

Qorti tal-Appell  
(Kompetenza Inferjuri)

Imhalled Anthony Ellul

Appell numru: 14/2015

**Michael Hill (Passaport numru 702820060) (appellant)**

**vs**

**Vincent Bonnici (K.I. 461951M) u Bonnie Ltd (C 18015) (appellati)**

28 ta' April 2017

### **Il-Qorti:**

Rat **I-Avviz ta' Michael Hill tat-2 ta' Mejju 2011** permezz ta' liema huwa talab lit-Tribunal Ghal Talbiet tal-Konsumatur sabiex jikkundanna lill-konvenuti jhallsuh is-somma ta' €2,170 ghal xoghol difettuz ezegwit f'*penthouse* numru 7 Blokk A, Triq il-Gidwed, Marsascula li xtara minghandhom.

Rat **ir-Risposta tal-konvenuti**<sup>1</sup> permezz ta' liema huma ressq u s-segweni eccezzjonijiet: (i) it-Tribunal mhux kompetenti *rationae materiae* billi Bonnie Ltd ittrasferiet l-appartament fi stat *finished* u ghalhekk ma tezistix relazzjoni ta' kummercjant u konsumatur; (ii) Vincent Bonnici m'huwiex legittimu kontradittur; (iii) l-attur messu ghamel l-azzjoni ghal difetti mohbija, mhux dik li fetah quddiem it-Tribunal; (iv) it-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; u (v) it-talba hi esagerata u sta ghall-attur igib prova tad-danni li jghid li sofra.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Lulju 2011 permezz ta' liema l-attur irtira t-talba fil-konfront tal-konvenut Vincent Bonnici u giet irtirata t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.

Rat **is-sentenza preliminari tat-Tribunal tat-23 ta' Jannar 2012**<sup>2</sup> permezz ta' liema t-Tribunal cahad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u ddikjara ruhu kompetenti *rationae materiae*.

Rat **is-sentenza finali tat-Tribunal tat-12 ta' Mejju 2015**<sup>3</sup> permezz ta' liema huwa laqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti u ddecieda hekk –

*"It-Tribunal, wara li sema' lill-partijiet u wara li sema' lix-xhieda kollha, u wara li ra s-sottomissjonijiet, u wara li ra l-punti legali, jikkonkludi li skont sentenzi tal-Qorti ta' Malta din l-azzjoni mhix proponibbli ghax ir-rikorrenti jmissu*

---

<sup>1</sup> Fol 4.

<sup>2</sup> Fol 18.

<sup>3</sup> Fol 44.

*ntavola jew azzjoni rei vendicatoria jew azzjoni aestimatoria, li f'dan il-kaz ma talabx hekk imma talab danni.*

*Ghal dawn il-motivi:*

*It-Tribunal, qed jichad it-talba tar-rikorrenti, u bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."*

L-attur appella minn din is-sentenza u l-konvenuti wiegbu<sup>4</sup>. Waqt is-seduta tal-24 ta' Gunju 2016 dehru d-difensuri tal-partijiet u saret trattazzjoni<sup>5</sup>.

Permezz ta' **sentenza datata 7 ta' Novembru 2016**<sup>6</sup> din il-Qorti ddecidiet hekk-

*"Ghal dawn il-motivi tilqa' l-appell u:*

- 1. Thassar is-sentenza tat-12 ta' Mejju 2015.*
- 2. Tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti.*
- 3. Il-kawza tibqa' differita sabiex isiru sottomissjonijiet dwar il-meritu (artikolu 22(4) tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur, Kap. 378).*

*Spejjez tas-sentenza tat-12 ta' Mejju, 2015 u tal-appell a karigu tal-appellati."*

Waqt is-seduta tal-20 ta' Jannar 2017<sup>7</sup> dehru d-difensuri tal-partijiet u l-appellat u saret trattazzjoni.

Il-Qorti rat l-atti li minnhom jirrizulta li:

- i. Permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita datat 30 t'April 2008<sup>8</sup> l-attur akkwista minghand Vincent Bonnici ghan-nom ta' Bonnie Ltd appartamento (penthouse) u garaxx *shell form* fi blokka ta' appartamenti maghrufa bhala "Southend" gewwa Triq Gidwet, Marsascala ghall-prezz ta' €151,875.14;
- ii. Skont l-istess kuntratt, il-venditur kien obbliga ruhu li jezegwixxi x-xoghlijiet ancillari miftehma skont il-kuntratt *"to a high standard of workmanship"*<sup>9</sup>. Dawn ix-xoghlijiet ancillari kienu jikkonsistu fit-tkomplija tal-partijiet komuni tal-blokka t'appartamenti u tal-kumpless tal-garaxxijiet, kif ukoll il-faccata ta' quddiem u wara tal-Blokka<sup>10</sup>;

---

<sup>4</sup> Fol 15 *et seq.*

<sup>5</sup> Fol 24.

<sup>6</sup> Fol 27 *et seq.*

<sup>7</sup> Fol 32.

<sup>8</sup> Fol 13b *et seq.*

<sup>9</sup> Klawzola 12.

<sup>10</sup> Klawzola 1.12 tal-kuntratt.

iii. Hemm qbil bejn il-partijiet li l-appartament gie trasferit lill-attur fi stat *finished*<sup>11</sup>;

iv. L-attur jikkonferma li sad-data tal-kuntratt, *"the apartment was tiled, plumbing and electricity were in place, the external apertures were in place, walls were rendered, some of the apertures were also installed but some of the internals were missing. I think that the second bathroom was not finished either"*<sup>12</sup>;

iv. Wara l-iffirmar tal-kuntratt saru xi xoghlijiet ohra minuri skont dak hemm miftiehem<sup>13</sup>.

### **Preliminari.**

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet taghhom<sup>14</sup> il-konvenuti ssottomettew li mill-atti ghandhom jigu sfilzati numru ta' dokumenti mibghuta bl-email mill-attur ghax fil-fehma taghhom dawn mhux biss fihom dettalji superfluwi izda gew komunikati wkoll b'mod illegali.

Il-Qorti ma taqbilx.

Fl-ewwel lok, l-artikolu 21(1) tal-Att jipprovdi li –

*"Tribunal jaqta' l-kwistjonijiet f'talba jew kontro-talba prezentati quddiemu skont kull meritu u g'ustizzja sostantiva tal-kaz , u skont l-ekwita':"*

Dan ifisser li t-Tribunal mhuwhiex marbut bi procedurali stretta fil-mod kif imexxi l-kaz. Il-fatt li certi dokumenti gew mibghuta lit-Tribunal permezz ta' email ma ghandu ghalhekk iwassal ghal ebda sanzjoni kontra l-attur. Effettivament il-konvenuti ma kienu rressqu ebda oggezzjoni ghal dawn id-dokumenti. Fic-cirkostanzi m'hemmx lok li jigu sfilzati mill-atti tat-Tribunal.

### **Mertu.**

L-ilment tal-attur quddiem it-Tribunal jirrigwarda l-mod kif saru uhud mill-*finishings* mill-konvenuti fl-istess appartament ghax fil-fehma tieghu dawn ma sarux skont l-arti u s-sengha. Huwa qed jitlob is-somma komplessiva ta' €2,170 minghand l-istess konvenuti sabiex taghmel tajjeb ghal dawn in-nuqqasijiet.

Min-naha taghhom il-konvenuti jirribattu li l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u f'kull kaz it-talba tieghu hija esagerata u jispetta lilu jressaq prova tad-danni u tal-ispejjez allegatament sofferti minnu.

<sup>11</sup> Xhieda Vincent Bonnici u konferma tal-attur waqt is-seduta tat-18 ta' Lulju 2011 a fol 13a.

<sup>12</sup> Seduta tal-10 t'Ottubru 2011 a fol 15.

<sup>13</sup> Xhieda ta' Robert Bonnici a fol 15.

<sup>14</sup> Fol 39.

L-ilmenti huma dwar:

### **1. Geyser.**

L-attur jilmenta li, fl-assenza tieghu, il-konvenuti wahhlulu l-*geyser* fuq il-hajt ta' wara tat-terazzin tieghu. Il-post fejn dan twahhal gie maghzul mill-istess konvenuti. Fil-fehma tal-attur, minhabba li dan il-geyser tqiegħed hazin, il-prensa tal-ilma fil-penthouse kienet baxxa u bhala rizultat, l-attur kellu jixtri pompa u jeleva t-tank tal-ilma. Imbagħad giet installata *solar system* mill-konvenuti fuq rikjesta tal-attur stess sabiex tissolva din il-problema u għal ragunijiet ambjentali. Minn mindu giet installata din is-sistema, l-attur kien sodisfatt li qed ikollu ilma shun fil-kcina u fl-*ensuite*. Pero' dan bi spejjez addizzjonali għalih. Huwa qed jitlob dawn l-ispejjez:

- Booster pump - € 145. L-ircevuta, datata 6 t'Ottubru 2009, tinsab fl-atti<sup>15</sup>;
- Zvjutar tat-tank tal-ilma, xiri u installazzjoni ta' pallets biex jigi elevat it-tank - €105. Ricevuta ta' din l-allegata spiza ma gietx esibita.

Min-naha l-oħra l-konvenuti jargumentaw li din il-pretensjoni hija nfondata. Huma jsostnu li l-geyser gie mwahhal tajjeb. Izda, *dato ma non concesso* li dan twahhal hazin, is-soluzzjoni *se mai* kellha tkun li dan jigi ripozizzjonat u mhux li tigi nstallata sistema ta' *solar water heater* u *booster pump*.

Mill-atti jirrizulta li:

i. F'korrisondenza elettronika esibita in atti u datata **3 ta' Dicembru 2010**<sup>16</sup> intqal li Vincent Bonnici kien qed jinsisti li meta l-attur xtara l-penthouse is-sistema tal-ilma kienet qed tahdem tajjeb bil-geyser u d-dawl izda li kien l-attur li ddecieda li jinstalla solar system u pompa tal-ilma. Għal dan, l-attur wiegeb fl-istess jum li l-*geyser* qatt ma kien hadem sew u allura gie rimpjazzat bis-solar system. Qal ukoll li huwa kellu l-istess problema bil-provvista tal-ilma għall-kcina bhal ma kellu s-sid tal-appartament nru 2 fl-istess Blokka. Is-sid l-iehor għazel li jinstalla geyser separat fil-kcina tieghu a spejjez tieghu stess filwaqt li l-attur għazel li jixtri pompa. Fil-fehma tal-attur, il-fatt li hu kellu jixtri pompa u s-sid tal-appartament imsemmi kellu jixtri *geyser* iehor turi li mhewhiex inhu kif qed jgħid Bonnici li l-provvista tal-ilma kienet qed tahdem sew. L-attur zied li *s-solar heating* ma kellu x'jaqsam xejn mal-pompa izda kienet sempliciment inizjattiva ambjentali promossa mill-Gvern.

ii. **Vincent Bonnici** għall-konvenuti minn naha l-oħra xehed hekk<sup>17</sup> –

---

<sup>15</sup> Fol 26e.

<sup>16</sup> Email minghand Janice Xerri lill-attur.

<sup>17</sup> Fol 29a.

*"As regards the complaint regarding water pressure, the water tank was installed on the highest part on roof of penthouse, and there was no problem with regards to the water pressure. The booster pump was only installed when the solar heater was put in and it became necessary. This was because the solar heater was at the same level as the water tank and one had to strengthen the flow of water from the tank to the solar heater."*

iii. **Josef Abdilla** imressaq mill-konvenuti u li ddikjara li gie mqabbad biex jghin fit-twahhil tas-*sanitary ware* fil-blokka tal-appartamenti in kwistjoni xehed hekk<sup>18</sup> -

*"All the sanitary ware were functioning and the water pressure was adequate though there was not much of a headroom for the water tank. We had in fact installed the water-tank on the lift-room in order to increase the headroom and thus the water pressure."*

### **Konsiderazzjoni:**

L-ilment tal-attur huwa li l-geyser twahhal hazin u minhabba f'hekk il-prensa tal-ilma kienet baxxa. Huwa ma lmentax li kellu xi problema fil-prensa tal-ilma fl-appartament b'mod generali izda biss fir-rigward ta' dan il-geyser. Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk is-soluzzjoni *se mai* kellha tkun li tigi ndirizzata l-pozizzjoni ta' dan il-geyser izda ma ngiebet ebda prova li dan it-tentattiv sehh. La kif inghad jidher li l-prensa tal-ilma fil-bqija tal-appartament kienet adegwata difficilment tista' tigi akkolta l-htiega li jigi mgholli t-tank tal-ilma u x-xiri ta' booster pump fir-rigward biss tal-geyser.

Jirrizulta nvece li l-attur qabad u skarta l-geyser u minflok xtara solar system. Kif qal hu stess fl-email tat-3 ta' Dicembru 2010 – *"The geyser never worked properly so it was replaced by solar heating."* Fl-istess email l-attur jghid li ghamel dan ghal ragunijiet ambjentali sabiex jibbenefika minn skema tal-Gvern. Huwa probabbli fic-cirkustanzi li, kif qalu l-konvenuti, l-ispejjez ghall-*booster pump* u ghall-pellets biex jghollu t-tank saru biex tkun tista' tithaddem is-*solar system* u mhux ghax kienu necessarji biex tigi ndirizzata kwalunkwe kwistjoni li l-attur seta' qajjem minhabba l-geyser.

Huwa principju maghruf li d-dannegat hu obligat li jimminimizza d-danni. Jekk l-attur kellu xi kwistjoni fir-rigward tal-geyser huwa kellu l-obbligu li jipprova jsolvi din il-problema bl-inqas spejjez possibbli. La hu ghazel li jelimina l-geyser kompletament u jutilizza solar system ghall-beneficju tal-appartament shih, il-Qorti ma tarax il-ghala ghandu l-attur ghandu jigi rimborsat tal-ispejjez relatati mal-funzjonament ta' din is-sistema.

Din it-talba hija michuda.

---

<sup>18</sup> Fol 28.

## **2. Plumbing.**

L-ilment huwa li l-konvenuti u l-kuntratturi mqabba minnhom ma ghamlux xoghol ta' plumbing skont l-arti u s-sengha. L-attur jghid li l-konvenuti qabdu lil certu Joseph Abdilla biex jahdem fuq il-plumbing meta l-linja tieghu hija fil-membrane. Intqal ukoll quddiem it-Tribunal li Robert Bonnici jaghmel xoghol ta' *plumbing* izda l-kwalifiki tieghu qatt ma gew pruvati quddiem it-Tribunal. Minhabba l-mod kif twahhal it-tank tat-toilet mill-konvenuti zviluppaw problemi fit-toilet tant li eventwalment il-konvenuti xtraw tank ghat-toilet gdid li gie nstallat mill-plumber tal-attur a spejjez tal-istess attur.

Mal-Avviz l-attur indika li l-ispejjez relatati ma' din it-talba tieghu huma ta' €200 ghal installazzjoni ta' toilet *flushing unit* gdid, sostituzzjoni ta' *plumbing*, valves u pajpijiet. Huwa qal ukoll li l-partijiet mibdula kienu disponibbli ghall-ispezzjoni. Fil-kors tal-provi l-attur zied is-somma ta' €100 ghas-sostituzzjoni ta' 3 valves u 10 holders ta' bozoz imsadda fit-terazzin<sup>19</sup>.

Bhala kont ghal xoghlijiet ta' *plumbing* huwa esibixxa dokument ta' persuna bl-isem ta' Celestino Axiag li tirreferi ghal spejjez ta' €180 ghal valve ghal-main tal-ilma, valves ohrajn inkluz minhabba leak mit-toilet, installazzjoni tat-toilet (unit provdut minn Robert Bonnici), elevazzjoni tat-tank tal-ilma u *labour hours*<sup>20</sup>.

Minn naha taghhom il-konvenuti jargumentaw li l-konvenuti kienu talbu lil Joseph Abdilla biss biex jassisti fix-xoghlijiet tal-plumbing u li huma ma kellhom ebda obbligu li jippruvaw il-kredenzjali ta' Robert Bonnici. F'kull kaz jinkombi fuq l-attur juri li Robert Bonnici ma kienx kompetenti li jaghmel xoghol tajjed ta' plumbing.

Mill-atti jirrizulta li:

i. F'email datata 3 ta' Dicembru 2010 l-attur ilmenta li kellu 1.5kg ta' parts tal-plumbing ta' kwalita' hazina li kienu thassru wara 3 jew 4 xhur ta' uzu. Il-kwalita' hazina taghhom kienet giet konfermata mill-*plumber* li kien bidilhomlu. L-attur jghid li kien zamm il-parts difettuzi.

ii. **Josef Abdilla** qal hekk<sup>21</sup> -

*"I was requested by Robert Bonnici to give a helping hand in the fitting out of the bathrooms in the block of apartments and I accepted. I worked with Robert Bonnici for up to 4 days in the installation of the bathroom fittings, and these included the bathroom of plaintiff. Plaintiff had requested an additional bathroom and I helped Robert Bonnici to install the gypsum partitions as well as sanitary ware. I can confirm that the sanitary ware that*

---

<sup>19</sup> Fol 29d.

<sup>20</sup> Fol 26d (Dok MH 19) – u xhieda tal-attur a fol 26a.

<sup>21</sup> Fol 28.

*was installed in this bathroom were new and functioning.....This is not the first time that I had installed such sanitary ware. I do loads of maintenance in holiday accomodations."*

iii. **Vincent Bonnici** xehed<sup>22</sup> li huwa ma kienx konsapevoli li l-attur kien bidel xi angle valves mill-kamra tal-banju ghax l-attur qatt ma kien ilmenta dwar dan. Ix-xoghol tal-*plumbing* kien sar minn terzi imma s-socjeta' konvenuta kienet responsabbli ghal xi alterazzjonijiet fil-*plumbing*. Huwa sahaq illi jekk l-attur ma kienx jaghmel uzu mill-appartament ghal perjodi twal, kien inevitabbli li s-sistema ta' *plumbing* ikollha l-problemi minhabba *corrosion*. In fine huwa cahad li Josef Abdilla kien ghamel xi xoghlijiet ta' *plumbing* ghax dan kien ghamel biss xoghol ta' *waterproofing membrane*. Il-*plumbing* invece kien sar minn certu Pierre Zammit.

iv. *Business card* esibita man-Nota ta' sottimissjonijiet tal-attur tindika li dan Joseph Abdilla jipprovdi servizzi ta' membrane.

### **Konsiderazzjoni**

Huwa car li hemm nuqqas ta' qbil bejn il-konvenuti dwar min ghamel ix-xoghol tal-*plumbing*, u cioe jekk hux Robert Bonnici mghejjun minn Joseph Abdilla (li jidher li huwa ntiz f'servizzi ta' membrane) jew inkella minn terza persuna bl-isem ta' Pierre Zammit. F'kull kaz, il-prova li kellha titressaq hija jekk ix-xoghol tal-*plumbing* sarx skont l-arti u s-sengha jew le u mhux min ghamlu.

Mill-provi l-Qorti tinnota li l-konvenuti mkien ma nnegaw li huma kienu rrimpjazzaw it-tank tat-toilet tal-attur. Dan jikkonvinci lill-Qorti li t-tezi tal-attur li dan sehh ghax dak originali twahhal hazin hija minnha. Ghaldaqstant l-attur ghandu jigi rimborsat tal-ispiza ghall-installazzjoni tat-tank gidid.

L-attur jghid li kellhom jinbidlu valves ohrajn. Izda fil-fehma tal-Qorti mhux biss ma ngiebet ebda prova konkreta ta' dan it-tibdil izda lanqas tar-raguni ghal tali tibdil, u cioe' jekk se mai dan kienx ghal raguni atribbwibbli ghal twahhil hazin ta' *plumbing* jew minhabba xi raguni ohra fosthom minhabba hsrat kawzati minn nuqqas ta' uzu regolari tal-appartament tenut kont li l-attur ma jkunx regolarment Malta.

Il-Qorti sejra ghalhekk tilqa' din it-talba limitatament ghall-ispejjez abbinati mal-installazzjoni tat-tank tal-flushing fis-somma *arbitrio boni viri* ta' **€70**.

Il-Qorti lanqas mhi ser tilqa' t-talba tal-attur ghas-somma ta' €100 ghas-sostituzzjoni ta' 3 valves u 10 holders ta' bozoz imsadda fit-terazzin peress li huwa meqjus li s-sadid fuq bozoz u apparat iehor fuq barra huwa normali tenut kont l-espozizzjoni taghhom ghall-elementi. Ma jirrizulta ebda ness bejn

---

<sup>22</sup> Fol 36.

dan l-akkadut u xi nuqqasijiet attribwibbli lill-konvenuti fix-xoghlijiet ta' *finishing* li huma kellhom jaghmlu.

### **3. Aperturi tal-aluminium, tikhil u zebgha.**

L-attur jilmenta li l-aperturi tal-aluminium li saru fl-appartament minn kuntrattur imqabbad mill-konvenuti ma kinux ta' kwalita' tajba ghax ma kinux jilqghu ghall-elementi. Mhux biss il-materjal kien ta' kwalita' nferjuri izda anke s-sealing ma sarx sew u kien jidhol l-ilma meta taghmel ix-xita. It-tqeghid ta' dawn l-aperturi ma sarx skont l-arti u s-sengha. Isostni li minkejja li gie mwieghed li dawn in-nuqqasijiet ser jigu ndirizzati, il-konvenuti baqghu inadempjenti. L-attur ipprezenta ritratti tat-twieqi in kwistjoni kif ukoll tal-allegati problemi li nqalghu fit-tikhil u t-tibjid tal-appartament minhabba d-dhul ta' ilma mit-twieqi<sup>23</sup>.

Mal-Avviz l-attur elenka lista tal-ispejjez relatati ma' din it-talba:

Twieqi tal-aluminium u bibien – 7 units €300

Handle tal-bieb tal-aluminium – €40

Tikhil u zebgha ghal gewwa €200

Fil-breakdown tal-claim riveduta tieghu l-attur emenda l-ammont tal-pretensjoni tieghu u ddikjara li huwa qed jitlob €650 ghal, "*External plastering and internal reinstatement of walls surrounding above, after re-sealing aluminium fittings.*"

Min-naha l-ohra l-konvenuti jirrikonoxxu li kien hemm il-htiega ta' *sealing* mill-gdid wara l-istallazzjoni originali, liema xoghol sar a spejjez taghhom stess. Izda wara dan il-problema ssolviet tant li l-attur ma lmentax aktar ghal **sentejn shah** u anke Charles Vella li kien jiehu hsieb il-post fl-assenza tal-attur ikkonferma li l-problema ssolviet.

Mill-atti jirrizulta li:

i. **Fl-email tat-3 ta' Dicembru 2010**, Janice Xerri nfurmat lill-attur li skont Bonnici x-xoghol tal-aluminium hallsu kollu. L-attur irrisponda li l-ahwa Bonnici kienu rrikonoxxew diversi drabi li l-kuntrattur originali (Tower Aluminium) kienu ghamlu xoghol li mhux skont l-arti u s-sengha tant li Bonnici kienu qablu li jinkarigaw kuntrattur iehor biex jipprova jsolvi l-problema tal-attur. Huwa qal li, bi qbil mal-konvenuti, dan il-kuntrattur gdid kien qabel li jirrimpjazza t-twieqi kull fejn kien hemm bzon. Madankollu l-kuntrattur kaxkar saqajh matul is-sajf u pprova jaghmel xoghlijiet parzjali f'Settembru. Il-kuntrattur kien qallu li jekk ix-xoghlijiet parzjali ta' Settembru ma jkollhomx success huwa kien ser jaghmel ir-rimpjazzar tat-twieqi kif originarjament

---

<sup>23</sup> Fol 26b u 29b.



miftiehem fir-rebbiegha jew is-sajf li jmiss. Peress li bix-xita t'Ottubru rega' dahal l-ilma mit-twieqi l-konvenuti kellhom jitqiesu responsabbli.

ii. Dwar il-*handle tal-aluminium*, skont l-istess email ta' Xerri, il-konvenuti ma kinux lesti li jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez ghax fil-fehma taghhom dan kien tkisser mill-attur stess. Fir-risposta tieghu ghal dik l-email l-attur kien irribatta li l-konvenuti kienu qablu li dan kellu jinbidel ghax kien difettuz mill-bidu. Dan il-qbil kien sar fil-prezenza ta' terz f'Mejju 2010. Il-kuntrattur kien ittardja biex iwahhal il-handle wara li kien gab handle hazin. Huwa zied li sussegwentement il-konvenuti kienu rrifjutaw li jwahhlu minhabba kwistjoni ohra separata li nqalghet mal-kumitat tal-Blokka.

iii. Saret **laqgħa fl-14 ta' Gunju 2011** bejn il-partijiet fil-kawza fil-prezenza ta' Stanley Bonello, Branch Manager ta' Frank Salt (Real Estate Ltd)<sup>24</sup>. In-notamenti tal-laqgħa (Dok VB 1) intbagħtu lill-konvenuti minn Stephen Bonello stess. Skont dawn in-notamenti l-problema tal-aluminium giet rikonoxxuta mill-konvenuti u gew provduti anke ritratti mill-attur biex tigi murija l-problema. Il-konvenuti assikuraw lill-attur li l-problema kienet ser tigi nvestigata u rettifikata mill-aktar fis.

iv. **F'email datata 19 t'Awissu 2011** lil Vince u Robert Bonnici l-attur rega' fakkarhom fil-ftehim li kellhom bejniethom dwar l-aluminium u x-xoghlijiet rimedjali li kellhom isiru. Huwa qalilhom li wara x-xoghlijiet hziena li kienu saru minn Tower Aluminium inkarigat minn Bonnici, huma stess kienu qabdu lil certu Twanny li kien irrikonoxxa u spjegalu x-xogħol hazin li kien sar fl-installazzjoni originali. L-attur qal li skont dan l-istess Twanny, it-twieqi kellhom jinqalghu u jigu ri-installati b'mod adegwat b'dana li jerga' jsir *sealing* fil-partijiet imhassra b'materjal ahjar. F'dik l-istess email huwa semma wkoll il-kwistjoni tal-handle u nsista li l-kuntrattur imqabbad mill-konvenuti stess kien ammetta li dan kien difettuz u li l-kwistjoni baqghet ma ssolvietx ghax Twanny kien gab *handle* li ma jaqbilx.

vi. Vince Bonnici kien irrisponda ghal din l-email l-ghada **20 t'Awissu 2011**. Huwa fakkar lill-attur fil-laqgħa li huma kellhom mieghu fil-prezenza tar-rapprezentant ta' Frank Salt f'Gunju fejn huma mhux biss qablu li kellhom isiru x-xoghlijiet mill-konvenuti kif miftiehem imma wkoll li l-attur kellu jwaqqa' l-kaz tat-Tribunal. Fil-fehma ta' Bonnici, la l-attur baqa' ma waqqax il-kaz, huwa ma kellux jippretendi li l-konvenuti jaghmlu l-parti taghhom. Bonnici qal hekk – *"...it was agreed not only for the works which I agreed to do but also was agreed that you drop the Tribunal case. Unfortunately you did not do so instead you urged the tribunal to continue with the case. So how on earth you expect me to do my part when you don't do yours. I was expecting that when we met at the tribunal you was going to drop the tribunal case and stick to what we have BOTH of us agreed upon."*

---

<sup>24</sup> Fol 5.

vii. F'email datata **17 t'Ottubru 2011** indirizzata lil Vince Bonnici u Robert Bonnici, l-attur rega' lmenta li rega' kellu problema b'ilma li dahal mit-tieqa ta' fuq it-terazzin minhabba x-xita. Din it-tieqa kienet diga' giet spezzjonata mill-ahwa Bonnici. Huwa qal li –

*"leaking was extremely serious last weekend, and confirms what Twanny reported and showed me – namely that the top of the window is loose and the whole window requires re-installing properly in the aperture more precisely, and sealed with much better material than was used by Tower initially<sup>25</sup>."*

vii. Fix-xhieda tieghu quddiem it-Tribunal **l-attur** qal hekk-

*"I never carried out any maintenance on windows as I saw no point in doing so before they were rectified."<sup>26</sup>*

Qal ukoll li huwa kien qiegħed jitlob kumpens minhabba hsara li saret fil-hitan kawza ta' infiltrazzjoni ta' ilma mit-twieqi tal-aluminium. L-ilma kien jidhol wara x-xita u kienet tibda tifforma l-moffa. L-attur jghix fl-appartament circa 6 u 7 xhur fis-sena<sup>27</sup>.

viii. **Vincent Bonnici** xehed hekk<sup>28</sup> -

*"Mike Hill complained about 3 front windows and alleged that they were leaking when it rained. I brought the aluminium contractor Tower Aluminium who sealed the windows. After the windows were resealed, Mr Hill left the island and did not know whether the problem was solved or not. When Mr Hill came back, he complained again about the seepage of water in the front windows and stated that one of the walls is growing mould because of the water infiltration. At that point he showed me one of the photos Doc BBZ, I went again to the aluminium contractor and asked him to inspect the works again. When we went on site, the aluminium contractor pointed out that what was shown on photo was nothing but dust that had accumulated during the winter and which had set because of the condensation on the windows from the inside. Thus he cleaned some of the windows with his hand and said that this is a cleaning problem and not for him. The aluminium contractor also pointed out some cracks on the silicone beyween the windows and the walls, and stated that this is a normal maintenance problem caused by lack of maintenance."*

ix. In kontro-ezami<sup>29</sup> Bonnici qal li l-aperturi tal-aluminium kienu twahhlu minn Tower Aluminium. Għall-bidu kien hemm xi problemi minhabba li kien jidhol l-ilma imma mbagħad dawn gew rimedjati u ttestjawhom b'pajp tal-ilma

---

<sup>25</sup> Fol 14e.

<sup>26</sup> Fol 29a.

<sup>27</sup> Fol 29a.

<sup>28</sup> Fol 29a.

<sup>29</sup> Fol 36.

u ma kienx hemm aktar perkolazzjoni. Wara xi xhur l-attur rega' lmentha li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma u allura l-konvenuti qabbdli lil certu Twanny biex jerga' jaghmel sealing tal-aperturi. Wara kien sema' xejn aktar minghand l-attur sakemm fix-xitwa ta' sentejn wara huwa lmentha ghal darb'ohra minn sadid li kien qieghed jidher u meta regghu issejhu ta' Tower Aluminium irrizulta li dan kien biss trab. Bonnici cahad li huwa qabbdli lil Twanny ghax Tower Aluminium ma kinux ghamlu xoghol sew. Huwa qal li kien hallas €40 lil Twanny biex jerga' jaghmel is-sealing li huwa xoghol ta' manutenzjoni ordinarja li ghandu jsir regolarment mis-sid qabel ma jibda l-istagun tax-xita. Skont Bonnici, mill-blokka shiha huwa l-attur biss li lmentha fuq l-aperturi.

x. **Charles Vella**, mressaq mill-konvenuti, u li ghal xi zmien kien jiehu hsieb l-appartament tal-attur, qal li fil-frattemp it-twieqi kienu gew imsewwija mill-konvenuti li minn naha taghhom irrangaw ukoll il-finishes tal-gypsum li kien hemm bzonn. In kontro-ezami huwa qal li l-ahhar li dahal fl-appartament kien circa l-2009-2010<sup>30</sup>.

xi. Waqt access fuq il-post fid-**9 ta' Dicembru 2013** l-attur wera xi nuqqasijiet li fil-fehma tieghu kienu kawzati minn xoghol mhux maghmul skont l-arti u s-sengha. Vincent Bonnici rega' nsista li l-ingress tal-ilma kien minhabba nuqqas ta' sealing regolari tal-aperturi<sup>31</sup>.

### **Konsiderazzjoni**

It-tezi tal-konvenuti hija li l-attur kien sodisfatt bir-*re-sealing* kemm ghax ghal sentejn shah ma ghamilx ilment maghhom u anke ghax kien Charles Vella stess li kkonferma li l-problema tal-aperturi kienet giet solvuta.

Jigi osservat fl-ewwel lok li fuq ammissjoni tieghu stess Charles Vella dahal l-ahhar fl-appartament tal-attur fl-2010. Allura zgur ma jistax jixhed ghal dak li sehha wara dan iz-zmien.

Fit-tieni lok, l-iskambju ta' korrisondenza succitata turi li sal-2011 il-problema tal-aperturi kienet ghadha ma gietx solvuta. Sinifikanti huwa li fil-laqgħa li saret bejn il-partijiet fil-prezenza ta' Stanley Bonello ta' Frank Salt (Real Estate Ltd) **fl-14 ta' Gunju 2011**, fil-punti maqbula bejn il-partijiet gie ndikat li "**Aluminium problem has been acknowledged by the Bonnici's**"<sup>32</sup>. Dan sehha ftit gimghat wara li l-attur kien intavola l-kawza quddiem it-Tribunal (23 ta' Mejju 2011). Jirrizulta wkoll li xahrejn wara dik il-laqgħa, f'Awissu ta' dik is-sena, l-attur rega' fakkar lill-konvenuti dwar ix-xoghlijiet rimedjali, għall-liema rikjesta Vince Bonnici kien irrisponda biss li la l-attur ma kienx waqqa' l-kawza kif miftiehem allura hu ma kienx lest jaghmel il-parti tieghu. F'Ottubru ta' dik l-istess sena l-attur kien rega' lmentha. Dan għall-Qorti ma jfisser xejn hlief li

---

<sup>30</sup> Fol 35.

<sup>31</sup> Fol 37.

<sup>32</sup> Fol 5.

sal-2011 il-problema tax-xoghlijiet rimedjali da parti tal-konvenuti zgur kienu ghadhom ma sarux kif pattwit.

Il-konvenuti jargumentaw li fil-frattemp ix-xoghlijiet rimedjali fl-aperturi saru minn Twanny Aluminium a spejjez taghhom ghalkemm ma rrizultax car meta kien dan il-perjodu. Il-Qorti tifhem li dan sar wara l-2011. Il-konvenuti jghidu wkoll li **I-attur imbaghad ghamel sentejn minghajr ma ressaq ilment iehor** fir-rigward. Fatt **li I-attur ma cahadx**. Dan jimmilita favur it-tezi tal-konvenuti li l-problema giet eventwalment indirizzata. Fl-ewwel nota ta' sottomissjonijiet quddiem it-Tribunal, l-attur qal:

*"Mr Hill was advised that in order to solve the problem of the windows permanently, these had to be removed, reworked and reinstated with the marble slabs correctly positioned".*

M'hemm l-ebda prova teknika li tista' tikkonvinci lill-qorti dwar il-htiega li jsir dak li qal l-attur. Dan apparti li kien mistenni mill-attur li huwa jaghmel il-parti tieghu ukoll u jiehu hsieb il-*maintenance* regolari tal-aperturi meta jkun hemm b'zonn, haga li hu stess jghid li m'ghamilx.

Madankollu l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li ghalkemm l-attur xtara l-appartament fl-2008, zgur li almenu sal-2011 kien hemm problema ta' perkolazzjoni ta' ilma gewwa l-fond, u dan kawza ta' nuqqas ta' azzjoni rimedjali mill-konvenuti. Mir-ritratti ezibiti in atti gie muri li partijiet tal-hitan tal-appartament, partikolarment dawk vicin l-aperturi gew soggetti ghall-umditu' u moffa – kawza li hija anke attribwibbli ghal dhul ta' ilma minn barra. Fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-attur jisthoqqlu jigi kkumpensat. Madanakollu, l-Qorti sejra tiehu wkoll in konsiderazzjoni l-fatt li l-attur ma kienx jabita fil-fond b'mod kontinwu, b'dana li n-nuqqas ta' ventilazzjoni regolari setghet ikkontribwiet ukoll ghall-istat li spickaw fih l-istess hitan.

**Il-Qorti sejra tillikwida s-somma ta' mitejn u hamsin ewro (€250) arbitrio *boni viri* ghal-xoghlijiet ta' tikhil u zebgha rimedjali a favur l-attur.**

Dwar il-*handle tal-aluminium*, l-attur ma gab ebda prova konkreta tad-difetti li allegatament kellu. Fin-nuqqas ta' prova din it-talba mhux ser tigi akkolta.

#### **4. Perkolazzjoni fl-appartament ta' taht**

Fl-Avviz tat-Talba l-attur jghid li minhabba difetti fis-sistema tal-plumbing beda jkun hemm perkolazzjoni mit-terazzin tal-appartament tieghu ghal dak ta' tahtu. Fil-fehma tieghu il-konvenuti ghamlu xoghol rimedjali izda dan sar b'mod traskurat u kerrah id-dehra tal-madum tat-terazzin.

Fl-email tieghu tat-3 ta' Dicembru 2010 l-attur kien ilmenta li x-xoghol fit-terazzin fl-2009 mill-konvenuti ma kienx sar sew tant li kienet giet rapportata perkolazzjoni ohra ta' ilma lil ta' Bonnici.

F'email ohra datata 17 t'Ottubru 2011 lil Vince u Robert Bonnici huwa lment li ghat-tielet sena konsekuttiva s-sidien tal-appartament ta' tahtu regghu esperjenzaw perkolazzjoni gos-saqaf tagghom. Skont l-attur kien probabbli li dan kien qed jigi kkawzat mis-sistema tad-dranagg li kien hemm fuq il-kamra ta' dawn is-sidien. L-attur qal li minkejja li kull sena kienet tingibed l-attenzjoni ta' Bonnici dwar dan, huma kienu ghadhom qed jistennew soluzzjoni definittiva minn naha ta' Bonnici.

Mal-Avviz l-attur indika li huwa qed jitlob €460 *"(to) assess previous work on terraces (90m) correct, clean up and ensure effectiveness against leaking – repair current damage in flat below."* Fl-istess dokument huwa ddikjara li l-madam tat-terazzin, fejn dawn jahbtu mal-qiegh tal-bibien tieghu, jistghu ikunu s-sors ta' perkolazzjoni ta' ilma fil-flat ta' taht.

Madankollu waqt is-seduta tal-14 ta' Novembru 2012 quddiem it-Tribunal, l-attur iddikjara li huwa ma kellu ebda lment fir-rigward tal-*water-proofing* tal-bejt u t-terazzin tal-appartament ghax ma kien hemm ebda perkolazzjoni ta' ilma. Huwa ddikjara wkoll li ma kellu ebda lment dwar il-mod kif tqieghed il-madam tat-terazzin<sup>33</sup>. Infatti fl-istima riveduta tal-ammonti li kien qieghed jitlob l-attur, huwa ma rega' avvanza ebda pretensjoni ghal xi somma fir-rigward<sup>34</sup>.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-attur m'ghadux qed jinsisti fuq din it-talba u sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-talba.

## **5. Privatezza**

L-attur jilmenta li l-gallariji taz-zewg terazzini fil-faccata tal-bini ma saritx skont il-policy tal-MEPA applikabbli u esibita in atti. Konsegwentement, il-privatezza bejn iz-zewg binjiet ma gietx rispettata.

Mill-atti jirrizulta li:

i. L-attur esibixxa policy tal-MEPA li tipprovdi dwar protezzjoni adegwata ghal privatezza fir-residenzi sabiex tigi assikurata t-tgawdija tal-fond<sup>35</sup>. Din il-policy tghid li *"Privacy may be achieved by distance separation, screening and window design, or through a combination of these measures.....It is not directed to the maintenance of privacy between units within a building which may be grouped around internal spaces, such as an internal yard."*

ii. L-attur esibixxa wkoll email datata 11 ta' Novembru 2013 li fih inghata parir dwar passi li jista' jiehu biex izid il-privatezza tieghu fuq il-bejt.

---

<sup>33</sup> Fol 28.

<sup>34</sup> Fol 29d.

<sup>35</sup> Fol 26c.

iii. Mal-Avviz l-attur indika li huwa qed jitlob is-somma ta' €650 ghal frame tal-aluminium bil-hgieg laminat, liema figura giet sussegwentement aggstata mill-attur ghal €700<sup>36</sup>. Huwa esibixxa wkoll ritratti ta' dan il-frame a fol 40 et seq (dok BJV1-3).

iv. Minn naha taghhom il-konvenuti esebew Dikjarazzjoni tal-perit Benny Cortis tal-21 ta' Novembru 2012 li tghid li l-hajt bejn Blokk A u Blokk B sal-livell ta' penthouse f'Southend Marsascale huwa mibni skont il-pjanti approvati mill-MEPA<sup>37</sup>.

v. Fix-xhieda tieghu quddiem it-Tribunal Vincent Bonnici qal li huwa ma jafx f'hiex tikkonsisti din it-talba ghal €650 u hu qatt ma kien avvicinat mill-attur dwar dan.

### **Konsiderazzjoni:**

Il-Qorti ma tqisx li din it-talba hija gustifikata. Id-dikjarazzjoni tal-perit Cortis li l-hitan bejn iz-zewg blokk ta' appartamenti gew mibnija skont il-pjanti tal-MEPA ma gietx kontradetta bi prova kuntrarja. Jekk l-attur xtaq jawmenta l-privatezza tieghu, huwa jinsab liberu li jaghmel dan izda mhux a spejjez tal-konvenuti.

Din it-talba hija michuda.

### **6. Tkissir u lampa niegsa.**

L-attur jilmenta li fil-perjodu li huwa kien ta c-cavetta tal-appartament lill-konvenuti sabiex jitlestew ix-xoghlijiet rimedjali miftehma bejn il-partijiet, l-istess konvenuti, minghajr il-kunsens tieghu, kienu ghaddew ic-cwieviet tal-appartament lill-haddiema tal-Melita sabiex dawn jghaddu minn fuq il-proprjeta' tieghu u jinstallaw apparat u antenna fuq il-bejt tieghu. Meta xi zmien wara huwa kien mar fl-appartament sab xi oggetti mkissra.

L-attur xehed hekk<sup>38</sup> -

*"I am only referring to the breakage of the toilet seat which happened during my absence from these islands. I am assuming that this was done by Bonnie Ltd who had a spare key to effect repairs in the apartment. I state that the values therein declared are based on what I spent out of my pocket or on the estimates that I had obtained."*

Waqt ix-xhieda tieghu quddiem it-Tribunal l-attur xehed li ma kien fadallu ebda pretensjoni ghal dak li jirrigwarda l-lampa<sup>39</sup> u ghaldagstant il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din il-parti tat-talba.

---

<sup>36</sup> Fol 29d.

<sup>37</sup> Fol 29e.

<sup>38</sup> Fol 29a.

Fil-claim riveduta tieghu l-attur qed jitlob €60 ghal dan it-tkissir<sup>40</sup>. Izda ebda prova tat-toilet seat allegatament imkisser ma tressqet imqar b'ritratti u wisq inqas ingiebu xi ricevuti fir-rigward.

It-talba qeghda ghalhekk tigi michuda.

### **Ghal dawn il-motivi l-Qorti:**

- 1. Tichad l-eccezzjonijiet hlief safejn kompatibbli ma' dak hawn deciz.**
- 2. Tilqa' t-talba tal-attur parzjalment fir-rigward biss tal-ispejjez abbinati:**
  - a. mal-installazzjoni tat-tank tal-flushing fis-somma *arbitrio boni viri* ta' €70; u**
  - b. max-xoghlijiet ta' tikkil u zebgha rimedjali fl-appartament tal-attur fis-somma *arbitrio boni viri* ta' €250.**
- 3. Tillikwida s-somma totali ta' tlett mija u ghoxrin ewro (€320) a favur tal-attur u tordna lis-socjeta' konvenuta thallsu dan l-ammont.**
- 4. Peress li mhux it-talbiet kollha tal-attur gew akkolti u kien hemm rimedju li sar fil-mori tal-proceduri, l-ispejjez ghandhom jinqasmu f'sehem ugwali bejn il-partijiet fil-kawza.**

Anthony Ellul.

---

<sup>39</sup> Fol 29a.

<sup>40</sup> Fol 29d.