MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 1053/2011

George Azzopardi

Vs

Brian Zammit

It-Tnejn, 6 ta' Ottubru 2014

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fis-26 ta' Ottubru 2011 l-attur ippremetta:-

1. Kien inkariga lill-konvenut sabiex jaghmel xoghol ta' bini fid-dar numru 31, Lord Byron Street, Hamrun.
2. Il-konvenut ghamel xoghol hazin u sofra danni kif certifikat mill-perit Robert Sarsero.
3. Il-konvenut naqas milli jwettaq ix-xoghol skond il-pjanti approvati tal-MEPA. Ghalhekk il-fond ma nbeniex skond il-permessi approvati mill-Awtoritajiet.
4. Ghalkemm l-attur kien qal lill-konvenut sabiex ma jsaqqafx ghaliex il-perit Kirstein Micallef iccertifika li x-xoghol ma kienx qieghed isir skond is-sengha u l-arti, il-konvenut ma semax u baqa' ghaddej bix-xoghol.
5. Il-konvenut thallas flus zejda ghax-xogholijiet imsemmija u ghalhekk zamm flus b'arrikkiment indebitu.
6. Minkejja li kemm-il darba gie nterpellati sabiex jersaq ghal likwidazzjoni u hlas ta' danni, baqa' inadempjenti.

Ghalhekk talab lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li fil-fond 31, Triq Lord Byron, Hamrun il-konvenut wettaq xoghol hazin li m'huwiex skond is-sengha u l-arti.
2. Tillikwida d-danni li sofra l-attur minhabba x-xoghol hazin li wettaq il-konvenut.
3. Tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma li tigi likwidata mill-qorti.

Il-konvenut wiegeb (fo. 14):-

1. Preskrizzjoni ta' sentejn.
2. Ix-xoghol sar skond is-sengha u l-arti kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza.
3. Minghajr pregudizzju l-konvenut kien offra s-somma ta' €621 li kien l-ammont originarjament reklamat ghad-danni.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta sottomissjonijiet.

1. Il-kawza titratta dwar xoghol ta' bini li sar mill-konvenut u li l-attur qieghed jallega li ma sarx skond is-sengha u l-arti. Xoghol li sar gewwa l-fond numru 31, Lordy Byron Street, Hamrun.

2. **<u>Preskrizzjoni</u>** – ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet tirrizulta minn kuntratt ta' appalt. Ghalhekk l-attur qieghed ifittex ghal danni kuntrattwali. Il-jedd ta'

azzjoni ghad-danni kuntrattwali ma jaqax bit-trapass ta’ sentejn imma hames snin (Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili). Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

3. **Meritu** - Minhabba n-natura teknika tal-kwistjoni l-qorti nkarigat lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex jirrelata dwar l-ilmenti tal-attur. Permezz ta’ rapport prezentat fid-9 ta’ Jannar 2013 il-perit irrelata:

   i. **Tarag tal-konkos fit-tieni sular li fih il-qsim** – skond il-perit tekniku dan it-tarag ma sarx skond is-sengha u l-arti u ghalhekk irid jitkisser u jsir mill-gdid. L-opinjoni tal-perit tekniku hi bbazata fuq ‘il fatt li ma sarx ingall mat-tarag u ma saritx slab tal-concrete mat-tarag kif kien ordna l-perit inkarigat mill-attur.Il-perit tekniku ta stima ta’ **€3,500** sabiex jitpogga l-armar biex meta jitkisser it-tarag ma ssirx hsara lill-bini, jitkisser it-tarag, jitnehha l-materjal, jinbena t-tarag mill-gdid, it-tarag jinkesa u jsir tibjid.

   ii. **Wiehed mill-hitan fis-sular ta’ fuq inbena fuq is-saqaf tas-sular ta’ isfel minghajr ma sar rinforz biex jiehu l-piz zejjed ta’ dan il-hajt** – il-perit tekniku kkonkluda li l-konvenut ma kienx mexa skond l-ordni tal-perit responsabbli ghax-xoghol fis-sens li filwaqt il-perit ordna li l-hajt jitla’ fuq il-hajt ta’ tahtu, il-konvenut bena l-hajt f’post differenti. Ghalhekk irid jiddahhal travu tal-hadid RSJ u dan ser ifisser spiza ta’ **€800**.

   iii. **Xoghol iehor hazin li ma jistax jigi rimedjat** –

      (a) Fis-sular ta’ fuq fil-kamra ta’ quddiem ma sarx ingall fil-hitan tal-appoggi. Ghalhekk ir-rinforz tal-hadid sar ghal xejn u mhux qieghed iservi l-iskop ghalfejn sar;
      (b) Spreader beam tal-konkos sar maqlub u ma tpoggiex fil-post fejn suppost kellu jsir;
      (c) Hajt mibni minn wara tal-binja sa quddiem ittella’ fit-tond filwaqt li kellu jittella’ skond u fuq il-hitan ta’ taht;
      (d) Kamra ta’ fuq m’ghandhiex l-gholi rikjest mil-ligi ta’ 2.75 metri izda ta’ 2.64 metri.

   iv. Il-perit tekniku llikwida s-somma ta’ €2,000 ghad-deprezzament fil-valur tal-proprjeta minhabba x-xoghol hazin li sar.

4. Il-konvenut ma qabilx mal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku u talab li jinhatru periti addizzjonali (ara nota tas-16 ta’ April 2013 a fol. 73 fejn il-konvenut spjega dwar x’hiex kien qieghe jilmenta mir-rapport tal-perit J. Ellul Vincenti). Il-qorti laqghet it-talba u gew inkarigati l-periti Mario Cassar, Alan Saliba u Robert Musumeci sabiex *"..... jindirizzaw l-ilmenti tal-konvenut skond in-nota li*

pprezenta fis-16 ta' April 2013" (fol. 78). Fit-23 ta' Settembru 2013 ipprezentaw ir-rapport (fol. 104) fejn qalu:

i. **<u>Tarag</u>** – Il-konvenut ma segwiex d-direttivi li ta l-perit inkarigat mill-attur ghall-progett, *"…. kemm ghal dak li jirrigwarda tip ta' xibka, kemm ghal dak li jirrigwarda ammont ta' xibka u kif ukoll ghal dak li jirrigwarda l-hxuna tat-tarag"*. Huma taw stima ta' €3,000 sabiex jitkisser it-tarag u jsir wiehed gdid. In eskussjoni kkonfermaw li t-tarag kellu jsir skond id-direttivi tal-perit Micallef minhabba li l-hajt divizorju kien tas-sitt pulzieri. Hu evidenti li l-kuntrattur ma segwiex l-ordni tal-perit. Ovvjament irid igorr ir-responsabbilta' ghal nuqqas bhal dan.

ii. **<u>Spustament tal-hajt</u>** – *"21. L-attur jilmenta minn spustament tal-hajt mhux fuq dak ta' tahtu billi l-kamra tal-banju ta' wara fonda 1.9m fit-tieni sular mentri dik sovrastanti ta' fuq il-bejt hija fonda 2.4m. Is-saqaf ta' bejniethom huwa ohxon 180mm b'xibka A503 fuq span ta' 2.5m (Dok. KM2 fol. 32). Mill-istess pjanta Dok. KM2 ma jirrizultax illi kellu jsir xi flushbeam. Mill-provi lanqas ma jirrizulta li l-konvenut kien ordnat jaghmel xi flushbeam wara li l-bathroom ta' wara fis-second floor saret fonda 1.9m minflok 2.4m kif tidher fuq l-istess pjanta. 22. Is-saqaf tal-bejt li hemm fuq l-imsemmi hajt huwa wkoll ohxon 180mm b'xibka A503 imqabbda fuq l-appogg. 23. Ma deheru l-ebda konsenturi kemm f'dan il-hajt u kif ukoll fis-saqaf ta' taht. 24. Ikkunsidrat dan kollu, l-esponenti ma jarawx li hemm xi xoghol mhux skond l-arti u s-sengha f'dan ir-rigward"*.

iii. **<u>Saqaf minghajr ingall fil-first floor</u>** – Fil-kamra tal-faccata fil-hajt tal-appogg fuq in-naha tax-xellug meta thares mit-triq, ma sarx ingall. Il-hajt huwa wiesa' sitt pulzieri. Il-perit addizzjonali esprimew il-fehma li ingall f'hajt ta' din il-hxuna jista' iktar jikkawza hsara lill-girien. Fil-fehma taghhom ix-xoghol hu skond is-sengha u l-arti.

iv. **<u>Hajt mhux dritt</u>** – Il-bini zdied fuq il-hitan ta' taht wara li nghata l-konkos fuq dawk ezistenti; *"Meta jinbnew hitan fuq hitan ezistenti, il-bennej ikollu jqarreb kemm jista' jkun sabiex iqabbel ma' dak li hemm fuq il-post biex ma johorgux diskrepanzi kbar. L-esponenti jikkunsidraw illi l-konvenut ma setax jaghmel mod iehor, ghax li kieku tella l-hitan incim mar-riegla, xorta wahda kienu jirrizultaw diskrepanzi simili fi bnadi ohra"*.

v. **<u>Gholi intern</u>** – *"L-gholi ntern mill-wicc tal-madum sal-qiegh tas-saqaf huwa 2.66m fit-tieni sular u 2.67m fuq il-bejt. L-attur qieghed il-maduma wara li hadem il-konvenut u jirrizulta wkoll illi fis-sular tal-bejt tqieghdet aktar torba min-normal (madwar 20cm minflok 10cm)"*.

Komplew ighidu li dan id-difett huwa sanzjonabbli. Ovvjament dan ser ifisser li jridu jigu nkorsi spejjez mill-attur.

5. Min jallega jrid jipprova. Mela l-attur kellu jaghti prova li x-xoghol li ghamel il-konvenut ma kienx skond is-sengha u l-arti. Mill-atti hu evidenti li hemm kuntrast ta' opinjonjiet bejn il-persuni teknici, ghal dak li jirrigwarda l-ilmenti dwar:-

(a) spustament tal-hajt;
(b) saqaf minghajr ingall;
(c) hajt mhux dritt;

Fir-rigward tal-ilment relatat **mal-ispustament tal-hajt**, il-qorti ma tifhimx kif dan l-ilment tqajjem wara li l-attur hallas lill-konvenut. Li l-ahhar kamra fit-tieni u tielet sular ma kienux tal-istess daqs, kuntrarjament ghal dak li jidher fil-pjanta tal-perit Micallef (fol. 32), jidher fuq l-ghajn. Wiehed ma jifhimx allura kif l-attur ghadda biex hallas lill-kuntrattur jekk kellu ilment bhal dan. Ilment li lanqas biss issemma fir-rapport *ex parte* tal-perit Sarsero (fol. 4). Dan apparti li l-perit Micallef qal li meta ma kompliex fil-progett kien ghad fadallu jinbena l-ahhar sular. Ma rrizultax li bejn il-perit u l-kuntrattur inqala' xi dizgwid minhabba fejn inbena l-hajt tal-kamra tal-banju fit-tieni sular li wassal biex *"... l-bathroom ta' wara fis-second floor saret fonda 1.9 minflok 2.4m kif tidher fuq l-istess pjanta"* (fol. 110).

Dwar **is-saqaf minghajr ingall** il-periti addizzjonali spjegaw li ma kienx possibbli li jsir l-ingall gialadarba li l-hajt divizorju huwa tas-sitt pulzieri.

Ghal dak li jirrigwarda l-ilment li **l-hajt m'huwiex dritt** il-periti addizzjonali taw raguni ghalfejn, li zgur li m'hijiex imputabbli ghal xi htija tal-konvenut. Raguni ta' natura teknika.

Meqjus dak li nghad hawn fuq l-attur ma rnexxielux jaghti prova li x-xoghol kollu li dwaru ilmenta ma sarx skond is-sengha u l-arti. L-oneru tal-prova kien fuq l-attur. M'hemmx raguni ghalfejn il-qorti ghandha tiskarta l-opinjoni tal-periti addizzjonali. Ghalkemm dwar certu ilmenti nghatat opinjoni differenti minn dik li taw il-periti addizzjonali, il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tikkonkludi li l-opinjoni tal-ewwel perit gudizzjarju hi prova ahjar mill-opinjoni tal-periti addizzjonali. L-istess jinghad ghall-opinjoni tal-perit Sarsero. Fic-cirkostanzi l-qorti tikkonkludi li fuq l-ilmenti fuq imsemmija l-attur ma tax prova li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti.

Fir-rigward tal-gholi ta’ kamra fis-sular ta’ fuq, irrizulta li d-diskrepanza li hemm tista’ tigi regolarizzata (ara wkoll dak li ddikjara l-perit Joseph Ellul Vincenti fis-seduta tal-25 ta’ Marzu 2013, fol. 64). F’dan ir-rigward trid issir Development Notification Order (DNO). Ghal dan il-process il-qorti qeghda *arbitrio boni viri* tillikwida s-somma ta’ **erba’ mitt ewro (€400)**. Ghalkemm man-nota ta’ sottomissjonijiet l-attur ipprezenta stima tal-perit Sarsero, il-provi nghalqu fis-seduta tal-15 ta’ April 2014 (fol. 127).

6. L-attur argumenta li ‘l fatt li l-konvenut ammetta li m’ghandux licenzja ta’ bennej tkompli taggrava l-posizzjoni tieghu (ara nota ta’ sottomissjonijiet). Il-qorti ma tarax kif. Ix-xoghol jew sar tajjeb jew hazin. Gialadarba rrizulta li sar xi xoghol hazin allura l-konvenut irid iwiegeb ghalih, irrispettivament jekk ghandu jew m’ghandux licenzja ta’ bennej.

7. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet l-attur ghamel ukoll riferenza ghal fatt li l-konvenut thallas zejjed (ara wkoll 5 paragrafu tal-premessi), u ghamel riferenza ghal dak li qal il-perit Robert Sarsero fl-affidavit fejn qal: *"Jien ppreparajt il-kont tax-xogholijiet u dan inhadem fuq rati tas-suq tas-sena 2007, u l-kont taghna gie jammonta ghal €11,407.65. Meta wiehed iqabbel il-kont taghna mal-kont li pprezentali s-sur George Azzopardi, li jammonta ghal €13,511.38, jirrizulta li r-rati tal-bini huma bejn wiehed u iehor ugwali. Id-differenza, li tammonta ghal €2,103.73 qieghda fil-kwantitajiet tal-materjal u l-mano d’opera"* (fol. 21). Madankollu fir-rikors guramentat m’hemm l-ebda talba li tirreferi ghal dan u t-talbiet kollha jirrelataw ghal xoghol li ma sarx skond is-sengha u l-arti u mhux ghal *overcharging*. Hu veru li fil-hames premessa tar-rikors jinghad:-

   "Illi inoltre’ u minghajr pregudizzju, l-intimat thallas flus zejda ghax-xogholijiet imsemmija, u konsegwentement zamm l-istess flus b’arrikkiment indebitu a skapitu tal-istess rikorrent" (fol. 1).

   Madankollu t-talbiet jitrattaw biss ix-xoghol hazin. Fil-fatt hu talab:

   1. Dikjarazzjoni li x-xoghol sar hazin u mhux skond is-sengha u l-arti;
   2. Likwidazzjoni tad-danni minhabba x-xoghol hazin;
   3. Li l-konvenut jigi kkundannat ghad-danni.

8. Ghalhekk il-qorti hi prekluza milli taghti decizjoni dwar dan l-ilment in kwantu trid tiddeciedi fuq it-talbiet li ppropona l-attur fir-rikors guramentat.

Ghal dawn il-motivi l-qorti taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenut.**

2. **Tichad it-tieni eccezzjoni u tilqa' t-talbiet tal-attur b'dan li ghal finijiet tat-tieni talba tillikwida s-somma ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800)[1].**

Spejjez jinqasmu 60% ghall-konvenut u 40% ghall-attur. Il-konvenut ghandu jaghmel tajjeb ghall-porzjon ikbar mill-ispejjez minhabba li l-origini ta' din il-kwistjoni kien ix-xoghol hazin li ghamel.

< Sentenza Finali >

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

[1] Il-qorti qeghda zzid somma fir-rigward tad-difett konfermat mill-perit J. Ellul Vincenti bhala: *"Spreader beam tal-concrete maghmul maqlub u mhux fil-posizzjoni preciza fejn kellu jitla"*, li dwaru ma jirrizultax li l-konvenut ilmenta.