



MALTA

**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-26 ta' Jannar, 2018

Rikors Maħluf Numru 409/17LM

Nadia Merten ID 459569M u Jost Merten ID 03883A

vs.

**Unique Turnkey Limited (C 37841) qabel Unique Construction and
Developers Limited**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fil-11 ta' Mejju, 2017 mill-atturi **Nadia Merten** u **Jost Merten** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħlufa minn Nadia Merten, li jgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-appartmenti internament markati E7, E8 u E9 Block E, il-Pjazza, Triq Birbal, Balzan.*

2. *Illi l-esponenti daħlu f'kuntratt ta' appalt mas-soċjetà intimata għal-xogħol ta' finishing fuq l-imsemmija appartamenti liema kuntratt ġie eżegwit mis-soċjetà intimata u li dwaru kienu ħarġu l-annessi kontijiet markati bħala Dok. NM1, Dok. NM2, Dok. NM3 u Dok. NM4¹ li tħallsu mill-esponenti fit-total ta' €90,896.31.*
3. *Illi rriżulta li parti mix-xogħol eżegwit mis-soċjetà intimata, speċifikament il-waterproofing tat-terrazzin tal-penthouse, numru E9 ma sarx skond l-arti u s-sengħa b' riżultat li hemm penetrazzjoni tal-ilma għall-livell ta' taħt E7 u E8.*
4. *Illi l-esponenti ħadu parir tekniku fuq l-istess penetrazzjoni tal-ilma kif jidher mir-rapport tal-AIC Godwin Zammit tat-22 ta' Diċembru, 2016, kopja Dok. NM5² u kif jidher ukoll mit-Thermal Inspection Report magħmul minn David Muscat, kopja Dok. NM6.³*
5. *Illi l-esponenti ottjenew stima tax-xogħol rimedjali neċessarju ta' €15,015.28 minn Waterproof-It Limited, kopja Dok NM7⁴, ma' liema ammont għandu jżied il-prezz ta' madum ġdid stante li dak eżistenti jrid jitneħħa u għalhekk jinkiser, liema madum kien ikluz fl-appalt bil-prezz ta' €4,051.83 kif jidher mill-partita 2.00 (c) Tiles block light beige 60x30 (outdoor area) fuq Dok. NM3.*
6. *Illi l-esponenti nefqu €250.30 għall-rapporti Dok. NM4 u Dok. NM5 kif jidher mill-kopji tal-fattura ta' AIC Godwin Zammit Dok. NM7 (recte Dok.NM8⁵) u tal-iriċevuta fiskali ta' David Muscat Dok NM8 (recte Dok. NM9⁶).*
7. *Illi b'ittra datata 6 ta' Marzu, 2017 u reminder datata 30 ta' Marzu, 2017 Dok NM10 u Dok NM11⁷, l-esponenti għarrfu lis-soċjetà intimata bis-sitwazzjoni rigwardanti l-imsemmija penetrazzjoni ta' ilma u talbuha tiddikjara hijiex lesta tagħmel ix-xogħol rimedjali li hemm bżonn taħt is-superviżjoni tal-perit tagħhom jew tagħzlix minflok li tħallas lill-esponenti s-somma ta' €19,317.41 total tal-ammonti indikati fuq.*
8. *Illi s-soċjetà intimati naqset li tirrispondi u għalhekk kellha issir din il-kawża.*
9. *Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu illi din il-Qorti:*

¹ Hawn annexi rispettivament a fol. 4 sa 6 fis-somma ta' €24,251.84 (appartament E7), 7 sa 9 fis-somma ta' €22,328.33 (appartament E8), 10 sa 12 fis-somma ta' €29,878.51 (appartament E9) u 13 sa 15 fis-somma ta' €14,437.63 (extras).

² A fol. 16.

³ A fol. 17.

⁴ A fol. 18.

⁵ A fol. 19.

⁶ A fol. 20.

⁷ A fol. rispettivament 21 sa 22 u (second and final notice) 23 sa 24.

(a) tikundanna lis-soċjetà intimata biex tagħmel ix-xogħol rimedjali kollu li hemm bżonn biex il-waterproofing tat-terrazzin tal-penthouse E9 jsir skont l-arti u sengħa taħt id-direzzjoni tal-AIC Godwin Zammit jew perit ieħor nominat minn din il-Qort fi żmien qasir u perentorju spejjes tal-istess soċjetà intimata;

u

(b) fil-każ li żmien mogħti jgħaddi nutilment, tawtorizza lil-esponenti jagħmlu ix-xogħol huma stess spejjeż tas-soċjetà intimata.

Bl-ispejjeż inkluż tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment kontra s-soċjetà intimata ngunta minn issa in subizzjoni fil-persuna tad-diretturi tagħha.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Ottubru, 2017 minn fejn jirriżulta li s-soċjetà konvenuta **Unique Turnkey Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta") għalkemm debitament notifikata bir-Rikors Maħluf, naqset milli tippreżenta r-Risposta Maħlufa tagħha entro t-terminu mogħti lilha mil-liġi kif estiż fl-udjenza tas-16 ta' Ġunju, 2017 minħabba li l-partijiet kienu qegħdin jesploraw il-possibbiltà ta' tranzazzjoni, u għalhekk għandha titqies li hija kontumaci għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti.

Semgħet ix-xhieda prodotta.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2017, fejn is-soċjetà konvenuta ngħatat il-possibbiltà li tippreżenta nota ta' sottomissjonijiet *ai termini* tal-artikolu 158(10) tal-Kap. 12 u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza. Is-

soċjetà konvenuta naqset li tipprezenta nota ta' sottomissjonijiet *ai termini* tal-imsemmi verbal.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Is-soċjetà konvenuta u l-atturi daħlu f'kuntratt ta' appalt dwar xogħlijiet ta' *finishings* fl-appartamenti E7, E8 u E9 fil-blokk "Il-Pjazza", Triq Birbal, Balzan. L-atturi qegħdin jitolbu lis-soċjetà konvenuta tiġi kkundannata tagħmel xogħlijiet rimedjali biex il-*waterproofing* tat-terrazzin tal-*penthouse* E9 jerga' jsir skont is-sengħa u l-arti, wara li rrizultalhom li dan kien sar mis-soċjetà konvenuta b'mod difettuż, tant li qiegħed jippenetra l-ilma għal-livell ta' taħt fl-appartamenti E7 u E8. Ix-xogħlijiet rimedjali rikjesti mill-atturi jikkonsistu f'xogħol mill-ġdid tal-*waterproofing* u xogħlijiet relatati miegħu u kif ukoll fit-tibdil konsegwenzjali tal-madum. L-atturi qegħdin jitolbu li fl-eventwalità li s-soċjetà konvenuta ma tirrimedjax, li jiġu awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet huma stess a spejjeż tas-soċjetà konvenuta. L-atturi pprezentaw stima ta' dawn ix-xogħlijiet rimedjali, liema stima saret minn Waterproof-IT Ltd⁸, li tammonta għal €15,015.28 oltre l-ispiza tal-madum li jrid isir mill-ġdid, li skont l-kontijiet tal-appalt kien ġie jiswa €4,051.83⁹. Is-soċjetà konvenuta hija kontumaci f'dawn il-proċeduri.

⁸ A fol. 18.

⁹ A fol. 11.

Provi u riżultanzi

L-atturi ppreżentaw il-kontijiet relattivi għax-xogħlijiet tal-appalt li kienu saru mis-soċjetà konvenuta fit-tliet appartamenti tal-atturi E7, E8 u E9, Block E, il-Pjazza, Triq Birbal, Balzan.

Ippeżentaw wkoll rapport **tal-perit Godwin Zammit**¹⁰ inkarigat mill-atturi, datat 22 ta' Diċembru, 2016, fejn jiġi kkonstatat li kien qed jippenetra l-ilma fl-appartament E9 u fl-appartament sottostanti E7 u E8 u filwaqt li jgħid li jridu jsiru investigazzjonijiet aktar dettaljati, jikkonkludi li:

“However the initial inspection suggests that ineffective roof waterproofing around and under the door frames to the terraces could be one probable cause.

The roof waterproofing could be defective in other places but it is not possible to make any conclusion about this at this stage.

The roof terraces are drained through gutters and drainpipes and waterproofing around these could also be a possible source of water seepage.”

L-atturi ppreżentaw rapport konklussiv ta' **David Muscat** ta' Infrared Malta li ġie inkarigat mill-atturi biex jagħmel *thermal inspection*¹¹ datata 23 ta' Jannar, 2017. Mit-*thermal images* irriżulta li l-problemi kienu ġejjin mit-terrazzin tal-appartament 9E, mill-*grouting* tal-madum tat-terrazzin, mill-*“inadequate and wrongly positioned expansion joints”*, mill-*“unfinished sealings of sliding doors and window apertures”*, mid-*drain collector – gap to tiles too wide and sealing gaps evident* u min-nuqqas ta' installazzjoni ta' *double drain* u mill- *membrane*

¹⁰ A fol. 16.

¹¹ A fol. 17.

difettuża tas-saqaf tal-appartament. Ir-rakkomandazzjonijiet ta' David Muscat kienu li:

“Repair actions which have to be addressed are:

Proper water proofing of the terrace, terrace tiles or other types of floor finishing/Door & Window apertures/Double Drain/Membrane.”

L-atturi esebew ukoll stima li saret minn **Waterproof-IT Ltd**¹² dwar ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġa fis-somma ta' €15,015.28, eskluż il-konsegwenzjali tibdil tal-madum tat-terrazzin tal-appartament/*penthouse* E9. L-atturi esebew ukoll il-kontijiet tal-perit Godwin Zammit u ta' David Muscat¹³ u ż-żewġ ittri legali mibgħuta għan-nom tal-atturi lis-soċjetà konvenuta¹⁴, datati rispettivament 6 ta' Marzu, 2017 u 30 ta' Marzu, 2017, fejn is-soċjetà konvenuta giet infurmata bix-xogħlijiet difettużi li għamlet in eżekuzzjoni tal-kuntratt tal-appalt u giet interpellata sabiex teffettwa x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa jew altimenti tħallas lill-atturi s-somma ta' €19,317.41, li tirrappreżenta l-ispejjeż tax-xogħlijiet rimedjali, inkluż tibdil tal-madum u l-ispejjeż tar-rapporti tal-perit Godwin Zammit u ta' David Muscat.

Fis-seduta tas-6 ta' Diċembru, 2017 xehed l-attur **Jost Merten**¹⁵ illi kkonferma li mill-preżentata tal-kawża odjerna sal-ġurnata li kien qiegħed jixhed, il-pożizzjoni rigward ix-xogħlijiet difettużi kif ikkonstatati mill-esperti *ex parte* l-perit Godwin Zammit u David Muscat kienet baqgħet l-istess.

¹² A fol. 18.

¹³ A fol. rispettivament 19 (€100.30) u 20 (€150).

¹⁴ A fol. 21 sa 24.

¹⁵ A fol. 32.

Kunsiderazzjonijiet legali

Għalkemm is-soċjetà konvenuta baqgħet kontumaċi, ma jfissirx li din hi xi ammissjoni awtomatika tat-talbiet tal-atturi.

"Hu paċifiku li l-kontumaċja ma hijiex ammissjoni" u "skont kif dejjem ġie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumaċja għandha tiġi interpretata wkoll bħala oppożizzjoni u l-Qorti għalhekk tidhol f'ċerti dettalji li tħoss illi huma meħtieġa biex tistabbilixxi l-verità tal-fatti".

Għalhekk din il-Qorti trid teżamina bir-reqqa l-provi u d-dokumenti prodotti sabiex tkun f'qagħda li tasal għall-konklużjoni jekk it-talbiet tal-atturi ġewx ippruvati sal-grad probatorju rikjest mil-liġi.

Tqis illi mill-istimi li kienu saru mis-soċjetà konvenuta fl-ambitu tal-kuntratt tal-appalt li kellha mal-atturi, jirriżulta mingħajr dubju li dan il-kuntratt tal-appalt kien jinkludi wkoll it-terrazzin tal-appartament numru E9 Block E, il-Pjazza, Triq il-Birbal, Balzan u li l-aperturi li kellhom ikunu impermjabbli b'mod permanenti mid-dħul tal-ilma.

Tqis illi l-appaltatur huwa obligat li jeżegwixxi x-xogħlijiet miftiehma skont is-sengħa u l-arti¹⁶, liema garanzija hi impliċita f'kuntratt ta' appalt.

Filwaqt li l-liġi tagħna ftit li xejn titkellem dwar l-obbligi tal-appaltatur, ġie però stabbilit fid-duttrina u fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna illi¹⁷:

¹⁶ **Joseph Zarb vs. Carmelo Agius**, P.A., 08.02.1957.

¹⁷ Ikkwotati fis-sentenza tal-Q.A., 19.04.2012, fl-ismijiet **Joe u Antonella konjugi Xerri vs. Caruana & Cini Company Ltd et.**
Pagna 7 minn 11

“Le obbligazioni dell'appaltatore in ordine alla esecuzione del contratto di appalto altre sono principali o accessorie. Incominciando dalle prime diremo che le medesime riflettono l'obbligo in lui di eseguire le opera conformemente alla speciale convenzione stipulata, od, in difetto di precisa indicazione di questa, in modo approvabile, di garantire la solidità delle opere, di eseguire nel tempo pattuito o in quello congruo da fissarsi, di eseguire coi materiali prescritti, nella quantità prescritta, nel luogo e colla forma indicati. “Le obbligazioni accessorie riflettono l'obbligo di sopportare talune spese e prestazioni accessorie, di rispondere dei propri operai, di rispondere verso i terzi danneggiati nella esecuzione, di rispondere infine per l'inosservanza dei regolamenti e delle leggi speciali, di fare e prestarsi a fare tutto ciò che assicuri la migliore esecuzione delle opere, di subire in taluni casi le clausole penali, le ritenute, la esecuzione di ufficio, specialmente in tema di lavori pubblici.”¹⁸

“L-appaltatur hu obligat jezegwixxi l-opra miftehma skont is-sengħa, u meta hu jissomministra anke l-materjal, dan għandu jirrispondi għall-konsegwenzi kollha skont il-liġi.”¹⁹

“Jekk, ciononostante, l-appaltatur jezegwixxi ħazin ix-xogħol li jifforma l-oġġett tal-appalt huwa responsabbli għad-dannu kollu li jiġi minn dik l-eżekuzzjoni ħazina (**George Cutajar vs. Edward Vincenti Kind proprio et nomine**, Qorti tal-Kummerc, 15 ta' Mejju, 1953). F'qagħda bħal din lanqas ma hu meħlus mir-responsabilità avolja jkun sar il-ħlas tal-appalt. Dan għaliex il-verifika u l-approvazzjoni tax-xogħol issir għal finijiet tal-ħlas lill-appaltatur, iżda b'daqshekk dan mhux eżonerat jekk 'il quddiem jiġu riskontrati difetti u mankanzi dovuti għal xogħol ħazin; Dan premess, huwa sew magħruf illi fejn kommittent iħossu insodisfatt bix-xogħlijiet eżegwiti, huma diversi x-xelti ġudizzjali li l-liġi takkordalu għat-tutela tad-drittijiet tiegħu. Ad eżempju, ir-risoluzzjoni tal-kuntratt ta' ftehim jew l-eliminazzjoni tad-difetti jew ukoll ta' dawn flimkien purke subordinata waħda għall-oħra. In agġunta għal dawn, jew anke mingħajrhom, ir-rimedju tar-riżarciment tad-danni. Tali jinkwadra ruħu fl-ambitu ta' dik ir-responsabilità kontrattwali minħabba inadempiment konkretizzata f'difetti fix-xogħol. Dan hu sew indott mill-Artikolu 1125

¹⁸ Marco Vitalevi : *Digesto Italiano, Vol. III., pte. 2a, Torino ,1926 # 79 pag.40.*

¹⁹ Kollez. **Vol. XLI, Pt.i, pġ. 892.**

tal-Kodiċi Ċivili li “jistabilixxi l-prinċipji ġenerali applikabbli għal kull xorta ta’ obligazzjonijiet, u jagħti azzjoni għad-danni kontra min jonqos u jikser l-obbligazzjonijiet li jkun refa’ fuq spallejh” (**Raffaele Mallia vs. Francesco Portanier et**, Appell Ċivili, 27 ta’ April, 1936). Ma jistax ma jissemmiex ukoll illi l-kommittenti għandu, għal każ fejn id-difetti ma jkunux sostanzjali, id-dritt ta’ azzjoni biex jobbliga lill-appaltatur li jirripara d-difetti jew jaċċetta riduzzjoni fil-prezz. Ara **Angelo Busuttil vs. Pio Fedele et**, Prim’ Awla, Qorti Ċivili, 9 ta’ April, 1968 u **John Bonnici proprio et nomine vs. Anthony Sammut**, Appell Kummerċjali, 22 ta’ Gunju, 1994;²⁰

Mill-provi prodotti mill-atturi, senjatament ir-rapport tal-perit Godwin Zammit u l-ispezzjoni termika ta’ David Muscat, jirriżulta li effettivament saru xogħlijiet mis-soċjetà konvenuta fit-terrazzin tal-*penthouse* E9 mhux skont is-sengħa u l-arti konsegwenza ta’ liema qed jipperkola l-ilma fl-appartamenti sovrastanti E7 u E8 u għaldaqstant is-soċjetà konvenuta hi obligata li tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali li hemm bżonn a spejjeż tagħha stess u dan abbażi tal-istima prodotta mill-atturi maħruġa minn Waterproof-IT Ltd fis-somma ta’ €15,015.28. Oltre dan is-soċjetà konvenuta għandha tħallas lill-atturi tal-madum li huwa meħtieġ li jitqiegħed mill-ġdid b’konsegwenza tal-imsemmija xogħlijiet rimedjali li skont il-kuntratt ta’ appalt bejn il-partijiet kien ġie jiswa €4,051.83. Oltre dan is-soċjetà konvenuta għandha tħallas lill-atturi tal-ispejjeż tar-rapporti tal-perit Godwin Abela u David Muscat fis-somma ta’ €250.30.

²⁰ Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri Għawdex) 09.07.2008, fl-ismijiet **Tal-Franċiż Construction Limited u Modern Design Limited vs. Angelo Zarb**.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- (1) Tikundanna lis-soċjetà konvenuta biex tagħmel ix-xogħlijiet rimedjali kollha li hemm bżonn biex il-*waterproofing* tat-terrazzin tal-*penthouse* E9, "Il-Pjazza", Triq Birbal, Balzan isir skont is-sengħa u l-arti u dan a spejjeż tas-soċjetà konvenuta, taħt id-direzzjoni tal-perit Godwin Zammit u dan fi żmien tliet xhur mil-lum, bl-ispejjeż ta' dan l-inkarigu lill-perit Godwin Zammit għandhom jithallsu wkoll mis-soċjetà konvenuta, li għandha tħallas ukoll lill-atturi s-somma ta' mitejn u ħamsin euro u tletin ċenteżmu (€250.30), spejjeż tar-rapporti tal-perit Godwin Zammit (a fol. 16) u ta' David Muscat (a fol. 17);
- (2) Fl-eventwalità li l-imsemmija xogħlijiet ma jsirux mis-soċjetà konvenuta fiż-żmien mogħti lilha, l-atturi qegħdin jiġu awtorizzati biex jagħmlu dawn ix-xogħlijiet huma stess, taħt id-direzzjoni tal-perit Godwin Zammit, a spejjeż tas-soċjetà konvenuta, liema spejjeż jammontaw għal dsatax-il elf, tliet mija u sbatax-il euro u wieħed u erbghin ċenteżmu (€19,317.41) oltre l-ispejjeż ta' dan l-inkarigu lill-perit Godwin Zammit li għandhom jithallsu wkoll mis-soċjetà konvenuta.

- (3) Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta biex tħallas l-ispejjeż ta' din il-kawża, inkluż l-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru pprezentat mill-atturi kontestwalment mar-Rikors Maħluf.**

Moqrija.