ewwel sular inghata pagament ta' tlett mija u hamsin Lira Maltin (LM350.00,0);
7. Illi sussegwentement inghata pagament ulterjuri ta' disa' mija u tnejn u tmenin Lira Maltin, (LM982.00,0);
8. Illi peress li rrizulta li fil-hanut twahhal xi madum iccipjat, l-intimat kellu struzzjonijiet biex ibiddilhom;
9. Illi rrizulta wkoll li fit-tieni sular kien hemm dislivell konsiderevoli wara li twahhal il-madum li skond l-intimat seta' seh ghalix meta pogga l-madum uza invell hazin;
10. Illi meta r-rikorrent beda jinsisti ma' l-intimat li hu kien ried xoghol tajjeb, l-intimat irrizulta li beda jinfixel u offra li jirritorna l-pagamenti gia` maghmula lilu mir-rikorrent;

11. Illi r-rikorrent irrifjuta u baqa' jinsisti li ried xoghol tajjeb;

12. Illi minn spezzjoni tas-sulari kollha tal-fond in dizamina, ir-rikorrent sab li x-xoghol esegwit kien wiehed skadenti u d-dizlivell kien wiehed kospikwu u fis-sulari kollha;

13. Illi l-madum uzat kien wiehed ta' certu valur u nxtara mir-rikorrent stess bil-prezz ta' tlett Lira Maltin u disghin centezmu, (LM3.90,0), il-metru, komplessivament ammontanti ghall-elf, erba' mija u hamsa u disghin Lira Maltin, (LM1,495.00,0);

14. Illi meta l-madum jigi sostitwit, dak maqlugh ma jkunx jista' jigi riutilizzat;

15. Illi b'rizultat tad-dizlivelli riskontrati, it-tirgjen li hemm fl-imsemmi fond kellhom jinqalghu;

16. Illi r-rikorrent isostni li kien ukoll avvicinat minn xi persuni li urew interess li jikru l-fond in dizamina, jaghmlu l-kmamar tal-banju u jhallsu kera ta' tmint elef u tletin Lira Maltin (LM8,030.00,0);

17. Illi pero`, minhabba l-problemi naxxenti mix-xoghol skadenti ta' l-intimat din il-kirja ma saritx;

18. Illi d-danni rikjamati mir-rikorrent jammontaw ghal tmint elef Lira Maltin (LM8,000.00,0), (ara fol 44), izda l-istess rikorrent unilateralment illimita l-ammont ghal-limitu gurisdizzjonali ta' din il-qorti, senjatament ghall-hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), (ara fol 43);

Ikkunsidrat:

Illi l-intimat sintetikament isostni s-segwent:

1. Illi xogholu hu li jpoggi l-madum u ilu jaghmel hekk ghal dawn l-ahhar sitt (6) snin, bejn wiehed u iehor;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi wara li kien ezamina l-fond fejn kellu jigi effettwat ix-xoghol in dizamina, l-intimat beda jeffettwa x-xoghol minnu mistenni bir-rata kif indikata fil-versjoni tar-rikorrent;
3. Illi skond l-intimat, ix-xoghol de quo beda fis-16 ta' Jannar tas-sena 2006;
4. Illi x-xoghol kien terminat fl-4 ta' Marzu tas-sena 2006, u r-rikorrent effettwa l-pagamenti kollha dovuti lill-intimat;
5. Illi meta l-intimat kien jese gwixxi x-xoghol, ir-rikorrent gieli kien ikun prezenti;
6. Illi wara li kien terminat ix-xoghol de quo, ir-rikorrent gibidlu l-attenzjoni ghal xi madum imxellef fit-tielet sular tal-fond in dizamina;
7. Illi d-dizlivell riskontrat kien ikkagunat minn plakek ta' l-elettriku u travu tal-konkos;
8. Illi meta l-intimat mar biex jissostitwixxi l-madum imxellef, gie informat mir-rikorrent biex ma jersaqx lejn il-fond in dizamina aktar;
9. Illi sussegwentement l-intimat gie wkoll mitlub biex jirrifondi lir-rikorrent elfejn, tlett mija u sitta u sittin Lira Maltin, (LM2,366.00,0), (ara fol 47);

Ikkunsidrat:

Illi skond l-espert arkitett nominat minn din il-qorti, jirrizulta s-segwententi:

1. Illi madum impoggi fl-ufficcju fit-tieni sular tal-fond de quo mhux allineat mal-kumpliment tal-kamra, u ghandu dislivell konsiderevoli, (ara fol 19);

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi madum f'xi W.C. twahhal b'mod dijagonali mal-apertura tal-bieb ta' l-istess, (ara fol 19);
3. Illi kwantita' ta' madum imxellef ma giex sostitwit izda gew mimlija bil-“*grouting*”, (ara fol 19);
4. Illi x-xoghol tal-madum fil-“*washroom*” ma kienx tajjeb jew skond is-sengha u l-arti, (ara fol 20);
5. Illi l-madum imwahhal fit-tarag ma kienx imwahhal tajjeb u kien jiccaqlaq, (ara fol 20);
6. Illi “*conduit*” shih tad-dawl huwa kompletament mikxuf – cioe` ma giex mghotti bil-madum, (ara fol 20);
7. Illi madum iehor taht il-bieb ta' l-ufficcju fl-ewwel sular mhux invellat, (ara fol 20);
8. Illi l-madum ta' l-entrata tal-fond gie mwahhal b'mod li ma jippermettix li l-bieb ta' barra jinfetah b'mod agevoli, u konsegwentement meta jinfetah jehel ma' l-art u jobrox il-madum, (ara fol 20);

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-suespost, l-istess espert tekniku jikkonkludi r-relazzjoni tieghu b'dan il-mod:

1. Illi x-xogholijiet esegwiti mill-intimat ma sarux skond is-sengha u l-arti;
2. Illi l-intimat m'ghandux konoxxenza bazika tas-sena tat-twahhil tal-madum;
3. Illi di piu`, lanqas ghandu esperjenza neccessarja biex ikun jista' jsolvi l-aspetti komplessi li talvolta jistghu jermegu f'dan ix-xoghol;
4. Illi hu evidenti li x-xohgol in dizamina sar bl-ghagbla, minghajr attenzjoni, u bla reqqa;

Kopja Informali ta' Sentenza

5. Illi l-parti l-kbira tal-madum li twahhal fil-blokk in dizamina twahhal bi qlib li hu konsiderat eccessiv u allura, mhux adegwat;

6. Illi x-xoghol ta' l-intimat meritu ta' din l-evalwazzjoni ma jistax jitqies adegwat ghaliex l-intimat:

i. halla “*conduits*” mikxufin;

ii. ma hasibx ghal-livelli ta' “*flash beams*”;

iii. injora l-ezistenza tal-hogor tat-twieqi meta wahhal iz-zokklu fit-tarag;

iv. halleb il-madum imxellef minflok li qalghu u biddlu minnufih;

v. ma allineax il-madum mal-fethiet tal-bibien;

7. Illi skond l-istess espert tekniku, l-uniku rimedju ghal dan it-tgerfix kollu jirrizulta li hu li l-madum jerga` jinqala` kollu u jitpogga iehor mill-gdid;

8. Illi l-ispejjez riskontrati huma ndikati a fol 22 u jammontaw kompleksivament ghall-tlett elef hames mija u tmenin Lira Maltin (LM3,580.00,0), (ara fol 22);

Ikkunsidrat:

Illi din il-qorti m'ghandhiex ragunijiet ghalfejn m'ghandhiex taccetta l-analizi u l-konkluzzjoni ta' l-istess espert tekniku minnha nominat u ghaldaqstant qed taghmel taghha l-konkluzzjonijiet li wasal ghalihom l-istess arkitett;

Ikkunsidrat:

Illi jonqos biss issa li tigi analizzata t-talba rigwardanti d-danni bhala “*damnum emergens*” mitlub mir-rikorrent ghat-telf ta' l-uzu tal-fond de quo;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi skond abboz ta' kuntratt ipprezentat mill-istess rikorrent jirrizulta li dan kien fi trattattivi serji bil-ghan li jikri l-kumpless tieghu lil terzi liema abboz hu datat Jannar tas-sena 2007, (ara fol 63);

Illi l-istess negozju falla stante li x-xogholijiet esegwiti mill-intimat ma kienux jippermettu r-realizzazzjoni ta' l-istess negozju;

Illi allura r-responsabbilita` ghall-falliment ta' dan hi wahda li kjarament tistrieħ fuq l-intimat minhabba l-inkompetenza grossolana tieghu fl-esekuzzjoni lavorattiva tieghu;

Ikkunsidrat:

Illi in vista tal-premess din il-qorti tirrespingi l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat, u dan, ghaliex:

1. Ma jirrizultax dak allegat mill-intimat li x-xoghol sar minnu skond is-sengha u l-arti – anzi, jirrizulta minflok proprju l-kuntrarju, kif delineat aktar qabel u a skans ta' ripetizzjoni mhux ser jigi ripetut hawnhekk;

2. Anke` t-tieni eccezzjoni ma tirrizultax konfortata mir-rizultanzi ghaliex fir-rezokont tieghu r-rikorrent elenka l-ispejjez kollha li hu qed jippretendi li jinghata biex issir gustizzja minnu;

3. Anke rigward in-nuqqas ta' kera dovuta ghax-xogholijiet skadenti ta' l-intimat, din il-qorti hi sodisfatta li dan sfratta proprju minhabba dawn ix-xogholijiet hekk hziena ta' l-intimat;

4. Illi ghaldaqstant qed tirrespingi t-twegibiet kollha ta' l-intimat;

Ghaldaqstant din il-qorti qed takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Tiddikjara lill-intimat Alexander Charles Bugeja unikament responsabbli ghad-danni minnu kkagunati minhabba li x-xoghol tieghu in dizamina ma kienx skond is-sengha u l-arti;
2. Tikkundanna lill-intimat Alexander Charles Bugeja biex ihallas lir-rikorrent Michael Marletta l-ammont ta' tlett elef, hames mija u tmenin Lira Maltin, (LM3,580.00,0), ekwivalent ghal tmint elef tlett mija u disgha u tletin Ewro u sittax-il centezmu (€8,339.16), ammont dovut ghad-danni komplessivament riskontrati minhabba x-xoghol skadenti tieghu;
3. Tikkundanna wkoll lill-istess intimat fuq indikat biex ihallas lir-rikorrent Michael Marletta l-ammont ta' hamest elef Lira Maltin, (LM5,000.00,0), ekwivalenti ghal hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€11646.87) ammont dovut ghat-telf ta' kiri tal-fond de quo u limitat mill-istess rikorrent ghall-ammont de quo;
4. Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali skond il-ligi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----