PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 25 ta' Ottubru, 2017

Rikors Guramentat Nru: 724/2007 AF

Christian Busuttil

vs

Silverstone Limited (C-23402)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Christian Busuttil li ġie ppreżentat fl-4 ta' Lulju 2007 li permezz tieghu wara li gire premess illi:

In forza ta' kuntratt in atti Nutar Tonio Spiteri tal-5 ta' Lulju 2006, huwa xtara minghand is-socjetà konvenuta l-flat bl-indirizz numru 18, Dora Mansions, Flat 4, Victoria Junction, Sliema, bil-prezz ta' disghin elf Lira ta' Malta (Lm90,000).

Ftit xhur wara l-esponenti skopra fl-imsemmi appartament certa difetti li kienu mohbija meta xtara u li huma tant serji li jnaqqsu l-valur tal-imsemmija proprjetà jew li kieku huwa kien jaf b'dawn il-vizzji latenti qabel xtara kien jaghzel li ma jixtrix din il-proprjetà jew kien joffri prezz ferm anqas minn dak li

effettivament hallas.

Fuq inkarigu tieghu, il-Perit Reuben Muscat rrilaxxja zewg rapporti fejn iccertifika d-difetti latenti in kwistjoni, liema rapporti qed jigu esebiti bhala dokument wiehed hawn anness u mmarkat "Dok. RM".

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li meta l-attur xtara minghand il-konvenut il-flat numru 18, Dora Mansions, Flat 4, Victoria Junction, Sliema, din il-proprjetà kienet affetta minn difetti mohbija serji.

2. Tistabilixxi u tillikwida dik il-parti mill-prezz li ghandha tintradd lura lill-attur Christian Busuttil in vista tad-difetti fuq imsemmija, okkorendo bl-opera ta' periti nominandi.

3. Tikkundanna lis-socjetà konvenuta thallas is-somma hekk stabbilita u likwidata.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-Perit Reuben Muscat, u bl-imghax legali kontra s-socjetà konvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Albert Cassar għan-nom ta' Silverstone Ltd li ġiet ippreżentata fit-3 ta' Awwissu 2007 fejn gie eccepit illi:

L-appartament numru 18, Dora Mansions, Flat 4, Victoria Junction, Sliema, gie kkonsenjat mill-esponenti lill-attur bla difetti latenti, u dan kif iccertifikat mill-kuntrattur li ghamel ix-xogholijiet in kwistjoni.

Bla pregudizzju ghas-suespost, kwalsiasi hsarat fil-fond surreferit gew ikkawzati minn haddiema nkarigati mill-attur stess sabiex jaghmlu alterazzjonijiet fil-fond u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Dejjem bla pregudizzju, fi kwalunkwe kaz id-danni reklamati huma esagerati u l-attur m'ghamel xejn sabiex jimminimizza

tali danni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti li ġew ippreżentati.

Semgħet lix-xiehda prodotta.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku[1] inkarigat minn din il-qorti (l-AIC Mario Cassar) li ġie ppreżentat fl-24 ta' Awwissu 2015 u maħluf fit-8 ta' Ottubru 2015.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Lulju 2006[2] fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, ir-rikorrent akkwista mingħand is-soċjetà intimata Silverstone Ltd, l-appartament bin-numru 4, f'Dora Mansions (nru. 18), Victoria Junction, Sliema, għall-prezz ta' Lm90,000.

Ir-rikorrent jilmenta li kien biss ftit xhur wara li huwa akkwista l-appartament li induna li kien hemm ċerti difetti moħbija fil-post senjatament fil-*plumbing* fil-kamra tal-banju. Isostni li tali difetti huma tant serji tant illi kieku kien jaf bihom, jew ma kienx jixtri l-fond jew kien joffri prezz ferm anqas minn dak li ħallas.

Permezz ta' din il-kawża huwa qed jitlob li tiġi likwidata dik il-parti tal-prezz rappreżentanti l-allegati difetti moħbija u li s-soċjetà intimata tiġi kkundannata tħallsu tali ammont.

Jidher li r-rikorrent qed jirrikorri għall-azzjoni magħrufa bħala l-*actio aestimatoria*. Issir riferenza għas-segwenti artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

"1424. Il-bejjiegħ hu obbligat jagħmel tajjeb għad-difetti

[1] Rapport tal-perit tekniku Mario Cassar, fol 116-176

[2] Kuntratt tal-05.07.2006, Dok CB, fol 9 et seq

li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom.

1425. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu.

1426. Iżda, huwa jwieġeb għad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f'dan il-każ, m'għandux ikun obbligat għal ebda garanzija.

*1427. Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, **ix-**xerrej jista' jagħżel, billi jiġi 'l quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jiġi 'l quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti.*

1431. (1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-egħluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt…"

(2) Iżda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx igħaddu ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett.

(3) Iż-żminijiet tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmija jimxu kif jingħad fl-artikolu 1407(2)."

Ir-rikorrent fl-affidavit tiegħu[3] spjega li meta f' Lulju 2006 kien xtara l-appartament mertu tal-kawża odjerna dan kien xtrah bħala *finished* u kienet is-soċjetà venditriċi li kienet responsabbli mix-xogħlijiet relatati mas-sistema tal-elettriku u dik tal-ilma. Qal li kien xtrah bl-intiża li jidħol jabita fih ma' martu wara ż-żwieġ tagħhom dik is-sena stess. Qal ukoll li meta hu u martu kienu barra minn Malta għall-*honeymoon*

[3] Affidavit tar-rikorrent Christian Busuttil, Dok CB, fol 54-57

tagħhom f'Ottubru 2006 ommu u missier il-mara tiegħu kienu spiss imorru jittawwlu lill-flat biex jaraw li kollox kien sew. Spjega li meta ġew lura mill-*honeymoon* ommu kienet infurmatu li kienu ndunaw li kien hemm problema bil-pajpjiet tal-*main bathroom* u għalhekk kienu għalqu l-ilma sabiex ma tibqax issir ħsara. Huwa osserva li l-ħitan tal-*main bedroom* u l-*walk-in wardrobe* kienu imxarrbin bi rqajja tal-ilma.

Qal li kien mar fuq il-post ma' ċertu Anthony Azzopardi, *handyman* tal-familja tiegħu u hemm kienu sabu lil wieħed mil-*plumbers* (jismu Ninu) li kien jaħdem mal-kuntrattur li kien inkarigat jagħmel ix-xogħlijiet tal-plumbing fil-blokk kollu. Qal li peress li l-parti tal-ħajt ta' wara l-mixer tax-*shower* kien l-iktar ħajt imxarrab, Anthony Azzopardi qala' xi madum minn wara l-*mixer* tax-shower u hemmhekk skoprew li l-pajp tal-*mixer* tax-*shower* ma kienx imqabbad sew u għalhekk l-ilma kien qed jinfirex ġol-ħitan. *"Ninu ukoll ra dan kollu u dak il-ħin stess irranġa din il-problema u qabbad il-pipe sewwa…..wara li ħadem Ninu, Anthony Azzopardi waħħal lura maduma ġdida."* Qal li sussegwentement kien avża lil Albert Cassar tas-soċjetà Silverstone Ltd b'dak li kien ġara.

Ir-rikorrent kompla jispjega li anke sa ġimgħat wara li saret it-tiswija, l-irqajja' tal-ilma li kien osserva fil-*main bedroom* u l-*walk-in wardrobe* baqgħu jikbru, u nnota wkoll li kienu jitfaċċaw rqajja' ġodda tal-ilma anke mal-ħitan tal-i*spare bedroom*. Huwa ilmenta li barra mill-fatt li l-ħitan spiċċaw immuffati, il-*parquet* spiċċa mtebba' u s-*sockets* tal-elettriku spiċċaw danneġġati. Jghid li Albert Cassar qatt ma wera disponiblità biex jasal għal ftehim u kien għalhekk li kien kostrett jiftaħ din il-kawża.

Kontro-eżaminat[4], huwa qal illi bejn Lulju 2006 (meta xtara l-appartament) u Settembru 2006 (meta mar għall-*honeymoon*) kien imur regolarment fuq il-post u qatt ma nnota rqajja' ta' umdità. Qal li wara l-kuntratt ta' Lulju il-post ma kienx lest u darba minnhom (ma jafx kienx qabel jew wara l-kuntratt) kien innota li s-*shower head* kien baxx wisq u għalhekk kien kellem lill-*"ħaddiem ta' min kien għamel ix-xogħol min kien qabbad is-*

[4] Kontro-eżami tar-rikorrent, 12.11.2012, fol 132-133

sur Cassar" u dan,

> *"…qabel miegħi li kien hemm bżonn jogħla. Jekk mhux żbaljat kien jismu Ninu. Meta għolla l-head ma kontx preżenti. Jien qatt ma kkonsultajt mas-sur Cassar, biss tlabt lil Ninu. Ma kienx hemm madum, lanqas viti ma kien hemm qabel ma ġiet mgħollija x-shower head. Il-fittings jitwaħħlu wara li jsir il-madum. Ninu ma kellux ikisser il-madum biex jgħolli x-shower head. Niċċara illi dwar ix-shower head għidt biss lil Ninu u la l-kuntrattur u lanqas lis-sur Albert Cassar, għaliex ħassejt li din kienet ħaġa trivjali u billi kont naf li Ninu kien il-ħaddiem tal-kuntrattur imqabbad mis-sid Albert Cassar."*

Omm ir-rikorrent Jennifer sive Wendy Busuttil nee Elliott[5] fl-affidavit tagħha kkonfermat li waqt li binha kien imsiefer għall-*honeymoon* kienet tmur regolarment iżżur l-appartament flimkien ma' missier il-mara tiegħu, Martin Rossignaud. Qalet li darba minnhom fetħet it-tieqa tal-kamra tal-banju li tagħti għax-shaft u semgħet ħoss ta' ilma jqattar.

> *"With the help of a torch I saw that there was water coming ouf of the wall. At this point Martin Rossignaud who was with me that day immediately proceeded to close the water supply to the entire flat. The water did not stop dripping immediately. It took a few days to stop as the wall behind the bathroom tiles was saturated with water. A few days later I noticed that water patches were developing on the connecting walls within the master bedroom, the walk-in wardrobe and the second bedroom."*

Anthony Azzopardi[6], il-handyman tal-familja xehed li meta kien mar fuq il-post mar-rikorrent sabu lil wieħed mill-*plumbers* tal-kuntrattur li kien inkarigat jagħmel ix-xogħol tal-*plumbing* tal-blokk u r-rikorrent kien talbu jitla' magħhom fl-appartament biex jinvestigaw il-problema tal-ilma u anke biex jgħidilhom minn fejn kienu għaddejjin il-pajpijiet. Xehed li sabu l-ġebla kienet għasra f'ċertu partijiet mill-ħitan u iddeċidew li jneħħu xi

[5] Affidavit ta' Jennifer Busuttil, Dok WB, fol 52
[6] Affidavit ta' Anthony Azzopardi, Dok AA, fol 53

madum biex jaraw il-pajpijiet ta’ taħt.

> “*B’xorti tajba meta qlajt l-ewwel maduma sibna mill-ewwel fejn kienet il-problema. Għandi ngħid li jiena l-ewwel kissirt il-maduma imbagħad bdejt naqla’ t-tajn. Minn hemmhekk imbagħad però kompla x-xogħol dan il-plumber għax kien qal li aħjar ikompli hu peress li kien aktar familjari max-xogħol li kellu jsir biex naslu għall-pipes. F’daqqa waħda dan il-plumber qal li kien sab x’kienet il-problema u din kienet li l-connection tax-shower ma kienitx ikkonnettjata kif suppost mal-main.*”

Kompla jgħid li l-plumber dak il-ħin stess irranġa l-konnessjoni u hu (Anthony Azzopardi) reġa’ qiegħed maduma ġdida minflok dik li qala’.

Francis Giudice[7] għall-kumpanija FG Electrics Co Ltd, spjega li huwa kien inkarigat bħala kuntrattur mis-soċjetà intimata, u “*parti mix-xogħol tajt sub-contracting lil Bezzina Services*”. Spjega li huwa għan-nom ta’ FG Electrics kien iltaqa’ mar-rikorrent (peress li r-rikorrent kien diġa xtara l-post) u mmarka l-punti fil-kamra tal-banju, imbagħad iltaqa’ mas-*sub-contractor* Bezzina Services (Ninu Bezzina) biex dan jagħmel ix-xogħol skont l-istruzzjonijiet tar-rikorrent. Spjega li meta Bezzina jlesti x-xogħol huwa jagħmel *pressure test* għal sitt sigħat u meta huwa jkun sodisfatt bix-xogħol imbagħad jagħti l-“*go-ahead*” biex jitqiegħed il-madum. Jgħid li kien wara li kienet qamet il-kwistjoni dwar il-*leak* li sar jaf li x-*shower head* kienet ġiet mgħollija:

> “*Wara ċertu żmien* (mit-tqegħid tal-madum) *irċevejt telefonata mingħand Mr Cassar, ma niftakarx wara kemm żmien, fejn qalli li kien hemm leak fil-bathroom ta’ Mr Busuttil u saret xi ħsara. Immedjatament ċempilt lil Ninu Bezzina fejn infurmajtu b’dan u staqsejtu jafx b’xi ħaġa. Mr Bezzina infurmani illi wara li x-xogħol ġie ttestjat kien ġie mqabbad minn Mr Busuttil biex jagħmillu xogħljiet fl-għoli tax-shower head bl-insaputa tiegħi. Nerġa’ nirrepeti illi jien sirt naf bix-xogħol li għamel Bezzina għal Busuttil wara li*

[7] Francis Giudice, xiehda tal-24.04.2013, fol 139-140

rċevejt telefonata mis-Sur Cassar."

Kontro-eżaminat[8] spjega li wara li Anthony Bezzina kien ilesti x-xogħol tal-*plumbing* huwa kien jagħmel il-*pressure test*. Qal li kienu jagħmluh il-ħaddiema tiegħu. Qal li ma jiftakarx min kien jagħmel it-testijiet iżda jeskludi li ma sarx. Qal li kellu jiċċekkja l-*job sheets*, u fuqhom ikun hemm indikat li jkun sar. *"Ma jistax ikun ma għamluhx."* L-imsemmija *job sheets* ma jidhrux li gew prezenti.

Anthony Bezzina[9] ikkonferma illi Francis Giudice kien inkarigah biex jagħmel ix-xogħlijiet ta' *plumbing* flimkien miegħu fil-blokka li fih jinsab l-appartament tar-rikorrent. Ikkonferma li wara li huwa lesta l-*plumbing* fl-appartament tar-rikorrent, Giudice ġab it-tankijiet u huwa imbagħad fetaħ l-ilma.

> *"Wara li ftaħt l-ilma fil-bathroom u qabel ma kienet se issir bil-madum ġie Frans u qalli biex inressaq il-mixer tax-shower u ngħolli x-shower head b' xi erba' pulzieri. Oriġinarjament id-deċiżjoni ta' fejn jitwaħħlu l-mixer u x-shower head ikun ħadhom Frans Giudice."*

Żied jgħid li huwa kien ra xi ħaddiema tar-rikorrent fil-post u li dawn kienu resqu l-*mixer* u x-*shower head*:

> *"Naf li kien hemm xi nies u resquhom, kont hemm u rajthom, lil dawn ma nafhomx. Dawn il-ħaddiema qaluli li huma ħaddiema ta' Busuttil u talbuni l-affarijiet biex iressqu l-mixer u jgħollu x-shower head u riedu jixxiftjaw il-water heater. Fejn kien ser isir ix-shifting ma kienx hemm madum."*

Kontro-eżaminat[10] qal:

> *"Jien Frans Giudice qalli biex inċaqlaq il-mixer u jien irrifjutajt, dan wara li kien ilu lest. Il-madum kien għadu qed isir. In-nies ta' Busuttil ġew jistaqsuni għall-fittings u*

[8] Kontro-eżami ta' Francis Giudice tal-15.10.2014, fol 148-149
[9] Xiehda ta' Anthony Bezzina tal-05.06.2013, fol 142-145
[10] Kontro-eżami ta' Anthony Bezzina tal-15.10.2014, fol 149-150

jiena tajthom, però ma nafx x'għamlu. Kont naf li huma ta' Busuttil għax huma stess qaluli….F' dak il-ħin ma nafx sarx il-pressure test, għax Frans jieħu ħsiebhom, dawn kienu ilhom lesti meta qalli biex inċaqlaq il-mixer, bejn xahrejn u tlieta qabel ma sar il-madum. Jien kont għadni naħdem il-blokka. Ma nafx li ċaqalqu l-mixer u ma nafx x'għamlu bil-fittings li tajthom. Jien ma rajt lil ħadd jaħdem fuq ix-shower."

Ri-eżaminat qal li l-*fittings* li talbuh:

"…kienu tal-Acorn, anke l-pajp tax-shower. Bil-fittings li tajthom setgħu jgħolluh aħjar."

Albert Cassar, id-direttur tas-soċjetà intimata fl-affidavit[11] tiegħu spjega li kien qabbad lis-soċjetà FG Electrics Co Ltd sabiex din tieħu ħsieb ix-xogħol ta' dawl u ilma. Qal li kien ġie speċifikat bil-miktub li wara li jintemmu x-xogħlijiet, din il-kumpanija kellha tieħu ħsieb li jsir *pressure test* u *stress test* fuq is-sistema tal-ilma biex jiġi żgurat li ma jkunx hemm xi lok ta' leaks fiċ-ċirkwit tal-ilma. Semma wkoll li kien inkariga lill-inġinier Joseph Muscat li ssorvelja l-proġett kollu tal-bini tal-appartamenti mill-bidu nett u li wara li spiċċaw ix-xogħliljiet l-istess Inġ. Muscat kien iċċertifika li kollox kien skont ir-regolamenti.

Huwa kompla li meta r-rikorrent xtara l-appartament in kwistjoni, ix-xogħlijiet li kellhom isiru fih kienu ilhom li tlestew madwar sitt xhur u fil-fatt aċċenna għal dik il-parti tal-kuntratt (D1) fejn ġie dikjarat li l-appartament kien qed jinbiegħ "*in a complete state*" u li r-rikorrent iddikjara li huwa "*satisfied with the completion of the flat…*". Kompla jgħid li xi tlett xhur wara li sar il-bejgħ, ir-rikorrent kien għarrfu li kien hemm xi *leakage* li kienet ġejja mix-*shower* u dan peress li x-*shower* ma kinitx ikkonnettjata kif suppost.

"Wara sirt naf, u dan peress li Christian Busuttil stess kien ammetta miegħi, li wara li xtara l-appartament, Christian

[11] Affidavit ta' Albert Cassar, fol 159-161

kien qabbad lil ċertu Ninu Zammit[12] *biex jgħolli x-shower head f' din ix-shower peress li kienet baxxa wisq għall-gosti tiegħu. Dan għamlu mingħajr qatt ma kkuntattja lili u lanqas lill-kumpanija FG Electrics li ħadet ħsieb id-dawl u l-ilma fil-bokk ta' appartamenti. Ninu Zammit*[13] *qala' x-shower head u għolliha fuq talba ta' Christian Busuttil iżda meta għamel hekk, ma kkonettjax il-connection tax-shower kif suppost mal-main, u minħabba f'hekk seħħet il-leakage…..Fil-fatt meta Christian Busuttil qabbad lil Anthony Azzopardi, general handyman, biex jirranġa l-ħsara li kien hemm, dan ikkonferma li l-connection tax-shower ma kinitx ikkonnettjata kif suppost mal-main. Dawn il-pipes jissakkru bis-snien, u jfaqqgħu meta jinqalgħu, għaldaqstant huwa impossibbli li jinfetħu waħedhom."*

Kontro-eżaminat[14] qal li lis-Sur Giudice qatt ma talbu biex jagħmel *pressure test* iżda fil-kuntratt dan kien marbut li jagħmlu. Qal li l-inġinier Muscat kien assigurah bil-miktub li l-*pressure test* sar qabel ma tqiegħed il-madum. F'dan ir-rigward saret riferenza għal Dok. AC6[15] esebit mal-affidavit tiegħu. Huwa jikkonferma però li fil-fatt f' dan id-dokument ma tirriżultax riferenza għal xi *pressure test*, għalkemm fih jingħad li *"all M&E works have been installed as per trade and practice."*

Il-perit Reuben Muscat fil-31 ta' Ottubru 2006[16] fuq inkarigu tar-rikorrent spezzjona l-proprjetà u irrilaxxja ċertifikat fejn ikkonstata l-ħsarat li osserva bħala konsegwenza tal-problema tal-ilma u rrakomanda li jgħaddi ftit taż-żmien qabel ma jsir ix-xogħol rimedjali sabiex l-ilma jilħaq jinxef. Ftit xhur wara, fid-19 ta' Ġunju 2007[17] reġa acceda fuq il-post u ċċertifika li l-ilma kien nixef u li għalhekk setgħu isiru x-xogħlijiet rimedjali. Huwa ħa xi ritratti[18] biex juri l-estenzjoni tal-ħsarat ikkaġunati

[12] Jidher li qed jirreferi għal Ninu "Bezzina" u mhux Ninu "Zammit"
[13] Jidher li qed jirreferi għal Ninu "Bezzina" u mhux Ninu "Zammit"
[14] Kontro-eżami ta' Albert Cassar tal-05.03.2015, fol 152-153
[15] Fol 173
[16] Ċertifikat tal-perit Reuben Muscat, datat 31.10.2006, fol 4
[17] Ċertifikat tal-perit Reuben Muscat, datat 19.06.2007, fol 5
[18] Ritratti tal-ħsarat fol 6-8

bl-ilma. Fl-10 ta' Diċembru 2007[19] huwa elenka x-xogħlijiet li rimedjali li kellhom isiru fil-post.

Il-perit tekniku kkonstata illi:

(i) l-*mixer* tax-*shower* ma kienitx imqabbda tajjeb mas-*supply* mit-tank tal-ilma ta' fuq il-bejt;

(ii) r-rikorrent qabbad lis-*sub-contractor* tal-kuntrattur li kien imqabbad mill-konvenut biex jgħollilu x-*shower head* bir-riżultat illi l-*connection* għall-estensjoni kienet difettuża;

(iii) ma sarux *pressure tests* u għalhekk il-leak li seta' rriżulta mill-*mixer* ma ġietx intraċċata.

Huwa kkonkluda li l-*leak* kien bejn il-mixer u s-supply mit-tank tal-ilma u dan għaliex fir-rapport tal-perit ex parte Reuben Muscat[20] ingħad illi meta sewwiet il-ħsara "*Water also stopped flowing down the service shaft.*" Huwa jispjega illi li kieku kienet difettuża l-*joint* ta' meta ġie estiż l-għoli tax-*shower head*, ma kienx ikun hemm leak meta l-mixer kienet tkun magħluqa.

Il-perit tekniku kkostata li dan il-ħruġ tal-ilma irriżulta f' difett moħbi li ma setax induna bih l-attur meta xtara l-appartament. Żied jgħid illi wara li kkonsidra l-ħsarat ikkonstatati waqt l-aċċess tat-30 ta' Settembru 2008, fil-fehma tiegħu is-somma li għandha tiġi likwidata a favur tar-rikorrent, hija ta' €4,000.

Il-qorti, wara li fliet bir-reqqa l-provi prodotti u eżaminat ir-rapport tal-perit tekniku tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet/ kunsiderazzjonijiet:

Dwar l-istat tal-appartament meta inxtara mir-rikorrent f'Lulju 2006, il-provi huma kontradittorji fis-sens illi:

- Albert Cassar għas-soċjetà intimata jgħid li x-xogħlijiet kienu lesti meta r-rikorrent xtara l-appartament mingħand

[19] Ċertifikat tal-perit Reuben Muscat, datat, 10.12.2007, fol 58
[20] Dok RM, fol 4

is-soċjetà intimata;

- Skont il-kuntratt tal-bejgħ (para D1) il-post kien tlesta u r-rikorrent kien *"satisfied with the completion of the flat";*

- Frans Giudice però jgħid li r-rikorrent kien diġà s-sid tal-appartament meta ltaqgħu u għamlu l-marki fil-kamra tal-banju (biex jiġi stabbilit fejn kellhom jiġu l-*fittings*);

- Ir-rikorrent Christian Busuttil ma ftakarx jekk kienx qabel jew wara li xtara l-post li kien kellem lill-*plumber* tal-kuntrattur tas-soċjetà attriċi fir-rigward tal-fatt li xtaq li x-*shower head* togħla ftit (meta kien għadu ma twaħħalx il-madum tal-kamra tal-banju).

Fi kwalunkwe każ anke jekk l-appartament kien għadu ma tlestiex għal kollox meta nxtara mir-rikorrent u anke jekk dan iddikjara fuq il-kuntratt li kien sodisfatt bix-xogħol, b'daqshekk ma jfissirx li azzjoni stimatorja bħal ma hija din odjerna ma tistax tiġi ttentata b'suċċess. Id-"difett moħbi" mertu ta' din il-kawża jikkonsisti f' *plumbing* difettuż li kkaġuna perkolazzjoni tal-ilma, liema perkolazzjoni ikkaġunat diversi ħsarat fl-appartament. Issa l-appartament inbiegħ bħala "*in a complete state*" u dan ġie definit fl-istess kuntratt bħala "*finished in all respects including the works listed in the schedule annexed to this deed respectively marked Document "A""*. Skont l-istess Dok A[21], fost ħafna affarijiet oħra, il-*plumbing* kien inkluż: "*Plumbing: Installation to bathrooms and kitchen is complete with a backup reservoir tank on the roof*".

Għalhekk anke kieku kellu jitqies li l-*plumbing* kien għadu ma tlestiex fid-data ta' meta nbiegħ l-appartament, jibqa' l-fatt li l-appartament kien jinkludi l-*plumbing* u għalhekk ladarba tali *plumbing* (moħbi wara l-madum) kien difettuż, dan jirrendi l-appartament bħala affettwat minn "difett moħbi" u għalhekk iċ-ċirkostanzi jinkwadraw sew fl-*actio aestimatoria*.

In vista tat-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà intimata però, tqum il-ħtieġa li jiġi stabbilit jekk għal dan id-"difett moħbi" taħtix is-

---

[21] Dok A, fol 22-23

soċjetà intimata, jew jekk fil-fatt kienx ikkaġunat mir-rikorrent innifsu. Hemm diversi fatturi x'jiġu kkunsidrati f'dan ir-rigward, u din il-qorti sejra tqishom waħda waħda.

Ma nġiebet l-ebda prova li turi li wara li kien tlesta l-*plumbing* fil-kamra tal-banju in kwistjoni, kien sar *pressure test*. Skont Francis Giudice (mis-soċjetà FG Electrics Ltd, li kienet ikkuntrattata biex tistalla d-dawl u l-ilma fil-blokka), wara li jkun terminat ix-xogħol tal-*plumbing* fil-kmamar tal-banju tal-blokka, kienu jsiru il-*pressure tests*. Għalkemm isostni li dawn żgur saru, u qal li fuq il*-job card* ikun hemm indikat li jkun sar il-*pressure test*, huwa fil-fatt ma ppreżenta l-ebda *job card*;

L-email tal-Inġinier Muscat mibgħuta lil Albert Cassar tikkonferma li x-xogħlijiet tal-ilma u tal-elettriku saru *"as per trade and practice"* iżda ma jissemma' xejn speċifikatament dwar il-*pressure tests*.

Mistoqsi in eskussjoni, x'tip ta' provi setgħu jinġiebu f'dan ir-rigward, il-perit tekniku l-AIC Mario Cassar irrisponda li *"Dan jieħu forma ta' ċertifikazzjoni mill-inġinier responsabbli mix-xogħlijiet, liema ċertifikazzjoni ma ġietx ippreżentata waqt il-ġbir tal-provi. Jistgħu jiġu ppreżentati ritratti datati tal-manometer."*

Inoltre, filwaqt li mhux ikkontestat li wara li tlesta x-xogħol tal-*plumbing* ir-rikorrent kien talab li x-*shower head* jogħla ftit pulzieri, hemm provi kontradittorji fir-rigward ta' min fil-fatt għolla x-*shower head (cioè kienx il-plumber li kien imqabbad mill-kuntrattur, jew kienux xi ħaddiema imqabbdin mir-rikorrent stess)*:

Ir-rikorrent xehed li kien inkariga lil "Ninu" (Bezzina), il-*plumber* imqabbad mill-kuntrattur tas-soċjetà intimata, biex jgħollilu x-*shower head* u li dan hekk għamel, għalkemm mhux fil-preżenza tiegħu;

Francis Giudice (il-kuntrattur) qal li wara li kien tlesta x-xogħol tal-plumbing u sar il-*pressure test*, Bezzina kien infurmah li r-rikorrent kien qabbdu jgħolli x-*shower head*;

Bezzina xehed li kien proprju Francis Giudice li kien qallu biex jgħolli s-*shower head* b'xi erba' pulzieri, u anke biex iressaq il-*mixer*. Qal li irrifjuta li jagħmel dan iżda kien hemm xi ħaddiema tar-rikorrent li talbuh il-fittings (tal-Acorn) u huwa tahomlhom. Però ma jafx jekk dawn ċaqilqux il-*mixer* u ma jafx x'għamlu bil-fittings li tahom.

Fi kwalunkwe każ, anke jekk il-provi fir-rigward ta' min għolla x-*shower head* huma kontradittorji, ma jidhirx li kienet din l-estenzjoni tax-*shower head* li kkaġunat id-difett fil-*plumbing.*
Kif ingħad *supra,* il-perit tekniku l-AIC Mario Cassar ikkonstata li d-difett fil-*plumbing* kien jikkonsisti fil-fatt li l-konnessjoni tal-*mixer* tax-*shower* ma kienitx imqabbda tajba mas-*supply* mit-tank tal-ilma ta' fuq il-bejt u mhux għax kien hemm xi difett fil-konnessjoni tal-*joint* ta' meta ġiet mgħollija x-*shower head* sussegwentement. Għalhekk id-difett jidher li kien fix-xogħol oriġinali tal-*plumbing* li kien sar mill-*plumber* ikarigat mill-kuntrattur li qabbdet is-soċjetà intimata.

U għalkemm ix-xiehda ta' Bezzina (biss) tqajjem dubju dwar jekk wara li kien tlesta l-*plumbing* xi ħaddiema imqabbdin mir-rikorrent ressqux il-*mixer* innifsu, l-istess Bezzina imbagħad xehed li fil-fatt ma jafx jekk ċaqilquhx. Għalhekk ma ġiex pruvat li fil-fatt iċċaqlaq il-*mixer* mill-lok oriġinali tiegħu. In oltre, kif ingħad, lanqas ma ġie pruvat sodisfaċentement li sar *pressure test* u għalhekk ma jistax jiġi eskluż li meta tlesta l-*plumbing* tal-kamra tal-banju il-*mixer* tax-*shower* ma kinitx imqabbda sew mill-bidu.

Għaldaqstant, jirriżulta illi għad-difett moħbi, taħti unikament is-soċjetà intimata.

Dwar il-likwidazzjoni ta' dik il-parti mill-prezz li għandha tintradd lura lir-rikorrent, il-perit tekniku ikkonkluda li l-ammont li għandu jiġi likwidat favur ir-rikorrent huwa ta' €4,000. Fix-xhieda tiegħu tal-24 ta' Novembru 2016[22], mistoqsi jekk jistax jagħti *breakdown* ta' din is-somma irrisponda li mhux possibbli li jingħata *breakdown* f' dawn it-tip ta' xogħlijiet, però qal li jkun jista' jirreferi għad-dokumenti u

[22] Xhieda tal-perit Mario Cassar tal-24.11.2016, fol 198

għar-ritratti li jista' jkun li għandu. Fil-fatt ġie verbalizzat li f'każ li jsib xi ritratti kellu jesebihom b'nota fir-reġistru.

Din il-qorti, in vista tal-fatt li l-perit tekniku baqa' ma ppreżenta l-ebda dokument jew ritratt biex b'xi mod jispjega kif wasal għas-somma ta' €4,000, u wkoll in vista tal-fatt li hemm diskrepanza pjuttost sostanzjali bejn din is-somma u s-somma ta' Lm560 (€1305) likwidata mill-perit *ex parte* tal-istess rikorrent (anke jekk skont l-istess perit, din is-somma ma tinkludix "*the cost for the replacement of any defective electrical wiring*")[23], hija tal-fehma li jkun aktar ekwu li din is-somma tiġi ridotta għal €3,000.

Għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata:

(1) tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li meta r-rikorrent xtara mingħand is-soċjetà intimata l-flat numru 18, Dora Mansions, Flat 4, Victoria Junction, Sliema, din il-proprjetà kienet affetta minn difett moħbi;

(2) tilqa' t-tieni talba u tillikwida dik il-parti mill-prezz li għandha tintradd lura lir-rikorrent in vista ta' dan id-difett, fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000); u

(3) tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas is-somma ta' tlett elef Ewro (€3,000) lir-rikorrent.

L-ispejjeż, kif mitluba mir-rikorrent, għandhom jitħallsu mis-soċjetà intimata.

IMHALLEF

DEP/REG

---

[23] Il-perit ex parte qal ukoll li din is-somma ma tinkludix "*any re-instatement costs and possible future structural damage, such as corrosion of steel reinforcement to concrete slabs associated with third party property*", iżda lanqas il-perit tekniku ma jidher li inkluda tali spejjeż, għaliex fil-fatt spjega li kien wasal għall-ammont ta' €4000 abbażi tal-ħsarat li kkonstata waqt l-aċċess.