Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Inferjuri

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 2 ta' Mejju 2017

Avviz Numru:- 6/2015JVC

Publius Pisani

Vs

Johann u Pauliana konjugi Said

Il-Qorti,

Rat l-Avviz li permezz tieghu l-attur talab is-somma ta' tmint elef, seba' mija u erbghin Ewro (€8,740) rapprezentanti hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) bilanc ta' xoghol ta' tibjid, tqeghid tal-madum u xoghlijiet simili u ta' tlett elef, mitejn u erbghin Ewro (€3,240) bilanc tal-V.A.T fuq il-kont intier.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-ittra ufficcjali ta' Jannar 2015, spedita ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-imghax skont il-ligi.

Bl-ingunzjoni tal-konvenut, minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti li eccepew:

i. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur.

ii. Illi x-xoghol li sar mill-istess attur ma sarx skont l-arti u s-sengha u huwa difettuz.

iii. Illi infatti l-*grouting* li sar fil-kamra tal-banju li tinsab fis-sular ta' fuq ma sarx skont l-arti u s-sengha bil-konsegwenza li illijkja hafna ilma u minhabba din il-perkolazzjoni ta' ilma giet ikkawzata hsara mhux biss fl-istess kamra tal-banju, izda wkoll fil-parquet u fil-kisi tal-kuritur li jaghti ghall-istess kamra kif ukoll fis-saqaf tal-kcina. Peress ukoll li l-*grouting* ma giex imnaddaf immedjatament, il-kulur tal-madum tal-kamra tal-banju ma giex uniformi;

iv. Illi l-faccata tan-naha ta' wara tad-dar giet mizbugha b'zebgha li ma kinitx ta' kwalita' tajba bil-konsegwenza li l-kulur minn vjola gie ikhal f'inqas minn sena;

v. Illi apparti hekk, l-attur inkorra zball meta ghamel l-kalkolazzjonijiet tal-ewwel sular u ghabba l-binja b'hafna konkos u flok irranga l-izball, kompla iggrava s-sitwazzjoni billi radam targa shiha mit-tarag, bil-konsegwenza li kellhom jittiehdu azzjonijiet ulterjuri biex tissahhah l-binja. U dan apparti diversi difetti ohra fix-xoghol maghmul mill-istess attur hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

vi. Illi ghalkemm il-konvenuti kienu ghamlu l-ftehim mal-attur bhala l-persuna li kellha tesegwixxi x-xoghol, l-attur kien iddelega dan l-appalt lil terzi persuni li ma kienux kapaci jesegwixxu dan ix-xoghol u li ma kienux tal-mestier;

vii. Illi di piu, l-esponenti halsu lill-attur is-somma ta' tnax-il elf u hames mitt ewro (€12,500) u li taghhom ma nghataw l-ebda rcevuta fiskali.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Rat il-kontro-talba fejn Pauliana u Johann konjugi Said ippremettew:

Illi huma kienu nkarigaw lil Publius Pisani sabiex jesegwixxi xoghol ta' tikhil, tibdil, tqeghid ta' madum u affarijiet ohra u dan gewwa r-residenza taghhom li tinsab gewwa l-fond bin-numru sebgha u erbghin (47) Triq it-Tilliera, Sannat, Ghawdex;

Illi Publius Pisani kien inkariga terzi persuni sabiex jaghmlu dawn ix-xoghlijiet f'ismu;

Illi fix-xoghol imwettaq fil-proprjeta' tal-konjugi Said bdew jimmanifestaw certu difetti u nuqqasijiet ohra u huwa ovvju li x-xoghol ma giex esegwit skont l-arti u s-sengha;

Illi infatti x-xoghol li sar fil-kamra tal-banju ma sarx skont l-arti u s-sengha bil-konsegwenza li zviluppaw diversi hsarat mhux biss fil-kamra tal-banju izda wkoll fil-kuritur u fis-saqaf tal-kcina u dan a kawza tal-ilma li pperkola mill-istess kamra tal-banju. Apparti hekk l-*grouting* ta' bejn il-madum tal-istess kamra ma sarx kif suppost bil-konsegwenza li l-madum ma giex uniformi kif suppost.

Illi l-faccata tan-naha ta' wara tad-dar giet mizbugha b'zebgha li ma kinitx ta' kwalita' tajba bil-konsegwenza li l-kulur minn vjola gie ikhal wara biss f'inqas minn sena;

Illi apparti hekk, l-attur rikonvenut inkorra zball peress li ghabba l-binja b'hafna konkos u terrapien u flok irranga l-izball, kompla ggrava s-sitwazzjoni billi radam targa shiha mit-tarag, bil-konsegwenza li kellhom jittiehdu azzjonijiet ulterjuri biex

tissahhah l-binja u dan apparti diversi difetti ohra fix-xoghol maghmul mill-istess attur hekk kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Illi infatti l-istess konjugi Said gibdu l-attenzjoni ta' dawn l-fatti lill-istess Publius Pisani, izda x-xoghol baqa' ma giex rimedjat bil-konsegwenza li l-esponenti sofrew danni a kawza ta' dan in-nuqqas;

Illi ghall-fini ta' kompetenza qed jigi dikjarat illi l-valur ta' danni sofferti ma jeccedix il-kompetenza ta' din l-Qorti.

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li Publius Pisani huwa responsabbli ghad-danni sofferti mill-konjugi Said per konsegwenza li x-xoghol li sar fir-residenza taghhom ma sarx skont l-arti u s-sengha u huwa difettuz;

ii. Tillikwida d-danni sofferti mill-konjugi Said;

iii. Tikkundanna lil Publius Pisani jhallas id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez kollha kontra l-attur rikonvenut u bl-ingunzjoni tal-istess attur rikonvenut ghas-subizzjoni u biex jixhed. B'riserva ukoll ta' kull dritt u azzjoni skont il-ligi.

Rat ir-risposta ta' Publius Pisani ghall-kontro-talba maghmula mill-konvenuti li eccepixxa:

1. Illi d-domandi in kontro talba huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi x-xoghlijiet dejjem gew esegwiti skont l-arti u s-sengha u qatt ma kienu difettuzi; u kienu l-konvenuti illi f'diversi stadji kienu jgibu taparsi lamenteli sabiex jevitaw il-hlasijiet u jirriducu l-prezzijiet.

3. Illi di fatti l-partijiet f'laqgha li saret tramite medjatur tekniku ndirizzaw l-allegati lamenteli u waslu ghall-ftehim ta' pagamenti, liema pagamenti kellhom isiru bin-nifs, izda anke hawn il-konvenuti waqghu lura.

4. Illi hu kkontestat illi l-konvenuti sofrew xi danni kif allegat.

5. Illi l-attur ma ghandu jaghti xejn minn dak reklamat fil-kontro-talba, u huma l-konvenuti li huma debituri lejh.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti u provi kollha fl-atti;

Rat ili fil-verbal tal-14 ta' Lulju, 2016 innominat lill-Perit Clint Camilleri sabiex jirrelata dwar it-talba u l-kontro-talba;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku;

Accediet fuq is-sit nhar l-20 ta' Jannar, 2017 fejn ikkonstatat b'ghajnejha ix-xoghlijiet fil-fond in kwistjoni u d-danni allegati mill-konvenuti. Giet murija maduma simili ghal dik imwahhla fil-kamra tal-banju li fiha skont il-konvenuti hargu diversi difetti, izda ta' kulur divers, u setghet tikkonstata li filwaqt li l-maduma li giet murija kienet tleqq, il-madum imwahhal fuq il-post ma jleqqx. Ikkonstatat ukoll il-varjazzjoni fil-kulur taz-zebgha fil-faccata ta' wara u wkoll l-gholi tal-art tal-ewwel sular li fih kellha tizdied it-torba sabiex it-turgien kollha jigu bl-istess daqs;
Rat illi fil-verbal tat-12 ta' Jannar, 2017 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi t-talba principali tikkonsisti f'talba ta' hlas ghal xoghlijiet rezi mill-attur Publius Pisani lill-konvenuti Johann u Pauliana Said. Da parti taghhom il-konvenuti ma jichdux li l-attur tqabbad jaghmel ix-xoghlijiet li finalment huma kienu qablu maghhom wara kont li nhadem minn 'quantity surveyor' Louis Portelli (fol. 42 et seq u fol. 197 et seq). Dan il-'quantity surveyor' kien tqabbad mill-istess konvenuta u jirrizulta fl-atti li wara li kejjel u laqqa' l-partijiet, quddiemu l-partijiet kienu waslu ghall-qbil dwar l-ammont dovut mill-konvenuti lill-attur ghas-somma ta' kont ta' tmintax-il elf Euro (€18,000) esebit a fol. 24 tal-process. Jirrizulta wkoll mill-atti li apparti l-qbil fuq l-ammont dovut lill-attur mill-konvenuti skont il-kont li fuqu jgib id-data tal-31 ta' Marzu, 2014 kien hemm ukoll qbil dwar pagamenti mensili li kellhom isiru mill-konvenuti lill-attur fejn l-ahhar pagament kellu jsir f'Dicembru, 2014 kif ukoll indikat fid-dokument a fol. 24 tal-process.

Illi mill-atti jirrizulta li l-partijiet ma jaqblux dwar kif kien l-andament tax-xoghol u lanqas dwar jekk sarux jew le lamenteli mill-konvenuti waqt l-andament tax-xoghol. Min-naha ghandek l-attur jixhed fl-atti daqs li kieku qatt ma nqalghet l-ebda problema jew ilment min-naha l-ohra mix-xhieda tal-konvenuti wiehed jinghata x'jifhem daqs li kieku l-attur ma ghamel xejn tajjeb fix-xoghol li gie mqabbad jew mitlub jaghmel.

Illi l-punt izda hu li rrizulta ampjament pruvat fl-atti u bl-ebda mod ma hu michud mill-konvenuti li sa dakinhar tal-laqgha ghand il-'quantity surveyor' fejn

iddiskutew il-kont datat 31 ta' March 2014 il-partijiet kienu qablu fuq l-ammont globali tax-xoghlijiet u li l-bilanc dovut sa dakinhar kien dak ta' disat elef u hames mitt Euro (€9,500) eskluz VAT. Jirrizulta wkoll inkontestat li dakinhar stess tal-laqgha fejn kien hemm qbil dwar dan il-bilanc, il-konvenuti hargu pagamenti iehor ta' elfejn Euro (€2,000) apparti l-pagamenti li gia kienu ghamlu fil-bidu u waqt ix-xoghlijiet. Permezz ta' zewg pagament ohra separati ta' elf Euro (€1,000) l-wiehed il-konvenuti hallsu s-somma ulterjuri ta' elfejn Euro (€2,000) b'dana li l-bilanc dovut lill-attur nizel ghal hamest elef u hames mitt Euro (€5,500) eskluz VAT.

Illi jirrizulta minn ammissjoni tal-konvenuti stess fl-atti b'mod partikolari fil-kontro-ezamijiet taghhom illi dakinhar tal-ftehim quddiem Louis Portelli huma ma nsistewx fuq difetti fix-xoghlijiet kemm ghaliex xi difetti rrizultaw wara b'mod partikolari l-perkolazzjoni tal-ilma fil-kamra tal-banju u l-bdil fil-kulur taz-zebgha kif ukoll ghaliex jinsistu li kien hemm intendiment li dak li kellu jitranga kien ser isir mill-attur minghajr il-bzonn li joqghodu jikkustinjaw fuqu dak il-hin.

Illi izda jirrizulta wkoll mill-atti li wara din il-laqgha u wara li saru l-pagamenti msemmija mill-konvenuti, il-konvenuti bdew jilmentaw mal-attur tramite r-ragel tat-tifla tieghu (Johnny Camillieri li xehed f'dawn il-proceduri u li jidher li kien inolvut sew anki ghaliex fornixxa l-materjal lill-attur) li f'dak iz-zmien kien qed jiehu hsieb li jigbor il-pagamenti mensili minghand il-konvenuti, li kienu rrizultaw diversi difetti u li minhabba f'hekk kienu ser iwaqqfu l-pagamenti. Ghaddiet korrispondenza permez ta' e-mails li wkoll gew esebiti fl-atti u l-Qorti hadet konjizzjoni taghhom. Evidentement il-partijiet ma waslux ghall- ftehim u l-attur ntavola l-kawza odjerna ghall-hlas ta' dak li kien ghadu dovut lilu flimkien mal-VAT dovuta fuq il-kont intier:

''hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) bilanc ta' xoghol ta' tibjid, tqeghid tal-madum u xoghlijiet simili u ta' tlett elef, mitejn u erbghin Euro (€3,240) bilanc tal-VAT fuq il-kont intier" (fol. 1)

Il-konvenut irripsondew ghal din it-talba billi eccepew li x-xoghol ma sarx skont l-arti u s-sengha, indikaw diversi difetti li skont huma rrizultaw fil-fond rizultat tax-xoghol tal-attur u ntavolaw kontro-talba sabiex din il-Qorti tordna lill-attur ihallas lilhom id-danni sofferti.

Illi stante l-materja teknika tal-vertenza bejn il-partijiet din il-Qorti nnominat lill-Perit Clint Camilleri sabiex jirrelata lilha dwar il-vertenza ta' bejniethom wara li wkoll acceda fuq il-post.

Illi permezz ta' rapport datat 15 ta' Ottubru, 2015 a fol. 75 et seq tal-process il-Perit Clint Camilleri rrelata lil din il-Qorti bil-partijiet rilevanti jkunu kif isegwi:

'Rapport dwar il-kundizzjoni tal-post

47, Triq it-Tilliera, Sannat, Ghawdex

L-esponent jiccertifika li nhar is-27 ta' Lulju, 2015, spezzjona l-post 47, Triq it-Tilliera, Sannat, Ghawdex, proprjeta' tal-konvenuti Johann Said u Poliana Said.

Il-post jikkonsisti f'terraced house, b'kostruzzjoni tradizzjonali fejn is-soqfa u t-travi tal-konkos (*reinforced concrete slabs* u *reinforced concrete beams*), iserhu u jittrasferixxu l-piz taghhom u dak impost fuqhom fuq il-hitan (*load bearing walls*).

Il-post huwa kompost minn *garage* imdaqqas fl-livell ta' *semi-basement*. Il-livell tal-pjan terran elevat (*elevated ground floor*) huwa kompost minn *sitting* u *living area*, gallarija ghal fuq it-triq, tarag li jiehdok ghal-livell ta' fuq, kamra tal-banju, kcina u kamra ta' l-ikel b'gallarija ghal fuq wara tal-post kif ukoll tarag li jiehdok ghal-livell tal-garage.

Il-livell ta' l-ewwel sular (*first floor level*), huwa kompost minn kamra tas-sodda mdaqqsa b'gallarija, zewg kmamar tas-sodda ohra fejn wahda minnhom ghandha ukoll gallarija zghira u kamra tal-banju.

Fil-livell tat-tieni sular, jew ahjar il-livell tal-bejt huwa kompost mill-kaxxa tat-tarag ikkombinata ma' kamra tal-hasil, kamra tal-hasil ohra, u zewg terrazzini, wiehed jaghti ghal fuq it-triq filwaqt li t-terrazzin l-iehor jaghti ghan-naha ta' wara tal-post.
L-esponent innota vizwalment li l-post intier huwa strutturalment stabbli u fl-ebda hin ma nnota xejn li jindika li hemm problemi strutturali, la fis-soqfa, la fit-travi u lanqas fil-hitan apparti konsentura fil-kamra tal-hasil li bl-ebda mod ma tindika problema strutturali.

Madankollu, waqt l-ispezzjoni, l-esponent innota dawn id-difetti minuri:

1. Mil-livell tal-bejt, gie nnutat li z-zebgha li biha nzebghet il-faccata kollha ta' wara kif ukoll il-faccata rtirata ta' quddiem tas-sular ta' fuq net kienet qeghdha titlef il-kulur taghha. Fil-fatt, f'partijiet fejn ma tahkimx ix-xemx il-kulur kien vjola filwaqt li fil-partijiet li tahkem ix-xemx il-kulur vjola ntilef u beda aktar ikangi lejn l-ikhal car (ritratti 1 u 2);

2. Fil-kamra tal-banju ta' l-ewwel sular, gie nnotat li l-madum ta' mal-hajt tax-shower specjalment bejn l-ahhar ringila ta' madum u x-shower tray inqata' l-*grouting* (ritratt 3);

3. Fl-istess kamra tal-banju, gie nnotat ukoll li maduma li tinsab fix-*shower area* kienet mxelfa.

4. F'dan l-istess sular, ezattament mal-hajt tal-kuritur li jigi wara x-*shower* gie nnotat li z-zebgha u l-kisi kien xorob l-ilma u dan tebba' parti mill-hajt kif ukoll l-kisi u z-zebgha bdew jinqalghu. L-esponent huwa ta' l-opinjoni li dan sehh minhabba li l-*grouting* tax-shower inqata' u b'hekk l-ilma ghadda u xarrab l-hajt (ritratt 4).

5. Gie nnotat li l-art ta' l-ewwel sular kellha hxuna ta' materjal li taccedi n-norma. Filwaqt li l-esponent huwa ta' l-opinjoni li seta' sar hekk sabiex wiehed seta' qabbel l-gholi ta' l-ewwel targa ezatt bhall-bqija tat-turgien, vizwalment ma jidhirx li din it-torba addizzjonali holqot xi problema strutturali (ritratt 5).

6. Fis-sular terran elevat, gie innotat li zona zghira mis-saqaf tal-kuritur ta' ma' genb it-tarag ma sarx b'mod pulit u adegwat (ritratt 6).

7. F'dan l-istess sular, fejn il-bieb ta' barra, kien hemm *gap* zghira li ma saritx bil-madum izda mtliet bil-*grouting* (ritratt 7).

8. Kien innotat *gap* iehor fil-kantuniera tas-*sitting* u *living room* fejn ma giex maghluq tajjeb bil-madum u tghatta bl-iscarting (ritratt 8).

9. F'dan l-istess sular gie nnotat ukoll li zewg madumiet kienu mxelfin aktarx b'xi daqqa (ritratt 9).

10. Fis-saqaf tal-kamra tal-kcina, fiz-zona li tigi taht ix-shower li hemm fis-sular ta' fuq dan, gie nnotat li z-zebgha kienet bdiet tinqala'. L-esponent hu tal-opinjoni li dan gara minhabba d-dhul ta' l-ilma minhabba li l-*grouting* tax-*shower* kien inqata' (ritratt 10).

11. Fil-level *semi-basement*, fejn hemm il-*garage* ma giet innotata ebda problema strutturali (ritratt 11)

Ghaldaqstant, apparti d-difetti li gew innotati, l-esponent hu tal-fehma li vizwalment ma hemm xejn x'jindika li tezisti xi problema strutturali f'dan il-post. . . . . .

<u>. . . . . . .Analizi tal-kontro-talba</u>

<u>Ix-xoghol li sar fil-kamra tal-banju</u>

L-esponent huwa tal-fehma li l-problema tad-dhul ta' l-ilma li qieghed joskula fis-saqaf ta' taht il-kamra tal-banju ta' fuq u fil-hajt ta' fejn hemm ix-shower hija minhabba li l-grouting fiz-zona ta' fejn ix-shower inqata'. L-esponent pero' ma setax jikkonkludi jekk hux minnu li x-*shine* tal-madum tal-hajt intilfet minhabba l-fatt li ma

setax jikkompara l-madum ezistenti ma dak mixtri. Barra minn hekk, l-esponent ma jafx jekk il-maduma li hija mxelfa fix-*shower* saritx mill-attur waqt ix-xoghol jew sehhitx wara minn haddiehor. Ghaldaqstant, l-esponent jirrakkomanda li:

1. Tinqala' l-art tal-kamra tal-banju kollha minhabba l-fatt li l-madum huwa *discontinued* (kif esebit fl-affidavit ta' Pauliana Said) u ghalhekk jekk jinqala' l-madum ta' madwar ix-*shower tray* biss ma jistax wiehed iqabbel madum bhalu;

2. Jinqala' ix-*shower tray* u jitpogga l-*membrane* tahtu;

3. Jerga' jitpogga l-istess *shower tray* u jigi assigurat li mhux qieghed jaghmel ilma minn bejn il-*gulley* tax-*shower tray* u it-*tray* innifsu;

4. Jitpogga l-madum ta' l-art gdid u jigi *grouted*;

5. L-area ta' madum tal-hajt tax-*shower* jigi mnaddaf mill-*grouting* ezistenti u jerga' jinghata *grouting* mill-gdid;

Sabiex issir stima ta' dawn ix-xoghlijiet, l-esponent fejn seta' uza r-rati kif qeghdin fuq il-kont tas-*surveyor* Louis Portelli filwaqt li uza l-istess kejl ta' l-art tal-kamra tal-banju ta' 8.99 metri kwadri li rrefera ghalihom il-Perit Bigeni fl-affidavit tieghu liema kejl gabu mill-kont ta' l-attur.

Sabiex isir dan ix-xoghol, l-esponent jistima li:

- Qlugh ta' l-madum ta' l-art: €50.00 (lump sum)
- Xiri ta' madum gdid: €30.00 per sq.m. x 8.99 sq.m. = €269.70
- Tpoggija tal-madum: €18.65 per sq.m. x 8.99 sq.m. = €167.66
- Qlugh tax-shower tray, tpoggija ta' membrane tahtu u tpoggija mill-gdid tax-shower tray : €60.00 (lump sum)

- Tindif tal-grouting ezistenti u grouting mill-gdid: €60.00 (lump sum)

Ghalhekk l-istima totali ta' dawn ix-xoghlijiet imsemmija hija ta' sitt mija u seba' ewro u sitta u tletin centezmu (**€607.36)** eskluz il-VAT.

Hsarat ohra minhabba d-dhul ta' ilma mill-kamra tal-banju

L-esponent huwa tal-fehma li minhabba d-dhul ta' l-ilma tal-kamra tal-banju, sehhew hsarat ukoll fil-kisi u zebgha tal-hajt tal-kuritur li jmiss max-*shower* kif ukoll fil-kisi u zebgha fis-saqaf tal-kcina li jigi taht ix-*shower*. Ghaldaqstant l-esponent hu tal-fehma li sabiex jittrangaw dawn il-hsarat, irid jinqala l-kisi u z-zebgha ta' dawn iz-zoni u jergghu isiru mill-gdid. L-esponent jistima li l-kejl totali li hemm bzonn isir l-intervent fuqu (fil-hajt tal-kuritur u fis-saqaf tal-kcina li jigi taht ix-*shower*) hu ta' madwar 10 metri kwadri.
Sabiex isir dan ix-xoghol, l-esponent jistima li:

- Qlugh tal-kisi u zebgha ezistenti: €50.00 (lump sum)
- Kisi mill-gdid u zebgha: €7.75 per sq.m. x 10 sq.m. = €77.50

Ghalhekk l-istima totali ta' dawn ix-xoghlijiet imsemmija hija ta' mija u sebgha u ghoxrin ewro, u hamsin centezmu (**€127.50)** eskluz il-VAT.

Xoghlijet fuq il-faccata ta' wara tad-dar

Iz-zebgha li giet applikata fil-faccata ta' wara kif ukoll fil-faccata ta' quddiem tas-sular ta' fuq nett tilfet il-kulur u minn vjola l-maggor parti saret ikhal car.

Ghaldaqstant, l-esponent hu tal-fehma li dawn il-faccati jridu jergghu jinzebghu mill-gdid. Il-kejl totali li hemm bzonn jinzebah huwa ta' 195.62 metri kwadri kif imkejjel mis-*surveyor* Louis Portelli filwaqt li l-esponent qieghed jassumi zewg passati zebgha bir-rata ta' €3.75 kull metru kwadru.

Sabiex isir dan ix-xoghol, l-esponent jistima li:

- Zewg passati zebgha: €3.75 per sq.m. x 195.62 sq.m. = €733.58
- Kiri ta' scaffolding = €350.00 (lump sum)

Ghaldaqstant, l-istima totali ta' dawn ix-xoghlijiet imsemmija tammonta ghal elf u tlieta u tmenin ewro u tminja u hamsin centezmu (**€1083.58**) eskluz il-VAT.

<u>Hxuna addizzjonali ta' konkos jew torba fuq l-art ta' l-ewwel sular</u>

Huwa car li hemm torba addizzjonali fuq l-art ta' l-ewwel sular. Ghalkemm l-esponent ma jistax jikkonkludi bic-cert din saritx intenzjonalment kif stqarr l-attur sabiex l-ewwel targa tigi bl-istess gholi tal-bqija tat-tarag jew inkella bi zvista jew traskuragni, il-ghaliex sabiex l-esponent ikun jaf irid jinqala' parti mill-madum u tinkixef it-targa l-mirduma, il-fatt hu li t-tarag kif inhu prezentament huwa ta' qies konformi.

Fid-dawl tal-fatt li:

1. minkejja li hemm materjal zejjed;
2. li l-preokkupazzjoni tal-konvenuti hija primarjament l-effett ta' dan il-materjal fuq l-istruttura;
3. li l-esponent vizwalment ma nnota l-ebda problema strutturali kemm fil-bejt li fuqu hemm il-materjal jew fil-bqija ta' l-istruttura;
4. li jista' ikun li bilfors hekk kien hemm bzonn isir kemm-il darba l-ewwel targa ma kinitx imfassla tajjeb;

ma jarax ghalfejn ghandu isir xi tip ta' intervent.

<u>Difetti zghar ohrajn</u>

Kif elenkat fir-rapport ta' l-esponent pagna 10 punt numru 6, f'zona zghira l-kisi fis-saqaf tal-kuritur ta' ma' genb it-tarag ma sarx b'mod adegwat. Ghaldaqstant l-esponent jirrakkomanda sabiex din il-parti tigi xkatlata sakemm ikun hemm *smooth finish* u terga tinzebah. L-esponent jistima li dan ix-xoghol jigi jiswa ghoxrin ewro (**€20.00**) (lump sum) eskluz il-VAT.

Kif elenkat fir-rapport ta' l-esponent pagna 11 punt numru 7, kien hemm *gap* zghira li ma saritx bil-madum izda saret bil-grouting. L-esponent huwa tal-fehma li minhabba li l-bieb kien ghadu ma hux f'postu meta sar il-madum kif stqarr l-attur fl-affidavit tieghu, ma jarax li kien hemm xi nuqqas min-naha tieghu.

Kif elenkat fir-rapport ta' l-esponent pagna 11 punt numru 8, gie nnotat *gap* iehor fil-kantuniera tas-sitting u living room fejn ma giex maghluq tajjeb bil-madum u tghatta bl-*iscarting*. Ghalkemm dan id-difett huwa zghir, l-esponent jissuggerixxi li l-ahjar tinbidel l-maduma u tinqata' ta' qies adegwat. L-esponent jistima li dan ix-xoghol jigi jiswa hmistax-il ewro (**€15.00**) eskluza l-VAT. Kemm-il darba dan il-madum huwa discontinued ukoll, l-esponent jissuggerixxi li din il-gap minima ghandha timtela' bil-*grouting*.

Kif elenkat fir-rapport ta' l-esponent pagna 11 punt numru 9, fis-sular terran elevat gie nnutat li zewg madumiet kienu mxelfin. L-esponent ma jistax jikkonkludi jekk dawn sarux mill-attur waqt ix-xoghol jew sarux wara minn terzi persuni.

<u>Stima globali</u>

Ghaldaqstant l-istima globali tax-xoghlijiet li l-esponent huwa tal-fehma li jridu jergghu jsiru minhabba l-imsemmija difetti hija ta' elf, tmien mija u tlieta u hamsin ewro u erbgha u erbghin centezmu (**€1853.44**) eskluz il-VAT.

<u>Analizi tat-talba</u>

L-esponent innota li l-attur u l-konvenuti qablu li jahtru lis-surveyor Louis Portelli sabiex ikejjel ix-xoghlijiet. Ghaldaqstant, l-esponent ihoss li l-partijiet ghandhom jimxu mal-kont tas-*surveyor* Portelli.

Mill-affidavits sottomessi, l-esponent hu wkoll ta' l-impressjoni hemm qbil li l-kont globali huwa ta' tmintax-il elf ewro (€18,000) eskluza l-VAT filwaqt li l-bilanc in

kwistjoni li l-konvenuti ma halsux lil-attur huwa ta' hamest elef u hames mitt ewro (€5,500) u ta' tlett elef, mitejn u erbghin ewro (€3,240) bilanc ta' VAT fuq il-kont intier.

Ghaldaqstant l-esponent huwa ta' l-opinjoni li l-ammont dovut mill-konvenuti lill-attur ghandhom jonqsu b'elf, tmien mija u tlieta u hamsin ewro, u erbgha u erbghin centezmu (€**1,853.44**) eskluza l-VAT.

Dan ifisser li l-bilanc dovut mill-konvenut lejn l-attur jonqos ghal ta' tlett elef, sitt mija u sitta u erbghin ewro u sitta u hamsin centezmu (€**3,646.56**) filwaqt li l-bilanc ta' VAT dovut fuq il-kont intier jonqos ghal elfejn, disa' mija u sitt ewro u tmienja u tletin centezmu (€**2,906.38**).'

Illi l-partijiet inghataw ampja opportunita' li jeskutu lill-istess perit tekniku u ghalkemm saret eskussjoni fit-tul (fol. 118 et seq) ma jirrizultax lil din il-Qorti li huwa b'xi mod mar lura mill-konkluzjonijiet tieghu waqt l-istess eskussjoni anzi nsista fuq l-istess. Illi in oltre l-Qorti tirrileva li ghalkemm l-attur insista li jitqabbdu periti perizjuri, din il-Qorti fid-diskrezzjoni taghha ma laqghetx it-talba permezz ta' digriet li jgib id-data 14 ta' Lulju, 2016 (fol. 161) ghar-ragunijiet kif isegwi:

'Tqis li n-nomina ta' periti perizjuri ser isservi biss sabiex izzid l-ispejjez tal-partijiet b'tali mod li ser iggib fix-xejn il-pretensjonijiet fil-konfront ta' xulxin.

Tqis li r-rapport tal-perit tekniku jaghti informazzjoni bizzejjed u direzzjoni gusta lil din il-Qorti minghajr il-bzonn li jsiru spejjez ulterjuri.'

Illi ghalkemm il-Qorti rat kelma b'kelma l-atti kollha ta' dan il-process u r-ragunijiet moghtija miz-zewg partijiet kemm fix-xhieda u l-kontro-ezamijiet taghhom ghalfejn ma kellhiex timxi mal-konkluzzjonijiet jew uhud minnhom tal-perit tekniku, il-Qorti ma tqisx li gew prezentati lilha ragunijiet teknikament validi sabiex hija taghmel hekk. Fil-fatt il-Qorti meta accediet fuq il-post setghet tivverifika li ghalkemm verament irrizultaw xi difetti, fil-maggor parti tieghu x-xoghol ordnat lill-attur jidher evidenti li sar sew.

Illi dwar il-kwistjoni taz-zebgha u l-insistenza tal-attur li huwa seta' jerga jipprovdi z-zebgha f'kaz li tirrizulta li din kienet difettuza lill-kumpanija li supplita u r-rifjut tal-konvenut li jergghu jhallu lill-attur jidhol f'dahrhom sabiex jaghmel dan ix-xoghol din il-Qorti tqis li fic-cirkustanzi ta' kif iddeterjorat ir-relazzjoni bejn il-partijiet huwa gjustifikat li l-konvenuti jinsistu li dan ix-xoghol ta' zebgha jsir minn

hadd iehor b'zebgha din id-darba maghzula minnhom u mhux supplita mir-ragel tat-tifla tal-attur! (ara x-xhieda ta' Johnny Camilleri fl-atti);

Illi izda jirrizulta lill-Qorti li kien hemm lamentela wahda tal-konvenuti fl-eccezzjonijiet u l-kontro-talba taghhom li l-perit tekniku ammetta fir-rapport tieghu li ma setax jirrelata dwarha u din kienet dwar l-ilment li l-madum tal-hajt tal-kamra tal-banju in kwistjoni ma baqax ileqq rizultat tal-grouting hazin li sar mill-atturi jew haddiema tieghu u l-mod kif dan thalla hemm u tnaddaf granet wara. Din il-Qorti tifhem li l-perit tekniku dan ma setax jaghmlu ghaliex ma kellux madum iehor ma xhiex iqabbel. Izda din il-Qorti kellha l-opportunita' li fuq is-sit fil-prezenza tal-partijiet tqabbel maduma simili ghal dik imwahhla fuq il-post bl-unika differenza li flok bid-disinn iswed dik murija lilha kienet bid-disinn kannella izda fil-bqija identika u vverifikat, anzi kien ovvju, li filwaqt li dik murija lilha kienet tleqq il-madum imwahhal fil-kamra tal-banju kien jidher matt jew ahjar li tilef is-'shine' tieghu ghal xi raguni. Il-Qorti tqis li l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw lil din il-Qorti li l-probabbilta' hi li dan il-madum ma baqax ileqq konsegwenza tad-tidlik tal-'grouting' iswed fuqu (affidavits tal-konvenunti) li minn ritratti esebiti jidher li sar bl-addocc minghajr ma wiehed qaghad jiehu hsieb il-madum u l-mod kif wara numru ta' granet dan tnaddaf minghajr ebda kuranza mill-haddiema tal-attur li ma ssirx hsara lill-madum. Il-fatt li dan il-'grouting' thalla hemm ghal xi erbat ijiem qabel ma tnaddaf mill-haddiem tal-attur facilment seta' wassal sabiex dak li kien hemm bzonn li jsir biex jitnehha l-'grouting' jiem wara meta dan kien nixef sew nehha wkoll mieghu l-element li kien ileqq fuq dan il-madum. Il-Qorti tqis li ghal dan id-difett ghandu wkoll jaghmel tajjeb l-attur li messu ha hsieb li dan ma jsehhx. Fl-atti din il-Qorti jirrizultala rapport ex parte tal-Perit Bigeni u affidavit (fol. 9 u fol 72) jindikaw spiza ta' elf seba' mija u hamsa u tmenin Euro u tlieta u tletin centezmu (€1785.33) sabiex tigi maqlugha u terga titpogga din il-kamra tal-banju kollha b'madum gdid kif ukoll xoghlijiet kif anki ndikati mill-perit tekniku Clint Camilleri. Il-perit tekniku mqabbad mill-Qorti izda ghar-ragunijiet imsemmija m' inkludiex li jinqala' l-madum tal-hajt filwaqt li nkluda xoghol sabiex jitnaddaf u jerga jsir il-grouting. Illi meta wiehed jikkunsidra li l-perit imqabbad mill-Qorti kkalkola biss li ser jinqala' l-madum tal-art filwaqt li l-Perit Bigeni ikkalkula wkoll li jinqala' l-hajt kollu ta' erba' hitan flimkien ma' dak tal-art, din il-Qorti tqis li stima li bejn wiehed u iehor hija ta' anqas minn tliet darbiet dak indikat mill-perit tal-Qorti hija wahda ragjonevoli u gusta. Ghaldaqstant din il-qorti apparti l-ammont globali ndikat mill-perit tekniku ta' elf, tmien mija u tlieta u hamsin Euro u erbgha u erbghin centezmu (€1853. 44) eskluz Vat indikati mill-Perit Tekniku ser tordna wkoll li l-attur jaghmel tajjeb ghal danni ulterjuri ta' elf, mija u sebgha u sebghin Euro u sebgha u disghin centezmu ((€1785.33 - €607.36) = **€1,177.97**) eskluz vat u dan sabiex jaghmel tajjeb ghall-ispejjez li l-konvenuti jinkorru biex jaqilghu u jbiddlu l-madum kollu tal-kamra tal-banju in kwistjoni li gie rovinat konsegwenza tax-xoghlijiet maghmula mill-attur jew nies imqabbda minnu.

Illi minn dak kollu suespost jirrizulta ghalhekk li l-ammont kollu ta' danni li din il-Qorti ser tghaddi sabiex tikkundanna lill-attur ihallas lill-konvenuti huwa dak ta' tlett elef u wiehed u tletin Euro u wiehed u erbghin centezmi (€3031.41) flimkien ma'

hames mija u hamsa u erbghin Euro u hamsa u sittin centezmu (€545.65) VAT fuq l-istess.

Illi min-naha l-ohra l-attur ghad ghandu jigbor minghand il-konvenuti s-somma ta' hamest elef u hames mitt Euro (€5,500) flimkien ma' tlett elef, mitejn u erbghin Euro (€3,240) VAT fuq is-somma globali ta' tmintax-il elf Euro (€18,000).

Finalment ghaldaqstant jirrizulta li wara li jitnaqqas l-ammont ta' danni dovut lilhom mill-atturi l-konvenuti jibqghu debituri tal-atturi ghas-somma ta' (€5,500 + €3,240 - €3031.41 - €545.65 =) hamest elef mija u tnejn u sittin euro u erbgha u disghin centezmu (€5162.94).

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi t-talba u l-kontro-talba kif isegwi:

Talba:

Tilqa' t-talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur is-somma ta' tmint elef, seba' mija u erbghin Ewro (€8,740) rapprezentanti hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) bilanc ta' xoghol ta' tibjid, tqeghid tal-madum u xoghlijiet simili u ta' tlett elef, mitejn u erbghin Ewro (€3,240) bilanc tal-V.A.T fuq il-kont intier.

Kontro-talba:

Tilqa' t-talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti fil-kontro-talba u tghaddi sabiex:

1. Tiddikjara li l-attur rikonvenzjonat Publius Pisani huwa responsabbli ghad-danni sofferti mill-konjugi Said konvenuti rikonvenzjonanti per konsegwenza li x-xoghol li sar fir-residenza taghhom ma sarx skont l-arti u s-sengha u huwa difettuz;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-konjugi Said ghas-somma ta' tlett elef, hames mija u sebgha u sebghin Euro u sitt centezmi (€3,577.06);

3. Tikkundanna lil Publius Pisani jhallas is-somma ta' tlett elef, hames mija u sebgha u sebghin Euro u sitt centezmi (€3,577.06) lill-konvenuti rikonvenzjonanti konjugi Said rapprezentanti danni hekk likwidati;

Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghat-talba u tal-attur rikonvenzjonat fejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn fuq deciz.

Fir-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati zewg terzi mill-attur u terz mill-konvenuti filwaqt li l-imghaxijiet fuq l-ammonti dovuti ghandhom jibdew jiddekorru biss mid-data ta' din id-decizjoni.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur