FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI TA' MALTA

MAGISTRAT DR FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta’ nhar it-Tnejn sittax (16) ta’ April 2018

Rikors Numru 12/2015 FDP

Sphinx Creations Limited (C-30454)

vs

Oscar Berkenbosch

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 12 ta’ Jannar 2015 fejn is-socjeta rikorrenti talbet lill-Qorti tikkundanna lill-intimat ihallasha s-somma ta’ sebat elef u ghaxar Euro u tmienja u hamsin centezmu (€7,010.58) oltre l-imghax legali rappresentanti bilanc ta’ somma akbar ghal xogholijiet ta’ finishes imwettqa mill-kumpannija rikorrenti fil-fond ta’ l-intimat.

Rat ir-risposta tal-intimat ippresentata fit 2 ta’ Frar 2016 fejn laqa’ ghal dak mitlub billi sahaq illi t-talbiet kienu infondati fil-fatt u fid-dritt filwaqt illi stqarr illi, minghajr pregudizzju, l-ammont mitlub ma huwiex dovut kollu. L-intimat sahaq ukol illi x-xoghol li sar mis-socjeta rikorrenti ma sarx skond is-sengha u l-arti u ghalhekk kien hemm lok ta’ tnaqqis fil-kont.

Ra l-affidavit, bil-lingwa Ingliza, ta’ Christopher Falzon, ippresentat fit-23 ta’ April 2015 flimkien ma’ dokumentazzjoni varja.

Ra l-affidavit, bil-lingwa Ingliza, ta’ Emilio Bonnici u Christopher Sammit, ippresentati fit 12 ta’ Ottubru 2015.

Semghet ix-xhieda ta’ Antoinette Doneo, prodotta mis-socjeta rikorrenti u moghtija fl-14 ta’ Dicembru 2015.

Semghet ix-xhieda ulterjuri ta’ Emilio Bonnici, moghtija fit 18 ta’ Frar 2016.

Rat illi fit 18 ta’ Frar 2016 is-socjeta rikorrenti iddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x’tippresenta.

Ra l-affidavit, mhux mahluf, ta’ l-intimat Oscar Berkenbosch, ippresentat fit 13 ta’ Gunju 2016 flimkien ma’ dokumentazzjoni varja.

Sema x-xhieda tal-Perit Godwin Zammit, prodott mill-intimat, u moghtija fit 2 ta’ Frar 2017.

Ra l-affidavit, din id-darba mahluf, ta’ l-intimat Oscar Berkenbosch, ippresentat fis 27 ta’ Marzu 2017.

Ra illi, fuq talba ta’ l-intimat, fl-10 ta’ Lulju 2017, il-Qorti appuntat lill-Perit Edgar Rossignaud, sabiex jaccedi fuq il-post u jiehu konjizzjoni tax-xogholijiet illi saru fl-ottika tal-ilmenti mressqa mill-intimat.

Ra ir-rapport tal-Perit Edgar Rossignaud ippresentat fil 15 ta’ Novembru 2017.

Ra illi fl-1 ta’ Frar 2018, il-Qorti ordnat illi l-istadju tal-gbir ta’ provi kien maghluq u l-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra illi fil 15 ta’ Marzu 2018 il-partijiet gharrfu l-Qorti illi ma kellhomx sottomissjonkjiet x’jsiru w illi l-kawza setghet tithalla ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Jirrizulta illi l-intimat, Oscar Berkenbosch, ghandu appartament gewwa 6, Parisio Palace, Block B, Apt 9, Parisio Street, Sliema, f’liema appartament l-intimat ried jaghmel xogholijiet estensivi ta’ ristrutturazzjoni, ghal liema xoghlijiet huwa qabbad lis-socjeta rikorrenti, Sphinx Creations Limited, wara illi dina l-kumpannija kienet tatu ‘quote’ ghas-servizzi varji rikjesti mill-intimat.

Jirrizulta illi hekk kif kienu ghaddejjin ix-xoghlijijet, l-intimat beda jvarja x-xogholijiet inizzjalment miftiehma u s-socjeta rikorrenti pprocediet biex taghmel it-tibdiliet rikjesti u eventwalment temmet ix-xogholijiet f’Awissu 2014.

Sussegwentement, hekk kif spiccat ix-xogholijiet, is-socjeta rikorrenti baghtet il-kont taghha ghax-xogholijiet, ghal liema kont, wara illi l-intimat ikkonsulta mal-Perit tieghu, sar pagament akkont peress illi l-intimat sahaq illi kien ghadu qed jaghmel il-verifiki fuq il-kont.

Eventwalment, is-socjeta intimata kkorregiet xi zbalji fil-kont taghha, u harget l-kont ghax-xogholijiet, fl-ammont ta’ €26,710.57, liema kont l-intimat baqa’ jinsisti illi huwa ma kellux jhallas kollu peress illi x-xogholijiet ma kienux kompluti u ma sarux skond is-sengha u l-arti.

L-intimat di fatti, jghid illi l-Perit tieghu kien tah indikazzjoni tal-pagamenti illi huwa kellu jaghmel, illi kienu jammontaw ghal €20,633.09, min liema ammont huwa hallas €19,700, filwaqt illi sahaq li l-bilanc kkalkolat mill-Perit tieghu kien ser jinzamm in vista tal-fatt illi x-xogholijiet ma kienux kollha kompletati.

Il bilanc mitlub mis-socjeta rikorrenti kien ta’ €7,010.57, ghal liema ammont is-socjeta rikorrenti baghtet Ittra Ufficjali a tenur tal-Artikolu 166A tal-Kap 12, liema Ittra giet kkontestata mill-intimat.

Finalment, saret il-kawza odjerna quddiem dina l-Qorti.

Ikkunsidrat

Jirrizulta car mill-provi kollha prodotti, illi l-kwistjoni kollha meritu tal-kawza odjerna, hija l-kwalita' tax-xoghilijiet maghmulha mis-socjeta rikorrenti u jekk dawna kienux skond kif miftiehem bejn il-partijiet u jekk sarux skond is-sengha u l-arti.

Ghal dan il-ghan, il_Qorti qabbdej is-servizzi tal-Perit Arkitett Edgar Rossignaud, illi ghamel access fuq il-post u ghamel il-konkluzjonijiet tieghu,

Jirrizulta illi fir-rapport tieghu, l-Perit qal is-segwenti:

> ***Osservazzjonijiet***
>
> *Waqt dan I-Access, il Perit Tekniku spezzjona l-fond imsemmi, li huwa appartament fit tielet sular fi blokk t'appartamanti maghruf bhala Parisio Flats', fi naha t'isfel ta' Triq Parisio, xi mitejn metru "I boghod mil promenad tal-Gzira. Dan il-blokk jidher li huwa ta' kostruzzjoni pjuttost ricenti u l-entratura hija accessibbli minn xi ghaxar targiet, li jwassal ghal-indana fejn hemm 'passenger lift' u t-tarag. Taht din il-binja hemm garaxx li huwa accessibbli min-rampa fit-triq.*
>
> *Mill-atti tal-process, jidher li kien hemm ftehim ta' appalt bejn ntimat Oscar Berkenbosch u -kumpanija Sphinx Creations Limited, biex jsiru diversi xoghlijiet ta' alterazzjonijiet strutturali u ta' xoghol ta 'finishes'. Jidher min dokumenti pprezentati fil process, li wara li sar il-ftehim, u wara li beda x-xoghol fl-appartament ta' l-intimat, kien hemm qbil bejn iz-zewg partijiet, li wassal biex xi xoghol li kien miftiehem gie mibdul u mizjud.*
>
> *Jidher ukoll li l-kwistjoni tirrigwarda l-bilanc li, skond l-attur, ghandu jiehu minn ghand l-intimat, ghal xoghol maghmul u li minnu l-intimat jrid inaqqas ammont li, skont il-perit tal-intimat, ma sarx skont "is-sengha u arti' u ghalhekk jrid jitnaqqas mil-bilanc dovut. Ghalkemm kien hemm diskussjoni bejn il-partijiet dwar dewmin ta' zmien u ta' xi nuqqas ta' ftehim, dan ir-Rikors jittratta xi xoghlijiet li, skond rapport prezentat fil-Process li kien ippreparat mill Perit Godwin Zammit, inkarigat mill intimat, ma tlestewx jew li saru b'mod inkorrett jew hazin.*
>
> *Ma gietx prezentata stima tax-xoghol iffirmata miz-zewg partijiet fl atti tal-process, bhala ftehim tax-xoghol li kellu jsir ghalkemm jidher li l-Attur kien jaghti stimi lill-intimat meta dan ta' l-ahhar zied jew biddel xi xoghol. Ghalhekk, mhuwiex car jekk il-kont rivedut li hareg il Perit Zammit ghan-nom ta' l-lntimat kienux accettati mill-Attur la darba t-talba ta' dan ir-rikors hija biex jithallas bilanc minn kont mahrug, u fl-istess hin li-intimat jrid inaqqas ammont ta' flus ghal xoghol mhux accettabbli.*
>
> *Ghaldaqstant, I-Esponent jhoss li l-Onorabbli Qorti ma tablitux li ghandu jerga jkejjel ix- xoghol mil-gdid, u ghalhekk qieghed jillimita ruhu biss fuq dawn ix-xoghlijiet*

elenkati Doc 'BJV 2', fejn il-Perit Zammit ta' stima ta €1,200 biex jittrangaw id-difetti elenkati.

Diskussjoni

Ghalhekk wara li r-Rikorrent ta' konjizzjoni ta' dana ir-rapport ipprezentat mil-intimat, u wara li saret spezzjoni waqt dan l-access, jien qieghed hawn taht nikkummenta u naghti opinjoni dwar dawn il-pretensjonijiet.

- Nibda billi nghid li, ghalkemm fil-process hemm hafna diskussioni dwar jekk l-gholi tas-soffitt fil'lounge' kienx kif miftiehem, u Ii jidher hawn taht (ritratt nr1), din il-pretensioni biex dan is suffitt jingala u jerga jsir ma tidhirx fl-istima ta' l-intimat.

- Ukoll dwar jekk it-toilet setghax jitqiegheq fil-gholi ta' 37.5cm flok kif sar ta' 36cm, hija kwistioni ta' xhieda ghax l-Attur jghid li kellu juza l-'drain connection' ezistenti fix-xaft ghax is-sid ma riedx jidhol fi spejjez zejda biex jitrangaw il-katusi fix-xaft, biex it-toilet ikun jista jehel izjed "I fuq.

- Id-difetti li stajt nikkonstata vizwalment u li gew murija lili waqt dan access huma dawn:

A. Nuqqas ta' finitura madwar xi xambrelli tal-bibien fejn jidher li, meta twahhlu il-bibien, saret hsara kisi bil gips tal-hajt (Ritratt nru. 2).

B. Nuqqas ta gheluq ta' toqob fil-hitan tax-xaft fejn il-pajpijiet tal ilma li jservu it-toilet u l-fajjenza I-ohra kif ukoll konnessjoni tal-waste' ghal gio l-katusa tad-drenagg. Ix xoghol li ghandu jsir hawn hu li jimtlew sew dawn it-toqob madwar il-pajpijiet u jinzebhu hitan tax-xaft din il-parti (Ritratt nru. 3)

C. ld-Distribution Box li giet provduta u mwahhla mill-attur m'ghandiex 'cover' jew (Ritratt nru. 4), kif suppost li ghandha. Jekk ma jinstabx dan il-'cover' taghha, jingieb 'cover 'iehor addattat ghaliha, jikolla tinbidel din il-DB, ghax minghajr il- 'cover', tista issirhilha hsara utista tkun ta' periklu ghal tfal.

D. Hemm xi ftit postijiet fejn skirting ma' tlestix, jew li inqala waqt it-twahhil ta' bibien. Normalment l-iskirting fejn hemm il-bibien, jitwahhal wara li jitpoggew dawn il-bibien ghax l-iskirting jrid jinqata b'mod li jahbat tajjeb max-xambrelli ta' bibien. (Ritratt nru. 5). Li ghandu jsir huwa ghalhekk li jehel iskirting u probabilment tinzebah mill-gdid din il-parti. Ritratt nru. 5

E. Waqt l-ispezzjoni, gejt muri istanzi fejn il-kisi bil-gibs, partikolarment il-finitura, jew iz-zebgha ma kienux spiccuti sew. Dan deher fejn kien hemm xi 'conduits tad-dawl fil-hitan, u madwar xi 'switches' u 'socket outlets'. Kien hemm ukoll xi xquq irqaq fil-gibs li ma trangawx, u xi zebgha li kienet qed titqaxxar.

Konkluzjoni

Minn dan kollu hawn fuq irrapportat, l-Esponent ihoss li dawn huma 'nuqqasijiet zghar meta wiehed jara l-ammont ta' xoghol li sar mil-kuntrattur f'dan l-appartament. Dawn ix-xoghlijet normalment jigu definiti bhala 'snags' li il-kuntrattur jkollu jirrangaw ghas-sodisfazzjon tas-sid qabel ma jithallas xi bilanc li jkun fadal. F'dan il-kaz, inhoss li jkun izjed xieraq li titnaqqas somma ta' flus mil-bilanc, biex is-sid jkun jista jqabbad terzi biex jitrangaw. Fi kwalumkwe kaz, inhoss li lammont biex dawn li 'snags' jigu ittrattati, mhuwiex iktar minn €700 (sebgha mitt Euro)

Ikkunsidrat

Jirrizulta ben car, mill-konkluzjonijiet illi ghamel il-Perit Tekniku kif ukoll mill-provi kollha ressqa, illi x-xogholijiet illi saru mis-socjeta rikorrenti saru lkoll skond is-sengha u l-arti w illi kull ma kien fadal kien illi jsiru xogholijiet finali ta' eghluq, liema xogholijiet, madanakollu, qatt ma setghu isiru peress illi, nelfrattemp, kienet inqalghet kwistjoni bejn il-partijiet.

Jirrizulta illi l-Perit ta' l-intimat kien indika illi x-xogholijiet illi kienu ghadhom ma sarux kienu jammontaw ghal €1,200 (fol 121) filwaqt illi s-socjeta rikorrenti offriet illi jitnaqqsu s-somma ta' €1,000 mill-bilanc li setghu jinzammu mill-intimat sakemm isiru dawna x-xogholijiet finali. (fol 78).

Jirrizulta illi l-Perit tal-fiducja tal-Qorti ivvaluta x-xoghlijliet illi kien ghad fadal x'jsiru fl-ammont ta' €700 u dina l-Qorti ma tara ebda raguni ghaliex ma ghandhiex tqis bhala taghha l-konkkluzjonijiet tal-Perit minnha fdat.

Jirrizulta wkoll illi, apparti tali ammont fuq imsemmi li ghandu jinzamm stante illi kien ghad fadal hekk imsejjha 'snag list' ta' affarjiet li kellhom jitlestew, il-bilanc irid jigi kollu mhallas, stante illi x-xoghol sar skond is-sengha u l-arti.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat il-provi kollha prodotta quddiemha,

Wara illi rat ir-rapport tal-Espert minnha imqabbad,

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi l-kaz billi

Tilqa' it-tielet eccezzjoni ta' l-intimat filwaqt illi

Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet ta' l-intimat, u ghalhekk

Tilqa' it-talba rikorrenti limitatament, u dana billi

Tikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta rikorrenti is-somma hekk ridotta minn dina l-Qorti ta' **sitt elef, tlett mija u ghaxar Euro u tmienja u hamsin centezmu (€6,310.58)** rappresentanti l-

bilanc lilha dovut mill-intimat ghax-xogholijiet kollha illi ghamlet l-istess socjeta rikorrenti fil-propjeta ta' l-intimat.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni u **Imghax** kalkolabbli mit 23 ta' Settembru 2014, ossija d-data tal-Ittra Ufficjali tas-socjeta rikorrenti, sad-data tal-pagament effettiv ikun a kariku ta' l-intimat.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur