QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

Dr Rachel Montebello B.A. LL.D.

Rikors Numru: 262/15 RM

Robert Ellul Kenely u Edmond Penza

vs

Josie Farrugia u Rosa Farrugia

Illum, 19 ta' Frar 2020

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat minn Robert Ellul Kenely u Edmond Penza fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-2 ta' Settembru, 2015 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex flimkien u solidalment jhallsuhom is-somma bilancjali ta' tmint elef, sebgha mija w hamsa w tmenin Ewro (€8,785) riferibbilment ghall-kuntratt ta' appalt moghti mill-intimati lir-rikorrenti u li gie esegwit fil-fond tal-istess intimati numerat 5, Madonnina, Triq il-Ghajn, Swieqi. Dan l-appalt gie esegwit mir-rikorrenti skond l-arti u s-sengha u kien jikkonsisti f'diversi xoghlijiet li saru f'dan il-fond fosthom bini ta' kamra, alterazzjonijiet, tqeghid ta' membrane, zebgha u kisi, u xoghlijiet ohra, u liema bilanc reklamat jinkludi fih ammont konsiderevoli ta' spejjez li gew sborzati

mir-rikorrenti a beneficcju tal-intimati, konsistenti fil-provvista ta' materjal biex seta' jigi esegwit dan l-appalt.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali intavolata ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, datata 17 ta' April, 2015 (annessa), u bl-imghaxijiet legali skont l-oghla rata permessa mil-ligi sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimati flimkien u solidalment, minn inssa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Josie u Rosa Farrugia pprezentata nhar is-6 ta' Ottubru, 2015 fejn eccepew:

"Illi l-ammont mhux mitlub mhux dovut stante li fost ohrajn saru diversi emendi ghall-kontijiet ipprezentati lill-esponenti mill-atturi, kif ukoll peress illi kien hemm xoghol li sar hazin u mhux skond l-arti u s-sengha kif diga' dikjarat mill-periti nvoluti u kif ghad irid jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

Illi ghalhekk kellu jerga' jsir xoghol riparatorju taht sorveljanza ta' perit arkitett;

Illi semmai l-ammont dovut apparti d-danni l-ohra sofferti minhabba nuqqas ta' ntrojtu ghaliex ma setax jintuza l-post kif ippjanat huwa dak ta' erbat elef, mija u erbgha u sittin Ewro (€4164);

Illi kif ser jigi ppruvat dan holoq inkonvenjent kbir lill-konvenuti;

Illi in ogni kaz l-azzjoni odjerna hija intempestiva ghaliex l-atturi kienu jafu li sar xoghol hazin u li l-ammont kollu mitlub mhux dovut u kienu jafu li ser isir ix-xoghol riparatorju. Minflok stennew sabiex isiru l-konteggi komplew intempestivament biex ipprocedew b'dil-kawza;

Illi ghalhekk in ogni kaz anke jekk il-Qorti joghgobha tikkundanna lill-konvenuti jhallsu kwalunkwe ammont huma m'ghandhomx ibatu l-ispejjez."

Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti diversament preseduta fil-21 ta' Ottubru 2015 li bih hatret bhala Perit Tekniku lil AIC Valerio Schembri;

Rat illi l-Perit Tekniku pprezenta r-rapport tieghu fil-15 ta' Mejju 2018, liema rapport gie mahluf minnu waqt l-udjenza tat-23 ta' Jannar 2019;

Rat id-domandi li saru in eskussjoni sija mill-atturi u sija wkoll mill-konvenuti;

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ghad-domandi li sarulu in eskussjoni;

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tal-4 ta' Dicembru 2019;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

It-talba tal-atturi f'din il-kawza hija ghall-hlas ta' somma rapprezentanti bilanc allegatament dovut lill-atturi fuq kuntratt ta' appalt konsistenti f'diversi xogholijiet fil-fond tal-konvenuti gewwa 5, Madonnina, Triq il-Ghajn, Swieqi, inkluz spejjez sborsati mill-istess atturi fl-ezekuzzjoni tal-appalt.

In sostanza id-difiza tal-konvenuti hija illi l-hlas mhux dovut ghaliex kien hemm xoghol li sar hazin u mhux skont is-sengha u l-arti tant illi kellu jsir xoghol rimedjali bil-konsegwenza illi l-konvenut soffrew id-danni, u dan anke peress illi ma setghux juzaw il-fond taghhom. Il-konvenut jsostnu illi f'kull

kaz, il-bilanc li huwa dovut lill-atturi huwa fis-somma ta' €4,164. Jeccepixxu wkoll l-intempestivita` tal-proceduri stante illi l-atturi minflok stennew sakemm jigu kwantifikati l-ispejjez tax-xogholijiet rimedjali, ipprocedew minnufih bil-kawza b'talba ghall-hlas ta' somma li kienu jafu li mhux dovut fl-intier tieghu, u konsegwentement f'kull kaz l-ispejjez tal-kawza ma ghandhomx ibatuhom il-konvenuti.

Verzjoni Attrici

Il-verzjoni tal-atturi hija illi huma jaghmlu xoghol bi shab bejniethom tat-tip turnkey. Kien il-Perit Marvin Ellul li intorucihom mal-konvenuti. L-inkarigu originali lilhom moghti kien illi jinqala' hajt fuq il-bejt u jsir membrane tahtu u jergghu jaghmlu l-hajt mill-gdid u l-prezz tax-xoghol ma kellux jeccedi €1,000; dan ix-xoghol sar fiz-zmien pattwit u sussegwentement il-konvenuti talbu li jsir iktar xogholijiet madwar id-dar kollha. Il-kont tax-xoghol ghalhekk beda jizdied man mano max-xoghol. Kien hemm kont minnhom li inghalaq ghaliex sar il-hlas kollu u l-hlas pretiz f'din il-kawza huwa dovut fuq il-kontijiet Dok. RE 120101 u Dok. RE 120102 li ma sar ebda hlas fuqhom. Meta nhareg il-kont tax-xoghol l-ilment tal-konvenuti kien biss dwar id-dewmien taz-zmien tal-ezekuzzjoni u fil-fatt il-konvenuti tterminaw l-appalt ghaliex riedu li x-xoghol jimxi b'pass aktar mghaggel. Ma kienx hemm ilmenti dwar l-kwalita` tax-xogholijiet hlief dwar ix-xoghol li sar fil-bitha. Madanakollu, ma kienx hemm terminu pattwit li fih kellu jitlesta x-xoghol.

L-atturi accettaw li jnaqqsu l-prezz tal-grouting tal-madum li sar fil-bitha, peress li kien sar zball izda ma kienux lesti jaccettaw ebda tnaqqis iehor mill-ammont globali li kien ghad fadal pendenti fis-somma ta' €8,785. B'mod partikolari, l-atturi ma jaqblux dwar it-tnaqqis li sar mill-konvenuti fil-lista tal-prezzijiet, kif indikat fid-dokument RE120103[1], liema tnaqqis b'kollox ghas-somma ta' €2,594.77. L-atturi jghidu li huma ma nghatawx spjegazzjoni dwar

[1] Dokument datat 3 ta' Marzu 2015.

kif inhadmu l-figuri li jirrapprezentaw it-tnaqqis indikat f'dan id-dokument. Sussegwentement, il-konvenuti ddepozitaw permezz ta' cedola ta' depozitu[2] is-somma ta' €4,164 rapprezentanti l-bilanc li skont huma huwa dovut lill-atturi u baqghu ma nghatawx spjegazzjoni lanqas dwar it-tnaqqis ulterjuri li sar sabiex gie finalment depozitat l-ammont ta' €4,164.

L-attur Edmond Penza xehed ulterjorment li huwa kien pogga l-membrane fuq is-saqaf tal-kamra li l-atturi bnew fil-fond tal-konvenuti. Jishaq ukoll illi l-atturi ma lahqux lestew ix-xogholijiet ghaliex gew imwaqqfa mill-atturi fi stadju meta l-kamra kienet ghadha gebel u saqaf u kien baqa' xoghol xi jsir.

Il-Perit Marvin Ellul li kien il-perit li gie ingaggat mill-konvenuti sabiex jispezzjona x-xogholijiet li kienu qed jigu ezegwiti mill-atturi, xehed illi b'mod generali, ix-xogholjiet saru skont is-sengha u l-arti hlief ghal xi xoghol ta' membrane jew qatran taht hajt wiehed. Il-vertenza qamet wara li tlesta x-xoghol u din kienet marbuta mad-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghol ghaliex il-konvenuti riedu jdahhlu xi studenti fil-fond taghhom. Hu ma kienx involut fil-hrug tal-kont izda jaf illi l-partijiet kienu qablu li xi *items* jitnaqqsu biex jirriflettu r-rati tas-suq, ghaliex kien hemm uhud mir-rati li kienu xi ftit oghla, izda cahad li kien hemm nuqqas ta' qbil fuq il-kejl ghaliex skont hu, id-dizgwid kien dwar il-kwalita` tax-xoghol ezegwit. Fir-rigward huwa agixxa bhala intermedjarju bejn il-partijiet.

Ix-xhud afferma li huwa jaf ukoll li kien hemm problema ta' perkolazzjoni tal-ilma li kien gej mis-saqaf tal-estensjoni l-gdida tal-fond tal-konvenuti fil-kamra ta' quddiem, ghaliex l-atturi ma kienux gew inkarigati jaghmlu l-iccangar tal-bejt u ghalhekk ix-xoghol ma giex kompletat.

[2] Fl-1 ta' Dicembru 2015.

Verzjoni Konvenuti

Il-konvenuti jaffermaw illi fil-mertu ta' din il-kawza jinsabu x-xogholijiet ezegwiti mill-atturi mhux inkluz, izda, ix-xoghol fuq il-bejt li gie mhallas *in toto*. Il-problemi feggew fil-kamra li giet mibnija mill-atturi fil-front garden, fejn bdiet hierga l-moffa u kien hemm ukoll hitan imxarrbin. Jilmentaw ukoll dwar id-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghol liema dewmien wassal ghal telf ta' introjtu ghaliex ma setghux jikru l-kmamar lill-istudenti kif kienu jaghmlu s-soltu. Jaqblu wkoll illi l-appalt kien gie terminat minnhom u li l-atturi ma kienux abbandunaw ix-xoghol, izda peress li ma kienx hemm qbil dwar xi rati kif ukoll xi kejl, huma hassew li kellhom jirrevedu l-kont li rcevew minghand l-atturi u hejjew Dok. JF081103. Dan id-dokument ma fihx it-tnaqqis li huwa dovut minhabba x-xoghol li sar hazin da parti tal-atturi, u dawn ix-xogholijiet difettuzi jinsabu elenkati f'Dok. JF081107, fosthom il-hajt li kellu jinhatt ghaliex ma kienx sar il-membrane. L-atturi kienu offrew li jnaqqsu l-prezz ta' €350 mill-kont kwantu ghax-xoghol li sar fil-bitha, izda jghidu li dan l-ammont qatt ma tnaqqas u l-atturi lanqas offrew li jirrangaw ix-xogholijiet li saru hazin.

Il-konvenut Josie Farrugia xehed ulterjorment illi meta l-atturi twaqqfu minn fuq il-lant tax-xoghol, il-kostruzzjoni tal-kamra kienet lesta hlief ghall-kisi minn gewwa li kien ghadu ma bediex isir, filwaqt illi minn barra kien lest is-saqaf u kien jonqos li jsir il-madum. Ma kienx inkariga lill-atturi biex jaghmlu dan il-madum u afferma illi kien inkariga lil terzi sabiex ikomplu bix-xogholijiet izda ma kienx inkarigahom biex jaghmlu sealing, ghaliex ma rax il-bzonn. L-effetti tal-perkolazzjoni tal-ilma fil-kamra bdew jidhru meta sar il-kisi.

Giet inkarigata l-Perit Arkitett Amber Wismayer sabiex thejji ir-rapport datat 23 ta' Marzu 2015 dwar ix-xoghol li sar hazin mill-atturi, u x-xogholijiet rimedjali li kien hemm bzonn li jsiru fil-fond tal-konvenuti. Ghamlet

spezzjoni tal-kamra l-gdida li tinsab fil-basement level u tmiss mal-garage tal-fond, u osservat hafna umdita`fi tlieta mill-hitan tal-kamra, tfarfir ta' zebgha minn mas-saqaf kif ukoll xquq kbar fil-hitan minn barra. Osservat ukoll spazju bejn is-saqaf u t-tarag li jmiss mal-kamra liema spazju mhux suppost qieghed hemm, u osservat ulterjorment illi ma kienx hemm kontinwita` fl-overlapping tal-qatran u li bejn l-ewwel filata u dik li hija in parti mirduma ma kienx hemm qatran. Ikkonfermat illi x-xogholijiet rimedjali li kienu jehtiegu li jsiru biex jigi msewwi x-xoghol difettuz fil-bini tal-kamra in kwistjoni, saru taht is-supervizjoni taghha u saru tajjeb. Hejjiet ukoll *condition report* rigward il-bejt tal-fond tal-konvenuti datat 20 ta' Mejju 2016, fejn il-kundizzjoni tal-waterproofing giet deskritt bhala kompromess minhabba l-ixquq li zviluppaw.

Ir-Rapport tal-Perit Tekniku

Il-Perit Tekniku, wara li ezamina u qabbel il-kontijiet mahruga mill-atturi[3], il-kont rivedut tal-Perit Marvin Ellul[4] u l-emendi li saru mill-konvenuti fl-istess kont[5], hejja *excel sheet*[6] fejn elenka f'kolonni separati, il-prezzijiet indikati mill-atturi, mill-Perit Ellul u mill-konvenuti rispettivament, u fl-ahhar kolonna il-prezzijiet li fil-fehma teknika tieghu huma dovuti lill-atturi. Josserva wkoll illi l-prezz ta' €350 ghal xoghol li sar fil-bitha liema xoghol kien difettuz, ma giex mitlub fil-kontijiet ipprezentati mill-atturi.

- L-*items* tax-xoghol immarkati bin-numri 05, 08, 10 u 13[7] ma humiex kontestati u flimkien il-prezzijiet rispettivi jammontaw ghas-somma ta' €1,185.

[3] Dok. RE 120101, RE 120102, fol. 59 u 60.
[4] Dok. JF 081102, fol. 91 u 92.
[5] Dok. JF 081103, fol. 93 u 94.
[6] Dok. VS0101, fol. 54.
[7] Fis-sekwenza numerika kif jinsabu elenkati fil-kontijiet mahrugin mill-atturi u esebiti bhala Dok. RE120101, a fol. 59 u 60, u fol. 90.

Kwantu ghall-*items* li ma hemmx qbil dwarhom, il-Perit Tekniku ikkonkluda s-segwenti:-

- Kwantu ghal item 01 (liquid membrane) u item 02 (roof compound), huwa dovut il-prezz komplessiv ta' €2,977.86.

- Kwantu ghal item 03 (zebgha mal-hitan), huwa dovut prezz lump sum ta' €100.

- Kwantu ghal item 04 (balavostri), il-Perit Tekniku akkorda prezz ta' €410.

- Kwantu ghal item 06 (dawl fuq il-bejt) u item 07 (light fitting installation), huwa dovuta prezz ta' €300.

- Kwantu ghal item 09 (dawl u ilma fil-bitha), huwa dovut il-prezz ta' €50.

- Kwantu ghal item 11 (tqeghid ta' zrar), huwa dovut il-prezz ta' €100.

- Kwantu ghal item 12 (konkos art tal-basement u saqaf), huwa dovut il-prezz ta' €370.

- Kwantu ghal item 14 (tikhil, skatlar, spirtu u zebgha), huwa dovut il-prezz ta' €1,100.

- Kwantu ghal item 15 (alterations), huwa dovut lump sum ta' €1,000.

- Kwantu ghal item 16 (qlugh tal-madum inkluz skip) huwa dovut prezz ta' €145.

Dan igib somma totali ta' €7,737.86 li huwa l-prezz totali li fil-fehma tal-Perit Tekniku, huwa dovut lill-atturi ghax-xogholijiet ta' appalt ezegwiti fil-fond tal-konvenuti, skont kif elenkati fil-kontijiet mahruga mill-istess atturi li l-hlas taghhom qed jintalab f'din il-kawza.

Il-Perit Tekniku kkonkluda wkoll illi l-umdita` li fegget fil-kamra li nbniet mill-atturi fil-*front garden* tal-fond tal-konvenuti, hija rizultat ta' xoghol difettuz konsistenti fin-nuqqas tal-atturi li jqieghdu qatran fil-filata tal-hajt, u fl-ispazji mhollija bejn is-saqaf u wiehed mill-hitan tal-kamra[8], liema nuqqasijiet wasslu ghal hsarat ta' umdita` u perkolazzjoni tal-ilma fil-kamra, kif ukoll ghall-htiega li jsiru xogholijiet rimedjali. Il-Perit Tekniku jaqbel ukoll max-xogholijiet ta' tiswija li gew rakkomandati mill-Perit *ex parte* inkarigata mill-konvenuti fir-rapport taghha tat-23 ta' Marzu 2015[9], liema xogholijiet jirrizulta li effettivament gew ezegwiti taht is-supervizjoni taghha u jinkludu l-eghluq u *sealing* tal-ispazji li thallew bejn wiehed mill-hitan tal-kamra u s-saqaf.

Skont il-Perit Tekniku, l-ispejjez li setghu ragjonevolment intefqu mill-konvenuti ghat-tiswija tad-difetti u l-hsarat riskontrati fil-kamra minhabba xoghol hazin li gie ezsegwit mill-atturi, ghandhom jigu kwantifikat fis-somma ta' €1,555, u dan skont kif dettaljat f'Dok. VS0102 anness mar-Rapport tieghu[10].

Ikkunsidrat;

L-atturi jikkontestaw il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku kwantu illi huwa kkonkluda li kellhom jigi applikati rati u prezzijiet inqas minn dawk mitluba mill-atturi kwantu ghal uhud mix-xogholijiet minnhom ezegwiti. Fir-rigward,

[8] Vide wkoll in propositu, risposti tal-Perit Tekniku in eskussjoni, paragrafu 17 a fol. 171, u ritratti 7 u 8 tar-rapport tal-Perit Amber Wismayer tat-23 ta' Marzu 2015.
[9] Dok. JF081108, fol. 116 *et seq*.
[10] Fol. 55.

isostnu illi galadarba ma sarx ftehim bejn il-partijiet dwar ir-rati tax-xoghol u l-prezzijiet, u galadarba l-konvenuti fir-Risposta taghhom ma sollevawx eccezzjoni *ad hoc* dwar rati eccessivi, il-Perit Tekniku ma setax japplika rati differenti minn dawk mitluba. Skont l-atturi, ma kienx korrett il-Perit Tekniku meta applika tnaqqis fil-prezziijiet tax-xoghol kif mitluba mill-atturi fil-kont tax-xoghol taghhom.

Rinfaccata b'din il-kontestazzjoni, dak li ghandha tistabbilixxi l-Qorti huwa jekk il-prezzijiet mitluba ghax-xoghol ezegwit mill-istess atturi, humiex dovuti fl-ammonti indikati fil-kontijiet u jekk effettivament, u f'kull kaz, il-konvenuti kkontestawx formalment il-prezzijiet mitluba mill-atturi.

Il-Qorti rat l-atti u tqis illi ma jirrizultax mill-provi illi l-partijiet kienu ftiehmu dwar ir-rati u prezzijiet li kellhom jigu applikati ghax-xogholijiet tal-appalt. Ghalkemm huwa indiskuss illi skont il-principji bazilari tal-ligi kontrattwali, il-hlas ghax-xoghol li jifforma l-oggett tal-appalt ghandu jkun kif kien miftiehem bejn il-partijiet fl-appalt innifsu, f'dan il-kaz la gie ppruvat li ntalbet jew inghatat stima preventiva tax-xogholijiet mitluba u eventwalment ezegwiti, u lanqas intwera li gew maqbula rati specifici li kellhom jigu applikati ghal dan l-appalt. Jigi osservat ulterjorment illi ghalkemm jirrizulta illi kien hemm kont ta' xi xoghol imwettaq mill-atturi precedentement fuq inkarigu tal-konvenuti, liema kont jidher li kien gie debitament imhallas[11], ma giex ippruvat sodisfacjentement x'kienu r-rati u l-prezzijiet individwali li gew applikati f'dak l-appalt. Dan qed jinghad ghaliex il-Qorti tqis li din il-prova hija essenzjali sabiex tista' ssib riskontru l-presunzjoni illi l-kundizzjonijiet u rati ta' hlas ghal xoghol zejjed li jkun sar sussegwentement, ghandhom ikunu l-istess bhal dawk li gew miftiehmin qabel ghall-appalt originali.

[11] Vide xhieda tal-attur Robert Ellul Kennely quddiem il-Perit Tekniku.

Mhux hekk biss, izda minn ezami tar-Risposta tal-konvenuti tas-6 ta' Ottubru 2015, jirrizulta b'mod pjuttost manifest illi l-istess konvenuti jsejsu l-kontestazzjoni taghhom tat-talbiet attrici, b'mod ewlieni izda mhux limitatament, fuq in-nuqqas ta' qbil dwar ir-rati, kejl u konteggi tant illi kienu esigew li jsiru diversi emendi fil-kontijietipprezentati mill-atturi anke tramite l-involviment tal-Perit tal-progett, Marvin Ellul. Effettivament, din il-kontestazzjoni tinsab rispekkjata fil-kontijiet emendati li hejjew il-konvenuti wara li rcevew il-kontijiet tal-atturi u anke sussegwentement ghat-tnaqqis li kien sar ukoll bl-intervent tal-Perit Marvin Ellul, liema emendi jinsabu elenkati fost ohrajn, fid-dokument JF081103[12].

Ghalhekk il-Qorti tqis illi m'hijiex korretta s-sottomissjoni tal-atturi li l-Perit Tekniku ma messux applika rati inqas ghax-xogholijiet ezegwiti u hija tal-fehma illi jekk jirrizulta, kif effettivament irrizulta lill-Perit Tekniku, illi r-rati applikati mill-atturi fin-nuqqas ta' ftehim specifiku dwar il-prezzijiet, ma jirrispekkjawx il-prezzijiet li ragjonevolment jithallsu fuq is-suq ghax-xoghol jew materjal, ghandu jsir l- aggustament mehtieg sabiex dawn ikunu in linea mal-prezzijiet stabbiliti mis-suq u li johorgu l-kuntratturi normali. Il-Perit Tekniku gie eskuss kemm mill-atturi u kif ukoll mill-konvenuti, u r-risposti li nghataw jikkonvincu lill-Qorti li ghandha tadotta l-konkluzjonijiet tieghu fir-rigward tal-prezzijiet li huwa stabbilixxa li huma "*fair and reasonable*" u dan wara li hadet ukoll qies tal-fatt illi l-konvenuti opponew b'mod sistematiku ghar-rati applikati mill-istess atturi.

Ikkunsidrat;

Illi fir-rigward tal-konkluzjoni tal-Perit Tekniku illi parti mix-xogholijiet ezegwiti mill-atturi ma sarux skont kif mitlub mis-sengha u l-arti, il-konvenuti jeccepixxu illi huma ma ghandhomx jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez tax-

[12] Fol. 93 *et seq*.

xoghol li gie ezegwit hazin mill-atturi u l-ammont li huma nefqu bhala spejjez biex isiru x-xogholijiet rimedjali, ghandhom ukoll jitnaqqsu mill-prezz reklamat mill-appaltaturi. Jikkontendu li galadarba x-xoghol ma jkunx sar skond l-arti u s-sengha, il-hlas pretiz mill-appaltatur m'huwiex dovut.

L-atturi jilqghu ghal din l-eccezzjoni billi jsostnu illi l-Qorti ma tista' tordna ebda tnaqqis mill-hlas tax-xogholijiet ezegwiti u l-ebda danni ma jistghu jigu aggudikati lill-konvenuti galadarba l-kontenzjoni taghhom saret biss *in via d'eccezione* u ma ressqux kontro-talba ghall-hlas tad-danni.

F'materja ta' appalt, il-Qorti tal-Appell [Sede Inf.] f'sentenza deciza fis-6 ta' Ottubru 2004, qalet hekk:-

"L-appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li 'l quddiem juri difetti. 'L'imprenditore ha l'obbligo di eseguire bene l'opera commessagli, secondo i dettami dell'arte sua, e deve prestare almeno una capacità ordinarja.' Dan fis-sens li ghandu jiggarantixxi l-bontà tax-xoghol tieghu;

***L-appaltatur li jezegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett ta' l-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezekuzzjoni hazina**. Ghax jinsab ritenut ukoll 'f'kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigu 'l quddiem.'*

… … …

Meta allura jirrizultaw dawn id-difetti… l-appaltatur jitqies in kolpa minhabba inadempiment. 'Il-kolpa kontrattwali hija dik li tikkonsisti fin-nuqqas ta' l-ezekuzzjoni, jew f'ezekuzzjoni hazina, ta' l-obbligazzjoni rizultanti mill-kuntratt';

Effettivament, it-tutela akkordata mil-ligi lill-komittent tinkwadra ruhha fl-ambitu ta' dik ir-responsabilità kontrattwali normativa minhabba inadempiment. Li jfisser li l-komittent jista' jopta li jagixxi gudizzjarjament jew bl-ezekuzzjoni specifika ta' l-appalt jew bl-azzjoni li twassal ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt (Art. 1069(1) tal-Kodici Civili). Fil-kaz il-wiehed jew l-iehor il-komittent ikollu d-dritt jirreklama d-danni (Art. 1069(2));

***Meta d-difetti huma ta' natura sostanzjali l-appaltatur mhux biss ghandu jitqies inadempjenti imma wkoll li ma jkollux dritt li jippretendi li jirrimedja ghad-difetti fl-ezekuzzjoni tax-xoghol*.**"[13] [enfasi ta' din il-Qorti]

Fis-sentenza **Francica vs Buhagiar**, deciza fit-28 ta' April 2004 gie ritenut ukoll illi:-

"... l-appaltatur ghandu jesegwixxi x-xoghol lilu konness fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer issir utilment u mhux b'mod li 'l quddiem juri difetti. F'kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol jew ikollu jwiegeb ghad-difetti li jigu 'l quddiem, izda galadarba huwa accetta li jahdem ix-xoghol, dejjem jibqa' obbligat u responsabbli li jaghti lill-appaltant opera sodisfacenti u spondet peritiam artis u hu obbligat jirrezisti kwalunkwe intromissjoni tal-komittent".[14]

In propositu tar-rimedji tal-komittent f'materja ta' appalt, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza citata mill-atturi fl-ismijiet **Lawrence Formosa et vs Silvio Felice**, kienet diga` riteniet is-segwenti in materja:-

"*... kif jidher mill-gurisprudenza in materja (ara "Mallia vs Fonk" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar, 1975, kif ukoll "Bugeja vs Gauci" deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' April, 1980, u "Mallia vs Magri" deciza wkoll minn din il-Qorti fis-7 ta' Mejju, 1981), il-Qrati taghna kellhom okkazzjoni jippronunzjaw ruhhom diversament dwar kwistjonijiet ta' din in-natura, u dana skond ic-cirkustanzi partikolari ta' kull kaz. Kif jidher mis-sentenzi fuq citati, il-Qorti taghna f'certi kazijiet ordnaw il-hlas ta' prezz tal-appalt stabbilit "a misura" meta kien hemm difett parzjali mhux sostanzjali fix-xoghol, izda awtorizzaw lill-komittent jirritjeni parti mill-prezz sakemm l-appaltatur isewwi d-difetti. F'kazijiet ohra, fejn ix-xoghol gie ezegwit in parti sewwa u in parti hazin, giet negata lill-appaltatur kull parti mill-prezz fuq il-motiv li x-xoghol ma kienx sar skond ma titlob is-sengha. F'kazijiet ohra, l-Qorti ordnat li titnaqqas, mis-somma li tigi mhallsa, s-somma stmata mill-perit bhala kumpens ghad-difett fix-xoghol."* [15]

Il-principju fondamentali li jemergi mill-insenjament in materja, fuq citat, huwa illi min iwettaq bicca xoghol li ghaliha jkun gie inkarigat ghandu obbligu jaghti rizultat tajjeb u ta' vantagg ghall-klijent u wiehed li huwa

[13] **Pierre Darmanin v. Moira Agius et**, Appell Civili Nru. 323/02.

[14] Vide wkoll **John Borg et vs Emanuel Galea et**, Appell Civili deciz 19 ta' Mejju 2009.

[15] Cit. Nru. 1249/90, deciza 27 ta' Gunju 2002.

konformi mal-htigijiet tal-istess klijent, b'dan illi jekk jonqos li jaghti dan ir-rizultat, huwa jkun responsabbli ghad-danni. Huwa ghalhekk stabbilit illi l-appaltatur li jwettaq xoghol difettuz jew mhux skont is-sengha u l-arti, liema xoghol ma jkollu ebda utilita` ghall-komittent, huwa responsbbli ghad-danni kollha li jigu minhabba dik l-ezekuzzjoni hazina tax-xoghol.

Il-korollarju ta' dan huwa, necessarjament, illi f'dan il-kaz l-appaltant huwa intitolat jirreklama in linea ta' danni, kumpens ghad-difetti riskontrati, liema kumpens jista' wkoll jikkonsisti, skont il-kaz, fl-ispejjez li kellhom jintefqu biex jigu msewwija d-difetti riskontrati jew biex dak ix-xoghol jerga' jsir utilment. Dan il-principju huwa wkoll rispekkjat fid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1640 tal-Kodici Civili, fejn jinsab stipolat illi meta l-appalt jigi terminat mill-komittent ghal ragunijiet validi, l-appaltatur ikollu dritt jircievi l-hlas biss ta' somma li ma tkunx iżjed mill-ispejjez tal-appaltatur u l-valur tax-xoghol, **wara li jittiehed qies tal-utilita` lill-appaltant ta' dawk l-ispejjez u dak ix-xogħol, kif ukoll wara li jittiehed qies tad-danni li dan ikun sofra**.

"*34. Il-gurisprudenza taghna tghallem illi f'materja ta' kuntratti, inkluz ghalhekk il-kuntratti ta' appalt, il-ligi taghmilha cara li fejn persuna ma twettaqx obbligazzjoni li biha intrabtet li taghmel xi haga, il-kreditur taghha jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb iwettaqha hu bi spejjez tad-debitur. Tghid ukoll li min jonqos li jwettaq obbligazzjoni li ntrabat biha, obbligat ihallas id-danni li ghandhom jaghmlu tajjeb ghat-telf li l-persuna l-ohra tkun garrbet u l-qligh li tkun tilfet.*"[16]

Ikkunsidrat;

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern fejn, ghad l-appalt gie terminat minhabba dewmien eccessiv fl-ezekuzzjoni anzicche` minhabba difetti fix-xoghol, **jirrizulta illi effettivament kien sar xi xoghol mhux skont is-sengha u l-arti, il-Qorti tqis illi anke fin-nuqqas ta' kontro-talba mill-komittent imharrek ghall-hlas tax-xoghol ezegwit fl-appalt, fil-**

[16] **Borg et vs Galea et**, *supra*.

komputazzjoni ta' dak li huwa dovut lill-atturi, ghandu jittiehed in konsiderazzjoni sija l-valur tax-xoghol imwettaq hazin u sija wkoll id-dannu li jkun garrab l-appaltatur bhala rizultat tax-xoghol difettuz, **purche` izda dawn id-danni ma jeccedux il-valur komplessiv tal-partita tal-appalt li hija afflitta mid-difett riskontrat.**

Fi kliem iehor, fejn jirrizulta illi l-komittent igarrab danni li jeccedu l-valur tax-xoghol ezegwit mhux in konformita` mad-dettami tal-arti u s-sengha, dawn id-danni jehtiegu li jigu reklamati permezz ta' kontro-talba *ad hoc* u l-Qorti tkun prekluza illi taggudika dwar il-pretensjoni ghall-hlas ta' dan id-dannu minghajr ma jkollha quddiemha kontro-talba ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni. Izda, ghad huwa stabbilit u pacifiku illi l-appaltatur li jezegwixxi xogholijiet difettuzi huwa wkoll responsabbli ghad-danni kkagunati minhabba l-inadempjenza tieghu, dan ma jfissirx illi r-regoli tal-procedura - li wara kollox japplikaw *ad unguem* u huma ta' stretta interpretazzjoni, fosthom ir-regola kontra l-*ultra petita* – ma ghandhomx jigu debitament osservati.

Kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Borg et v. Hal Mann Limited**[17]:-

"... l-gudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, min-naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwistjoni ta' ordni pubbliku, fejn allura l-gudikant hu obbligat li jirrileva "ex officio".

Illi fil-kaz odjern, ix-xogholijiet li skont il-Perit Tekniku ma gewx ezegwiti bil-galbu u skont kif mitlub mis-sengha u l-arti, jikkonsistu fin-nuqqas ta' qatran fil-filata fil-livell indikat tal-hitan tal-kamra fil-gnien tal-fond tal-konvenuti, kif ukoll l-ispazji li thallew bejn xi hajt tal-kamra u s-saqaf il-gdid,

[17] Appell Civili Nru. 34/99 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru 2003.

kif kostatat ukoll fir-rapport tal-Perit Amber Wismayer. Dawn in-nuqqasijiet wasslu ghall-ingress ta' umdita` fil-hitan u hsarat addizzjonali minhabba perkolazzjoni ta' ilma mis-saqaf. Il-Qorti taqbel pjenament mal-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku u dan wara li fliet il-provi senjatament ix-xhieda u r-rapport tal-Perit Amber Wismayer tat-23 ta' Marzu 2015 u r-ritratti tax-xoghol difettuz kif ukoll ir-risposti tal-Perit Tekniku in eskussjoni, u tosserva ulterjorment illi ma jirrizultax li oltre ghal dawn id-difetti, kien hemm xi xoghol iehor li gie mwettaq hazin mill-attur, hlief ghall-*grouting* tal-bitha li madanakollu ma ntalab ebda hlas ghalih, la fil-kont mahrug mill-atturi u lanqas f'din il-kawza..

Applikat l-insenjament fuq ikkunsidrat, il-Qorti tqis illi l-atturi huma responsabbli sabiex jaghmlu tajjeb dawk id-danni kkagunati bhala rizultat tax-xoghol difettuz li huma wettqu, fosthom l-ispejjez li gew kwantifikati u certifikati bhala ragjonevolment mehtiega sabiex tigi msewwija l-hsara u sabiex ix-xoghol jigi rez utili ghall-konvenuti appaltaturi. Wara kollox, kif tajjeb issottometta l-abbli difensur tal-konvenuti, l-atturi stess isejsu l-kawzali tat-talbiet taghhom fir-Rikors promotur, fuq il-premessa illi x-xogholijiet li taghhom qeghdin jippretendu l-hlas, gew ezegwiti skont is-sengha u l-arti.

B'referenza ghal dak sottomess mill-abbli difensur tal-atturi waqt it-trattazzjoni dwar il-htiega li, sabiex jistghu jirreklamaw b'success id-danni sofferti minhabba x-xoghol hazin li sar u l-ispejjez li ntefqu ghat-tiswija tal-hsara, il-konvenuti komittenti kellhom jitolbu l-hlas tad-danni separatament permezz ta' kontro-talba, il-Qorti tqis illi bl-applikazzjoni tal-principju fuq enuncjat, l-atturi ghandhom xorta wahda ibatu din in-nefqa zejda galadarba ntwera li din saret mehtiega bi htija tal-atturi appaltaturi ghax ix-xoghol ma ghamluhx kif irdu l-arti u s-sengha. Madanakollu, billi effettivament ma saret ebda kontro-talba f'din il-kawza ghall-hlas tad-danni naxxenti mill-adempiment siewi tal-appalt, **il-Qorti hija tal-fehma illi dawn l-ispejjez ghandhom jitnaqqsu mill-prezz tal-partita relattiva tax-xoghol li ma**

jkunx twettaq skont is-sengha u l-arti biss sal-limitu tal-valur ta' dik il-partita partikolari tal-appalt li ma kellu ebda siwi ghal min ikun ta x-xoghol. Dan ifisser li ghandha ssehh tpacija bejn dak li fadallhom jiehdu l-atturi fuq il-partita tax-xoghol in kwistjoni u d-danni li ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom.

Gie ritenut diversi drabi in materja illi jekk id-difetti fix-xoghol appaltat ikunu ta' certa gravita`, il-komittent ikollu d-dritt jopponi l-*'exceptio non rite adempleti contractus'* ghad-domanda li ssirlu ghall-hlas, filwaqt illi jekk min-naha l-ohra d-difetti ma jkunux sostanzjali jew essenzjali, l-appaltatur ikollu d-dritt li jitlob li dawk id-difetti jigu riparati jew jaccetta riduzzjoni.

Fis-sentenza citata *supra*, fl-ismijiet **Borg et vs Galea et**[18], intqal hekk:-

"*Huwa principju assodat in materia li jekk n-nuqqasijiet riskontrati fix-xoghol esegwit huma essenzjali jew radikali, l-appaltant jista' jitlob li jigi dikjarat li l-kuntratt jinhall minhabba nuqqas ta' twettiq, u li jithallas id-danni minghand l-appaltatur. Jekk però n-nuqqasijiet riskontrati ma jkunux essenzjali jew radikali izda, jistghu jigu riparati, l-appaltatur ma ghandux jitqies inadempjenti izda, jkollu l-obbligu li jsewwi x-xoghol hazin jew jaccetta tnaqqis fil-prezz.*"[19]

Il-Qorti hija tal-fehma illi f'dan il-kaz id-difetti fix-xoghol esegwit mill-atturi konsistenti fin-nuqqas tal-qatran fil-hajt u l-ispazji bejn il-hajt u s-saqaf tal-kamra in kwistjoni, kienu essenzjali ghaliex ma setghux jigu riparati minghajr ma jinqalghu il-filati tal-gebel li fihom kellu jsir il-qatran kif ukoll il-kisi u l-*fittings* elettrici li saru sussegwentement ghat-terminazzjoni tal-appalt, u ghalhekk il-konvenuti ghandhom dritt jitolbu minghand l-atturi d-danni minnhom sofferti izda, kif inghad, limitament fil-parametri tal-valur tax-xoghol li ma kellu ebda siwi ghall-istess konvenuti.

[18] Appell Civili 19 ta' Mejju 2009.

[19] Vide wkoll **Jesmar Valletta et v. Patrick Grech et**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Marzu 2003.

Izda mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku ma jirrizultax illi saret kwantifikazzjoni *ad hoc* tal-valur ta' dak ix-xoghol li b'mod partikolari ma sarx skont kif mitlub mis-sengha u l-arti u li ma kellu ebda utilita` ghall-konvenuti u konsegwentement, il-Qorti ma hijiex f'pozizzjoni li tidentifika bi precizjoni l-valur ta' dan ix-xoghol. Ghalkemm mill-provi, senjatament ir-Rapport u xhieda tal-Perit Amber Wismayer u l-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku, jirrizulta illi kellhom jinqalghu zewg filati ta' briks tat-tliet hitan mibnijin mill-atturi fil-kamra in kwisjtoni sabiex isir il-qatran mehtieg, u kellu jsir ukoll sealing tal-ispazji bejn is-saqaf u l-hitan**, dan ma jfissirx illi l-bini kollu tal-hitan u s-saqaf tal-kamra sar inutilment.** Madanakollu, il-Qorti tifhem l-ammont li ma huwiex dovut jifforma **parti** mill-prezz komplessiv tal-*items* 12, 13, 14 u 15 elenkati f'Dok. VS0101 konsistenti fix-xoghol ta' konkos saqaf/torba (basement), membrane art u hitan basement u bini basement.

Billi jirrizuta mill-provi illi kellhom jinqalghu zewg filati mill-hajt, kif ukoll kellhom jinghaqlu xi spazji fis-saqaf tal-kamra, il-Qorti tqis ghandha taghmel likwidazzjoni ekwitattiva tal-valur ta' dik il-parti tax-xoghol attwalment ezegwit hazin u li ma kellux utilita` ghall-konveuti, liema valur qed jigi kwantifikat *arbitrio boni viri* fis-somma ta' tmien mitt Euro (€800). Huwa minnu illi jirrizulta illi minhabba dawn id-difetti fil-bini tal-kamra, kellu jinqala' wkoll il-kisi u l-*electrical light fittings* tal-kamra sabiex isir dan ix-xoghol kif ukoll li jergghu jinzebghu il-hitan in kwistjoni (liema xogholijiet ma kienux appaltati lill-atturi izda kienu saru minn terzi wara li gie terminat l-appalt), imma **l-Qorti abbazi tal-konsiderazzjonijiet premessi tqis illi fl-assenza ta' kontro-talba, is-somma ta' €1,550 ghandha tigi pacuta biss mal-valur tax-xoghol difettuz cioe` €800, u mhux mal-valur totali tal-appalt fis-somma ta' €7,737.86. Izda fl-istess hin, dan ifisser illi l-konvenuti ma ghandhom ihallsu xejn tal-valur ta' xoghol li sar mhux skont is-sengha u l-arti**.

Ikkunsidrat;

B'referenza ghad-difiza ulterjuri mressqa tal-konvenuti li ghandhom jitnaqqsu mill-kont tal-atturi, id-danni li huma allegatament garrbu minhabba d-dewmien fit-twettiq tal-appalt, il-Qorti fl-isfond tal-konsiderazzjonijiet appena premessi, ma tistax tilqa' din l-eccezzjoni fl-assenza ta' kontro-talba *ad hoc* ghal-likwidazzjoni u hlas ta' dawn id-danni. Effettivament, fit-tieni eccezzjoni tar-Risposta taghhom[20] il-konvenuti jikkontendu huma soffrew danni konsistenti f'telf ta' introjtu ghaliex ma setghux juzaw il-fond taghhom skont kif pjanat. Madanakollu, il-Qorti tosserva illi mill-provi imressqa, ma jirrizultax li kien hemm terminu pattwit ghat-tlestija tal-appalt, u f'kull kaz il-konvenuti mhux talli naqsu milli jissostanzjaw it-telf minnhom allegat, talli kif rajna, ma ressqu ebda kontro-talba ghall-hlas tad-danni li allegatament garrbu fir-rigward, liema kontro-talba l-Qorti tqis, abbazi tal-konsiderazzjonijiet appena maghmula, illi kienet mehtiega biex jigu reklamati u aggudikati d-danni mitluba.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi kwantu ghall-eccezzjoni ta' intempestivita` sollevata mill-konvenuti, il-Qorti minnufih tqis illi din hija infondata. L-atturi ma kellhom ebda obbligu li jibbqghu jistennew sakemm il-konvenuti jaghmlu l-konteggi li dehrulhom li kellhom isiru, sabiex jithallsu ghal xogholhom. Huwa evidenti illi kien hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar il-prezzijiet mitluba u dwar il-hlas tax-xoghol in generali u ghalhekk kienu intitolati li jipprocedu bl-azzjoni relattiva ghall-hlas, multo magis meta l-kont taghhom kien ilu li nhareg minn Dicembru 2014 u huma kienu diga` interpellaw lill-konvenuti ghall-hlas permezz ta' ittra ufficjali li giet ipprezentata f'April 2015, liema interpellazzjoni giet kontestata. Din il-kawza giet intavolata fit-2 ta' Settemberu 2015 wara li baqa' ma sar ebda hlas.

[20] Fol. 7.

Ghaldaqstant, l-eccezzjoni qed tigi michuda izda ghall-fini tas-sitt u l-ahhar eccezzjoni tal-konvenuti, id-decizjoni dwar il-komputazzjoni tal-ammont effettivament dovut lill-atturi in segwitu ghall-aggustament tal-prezzijiet u l-ezekuzzjoni difettuza ta' uhud mix-xogholijiet appaltati, sejra tissarraf f'ripartizzjoni tal-kap tal-ispejjez.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt illi tilqa' l-ewwel zewg eccezzjonijiet kif ukoll l-ahhar eccezzjoni tal-konvenuti biss safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deciz, izda tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet, tilqa' parzjalment it-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attur s-somma komplessiva ta' sitt elef disa' mija u sebgha u tletin Euro u sitta u tmenin centezmu (€6,937.86) rapprezentanti l-bilanc dovut fuq kuntratt ta' appalt moghti lill-atturi kif imfisser fir-Rikors promotur, bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali bin-numru 567/15 cioe` mis-17 ta' April 2015 u bl-ispejjez jithallsu kwantu ghal kwart (1/4) mill-atturi u tliet kwarti (3/4) mill-konvenuti.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT.

Dr Graziella Attard
Deputat Registratur