QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 17 ta' Gunju, 2020

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 220/2016

Darren Agius u Lorraine Galea

vs

Antoine Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-18 ta' Marzu, 2016 li jghid hekk:

1. Illi fil-5 ta' Dicembru tas-sena 2013 quddiem in-Nutar Dr Simon Manicolo, ir-rikorrenti iffirmaw konvenju (hawn anness u mmarkat bhala Dok. DL1) mal-konvenut Antoine Camilleri fejn l-istess konvenut obbliga ruhu illi jassenja u jittrasferixxi l-penthouse li tinsab fir-raba' sular, bla isem u bla numru izda internament immarkata bin-numru tlieta (3) sovraposta ghal zewg appartamenti internament numerati wiehed (1) u tnejn (2) ilkoll formanti parti minn blokk bla numru u bla isem liema block jinsab Triq G. Agius Muscat. Zabbar, konsistenti ukoll f'garage complex f'basement level, maisonette, zewg appartamenti u penthouse;

2. Illi, stante illi dan il-fond kien ghadu fi stat ta' kostruzzjoni, il-konvenut, fuq l-istess konvenju obbliga ruhu illi jlesti l-partijiet komuni tal-imsemmi korp ta' bini a spejjez tieghu sad-data tal-kuntratt, u cioe sal-5 ta' Gunju tas-sena 2014, b'dana illi tali xoghlijiet kienu jinkludu l-installazzjoni tal-bieb principali tal-blokk li jaghti ghat-triq, tikhil u tibjid tal-kaxxa tat-tarag, tal-entraturi u tal-indani tattarag, moghdija tas-sistema tad-dawl mill-kaxxa tat-tarag, xiri u tqeghid ta' madum jew irham fl-entrata u fit-tarag, xiri u twahhil ta' poggaman fil-kaxxa u fl-indani tat-tarag, sistema tad-dawl funzjonanti fl-istess kaxxa tat-tarag, entraturi, indani tat-tarag, installazzjoni u

moghdija tal-pipes ghas-sistema tal-intercom u l-komunikazzjoni tas-sistema tad-drenagg tal-blokk mal-medda tal-Gvern;

3. Illi permezz ta' skrittura ohra wkoll datata l-5 ta' Dicembru tas-sena 2013 (hawn annessa u mmarkata Dok. DL2), u wkoll iffirmat quddiem in-Nutar Dr Simon Manicolo, il-konvenut obbliga ruhu illi jaghmel xoghlijet ta' finishing, u cioe xoghlijiet ta' kisi bil-gibs u tibjid bl-abjad jew bil-kulur, twahhil tal-madum u tal-iskirting mill-istess maduma kollu tal-art tal-penthouse inkluz it-terrazzini, installazzjoni u twahhil tal-bieb tal-entratura tal-penthouse, xiri u installazzjoni tal-aperturi tal-aluminium, kommunikazzjoni tal-ilma u d-dawl kull fejn hu mehtieg, inkluz it-terrazzin, issir protezzjoni ghax-xita necessarja fuq is-saqaf tal-penthouse, tibdil tar-railings tal-verandi, u dan skond l-arti u s-sengha b'materjal ta' kwalita tajba kif certifikat mill-perit inkarigat mill-bini tal-blokk;

4. Illi sabiex isiru dawn ix-xoghlijet ta' finishings, li l-konvenut intrabat li jlesti sal-5 ta' Gunju tas-sena 2014, ir-rikorrenti hallsu lill-konvenut is somma ta' €14,000;

5. Illi dan il-konvenju gie estiz permezz ta' skrittura datata t-29 ta' Novembru 2014 (dokument anness u mmarkat Dok. DL3) u dan sal-31 ta' Dicembru tas-sena 2014;

6. Illi fl-4 ta' Dicembru tas-sena 2014 ir-rikorrenti akkwistaw l-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Simon Manicolo u hallsu dak kollu dovut minnhom lill-konvenut fuq l-imsemmija skritturi (dokument anness u mmarkat bhala Dok. DL4), minkejja li l-konvenut kien ghadu wettaq biss parti mix-xoghlijiet li kien intrabat illi jaghmel;

7. Illi sal-lum il-konvenut wettaq biss parti mix-xoghlijiet li kellu jwettaq skond l-iskritturi surriferiti, b'dana illi diversi xoghlijiet ghadhom mhux kompluti, skond kif jirrizulta anke mill-prospett anness u mmarkat bhala Dok. DL8;

8. Illi inoltre dawk x-xoghlijiet li gew effettivament ezegwiti mill-konvenut abbazi ta' tali ftehim huma aflitti minn xoghol hazin u/jew mhux skond is-sengha u l-arti u/jew mhux skond kif miftiehem, skond kif jirrizulta anke mill-prospett anness u mmarkat bhala Dok. DL8;

9. Illi minkejja li r-rikorrenti interpellaw lill-konvenut diversi drabi, sahansitra anke permezz ta' ittri ufficjali illi jgibu in-numri 1672/2015, pprezentata fit-8 ta' Mejju tas-sena 2015, kif ukoll bin-numru 194/201 6 ipprezentata fid-19 ta' Jannar, 2016, sabiex iwettaq ix-xoghlijiet kollha minnu assunti, kif pattwit mar-rikorrenti, kif ukoll jirrimedja dawk ix-xoghlijiet minnu effetwati li mhumiex skond l-arti u s-sengha u/jew aflitti minn xoghol hazin u/jew mhux skond kif mitiehem;

10. Illi r-rikorrenti huma a konnoxxenza tal-fatti kollha hawn fuq dikjarati;

Illi dawn il-proceduri qeghdin isiru sabiex dina l-Onorbbli Qorti joghgobha fl-ewwel lok tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut naqas mill-jeffettwa x-xoghlijiet kollha fiz-zmien stipulat kif ukoll li x-xoghlijiet effetwati huma afflitti minn xoghol hazin u/jew mhux skond is-sengha u l-arti u/jew mhux kif miftiehem kif ukoll sabiex il-konvenut jigi ordnat li jwettaq ix-xoghlijiet kollha minnu assunti fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn din l-Onor. Qorti ghal dan il-ghan taht is-sorveljanza ta' perit nominandi

u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jeffetwaw tali xoghlijiet huma stess a spejjez tal-konvenut;

Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dak kollu fuq premess, ir-rikorrenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti, previa occorrendo kull dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna, joghgobha:

1. Tiddikjara li l-konvenut ghadu ma wettaqx ix-xoghol kollu li huma ntrabat li jaghmel permezz tal-iskritturi hawn fuq imsemmija favur l-atturi;
2. Tiddikjara wkoll li dawk ix-xoghlijiet mwettqa mill-konvenut huma aflitti minn xoghol hazin u/jew ma sarux skond is-sengha u l-arti u/jew ma sarux skond kif miftiehem bejn il-partijiet;
3. Tordna lill-istess konvenut intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din ilaorti okkorrendo bl-opera u supervizjoni ta t periti nominandi jesegwixxl dawk ix-xoghlijiet kollha necessarji sabiex iwettaq ix-xoghlijiet li ghadu ma wettaqx sallum kif ukoll sabiex jirranga dawk ix-xoghlijiet li huma aflitti minn xoghol hazin u/jew ma sarux skond is-sengha u l-arti u/jew ma sarux skond kif miftiehem bejn il-partijiet;
4. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma stess dawk ix-xoghlijiet kollha indikati fit-talba precedenti ghall-iskopijiet tal-istess talba u dan a spejjez tal-istess konvenut u taht id-direzzjoni tal-perit nominat.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittri ufficjali bin-numri 1672/2015 u bin-numru 194/2016 u interessi legali kontra l-konvenut li jibqa' minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

2. Illi r-rikorrenti akkwistaw il-penthouse li jinsab fir-raba' sular, formanti parti minn blokk li jinsab gewwa Triq G. Agius Muscat, Haz-Zabbar in forza ta' kuntratt pubbliku datat 4 ta' Dicembru 2014, meta l-istess penthouse kien komplut, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi ghar-rigward l-ewwel talba tar-rikorrenti, jirrizulta illi, fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrenti kienu ddikjaraw fl-istess kuntratt ta' trasferiment datat 4 ta' Dicembru 2014 illi x-xoghlijiet relattivi "tlestew u gew kompletati" u konsegwentment, jirrizulta illi kien hemm novazzjoni fis-sens illi l-iskritturi li abbazi taghhom ir-rikorrenti qed jivvantaw xi pretensjoni dwar xi xoghlijiet li ghadhom ma sarux illum gew terminati; oltre dan u minghajr pregudizzju, jigi rilevat illi x-xoghlijiet kollha gew kompletati hlief ghal dawk ix-xoghlijiet fil-komun illi jistghu jsiru biss wara illi jinbieghu l-appartamenti l-ohra formanti parti mill-istess blokk lil terzi, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi, in kwantu jirigwarda t-tieni talba tar-rikorrenti, mhuwiex minnu illi hemm xi xoghlijiet ezegwiti fl-istess penthouse illi kienu afflitt minn xi xoghol hazin kif qed jigi allegat izda lkuntratt finali ta' bejgh kien gie ppubblikat biss wara illi r-rikorrenti kienu gew assikurati mill-perit tal-fiducja taghhom illi x-xoghlijiet kienu saru skond is-sengha u l-arti, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi t-tielet u r-raba' talba ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti in vista tal-eccezzjonijiet mressqa fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u in subsidium, ir-rikorrenti jridu jippruvaw dak reklamat minnhom;

7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

8. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-eccipjenti, inkluza azzjoni ghal rifuzjoni tas-somma li jonqos illi tithallas lill-intimat mir-rikorrenti.

Rat l-atti, ir-rapport peritali, u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Darren Agius (korroborat minn Lorraine Galea) xehed li kien iffirma konvenju fil-5/12/2013 biex hu u Lorraine Galea jixtru penthouse. Il-konvenut kien intrabat li jlesti l-partijiet kollha tal-komun spejjez tieghu sad-data tal-kuntratt (ara lista tax-xoghlijiet Dok. DL1 a fol. 6). Il-konvenut kien ukoll obbliga ruhu li jaghmel xoghlijiet ta' finishings (ara lista Dok. DL2 a fol. 9-10). Il-konvenut pero ma kienx zamm kelmtu. Kien sar il-kuntratt ta' akkwist tal-penthouse fil-04/12/2014 (kuntratt a fol. 13) u l-atturi hallsu kollox ghalkemm ix-xoghlijiet ma kienux ghadhom lesti kollha. In-Nutar kien zamm €7,000 sakemm jitlesta l-lift. Huma kienu iddikjaraw fil-kuntratt li x-xogholijiet kienu saru (ara fol. 18) billi l-konvenut kien assikurahom li x-xoghlijiet kienu se jsiru sew, izda l-konvenut wettaq biss parti mix-xogholijiet li kellu jwettaq skond kull ftehim. Fil-fatt hemm diversi xoghlijiet li ghadhom mhux lesti u ohrajn li saru imma ma sarux skond is-sengha u l-arti. Huma kienu qabbdu l-Perit Ronald Zammit biex ihejji rapport.

Illi waqt l-access mizmum mill-Perit Joseph Ellul Vincenti l-atturi indikaw lill-Perit id-difetti li huma qed jilmentaw minnhom (ara lista a fol. 164; ara ukoll verbal tal-access li sar mal-Perit Alan Saliba a fol. 108 et seq. fejn ukoll gew indikati d-difetti).

Il-Perit Ronald Zammit ikkonferma r-rapport li hu kien ghamel (ara fol. 24 u 198). Hu kien gie mqabbad mill-atturi biex jispezzjona l-flat darbtejn u sab nuqqasijiet u xoghol li ma sarx sew. Hu ma kienx staqsa lill-atturi x'xoghlijiet li l-kuntrattur kien obbligat li jaghmel.

Nutar Simon Manicolo xehed dwar il-konvenju, l-estensjonijiet u l-kuntratt li kien sar bejn il-partijiet. Dwar ic-cheque ta' €7,000 qal li dan inhareg mill-bank u kien parti mis-self. Hu kien zamm ic-cekk, u llum skada, u ma kienx ghaddieh lill-venditur billi kien kien hemm kwistjoni ghadha mhux risolta.

Alan Mifsud, direttur tal-kumpanija Central Lifts, xehed li l-lift ilu sstallat, imma ghad hemm xoghlijiet li jridu jsiru min-naha tal-kljent. Hu pprezenta snag list Dok. CL a fol. 75 wara spezzjoni li saret f'Novembru 2015.

Joseph Camilleri, missier il-konvent, xehed li hu hadem biss fil-penthouse. Hu naddaf il-bejt, ghamel l-izgoxxaturi madwar il-bejt kollu. Hu ghamel il-kontrabejt fuq it-torba. Haddiehor kien ghamel il-foam. Hu ghamel il-liquid membrane, iz-zebgha tal-hitan u t-tqeghid tal-madum. Qal li l-izgoxxatura ghamilha fuq il-konkos tas-saqaf. Din saret dirett fuq l-islab tas-saqaf sa l-gholi tal-foam.

Antoine Camilleri xehed li bejn il-konvenju u l-kuntratt huwa kellu jaghmel dawn ix-xogholijiet li jinsabu fil-konvenju a fol. 6 para 4. Meta sar il-kuntratt, kull ma jonqos kien li jinxeghel il-lift. Dwar l-intercom, il-wires kellu jghaddihom il-kljent. Xoghlu kien li jaghmel il-unit ta' barra. Ma kienx hemm ftehim dwar geotextile; il-membrane saret u anke il-foam insulation. L-aperturi ordnahom il-kljent u ma jafx jekk it-tieqa tinfetahx jew le.

Relazzjoni Perit Joseph Ellul Vincenti

Il-Perit nominat minn dina l-Qorti hejja rapport wara li ha in konsiderazzjoni l-lista tal-ilmenti tal-atturi (ara fol. 164 u 108) ir-rapport tal-Perit Ronald Zammit (ara fol. 198) u l-verbali tas-seduti mizmuma mill-Perit Alan Saliba (ara fol. 108 et seq.; u ritratti a fol. 67 et seq.).

Hu rrelata principalment fuq is-segwenti difetti ndikati.

1. Targa ta' quddiem il-bieb tal-flats nieqsa
Il-konvenut issottometta li kienx issemma fil-ftehim li kellha ssir xi targa fil-partijiet komuni.
Il-Perit qabel li ma kienx issemma li kellhiex issir targa fil-partijiet komuni, izda l-ahhar targa hija gholja wisq, ghalhekk, biex il-blokka tal-flats tkun accessibbli komodament hemm bzonn li ssir din it-targa.

2. Xoghol rimedjali
i. Il-bieb ta' barra tal-flats sar cirka 6 piedi 'l gewwa mill-linja tat-triq
Fil-fehma tal- Perit il-bieb ma setax isir mod iehor ghax wara l-bieb hemm it-tarag. Il-bieb ma jistax jinfetah fuq it-triq.

ii. Il-kamra tal-lift hija goffa u qed tostakola l-access ghat-tarag
Il-Perit jikkonferma li l-kamra hija kerha u tnaqqas l-ispazju tal-common area, izda ma jistax ikollok lift minghajr dina l-kamra.

iii. Intercom mhux konness u ghalhekk mhux qed jahdem
Il-konvenut isostni li skond l-iskrittura tal-5 ta' Dicembru 2013 kif riprodotta fil-kuntratt finali tal-4 ta' Dicembru 2014, hu kien obbligat li jipprovvdi "installazzjoni u moghdija tal-pipes ghas-sistema tal-Intercom" kif fil-fatt ghamel u mhux li jghaddi l-wires innifishom jew li jipprovdi t-telephone gewwa l-post.
Il-Perit irrefera ghal kuntratt t'akkwist tal- 4 ta' Dicembru 2014 minn fejn jirrizulta li fil-penthouse kellu jigi stallat sistema ta' intercom, ghalhekk fl-istat li hi illum l-intercom ma jistax jintuza ghax ma hemmx il-wiring u telephone. Minghajr wiring u telephone ma hemmx sistema ta' intercom. Stima tax-xoghol rimedjali €200

3. Wires tal-elettriku fl-area tat-tarag mikxufha (ara rapport Perit Roland Zammit a fol.; 208/210)
Il-konvenut jishaq li l-wires ma kienux imdahhla gol-conduit billi l-apparatmenti l-ohra tal-blokk ma kienux ghadhom tlestew fiz-zmien meta sar l-access.
Skond il-Perit ix-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti; il-wires kienu qeghdin jigru 'l hawn u 'l hemm. Meta sar l-access dawn kienu qeghdin barra esposti u kienu ta' perikolu. Hu ma jafx ghaliex il-wiring ma ddahhalx fil-conduit. Stima tax-xoghol €600

4. Lift ghadu mhux istallat u ccertifikat
Dwar il-finishing madwar il-lift, il-Perit wiegeb li ghalkemm dana ma jissemiex fil-lista ta' xoghlijiet, pero ix-xoghol sar, u dan sar hazin.
Il-finish madwar il-lift mhux skond is-sengha u l-arti. Il-bibien li jaghtu ghal lift huma spiccuti hazin u mhux tal-istess qis. Il-buttuni huma mwahhla hazin. Il-finish tal-faccata tal-hajt tal-lift irid ikun finished ahjar.
L-atturi jrid jipprovdu linja tat-telephone u maintenance certificate ma' min ipprovvda l-lift biex il-lift ikun certifikat. Stima tax-xoghol €500

5. Skirting f'hafna postijiet nieqes (rapport Perit Roland Zammit a fol. 208/9)
L-iskirting, waqt l-access, ma kienx ghadu sar. Hemm ammont zghir ta' skirting li hu nieqes u jrid jigi pprovdut u mwahhal. L-ahjar jekk dan jitwahhal meta jsiru l-bibien tal-appartamenti l-ohra. Stima biex isir dan ix-xoghol €1,000

6. Hitan tal-appogg huma umidi billi huma esposti ghax-xita (ara pjanta a fol. 202/205 tal-Perit Roland Zammit)
L-izgoxxatura saret minn missier il-konvenut pero saret fil-livell hazin peress illi saret direttament fuq is-saqaf tal-concrete (ara xhieda Joseph Camilleri) fil-livel fejn sar il-foam insutaltion u taht il-livel tal-kontrabejt. L-isgoxxatura trid issir preciz fuq il-kontrabejt u mhux tahtu. Deher waqt l-access li f'xi zmien kien hemm dhul tal-ilma li halla marki mal-hitan. Stima tax-xoghol €500

7. Access ghall-bejt mhux adekwat- il-bokka hija zghira hafna
Il-konvenut jissottometti li l-access ghal bejt ma jissemmiex fix-xoghlijiet li kellhom isiru fil-partijiet komuni u anke kieku, hemm access alternativ fil-veranda ta' wara tal-penthouse.
Il-Perit jirrelata li dwar l-access ghal bejt, is-sidien l-ohra ukoll ghandhom bzonn access ghal bejt u dan hu limitat hafna. L-access li ghandu r-rikorrent huwa mill-veranda tieghu. Il-bokka hija zghira hafna biex wiehed jitla bis-sellum biex ikollu access ghall-bejt. Din ghandha tkun mhux inqas minn metru b'metru u ghandu jsir ilqugh madwar il-bokka biex tilqa l-ilma tax-xita, kif ukoll trap door fuq il-bokka li jkun adekwat ghax-xita u xemx. Stima tax-xoghol €600

8. Madum tal-veranda ta' wara u ta' quddiem imtabba
Il-Perit ighid li kien thalla cement tal-kisi fuq il-madum u thalla ghal xi zmien u tabba l-madum. Il-madum irid jinghorok u illustrat u jekk id-dbajja ma jmorrux, il-madum ikun irid jinqala. Stima tax-xoghol €800

9. Waterproofing tal-bejt
Il-Perit sab li kien intuza liquid membrane li kien ikun adekwat li kieku sar b'xibka ta' rinforz go fih biex ikun jista' jiehu shrinkage jew xi moviment fil-binja. Dan ghandu jsir skond kif titlob is-sengha (ara fol. 206 rapport tal-Perit Roland Zammit). Stima tax-xoghol €500

10.i. Umdita diehla mill-bieb tal-aluminium fuq quddiem
Il-Perit ighid li jrid jinghalaq il-vojt bejn il-bazi tal-bieb u l-madum tal-art u jigi pprovdut draining.

ii. Fetha fl-ambjent tat-tarag
Skond il-Perit il-fetha fit-tarag ma tissemmiex fil-lista ta' xoghlijiet u ma kienx hemm ghalfejn tissemma ghax normalment wiehed ma jhalliex fethiet fit-tarag li jistghu jkunu ta' perikolu ghal terzi. Din il-fetha trid tinghalaq bi frame tal-hadid jew aluminium biex jitnehha l-perikolu. Stima tax-xoghol €1,800

11. Dwar it-twieqi u bibien
Dawn inghazlu mill-atturi u twahhlu minn nies li l-atturi ghazlu pero thallsu mill-konvenut. Ghaldaqstant il-konvenut ma hux responsabbili jekk it-tieqa tax-xaft ma gietx kif ordnata. Stima tax-xoghol €300

Konkluzzjoni
Il-Perit irrelata li l-istma tax-xoghol tammonta ghal €6,800; VAT €1,224 u l-fee tal-perit ghas-supervizjoni ta' dana x-xoghol €600.
Fuq domandi li saru lil-Perit in eskuzzjoni mid-difensur tal-konvenut, il-Perit wiegeb li huwa jaqbel li x-xoghlijiet li kellhom isiru fil-partijiet komuni kienu dawk imsemmija

fid-Dok. DL1 a fol. 5, izda, ghalkemm dawk ix-xoghlijiet saru, mhux kollha saru skond is-sengha u l-arti u hemm bzonn li jigu rrangati. Ix-xoghlijiet ta' finishing huma dawk imnizzla fid-Dok. DL2. Ix-xoghol ta' kisi sar kollu izda hemm partijiet fejn ix-xoghol ma sarx skond is-sengha. L-istess jinghad ghax-xoghlijiet imsemmija fid-Dok. DL1, DL2 u DL4. Hemm xogholijiet ohra li, ghalkemm mhux imsemmija fl-iskrittura, kien jehtieg li jsiru billi kien parti integrali mix-xoghol miftiehem, bhala per ezempju, il-fetha fit-tarag.

Tikkunsidra

Hu risaput li l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti, kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skont il-ligi prova ta' fatt li ghandhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti, pero mhijiex obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u ghandha dritt li tiskartah, kif tista' tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li ghandu jinghata piz debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti u l-Qorti ma ghandhiex leggerment tinjora dik il-prova.

Illi fl-ewwel talba tieghu l-attur talab li jigi dikjarat li l-konvenut ghadu ma wettaqx ix-xoghol kollu miftiehem.

Il-konvenut eccepixxa li rigward l-ewwel talba jirrizulta illi l-attur kien iddikjara fl-istess kuntratt ta' trasferiment datat 4 ta' Dicembru 2014 illi x-xoghlijiet relattivi "tlestew u gew kompletati".

Kwantu ghal dina l-eccezzjoni l-attur jispjega fix-xhieda tieghu f'liema kuntest saret dik id-dikjarazzjoni. Fil-fatt l-konvenut stess jiddikjara li l-lift ma kienx ghadu komplut u li n-Nutar kien zamm deposit fuqu u l-Periti Zammit, Saliba u Ellul Vincenti, fil-fatt ikkostataw li nonostante dina d-dikjarazzjoni kienu sabu li ghad hemm xoghol li ma kienx ghadu sar u xoghol iehor li sar hazin. Il-Qorti ghalhekk ma tqis li d-dikjarazzjoni tal-kuntratt ghandha iccahhad lil atturi mid-drittijiet taghhom meta jirrizulta car l-isfond tad-dikjarazzjoni. Hadd ma ghandu japprofitta ruhu minn sitwazzjoni li ma hi xejn hlief dikjarazzjoni mhix ezatta u kompleta fil-kuntratt.

Fit-tieni talba tieghu l-attur jitlob dikjarazzjoni li xi xogholijiet mwettqa mill-konvenut huma aflitti minn xoghol hazin u/jew ma sarux skond is-sengha u l-arti u/jew ma sarux skond kif miftiehem bejn il-partijiet.

Il-konvenut wiegeb li mhuwiex minnu illi hemm xi xoghlijiet ezegwiti fl-istess penthouse illi kienu afflitti minn xi xoghol hazin kif qed jigi allegat izda l-kuntratt finali ta' bejgh kien gie ppubblikat biss wara illi r-rikorrenti kienu gew assikurati mill-perit tal-fiducja taghhom illi x-xoghlijiet kienu saru skond is-sengha u l-arti.

Jigi rilevat li imkien f'dina l-eccezzjoni l-konvenut ma jsemmi dak li jghid fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu li dawn l-ilmenti ma jirriferux ghall-kuntratt ta' appalt u fejn gie eccepit li dawn ma jiffurmawx parti minn din il-kawza u semmai l-attur kellu rimedju iehor tal-actio redhibitoria jew estimatorja (ara paragrafu taht 'In-natura tal-kawza').

Nota ta' osservazzjonijiet ma ghandhiex tintuza sabiex jitressqu linji difensjonali godda li ma jkunux dibattuti qabel u li jahsdu li kontro-parti. (Ara f'dan is-sens **Josef Farrugia vs Christopher Carabott et**, PA 29/05/2008; **Anna Maria Gauci noe vs Salvino Farrugia et**, App 24/06/2016). Ghaldaqstant dina l-eccezzjoni mhux se tigi kkunsidrata mill-Qorti.

Mill-provi prodotti jirrizulta li kien hemm xoghol li ma sarx skond is-sengha u l-arti. (ara rapporti tal-Periti Zammit u Ellul Vincenti). Il-Perit nominat minn dina l-Qorti jaqbel li certu xoghol ez skirting, kellu jistenna sakemm xoghol iehor jigi kompletat. Fir-rigward tas-sottomissjoni tal-konvenut li certi difetti li lmenta minnhom l-attur ma jinsabux fil-ftehim li sar bejn il-partijiet, il-Perit Ellul Vincenti spjega li certu xoghol kellu jsir minhabba l-perikolu li thalla fuq il-post (per ezempju wires tal-elettriku fl-area tat-tarag mikxufha u l-fetha fit-tarag li tista' tkun ta' perikolu ghal terzi). Kien hemm xoghol iehor, li ghalkemm ma kienx imnizzel fil-ftehim, dan sar mill-konvenut, imma sar hazin u ghalhekk, la darba sar u sar hazin, kellu l-obbligu li jirrangah (finishing madwar il-lift, l-izgoxxatura u l-access ghal bejt).

Mill-qbija l-Qorti se taddotta l-konkluzzjonijiet raggjunti mill-Perit nominat minnha.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel zewg talbiet tal-atturi u tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien xaghrejn millum jesegwixxl dawk ix-xoghlijiet

kollha indikati fir-rapport tal-Perit Joseph Ellul Vincenti sabiex iwettaq dawk ix-xoghlijiet li ghadu ma wettaqx sallum kif ukoll sabiex jirranga dawk ix-xoghlijiet li huma difettuzi jew li ma sarux skond kif miftiehem bejn il-partijiet; kollox taht is-sorveljanza tal-Perit Joseph Ellul Vincenti li qed jigi nominat ghal dan l-iskop.
Fin-nuqqas li jsir dana tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma stess dawk ix-xogholijiet kollha indikati fit-talbiet precedenti ghall-iskopijiet tal-istess talbiet u dan a spejjez tal-istess konvenut u taht id-direzzjoni tal-perit nominat Joseph Ellul Vincenti.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittri ufficjali bin-numri 1672/2015 u bin-numru 194/2016 u interessi legali kontra l-konvenut.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur