PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 21 ta' Novembru 2001

Numru 29

Citaz. numru 389/94DS

Carmelo Borg bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` kummercjali "Carmelo Borg Company Limited"

vs

Leonard Cuschieri

Illum, 21 ta' Novembru 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-7 ta' Mejju 1992 li permezz taghha l-attur nomine wara li ppremetta:

Illi fuq inkarigu tal-konvenut l-attur bena semi-deatached Villa fuq plot numru mija u sebgha u sittin (167) Pembroke, Saint Andrews sal-istat ta' Gebel u saqaf;

Illi l-konvenut huwa debitur tal-attur nomine fis-somma ta' elfejn u sebgha mitt liri Maltin (Lm2700) bilanc ta' prezz ta' xoghol u materjal ezegwit u konsenjat in adempiment tal-imsemmi appalt;

Illi l-konvenut ghalkemm interpellat diversi drabi ghall-hlas u dana anke permezz ta' ittra interpellatorja tad-29 ta' Jannar 1992 baqa inadempjenti;

talab lil din il-Qorti:

1. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' elfejn u sebgha mitt liri maltin (Lm2700) jew somma ohra verjuri li tigi likwidata minn din il-Qorti bhala bilanc ta' prezz ta' xoghol u materjal ta' kostruzzjoni tal-fond 167, Pembroke, Saint Andrews ghar-ragunijiet premessi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tad-29 ta' Jannar 1992 u tal-Mandati ta' Sekwestru, Qbid u impediment tas-safar ipprezentati kontestwalment bl-imghax legali sal-jum tal-pagament effettiv kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

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

Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi rigettata bl-ispejjez kollha kontra l-attur noe, peress illi l-attur noe ma esegwiex fedelment l-inkarigu lilu moghti, ghamel hafna xogholijiet kontra s-sengha u l-arti, u dahhal lill-eccipjent f'hafna spejjes ulterjuri, oltre d-dewmien u danni konsegwenti u konsegwenzjali;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-kontro-talba tal-konvenut fejn, wara li ppremetta:

1. illi l-konvenut kien inkariga lill-attur noe et accettanti biex jibnilu semi-detached villa fuq plot numru mija u seba' u sittin (167) Pembroke, St. Andrews, liema xogholijiet ta' kostruzzjoni kellhom ikunu tal-prima u kellhom jigu esegwiti skond is-sengha u l-arti;

2. Illi l-attur ma onorax l-inkarigu pattwit, fis-sens li ghamel hafna xogholijiet bl-addocc u kontra s-sengha u l-arti, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi dan in-nuqqas u traskuragni tal-attur noe ikkawza hafna danni lill-konvenut, ghaliex il-konvenut kellu jaghmel, kif fil-fatt ghamel hafna xogholijiet rimedjali, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi certi difetti huma tali li jnaqqsu sew mill-valur tal-villa tal-konvenut u jnaqqsu wkoll l-apprezzament fil-valur taghha;

5. Illi x-xoghol hazin tal-attur ikkaguna dewmien fit-tlestija tal-villa ghad-dannu tal-konvenut;

6. Illi l-attur ottjena kontra l-konvenut il-hrug ta’ mandat ta’ impediment tas-safar kontra l-persuna Nru. 832/92 u mandat ta’ sekwestru Nru. 829/92, liema mandati nhargu fuq premessi foloz u mhux bazati la fil-fatt u lanqas fid-dritt;

talab li din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi x-xoghol ta’ kostruzzjoni jew parti minnu, esegwit mill-attur fuq il-plot Nru. 167 mhuwiex skond il-kwalita pattwita u skond is-sengha u l-arti, prevja, okkorrendo l-opera ta’ periti u esperti nominandi;

2. tiddikjara lill-attur noe et risponsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-konvenut, u ghad-danni li ghad jista’ jsofri, minhabba li l-attur ma esplikax l-inkariku lilu fdat skond il-kwalita pattwita u skond is-sengha u l-arti li ghandhom jigu likwidati okkorrendo bl-opera tal-istess periti u esperti nominandi;

3. tikkundanna lill-attur noe et ihallas lill-konvenut is-somma hekk likwidata in linea ta’ danni;

4. tiddikjara illi l-mandat ta’ impediment tas-safar kontra l-persuna Nru. 832/92 u l-mandat ta’ sekwestru Nru. 829/92 inhargu fuq premessi foloz u minghajr l-ebda bazi fil-fatt u fid-dritt;

5. tikkundanna lill-attur noe et ihallas lill-konvenut penali li ma tkunx anqas minn dik stipulata fl-Art. 866 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u procedura Civili (Kap 12) ghat-tenur tal-istess Artikolu.

6. Tiddikjara illi l-mandat ta' impediment tas-safar kontra l-persuna Nru. 832/92 u l-mandat ta' Sekwestru Nru. 829/92 gew miksuba ingustament u konsegwentement illi l-attur noe et huwa risponsabbli ghad-danni u l-imghaxijiet lejn il-konvenut;

7. Tillikwida d-danni kawzati lill-konvenut minhabba l-hrug ingust tal-mandati kawtelatorji de quo;

8. Tikkundanna lill-attur noe et ihallas lill-konvenut id-danni u l-imghaxijiet hekk likwidati.

Bl-ispejjes kontra l-attur noe et minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-attur rikonvenzjonat fejn qal:

1. preliminarjament illi l-kontro-talba hija nulla peress li ma gietx ipprezentata fil-Qorti tal-Kummerc meta si tratta ta' kawza kontra socjeta' kummercjali rigwardanti xoghol ta' natura kummercjali;

2. illi, subordinament u minghajr pregudizzju ix-xoghol li sar mill-attur rikonvenut sar skond l-arti u s-sengha u skond l-istruzzjonijiet tal-Perit Arkitett inkarigat mill-istess konvenut rikonvenjent;

3. illi kien l-attur li gera wara l-konvenut biex jirranga bonarjament biex jigu evitati dawn il-proceduri u mhux vice-versa;

Rat id-digriet tat-3 ta' Mejju 1995 fejn gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara

li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fis-17 ta' Jannar 2001;

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

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-attur kien bena *semi-detached villa* fuq inkariku tal-konvenut fuq il-plot numru 167 f'Pembroke. Il-konvenut isostni li l-bilanc ta' Lm2700 li l-attur qieghed jirreklama f'dawn il-proceduri mhuwiex dovut minhabba li diversi xoghlijiet ma sarux skond is-sengha u l-arti. Altrimenti jidher li l-partijiet qablu dwar il-kejl u l-prezzijiet.

Waqt l-access li l-perit tekniku zamm fl-14 ta' Settembru 1995 il-konvenut elenka d-diversi lmenti tieghu li dwarhom xehdu l-partijiet waqt is-seduti peritali. Il-perit tekniku ghamel konstatazzjonijet dettaljati dwar kull ilment u, a skans ta' ripetizzjoni, tirreferi ghar-relazzjoni tieghu fir-rigward. Hawn il-Qorti se telenka l-ilmenti tal-konvenut u l-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku:

(1) Hajt bejn il-kuridur tal-kamra tas-sodda fuq fejn it-tarag inbena mghawweg. Il-perit tekniku sab dan l-ilment gustifikat u kkonkluda li ghandha titnaqqas is-somma ta' sittin liri Maltin (Lm60) ghal dan il-mankament (para. 10 – 13 tar-relazzjoni).
(2) Hajt divizorju bejn il-kmamar tas-sodda li nbena mghawweg. Hawn ukoll il-perit tekniku sab li l-ilment hu gustifikat u naqqas hamsin liri Maltin (Lm50) mill-kont (para. 14 u 15 tar-relazzjoni).

(3) Tebgha ta’ umdita` mal-hajt u mas-saqaf fis-sular ta’ fuq. Ghal dan l-ilment il-perit tekniku ma sabx gustifikazzjoni (para. 16 u 17).

(4) Konsenturi fl-i*spare bedroom* u fis-saqaf tat-tromba. Il-perit tekniku llikwida s-somma ta’ sittin liri Maltin (Lm60) ghall-inkonvenjent tal-konsenturi li baqghu johorgu bhala rizultat tal-kostruzzjoni (para. 18 – 21).

(5) Fl-opra morta ma sarux mincotti fil-filata ta’ fuq. Dan il-perit tekniku ma qisux bhala mankament (para. 22 u 23).

(6) Ma sarux ventilaturi. Dan huwa mankament ghax kull kamra ghandha jkollha ventilatur u ghalhekk ghandha titnaqqas is-somma ta’ hamsa u sebghin liri Maltin (Lm75) mill-kont (para. 24).

(7) Il-hajt estern tat-tarag mhuwiex onvjat bhall-bqija tal-post. Il-perit tekniku ma sabx ragunijiet li jiggustifikaw il-pretensjoni tal-konvenut li jitnaqqas dak li hallas ghall-onvjar (para. 25 u 26).

(8) Dizlivell fl-art fil-pjan terren. Dan hu dovut ghas-sistemi differenti strutturali li ntuzaw fil-post – planki u konkos – u ghalhekk m’ghandux jitqies bhala difett (para. 27 – 30).

(9) Differenzi fil-qisien ta’ saljaturi u mensoli fejn il-bieb ta’ barra, Dan hu mankament estetiku u ghalih gie likwidat l-ammont ta’ hamsa u ghoxrin liri Maltin (Lm25) biex jitnaqqas mill-kont (para. 31).

(10) Irfinar tal-kurvaturi tal-hnejjiet fil-bieb ta’ barra u fejn it-toilet fil-pjan terren. Hawn il-perit tekniku llikwida kumpens ta’ tletin liri Maltin (Lm30) (para. 32 u 33).

(11) Il-bir ma jzommx ilma. Hawn il-perit tekniku ma rravviza l-ebda responsabbilta` ta’ l-attur (para. 34).

(12) Il-hajt tal-pedamenti mibni fuq il-hamrija. Meta nkixfet parti mill-hamrija gie kkonstatat li l-hajt kien mibni fuq il-blat u ghalhekk dan l-ilment hu infondat.

Is-somma totali li ghalhekk skond il-perit tekniku ghandha titnaqqas mill-pretensjoni ta' l-attur hija ta' tliet mitt liri Maltin (Lm300) u b'hekk il-konvenut ghandu jhallas lill-attur is-somma ta' Lm2400.

Meta l-perit tekniku xehed in eskussjoni, huwa gie mistoqsi biss fuq l-ewwel ilment u l-likwidazzjoni li ghamel ta' sittin liri Maltin (Lm60) u huwa sostna li fil-fehma tieghu dik il-liwkdazzjoni kienet gusta in vista tal-pozizzjoni fejn jinsab il-hajt u l-fatt li seta' jigi rrangat billi jinhatt u jitressaq ghal-linja tieghu.

Billi ma saru l-ebda kontestazzjonijiet ulterjuri tar-rapport peritali u kkunsidrat in-natura teknika ta' din il-kwistjoni, il-Qorti, wara li ezaminat l-provi mressqa u d-diversi konstatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet maghmula mill-perit tekniku ma ssibx raguni biex ma takkoljix il-konkluzjonijiet tieghu.

Ghal dawn il-motivi:-

Prevja adozzjoni tar-rapport peritali, tilqa' t-talba' attrici limitatament ghas-somma ta' Lm2400 u b'hekk tilqa' parzjalment it-talbiet tal-konvenut fil-kontro-talba tieghu, u tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur din is-somma ta' Lm2400 bhala bilanc ta' prezz ta' xoghol u materjal ta' kostruzzjoni tal-fond 167 Pembroke, St. Andrew's. Bl-imghax legali u bl-ispejjez li jithallsu kwantu ghal kwint (1/5) mill-attur u erba' kwinti (4/5) mill-konvenut.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur