MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-19 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 306/1992/1

Henry Camilleri

vs

John Busuttil sive Zarb

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur Camilleri ppremetta:-

Illi bi skrittura privata datata erbatax ta’ Dicembru 1990 maghmula quddiem in- Nutar Dr Joseph Cilia, il-konvenut inkariga lill-istanti jaghmillu diversi xogholijiet fil-flat numru erbgha (4) fil- blokk ta’ flats bl- isem “Twanloui” fi triq gdida tisbokka go tirq Vajrita, Marsascala, u fil-garage numru tnejn (2) jismu “Doris” fl- istess triq bi prezz fiss miftiehem.

Illi inoltre l- istanti ntrabat ukoll li jispicca u jikkompleta x-xogholijiet kollha fil- partijiet komuni fl- istess blokk ta’ flats “Twanloui”, fi triq gdida tisbokka go triq Vajrita, Marsascala, u l-konvenut intrabat li jhallas sehemu ‘pro rata’ mill- ispejjez tal-partijiet komuni u dan separatament mill-prezz miftiehem ghax- xogholijiet fil-flat numru 4 kif fuq spjegat.

Illi inoltre l-istanti ntrabat ukoll li jaghmel l-art tal-concrete fil-garage fuq imsemmi, u l-bieb ghall-istess garage, u l-konvenut intrabat ukoll li jhallas lill- istanti ta’ dawn separatament mill-prezz fiss iffissat ghax- xogholijiet kif jinghad fl-ewwel premessa.

Illi l-istanti ghamel ix-xogholijiet kollha kemm fil-flat u l-garage imsemmija, kif ukoll fil- partijiet komuni fil-blokk tal-flats u l-art tal-concrete u l-bieb tal- garage kif miftiehem.

Illi sehem il-konvenut mill- ispejjez ghall- partijiet komuni fil-blokk tal- flats u l- prezz tal-art tal-concrete u tal- bieb fil- garage jammonta ghal hames mija u hamsa u ghoxrin lira maltin (Lm525).

Illi nterpellat biex ihallas dan l- ammont il-konvenut baqa’ inadempjenti.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-attur qed jitlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallas lilu s-somma ta’ hames mija u hamsa u ghoxrin lira maltin (Lm525), jew kull ammont iehor verjuri li jigi stabbilit, li jirrapprezentaw sehemu mill-ispejjez tax- xogholijiet biex tlestew il-partijiet komuni fil-blokk ta’ flats “Twanloui”, fi triq gdida tisbokka go triq Vajrita, Marsascala, u l-prezz tax- xoghol tal-art tal-concrete u l-bieb fil- garage numru 2, jismu “Doris”, fi triq gdida go triq Vajrita, Marsascala, kif miftiehem fl-imsemmija skrittura privata tal-14 ta’ Dicembru 1990.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat- 8 ta’ Marzu 1992 kontra l-konvenut li gie ukoll ingunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat in-nota tal- eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie eccepit:-

1. Illi t- talba tal-attur hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li x-xogholijiet esegwiti fil-partijiet komuni ma sarux skond l-arti u s-sengha kif ser jigi pruvat waqt it- trattazzjoni.

2. Illi inoltre f’kull kaz l-ammont pretiz huwa eccessiv u ma jirrispekjax ix- xoghol li sar.

3. Illi ghar-rigward tat-talba ghall-hlas tal-art tal-concrete fil-garage u l-bieb tal- istess dawna huma mhallsin.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat id-dikriet ta’ din il-Qorti (diversament presjeduta) tat-8 ta Gunju 1992 li bih gie nominat bhala Perit Tekniku l-AIC Frederick Doublet bil-fakoltajiet kollha soliti.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-attur.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku debitament konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tal-2 ta’ Ottubru 2003 kif ukoll il-verbali tal-varji seduti u accessi mizmuma mill-istess Perit Tekniku.

Semghat it-trattazzjoni orali tad-difensur tal-attur

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Konsiderazzjonijiet ta fatt.

Din hi kawża bit-talba għall-ħlas da parti tal-konvenut ghas-somma ta’ hames mija u hamsa u ghoxrin Liri Maltin

(Lm525), jew somma ohra verjuri, rapprezentanti sehem il-konvenut mill-ispejjez maghmula mill-attur u xoghol maghmul fil-partijiet komuni fil-blokk ta’ flats bl- isem “Twanloui”, fi Triq gdida bla isem tisbokka go Triq Varjata, Marsascala, u fil-garage numru tnejn (2), jismu “Doris” fl-istess triq, skond ftehim bejn il-partijiet u cioe’ skrittura privata datata 14 ta’ Dicembru 1990, esebita a fol 6 (Dok A). F’din l-iskrittura, il-partijiet ftehmu illi l-konvenut Julian Busuttil sive Zarb iħallas sitt elef u hames mitt Liri Maltin (Lm6500) lill-attur Henry Camilleri, kif ukoll ihallas għall-ispejjez sabiex issir art tal-concrete u bieb fl-imsemmi garage.

Illi l-konvenut jeċepixxi illi x-xogholijiet mwettqa mill-attur ma sarux skond l-arti u s-sengha. Inoltre l-konvenut jeċepixxi ukoll illi l-ammont pretiz mill-attur huwa wiehed eccessiv u ma jirriflettix ix-xoghol li sar.

Fil-kors ta’ din il-kaweza ġie nominat Perit Tekniku, li, in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu, żamm diversi seduti u accessi u pprezenta r-rapport tieghu. A skans ta’ ripetizzjoni, sejra issir riferenza għal dik il-parti tar-relazzjoni tal-perit tekniku immarkata 23.0 fejn il-perit tekniku jelenka l-fatti kif seħħew, u din il-Qorti tagħmel tagħha l-analiżi tal-fatti li ghamel il-Perit Tekniku.

Konsiderazzjonijiet Legali.

It-talbiet tal-attur jirreferu ghall-allegat sehem dovut mill-konvenut mill-ispejjez u ghal xogholijiet li saru fil-partijiet komuni tal-imsemmi blokk tal-flats, kif ukoll ghax-xoghol li sar fl-art tal-garage fuq imsemmi cioe’ l-art tieghu saret tal-concrete u tal-bieb tal-istess garage. Il-konvenut jallega u jeccepixxi li x-xogholijiet imsemmija mill-attur ma sarux skond is-sengħa u l–arti. Inoltre jeccepixxi li l-ammont li l-attur qed jitlob hu eccessiv.

Sabiex tigi milqugha l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hu necessarju li l-konvenut jipprova d-diffetti allegati minnu

allegati rigwardanti x-xogholijiet maghmula mill-attur u cioe' x-xoghol li sar fil-partijiet komuni, fl-art tal-concrete fil-garage u fil-bieb tal-istess garage. Id-difetti li seta kien hemm fl-appartamenti tal-blokk in kwestjoni mhumiex il-mertu ta' dawn il-proceduri. Ghalhekk jekk gew allegarti xi difetti fl-appartamenti, ma għandu jingħad xejn dwarhom.

Rigwardanti l-art tal-concrete tal-garage u l-bieb fil-garage sejra tiġi adottata l-konklużjoni tal-perit cioe' l-konkluzjoni fil-paragrafu 24.3 u dana billi jirrizulta li l-konvenut ma pproduca ebda prova dwar id-difetti minnu allegati f'dawn ix-xogholijiet, l-ammonti relattivi huma dovuti..

Rigwardanti l-flus dovuti għal xogħol fil-partijiet komuni fil-blokk, il-Perit Tekniku għamel referenza fil-paragrafu 24.12 tar-relazzjoni tiegħu għal dak li kkonkluda l-Perit Renato La Ferla f'dok RLF1. L-imsemmi Perit Laferla kien gie mqabbad mill-konvenut u jirrizulta li kien għamel aċċess fil-post u stabilixxa x'ammonti għandhom jitnaqqsu mill-ammont dovut għax-xogħolijiet li saru fil-partijiet komuni biex jikkumpensa għad-diffetti f'dawn ix-xogħolijiet. Il-Perit Tekniku adotta dak li qal il-Perit La Ferla. In effett it-tnaqqis stabbilit mill-peit inkarigat mill-konvenut ukoll ghandu jigi konsidrat in vista tat-talbiet attrici u in vista tal-ammissjoni tal-konvenut li ghaliha ser issir referenza aktar il-quddiem.

Il-konvenut jeċepixxi ukoll li l-ammont pretiz huwa eccessiv u ma jirrispekjax ix-xoghol li sar, il-Perit Tekniku fil-paragrafu 24.4 tar-rapport tieghu rrileva li l-attur ma esibiex kontijiet dettaljati ta' kif wasal għas somma kontenuta fit-talba tiegħu. Fl-iskrittura privata iffirmata bejn il-partijiet u li hi l-bazi ta' din il-vertenza l-konvenut obbliga ruhu li jhallas is-somma fissa ta' sitt elef u hames mitt Liri Maltin (Lm6500) kif ukoll illi jhallas lill-istess attur l-ispejjez sabiex issir l-art tal-concrete u bieb fl-imsemmi garage. It-talba hi ghas-somma ta' ħames mija u ħamsa u għoxrin lira Maltin (Lm525) rappresentanti s-sehem tal-konvenut mill-ispejjeż tax-xogħolijiet biex jitlestew il-partijiet komuni fl-imsemmi blokk ta' flats u l-prezz tax-xogħolijiet u spejjez tal-art tal-concrete fil-garage u tal-bieb tal-istess garage.

Fis-seduta tas-16 ta’ Ottubru 1992 l-attur, meta kien qiegħed jixhed quddiem il-Perit Tekniku, spjega illi x-xogholijiet fil-partijiet komuni kienu jikkonsistu f’xoghilijiet fid-dawl, l-ilma, l-arloġġi, tibjid, it-taraġ, il-mużajk, l-aluminium fit-twieqi u t-taraġ, u kellhom isiru ukoll xogholijiet fit-tromba peress li sar il-kontrabejt ukoll. Il-konvenut fid-deposizzjoni tieghu quddiem il-Perit Tekniku, fis-seduta tad-9 ta’ Lulju 1996, fil-kontroeżami ametta li kien fadallu jagħti is-somma pretiza mill-attur.

Il-konvenut jeccepixxi ukoll l-ispejjez u x-xoghol tal-art tal-concrete fil-garage u tal-bieb tal-istess huma mhallsin. F’dan ir-rigward il-Perit Tekniku kkonkluda fil-paragrafu 24.2 tar-rapport tieghu li “ma sab ebda irċevuta dwarhom fost dawk esebiti mill-konvenut (Dok JB 2 sa 9) u lanqas ma ressaq provi oħra dwar l-allegat pagament. Fl-assenza ta’ prova li ma tħallsux, wieħed għandu jifhem li ghad jridu jitħallsu.” Fic-cirkostsanzi kollha tal-kaz il-Qorti qed tadotta dawn il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku stante illi “la prova del pagamento e’ a peso del convenuto che lo allega’ (Prim’Awla, Azzopardi vs Cutajar, deciza fit-30 ta’ Gunju, 1982 u l-gurisprudenza hemm kwotata). L-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-kawza Cassar vs Agius deciza fis-7 ta’ Lulju, 1924, irriteniet li l-piz tal-prova tal-pagament hu fuq il-konvenut li jallegah u jekk ikun hemm xi dubju, dak id-dubju ghandu jigi risolut favur l-attur.

In vista tal-premess l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut ghandhom jigu respinti mentri it-talbiet tal-attur jimmeritaw li jigu akkolti. Jigi rilevat li l-Perit Tekniku wasal ghall-konkluzjoni li l-ammont li hu dovut mill-konvenut lill-attur hu ta’ sitt mija u sbatax il-lira Maltin, u ħamsin ċenteżmu (Lm617.50) ekwivalenti ghal euro elf erba mija u tmienja u tletin u disa u tletin centezmu (€1,438.39). Dan l-ammont jeccedi l-ammont li talab l-attur fic-citazzjoni, pero’, in vista tac-cirkostanzi partikolari b’mod specjali l-fatt li l-konvenut ammetta li ghandu jaghti l-ammont mitlub mill-attur u tal-ammont effettivament mitlub mill-attur. il-konvenut ghandu jigi kkundannat ihallas is-somma ta ħames mija u ħamsa u għoxrin lira Maltin (Lm525) u cioe’ l-ammont li talab l-attur fic-citazzjoni. .

Ghal dawn il-motivi kollha:-

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u fit-tieni lok billi tilqa t-talbiet tal-attur u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is- somma ta ħames mija u ħamsa u għoxrin lira Maltin (Lm525) ekwivalenti ghal euro elf mitejn u tnejn u ghoxrin u tnejn u disghin centezmu (€1222.92) rappresentanti sehem il-konvenut mill-ispejjez relattivi ghax-xogholijiet li saru biex tlestew fil-partijiet komuni fil-blokk ta' flats "Twanloui", fi triq gdida tisbokka go triq Vajrita, Marsascala, kif ukoll rappresentanti l-prezz tax-xoghol tal- art tal-concrete u l-bieb tal-garage numru 2, jismu "Doris", fi triq gdida go triq Vajrita, Marsascala, kif miftiehem fl-iskrittura privata tal-14 ta' Dicembru 1990, u dan bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Marzu 1992 sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjez kollha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------