FIL-QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Dicembru, 2018

Avviż nru: 154/08 MF

Saviour Camilleri Interior Design & Architecture Ltd

Vs

Anthony u Antoinette konjugi Chetcuti

Il-Qorti,

Rat l-avviż tas-soċjeta' attriċi fejn talbet li l-konvenuti konjugi Chetcuti jigu ikkundannati ihallsuha s-somma ta' €3,988.34 rappreżentanti:

i. spejjeż inkorsi minnha in konnessjoni ma' xogholijiet fis-sistema tad-dranagg fil-fond numru 24, Triq il-Wizna, Swieqi, li hija xtrat mnghand il-konvenuti, u li l-konvenuti kellhom jaghmlu x-xoghol kollu mehtieg ghat-tiswija f'din is-sistema, u
ii. telf ta' profitti, stante li ma setghetx tikri l-fond in kwistjoni, konsegwenza tad-dewmien fl-istess xogħolijiet.

Rat ir-risposta tal-konvenuti konjugi Chetcuti fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

2. Illi fit-tieni lok u bla preġudizzju għas-sueċċepit kienet ir-rikorrenti li inkarigat il-ħaddiema in kwistjoni, hi assumiet l-obbligu li tingaġġa hija stess il-ħaddiema sabiex jagħmlu x-xogħolijiet u tifthiem hi stess il-prezz kemm kien ser ikun. L-esponenti aċċettaw dan kollu u qablu li malli jiġu ppresentati b'talba għall-ħlas tax-xogħolijiet dawn iħallsu. Fil-fatt l-esponenti kienu anke avvanzaw somma flus bil-quddiem lir-rikorrenti billi ġiet hekk mitluba mill-ħaddiema li ngaġġat hi stess;

3. Illi fit-tielet lok u bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-esponenti adempjew ruħhom kompletament ma' l-obbligu kontrattwali kif imsemmi fl-avviż għat-talba tar-rikorrent. Di fatti l-esponenti ħallsu l-kontijiet kollha li ġew ippresentati lilhom wara li saru x-xogħolijiet in kwistjoni u dan b'mod immedjat u aktar billi mal-bidu ta' l-imsemmija xogħolijiet l-esponenti avvanzaw depositu lir-rikorrenti u dan kif ser jiġi pprovat fil-proċess tal-kawża;

4. Illi fir-raba' lok u bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit ix-xogħol sar skond is-sengħa u l-arti, u dan kif jidher fiċ-ċertifikat tad-dipartiment tas-sanita' kif ser jiġi ppruvat fil-proċess tal-kawża;

5. Illi fil-ħames lok u bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, l-esponenti ma jaħtu għal ebda dewmien bil-kontra ta' dak allegat fl-avviż għat-talba, jekk kien hemm dewmien, dan jaħti għaliħ il-fatt li l-ħaddiema, li ġew ingaġġati direttament mir-rikorrenti, ġew mibdula għal aktar minn żewġ darbiet mir-rikorrenti stess kif ukoll dan id-dewmien jaħti għaliħ il-fatt li l-awtorita' tas-sanita' kienet iddum ma' tagħmel l-ispezzjonijiet tagħha. Illi l-esponenti ma għamlu xejn li wassal għal dan id-dewmien;

6. Illi fis-sitt lok u bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, mhux minnu li qed jiġi sostnut fl-avviż li r-rikorrenti li sofrew danni minħabba nuqqas ta' kirjiet u dan billi l-appartament, f'dak il-perjodu kien qed jinkera regolarment;

7. Illi fis-seba' lok u bla preġudizzju għas-sueċċepit fejn jirrigwardja lill-istess esponenti ma hemmx danni x'jiġu likwidati favur min qed jagħmel it-talba. Fi kwalunkwe każ,

u bla preġudizzju għall-premess min qed jagħmel it-talba għandhom jġibu prova skond il-liġi;

Semgħet ix-xhieda, rat l-atti u id-dokumenti kollha ppreżentati;

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok għal dawn il-proċeduri huma s-segwenti:

1. F'kuntratt tad-9 ta' Mejju, 2007 is-soċjeta' attriċi xtrat mingħand il-konvenuti konjugi Chetcuti maisonette terran bin-numru 24, Triq il-Wiżna, Swieqi.[1]

2. Qabel ma' daħlu fil-kuntratt hawn fuq imsemmi, s-soċjeta' attriċi saret taf li kien hemm difett fis-sistema tal-katusi tad-drenaġġ tal-fond. Il-konvenuti ma ċaħdux dan u aċċettaw li jibqgħu responsabbli għal kwalunkwe ħsara arrekata lill-proprjeta' adjaċenti kif ukoll għar-rettifikazzjoni ta' dan id-difett,[2] flimkien mas-sid tal-*maisonette* ta' fuq tagħhom.[3] Fil-fatt, il-klawsola numru 8 tal-kuntratt tghid hekk:

   "*8. Jiġi dikjarat illi qiegħed jiġi allegat mis-sid tal-proprjeta' adjaċenti li hemm xi difett fis-sistema tal-katusi tad-drenaġġ tal-maisonette in vendita b'mod li qiegħda issir ħsara lill-istess proprjeta' adjaċenti. Dan dikjarat qiegħed jiġi espressament miftiehem mill-partijiet li l-Vendituri jibqgħu responsabbli (jekk jinstab li dan hu il-każ) għal kwalunkwe ħsara arrekata lill-proprjeta' adjaċenti u kif ukoll għar-retifikazzjoni ta' dan id-difett spejjeż tal-istess Vendituri.*" [4]

[1] Ara fols 27 sa 39 tal-proċess.
[2] Ara fol 20 tal-proċess.
[3] Ara fol 90 tal-proċess.
[4] Ara fol 37 tal-proċess.

3. Fil-11 ta' Ottubru 2007 is-soċjeta' attriċi rċeviet ittra mingħand id-Dipartiment tas-Saħħa Ambjentali fejn ġiet mitluba sabiex tagħmel dawk ix-xogħolijiet neċessarji sabiex id-difett fis-sistema tal-katusi tad-drenaġġ tal-fond in kwistjoni jissewwa.[5]

4. Is-soċjeta' attriċi ikkuntattjat lill-konvenut sabiex jesegwixxi x-xogħolijiet meħtieġa għas-sodisfazzjon tad-Dipartiment fis-sistema tad-drenaġġ tal-fond in kwistjoni.[6] Peress li baqa' inadempjenti, hija baghtitlu ittra fis-16 ta' Ottubru 2007 permezz tal-avukat tagħha fejn interpellatu sabiex fi żmien ġimgħa mid-data tal-istess ittra jagħmel ix-xogħolijiet.[7]

5. Is-soċjeta' attriċi tghid li xtaqet li dawn ix-xogħolijiet jiġu esegwiti kemm jista' jkun malajr peress illi l-iskola li kienet qed tikri l-fond mingħandha allegatament xtaqet li testendi l-kirja eżistenti bejniethom u dan ma kienx ser ikun possibbli minħabba d-difett fis-sistema tad-drenaġġ.[8] Is-soċjeta' attriċi tghid ukoll li kellha tirrifjuta diversi offerti biex tikri l-fond, minhabba x-xogholijiet rimedjali li riedu jsiru fil-fond.[9]

6. Lejn l-aħħar ta' Ottubru 2007 tqabbad kuntrattur li kien ġie suġġerit mis-Sur David Soler (missier sid maisonette sovrastanti dik tas-soċjeta' attriċi) – wieħed jismu Leslie[10] - biex jesegwixxi x-xogħolijiet neċessarji fil-fond tas-soċjeta' attriċi.[11] Madankollu, s-soċjeta' attriċi ma kienitx kuntenta bix-xogħol tiegħu peress li kkontendiet li dan ix-xogħol ma kienx qed isir skond l-arti u s-sengħa.[12]

7. Wara li l-ewwel kuntrattur ma kompliex ix-xogħol fil-fond [13] u l-problema li kien hemm fis-sistema tad-drenaġġ tal-fond baqgħet ma tranġatx, tqabbad kuntrattur ieħor – wieħed jismu Żakkarija – li kien ġie ssuġġerit mis-soċjeta' attriċi.[14] Dan esegwixxa x-xogħol li kien ġie mitlub jagħmel fil-fond tas-soċjeta' attriċi, iżda wara li lesta x-xogħol xorta waħda kien hemm *leakage* fis-sistema tad-drenaġġ tal-fond min-naħa ta'

---

[5] Ara fols 21, 40 tal-proċess.
[6] Ara fol 21 tal-proċess.
[7] Ara fols 21, 41 tal-proċess.
[8] Ara fol 21 tal-proċess.
[9] Ara fols 21, 23, 47 tal-proċess.
[10] Ara fols 89, 90 tal-proċess.
[11] Ara fol 21 tal-proċess.
[12] Ara fol 22 tal-proċess.
[13] Ara fol 69 tal-proċess.
[14] Ara fol 22 tal-proċess.

barra tal-post [15] u xorta waħda kien hemm ċertu xogħol żgħir li ma kienx tlesta minn Żakkarija. [16]

8. Wara li tqabbad kuntrattur ieħor – cioe it-tielet kuntrattur – il-problema fis-sistema tad-drenaġġ tal-fond tas-soċjeta' attriċi giet solvuta.[17] Jirrizulta li dan il-kuntrattur thallas fis-7 ta' Frar 2008.[18]

9. Il-konvenut ħallas il-kontijiet tal-kuntratturi kollha li kienu ġew ingaġġati sabiex isolvu l-problema li kien hemm fis-sistema tad-drenaġġ tal-fond tas-soċjeta' attriċi[19]. Pero jirrizulta li hu qasam dawn l-ispejjez bin-nofs ma' David Soler, li hu missier is-sid tal-maisonette sovrastanti billi s-sistema tad-dranagg hija komuni bejniethom.[20]

10. F'dawn il-proceduri, is-soċjeta' attriċi qed tikkontendi li x-xogħolijiet in kwistjoni damu ħafna iżjed milli kellhom idumu sabiex jitlestew[21] u dan kien ta' dannu finanzjarju, għaliha peress li l-fond ma setax jinkera matul dan il-perjodu.[22] Hija qed tippretendi is-somma ta' €3,676.00 ghal kwazi erba' (4) xhur kera. Permezz ta' dawn il-proċeduri is-soċjeta' attriċi għalhekk qed titlob lil din il-Qorti tordna lill-konvenuti jħallsu s-somma ta' €3,988.34. Hija qed tippretenti wkoll li tigi rizarcita is-somma ta' €312.34 rapprezentanti xi spejjez ohra li inkorriet, allegatament relatati max-xogħolijiet in kwistjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel kwistjoni li trid tigi deciza, hija minn effettivament qabbad lil dawn it-tlett kuntratturi biex jaghmlu x-xogholijiet. Din il-kwistjoni fil-fatt tifforma l-mertu tat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, u cioe li huma jallegaw li kien intlaħaq ftehim bejnhom u s-soċjeta' attriċi illi s-soċjeta' attriċi kellha tingaġġa l-ħaddiema li ppreferiet li jesegwixxu x-xogħolijiet

---

[15] Ara fol 22 tal-proċess.
[16] Ara fol 69 tal-proċess.
[17] Ara fol 23 tal-proċess.
[18] Ara fol 26 tal-process.
[19] Ara fols 69, 73, 74, 90 tal-proċess.
[20] Ara fol 90 tal-proċess.
[21] Ara fols 62, 74 tal-proċess.
[22] Ara fol 62 tal-proċess.

in kwistjoni u l-konvenuti aċċettaw li jħallsu l-kontijiet kollha relatati mal-istess xogħol,[23] kif effettivament ghamlu.

Min-naha l-ohra Saviour Camilleri ghas-socjeta attrici isostni li s-socjeta attrici qatt ma ngaġġat il-ħaddiema u li dawn kollha ġew inkarigati mill-konvenuti. [24]

L-artikolu 8 tal-kuntratt ta' bejgh huwa redatt b'mod pjuttost lakoniku ghaliex jghid biss li *"il-Vendituri jibqghu responsabbli ... ... ghal kwalunkwe hsara arrekata lill-propjeta adjacenti u kif ukoll ghar-rettifikazzjoni ta' dan id-difett spejjez tal-istess Vendituri."* Din il-klawsola donna tfisser li l-Vendituri huma biss responsabbli jhallsu l-ispejjez kagunati mid-difett fis-sistema tad-dranagg, u r-riparazzjoni taghha, imma mhux ukoll biex jaghmlu huma stess ix-xogholijiet rimedjali. Pero, huwa veru li d-dicitura ma tirriflettix bic-car l-intenzjoni tal-partijiet.

L-unika xhud indipendenti li xehed huwa David Soler, missier sid il-maisonette sovrastanti, u din il-Qorti ser taghti affidament lix-xhieda tieghu, ghax ma hemm l-ebda raguni valida ghalfejn ghandha tahseb li dan ix-xhud ma qalx il-verita.

Kif diga inghad, peress li l-maisonette tat-tifel ta' David Soler u dik tas-socjeta konvenuta ghandhom is-sistema ta' dranagg komuni, il-konvenuti kienu ftiehmu ma' David Soler li jaqsmu l-ispejjez li kien ser ikun hemm bin-nofs bejniethom.

David Soler xehed li meta hareg id-difett fis-sistema tad-dranagg, il-konvenut kien qallu li ma kien jaf lil hadd li seta' jaghmel ir-riparazzjoni mehtiega, u hu issuggerielu lil ċertu wieħed Leslie.[25] Jidher li l-konvenuti hallew f'idejn Soler, ghaliex Soler jghid li Leslie gie mqabbad minnu. Ghalhekk, David Soler ghandu jitqies bhala l-mandatarju tal-konvenuti.

Soler xehed li ghalkemm Leslie gie biex jibda x-xoghol, pero Saviour Camilleri qallu li ma setghax jibda x-xoghol peress li l-fond kien mikri lin-nies – din il-kirja kellha tiskadi fl-14 ta' Ottubru 2007. Ghalhekk Leslie beda x-xoghol xi hames/sitt ijiem wara – prezumibbilment meta skada t-terminu tal-kirja. Pero dan il-kuntrattur abbanduna x-xogħolijiet in kwistjoni, u

[23] Ara fols 48, 69, 74 tal-proċess.
[24] Ara fol 22 tal-proċess.
[25] Ara fol 89 tal-proċess.

dan ghaliex allega li Saviour Camilleri kien il-hin kollu jigi fuq il-post, u jgorr ma' Leslie u l-haddiema tieghu li x-xoghol ma kienx qed isir skond l-arti u s-sengha.

Ghal din ir-raguni, David Soler ikompli jghid li hu kellem lil Saviour Camilleri u qallu li jekk irid li x-xoghol isir kif irid hu, kellu jqabbad in-nies hu stess. Saviour Camilleri qabbad lil xi nies hu, pero telqu wkoll. Fl-ahhar Saviour Camilleri qabbad it-tielet kuntrattur li rnexxielu jaghmel ix-xoghol.

Ghalhekk mill-provi jirrizulta li l-ewwel kuntrattur kien imqabbad minn David Soler, li ghandu jitqies bhala l-mandatarju tal-konvenuti, fil-waqt li z-zewg kuntratturi l-ohra kienu mqabbdin mis-socjeta attrici, ghalkemm formalment deher li kien David Soler li kien qed jingaggahom. Kieku ma kienx hekk, ma hemmx spjegazzjoni ghalfejn Saviour Camilleri kellu fil-pussess tieghu kopja tal-ftehim bejn it-tieni kuntrattur u kopja tac-cheque li bih David Soler hallas lit-tielet kuntrattur, u fil-fatt kien hu li ezebihom.

Is-soċjeta' attriċi għalhekk irnexxielha tipprova li l-konvenuti kienu ngaġġaw lill-ħaddiema in kwistjoni (flimkien mas-sid tal-*maisonette* ta' fuqhom). Madankollu, l-provi prodotti juru wkoll li t-tieni u t-tielet kuntratturi ġew mqabbdin mis-Sur David Soler jew mit-tifel tiegħu wara li dawn ġew suġġeriti mis-soċjeta' attriċi stess. Fil-fatt, fix-xhieda tiegħu mogħtija fis-16 ta' Marzu 2009 is-Sur Saviour Camilleri kkummenta kif ġej:

Is-soċjeta' attriċi għalhekk ma tistax tippretendi l-ħlas tad-danni mingħand il-konvenuti minħabba li x-xogħolijiet li esegwixxew it-tieni u / jew it-tielet kuntratturi ma sarux skond l-arti u s-sengħa u / jew minħabba li t-tieni u / jew it-tielet kuntratturi damu iktar milli kellhom idumu sabiex isewwu d-difett in kwistjoni u dan prinċipalment minħabba l-fatt li, kif ingħad hawn fuq, kienet is-soċjeta' attriċi stess li *de facto* inkarigathom.

Rigward l-allegata negligenza tal-ewwel kuntrattur li ġie magħżul u mqabbad minn David Soler, s-soċjeta' attriċi ma ressqet l-ebda prova biex ixxejjen dak li qal David Soler u cioe li Saviour Camilleri ma halliex lil dan il-kuntrattur jibda x-xoghol qabel ma giet terminata l-lokazzjoni fil-fond. Sabiex tipprova li dan il-kuntrattur ma kienx qed jaghmel ix-xoghol skond l-arti u s-sengha, is-socjeta attriciipprezentat rapport tal-Perit Philip Grech datat 14 ta' Frar 2008, li fih jelenka diversi difetti fix-xogholijiet li kienu ghaddejin meta hu spezzjona l-fond. Apparti li dan ir-rapport huwa ta' perit *ex parte* li lanqas biss gie imharrek biex

jikkonferma bil-gurament ir-rapport tieghu, skond dan ir-rapport, il-Perit Grech ghamel l-ispezzjoni tieghu fl-4 ta' Frar 2008. Issa l-istima tat-tieni kuntrattur hija datata 4 ta' Jannar 2008, u ghalhekk fiha jinghad li x-xogholijiet jinbdew wara li jigi iffirmata l-istima. Ghalhekk, it-tieni kuntrattur beda jahdem wara l-4 ta' Jannar 2008. Inoltre, jirrizulta li t-tielet kuntrattur thallas fis-7 ta' Frar 2008, u ma jidhirx li s-socjeta attrici, u l-konvenuti jew David Soler del resto, kellhom xi ilmenti fuq ix-xogholijiet tieghu. Konsegwentement din il-Qorti ma tistax tifhem kif fl-4 ta' Frar 2008, dan il-Perit ikkonstata sitt difetti – meta fuq bazi ta' probabbilita' dak in-nhar kien qed jahdem it-tielet kuntrattur. Konsegwentement, is-socjeta attrici ma rnexxiliex tipprova lanqas fuq bazi ta' probabbilita' li kien l-ewwel kuntrattur imqabbad minn Soler, li ma ezegwiex ix-xoghol skond l-arti u s-sengha.

Ex abbuntantia, il-Qorti tirreleva li fi kwalunkwe kaz, is-socjeta attrici ma rnexxiliex tipprova li tilfet xi opportunitajiet sabiex tikri l-fond. Fl-iskrittura ta' lokazzjoni li giet ezebita mis-socjeta attrici, dehret bhala l-persuna li qieghda tikri l-fond in kwistjoni certa Maria Camilleri f'isimha proprju. Is-socjeta attrici ma ghamlitx l-icken tentattiv sabiex tispjega x'relazzjoni ghandha din Maria Camilleri mal-istess socjeta. Fi kwalunkwe kaz, l-iskrittura ta' lokazzjoni ma kienetx tikkontempla li t-terminu tal-kirja seta' jigi mgedded. Is-socjeta attrici naqset li tressaq xhieda indipendenti sabiex jikkonfortaw l-allegazzjoni taghha, li kien hemm terzi persuni interessati li jikru l-fond, pero hi kellha tirrifjuthom. Il-prova tat-telf ta' profitt ma tistax tkun wahda ipotetika, izda trid tirrizulta mill-fatti.

F'dan l-istat tal-provi, din il-Qorti ma tistghax tara kif it-talba ghal telf ta' profitti tas-socjeta attrici, ghaliex allegatament ma setghetx tikri l-fond, tista' tigi akkolta.

Is-soċjeta' attriċi qed titlob ukoll ir-rifuzjoni tas-somma ta' €312.34, liema somma tirrappreżenta l-ispejjeż varji li s-soċjeta' attriċi tallega li ghamlet in konnesjoni max-xogħolijiet in kwistjoni.[26] Dawn l-ispejjez ivarjaw minn xiri ta' masking tape sal-ispejjez tad-dritt tal-Perit Philip Grech inkarigat minnha.

L-ewwel osservazzjoni ta' din il-Qorti illi d-dati tal-ircevuti ta' dawn l-affarijiet jibdew mis-7 ta' Frar 2008 sat-12 ta' Frar 2008 meta allegatament sar it-tindif, imbaghad fl-14 ta' Frar 2008 hemm ir-rapport tal-Perit Grech. Ghalhekk jirrizulta li dawn l-ispejjez bdew jigu inkorsi

[26] Ara fols 49 sa 52 tal-proċess.

minn dakinnhar li it-tielet kuntrattur gie mhallas minn Soler, u allura kien spicca x-xogholijiet li kellu jaghmel.

Dawn l-ispejjez huma ghas-segwenti:[27]

1. Show floor drain trap;
2. Silicone for sanitary ware & kitchen splash back; u general items (shower room fitting for WC & wash hand basin bottle trap)
3. Zewg rollijiet masking tape u paint roller set
4. Transparent silicone for bathroom and kitchen
5. Mudar and Zakaria installation of kitchen sink
6. Cleaning services.

Is-socjeta attrici bl-ebda mod ma spjegat kif dawn l-ispejjez huma direttament konnessi max-xogholijiet ta' riparazzjoni tas-sistema tad-dranagg li saret, u din il-Qorti lanqas tista' tara l-konnessjoni, hlief forsi ghall-ispejjez tat-tindif. Pero, fl-ewwel lok, it-tindif ta' post huwa xi haga regolari, u fit-tieni lok skond il-kuntratt tal-akkwist, il-konvenuti obbligaw ruhhom li jhallsu l-ispejjez ghat-tiswija tas-sistema tad-dranagg, u mhux ukoll ghal xi spejjez minimi ancillari.

In vista tal-konsiderazzjonijiet maghmula iktar il-fuq dwar dan ir-rapport tal-Perit Grech, u x'kienet l-utilita tieghu, din il-Qorti ma tarax raguni valida ghalfejn il-konvenuti ghandhom ibatu l-ispejjez ta' dan ir-rapport.

Konsegwentement, anki t-talba ghal dawn id-diversi spejjez qieghda tigi michuda.

Konklużjoni

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħdha tilqa' in parte it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, u tilqa' fit-totalita taghhom it-tielet, ir-raba', il-hames, is-sitta u s-seba' eccezzjonijiet tal-konvenuti, u konsegwentement tichad it-talba tas-socjeta attrici fl-intier taghha.

[27] Ara fol. 49 tal-process.

L-ispejjez kollha in konnessjoni ma dawn il-proceduri ghandhom jigu subiti mis-socjeta attrici.

Magistrat

Robert Bugeja
Deputat Reġistratur