MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
DEBORAH MIFSUD ATTARD

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2013

Talba Numru. 113/2009

Louis Farrugia et
Vs
Mario Cassar

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-13 ta’ Frar 2009 fejn l-attur qal illi l-konvenut fi zmien ricenti tella bini fl-arja li tinsab biswit id-dar residenzjali proprjeta tieghu. Illi waqt l-imsemmi zvilupp il-konvenut uza ghall-skopijiet teighu l-hajt divizorju appartenenti kollu kem hu u esklussivamet lill-esponent.

Illi b’ghemilu il-konvenut irrena komuni l-imsemmi hajt.

Illi s-sehem dovut mill-konvenut a bazi ta’ stima ta’ perit huwa spjegat fil-prospett Dok A pprezentat fil-process.

Illi debitment interpellat sabiex ihallas is-somma minnu dovuta talli rrenda komuni u uza l-istess hajt, l-istess konvenut baqa inadempjenti.

Illi ghalhekk l-esponenti jitlob lit-Tribunal jogghbu prevja kwalsiasi dikjarazzjoni jiddikjara li l-konvenut ghamel uzu mill-imsemmi hajt tant li rrendieh komuni u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-esponenti s-somm ta’ elf erba mija u

tmienja u tletin ewro u erbgha u sittin centezmu (€1,438.64) bhala hlas ta' sehmu ghal dan l-istess hajt.
Bl-ispejjez , inkluz dawk tal-ittra interpellatorja tal-10 ta' Ottubru 2008 u bl-imghaxijiet kontra l-konvenut.
Il-konvenut permezz ta' risposta pprezentata fil-5 ta' Marzu 2009 eccepixxa illi hu qatt ma cahad li ghamel uzu mill-hajt komuni li nbena nofsu fuq il-proprjeta tieghu. Madankollu it-talba attrici f'dan is-sens hi rritwali ghaliex mhix fil-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Fi kwalunkwe kaz l-ammont pretiz diga gie saldat kif ser jigi ppruvat waqt il-kora tal-kawza. Inoltre l-ammont fi kwalunkwe kaz huwa esagerat u qatt ma kien dovut fl-intier.
Illi fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2009 l-attur irtira l-ewwel talba tieghu u l-konvenut irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu.
Xehed il-konvenut Mario Cassar li spjega illi huwa xtara l-proprjeta fi stadju ta' kostruzzjoni. Kien diga sar it-tqattiegh u l-ippjantar, u hu kompla jibni. Mal-ewwel kien gie avvicinat mill-attur sabiex ihallas tal-hsarat li kien ghamillu s-sid ta' qabel u tal-appogg. Ix-xhud ma riedx jaccetta pero fl-ahhar sabiex jaqta l-kwistjoni wasal ghal ftehim ghas-somma totali ta' elfejn hames mija u tnejn u sittin ewro u wiehed u tletin centezmu (€2,562.31) li jikkonsisti f'elf erba mija u tmienja u tletin ewro u erbgha u sittin centezmu (€1,438.64) tal-appogg u l-kumplament tal-hsarat li soffra waqt it-tqattiegh tal-blat. Dan minkejja li l-bini kien ghadu ma telax pero meta mistoqsi in kontroezami jghid illi l-ammont tal-appogg kien jafu qabel ghax kien hadimulu l-perit tieghu.
Xehed James Mifsud li kien il-kuntrattur tal-konvenut. Dan ix-xhud jghid illi jaf li l-konvenut kien hallas lill-attur kemm tal-appogg kif ukoll tal-hsarat. Jghid ukoll illi darba minnhom il-konvenut kien qallu li l-attur kien reggha talbu izjed flus izda x-xhud jghid illi dak li kien tah kien bizzejjed. Il-hsarat filfatt kienu saru mis-sid precedent. Ix-xhud jghid illi kien jaf illi meta sar it-tqattiegh ma nzammitx id-distanza legali mal-hajt divizorju. Kien dan ix-xhud illi filfatt kejjel l-appogg u l-ammont fic-cekk huwa tal-hsarat li garrab l-attur. In kontroezami dan ix-xhud jghid illi meta tkejjel l-appogg kienu waslu fis-semibasement u kien

prezenti hu u l-konvenut. Jghid pero illi ma jiftakarx illi l-hlas sar quddiemu.
Xehed il-perit Paul Micallef li kkonferma r-rapport tieghu fejn ikkalkula l-hsarat illi garrab l-attur kif ukoll somma ohra miftehma dwar it-tqattiegh ezatt mal-linja divizorja. Dak iz-zmien il-perit ma setax jikkalkula l-appogg ghaliex kien ghadu ma nbeniex. L-ammont ta' sebgha mitt lira maltija (Lm700) inghata bhala kumpens ghat-tqattiegh talli l-konvenut ma zammx iz-zewg piedi u nofs mil-linja divizorja. Dan l-ammont kien miftiehem peress illi l-atturi kienu ser jaghmlu mandate ta' inibizzjoni. Sabiex ma jsirx dan il-mandat ta' inibizzjoni giet miftehma din is-somma. Dan l-ammont huwa ghad-danni li sa jsoffru l-atturi jekk xi darba jigu biex iqattghu il-blat l-isfel ghax issa jridu jhallu izjed minn zewg piedi u nofs mill-hajt divizorju.
Inkontroezami l-perit jghid illi s-sebgha mitt lira maltija (Lm700) qatt ma kienu tal-appogg. Qat ma ftehmu illi l-ammont tac-cekk kien l-ammont globali.
Xehdet Carmela Farrugia li qalet illi hi u r-ragel taghha Louis Farrugia gabu l-perit biex jara l-hsarat li kellhom. Din ix-xhud qaelet illi l-perit taghhom flimkien maghhom kellmu lill konvenut dwar il-hsarat li garrbu u l-konvenut accetta li jhallas il-hsarat pero l-appogg ma kienx hallsu ghaliex il-perit ma kienx ghadu kejlu. Ic-cekk thallas lilhom tal-hsarat wara li l-perit taghhom kellem lill-konvenut. Mistoqsija ghaliex damu tant zmien biex sarrfu c-cekk Carmela Farrugia tghid illi sarrfuh meta kellhom bzonn dawk il-flus. L-attrici tichad illi qatt irceviet id-dokumenti a fol 24 u 26 ipprezentati fil-process.
Rigward dawn il-korrispondenzi xehed il-konvenut Mario Cassar li qal illi gieli imposta xi ittri bl-idejn u gieli impustahom bil-posta normali. Il-konvenut tenna illi meta hallas ic-cekk hu kien hallsu tal-hsarat u tal-appogg u hekk inghalqet il-kwistjoni. Kien hemm l-intendiment illi ssir skrittura li biha tinghalaq il-kwistjoni izda meta waslu ghal-iskrittura l-attur ried izid xi kundizzjonijiet u l-iskrittura ma saritx u lanqas l-attur ma sarraf ic-cekk.
Sakemm l-attur dam ma jsarraf ic-cekk kien hemm korrispondenza mibghuta minghand il-konvenut lill-attur illi kemm il darba jsarraf ic-cekk allura l-attur ikun accetta s-somma tac-cekk a saldu ta' kollox.

Il-konvenut jghid illi dak iz-zmien kien qed ihossu mhedded biex ihallashom jew iwaqqfuh mix-xoghol.

Il-konvenut l-ewwel jghid illi l-perit kien qed issemmi l-flus ghat-tqattiegh tal-blat. Imbaghad jghid illi ried jara "Mal-perit kien hemm laqghat xi gimghat qabel inghata c-cekk u meta l-perit hareg bl-ammont ta' hsarat u l-ammont ghat-tqattiegh jien ma qbiltx ma dawn l-ammonti peress illi ridt niccekkja specjalment fuq il-hsarat pero wara li qaghadt nahseb rajt illi kien ammont ragonevoli u qbilt mieghu." Wara li jghid dan il-konvenut imbaghad jghid illi l-appogg kien hu u James Mifsud li kejluh u gabuh ftit inqas minn sebgha mitt lira maltija (Lm700) u allura imbaghad jghid illi c-cekk hallsu ghall-appogg ukoll. F'daqqa wahda tat-tqattiegh tal-blat intesa kollu mill-konvenut.

Xehed Dr Joseph Ellis li spjega illi z-zewg ittri li l-atturi qed jghidu li ma rcevew x gew impustati bl-idejn mill-konvenut. Mentri l-ittri l-ohra impustahom l-avukat stess. Jghid ukoll illi qatt ma rcieva korrispondenza lura jigifieri korrispondenza li ma tkunx waslet.

Xehed Louis Farrugia l-attur u qal illi fil-proprjeta tal-konvenut sar tqattiegh ta' blat li baqa diehel sal-hajt tal-attur minghajr permess tieghu. Dan gablu hafna hsara. Meta kien gie l-perit tal-attur u kellmu lill konvenut waslu ghall-ammont ta' elf u mitt lira maltija (Lm1,100) u qablu li jinhareg dan ic-cekk. L-ammont tal-appogg hadd ma setgha kien jafu ghax ma kienx ghadu tkejjel peress illi l-bini kien ghadu ma telax.

L-attur jghid illi kien jghamilha cara illi dak l-ammont kien tal-hsarat li saru sa issa u mhux dawk li setghu jsiru. Sa dan iz-zmien il-bini kienghadu bediex tiela u ghalhekk kienet cara li kienu qed jitkellmu biss dwar il-kumpens tad-distanza tat-tqattiegh u ghall-hsarat.

Wara li l-konvenut tella mal-hajt divizorju, l-attur kellem lill-perit biex jikkalkula l-ispiza tal-appogg pero l-konvenut qal illi ma kienx ser ihallas.

Xehed ukoll Charlie Farrugia li huwa iben l-atturi. Hu qal illi meta kien gie l-perit tal-genituri tieghu biex jevalwal-hsarat li kellhom hu segwa lil perit sew peress illi dak iz-zmien kien qed jistudja ghal-perit. Hu kien prezenti ghal ftehim kollu u jaf illi kienu ftehmu illi l-ammont tac-cekk kien ghall-hsarat li sehhew diga u mhux inkluz l-appogg. Dan ix-xhud kien prezenti tant li jiftakar lill-konvenut jghid

'Dan il-kont tal-hsarat suppost ic-Caqnu jhallsu ghax jien minghandu xtrajt.' Sa dan iz-zmien l-appogg kien ghadu ma nbeniex. Jiftakar illi l-konvenut kien mar ghand l-atturi l-ghada u hallas b'cekk is-somma mitluba. Pero wara li tela l-bini u l-atturi staqsew ghal hlas tal-appogg il-konvenut baqa ma hallasx.
Xehed il-perit Kevin Bencini li qal illi kien kellmu l-perit Micallef u hemm cans kbir illi kien kellmu fuq il-kwistjoni taz-zewg piedi pero hu ma dahalx f'ammonti ghaliex ma setax jaccetta ammonti hu minghajr ma jkellem lill-klijent tieghu. Dan il-perit jikkonferma li l-konvenut xtara minghand Polidano wara l-basement kien beda tiela. Dan il-perit jghid illi m'ghandux notamenti fil-file tieghu. Jghid ukoll illi hu ma kienx involut fil-kejl tal-appogg ghaliex fuq dak ftehmu l-partijiet bejniethom.
It-Tribunal wara li semgha x-xhieda u ra d-dokumenti pprezentati jqis dan il-kaz bhala wiehed fejn trid tigi kkunsidrata l-verzjoni tal-fatti kif graw skond l-attur u l-perit tieghu u kif jinghad li graw mill-konvenut u l-kuntrattur tieghu.
L-attur u l-perit tieghu jghidu li kienu thallsu cekk fl-ammont ta' elfejn hames mija u tnejn u sittin ewro u wiehed u tletin centezmu (€2,562.31) li jirraprezentaw hlas tal-hsarat u kumpens talli sar tqattiegh flexx mal-hajt tal-attur minghajr ma thalla l-boghod ta' zewg piedi u nofs rikjesti mill-ligi. B'dan il-mod l-attur sarlu dannu peress illi jekk jigi biex ihaffer hu jrid ihalli izjed minn zewg piedi u nofs jew inkella jkun qed jipperikola mhux biss il-propjeta tieghu imma dik tal-konvenut ukoll. Imbaghad wara li tela l-bini kellu jithallas l-appogg.
Il-konvenut min-naha l-ohra jghid illi meta hallas ic-cekk ta' elfejn hames mija u tnejn u sittin ewro u wiehed u tletin centezmu (€2,562.31)dan kien a saldu ta' kollox avolja l-appogg kien ghadu ma telghax.
It-Tribunal iqis illi x-xhieda tal-konvenut ma kinitx veritiera ghaliex konvenjentement issostitwixxa l-ammont li hallas ghat-tqattiegh u ssostitwieh b'ammont li wasal ghalih b'mod arbitrarju tal-appogg.
It-Tribunal jidhirlu illi meta l-konvenut kien pressat biex ihallas ic-cekk jew l-atturi johorgu mandat ta' inibizzjoni allura kellu jhallas imbaghad konvenjentement dahhal l-appogg mas-somma li kien hallas qabel beda jibni.

It-Tribunal iqis iktar veritiera u genwina l-verzjoni tal-attur tal-fatti kif graw.
Ghal dawn il-motivi it-Tribunal jaqta u jiddecidi billi jilqa t-tieni talba attrici wara li giet irtirata l-ewwel talba u jikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur is-somma ta' elf erba mija u tmienja u tletin ewro u erbgha u sittin centezmu (€1,438.64) rapprezentanti is-somma tal-appogg li uza.
Bl-imghax legali mid-data tal-ittra interpellatorja tal-10 ta' Ottubru 2008 sad-data tal-hlas effettiv.
Bl-ispejjez tal-kawza jkunu a karigu tal-kovenut.

< Sentenza Finali >

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