QORTI CIVILI PRIM' AWLA

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 28 ta' Ottubru, 2020

Numru

Rikors Guramentat Nru. 376/2011

Graziella DeCesare

vs

Milner Developments Limited u
b'digriet tas-16 ta' Gunju 2016
Townsquare Sliema Limited assumiet l-atti tal-kawza minflok
Milner Developments Limited stante amalgamazzjoni, u
b'digriet tat-28 ta' Gunju 2011
giet kjamata in kawza s-socjeta
Charles Micallef Swimming Pools Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tal-15 ta' April, 2011 li jghid hekk:

1) Illi b' kuntratt ippubblikat minn-Nutar Dottor Marco Burlo fil-5 ta' Awwissu 2003 (Dokument GDC1), l-imsemmija Graziella Decesare akkwistat minnghand is-socjeta konvenuta Milner Developments Limited, il-fond ossija penthouse gewwa il-korp ta' bini desinjat "Azure Residence", Milner Grove, Triq Milner, Sliema, mifrux tali fond fuq tlett (3) sulari tal-istess korp ta' bini u deskritt dettaljatament fl-istess att u dan versu l-prezz u taht il-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess att.

2) Illi bis-sahha tal-istess att, l-imsemmija Graziella Decesare kienet inkarigat lis-socjeta intimata, illi accettat, illi twettaq u tezegwixxi fl-appartarnent hekk minnha mixtri, ix-xogholijiet dettaljati fl-istess att, taht il-kondizzjonijiet u fit-terminu stabbiliti fl-istess att.

3) Illi wara hafna dewmien u diversi estenzjonijiet tat-terminu originarjament pattwit ghall-ezekuzzjoni tal-imsemmija xoghlijiet, l-istess xoghlijiet gew eventwalment kompletati mis-socjeta konvenuta;

4) Illi l-proprjeta hekk akkwistata mill-attrici kienet mahsuba u desinjata sabiex jigi stallat fiha swimming pool ossija pixxina fuq il-bejt tal-istess proprjeta u s-socjeta konvenuta kienet obbligata illi taghmel ix-xoghlijiet kollha u tipprovdi u tikkonsenja l-materjali kollha sabiex il-pixxina tigi stallata fl-imsemmi fond tal-attrici.

5) Illi fil-mori tal-kuntratt tal-akkwist is-socjeta konvenuta ghamlet ix-xoghlijiet necessarji ghall-istallazzjoni u l-ikkommissjonar tal-pixxina u t-tqeghid tal-madum tal-istess pixxina izda x-xoghlijiet ezegwiti mis-socjeta konvenuta ma gewx ezegwiti skont is-sengha u l-arti u ma gewx ezegwiti minnha bid-diligenza mehtiega. Oltre diversi difetti u nuqqasijiet ohra, huwa senjalat illi l-madum tal-pixxina tqieghed b'mod hazin u traskurat u, di piu, kien hiereg l-ilma mill-pixxina minn zoni illi ma setghux jigu identifikati mill-attrici u l-esperti illi hija hatret appozitament.

6) Illi kif inghid, il-pixxina tinsab fl-oghla livell tal-proprjeta tal-esponenti b'mod illi l-ilma illi johrog mill-imsemmija pixxina jipperkola fis-sulari ta' taht, dejjem fil-proprjeta tal-attrici, u jaghmel hsarat ingenti fis-soqfa u soffitti sottostanti.

7) Illi l-attrici hatret lil Perit Torpiano illi rrediga l-anness rapport (Dokument GDC2) fejn huwa konkluz illi l-ilma illi dahal fil-livelli sottostanti tal-proprjeta tal-attrici kien gej mill-pixxina. In vista tal-konferma hekk awtoritatevoli tal-fatt illi x-xoghlijiet maghmula mill-konvenuti jew min minnhom ma sarux skont is-sengha u l-arti, l-attrici ghamlet diversi xhur tipprova tlaqqa' lis-socjeta konvenuta mal-Perit taghha biex hija tezamina x-xoghlijiet taghha u tinsab soluzzjoni bonarja ghal din it-tilwima u sabiex ukoll l-istess socjeta konvenuta jkollha l-opportunita tezamina l-ambjenti tal-bejt u tal-pixxina u tkun fi grad tikkontrolla dak konkluz mill-imsemmi Perit Torpiano.

8) Illi dawn it-tentattivi tal-attrici gew injorati prattikament ghal kollox mis-socjeta konvenuta b'mod illi nonostante t-trapassagg ta' diversi xhur, is-socjeta konvenuta lanqas biss accediet fuq is-sit biex tezamina il-pixxina u tittenta tistabbilixxi l-kawza tal-ingress tal-ilma fil-fond tal-attrici.

9) Illi fis-7 ta' Dicembru 2009, l-attrici pprezentat ittra gudizzjarja (debitament notifikata lis-socjeta konvenuta u is-subappaltatur principali taghha) fejn il-mittenti stiednet lill-intimati jattendu laqgha, maghha u mal-Periti taghha sabiex l-imsemmija Periti javzawhom b'dak ravvizat minnhom mill-istharrig maghmul minnhom bhala ezegwit hazin (Dokument GDC3). Din l-interpellanza giet ukoll injorata b'mod illi, in vista tal-imgieba inkuranti tas-socjeta konvenuta u l-possibilita illi hsarat kawzati mill-inadempjenza taghhom jikbru, l-attrici ipprocediet hija stess sabiex taghmel u tezegwixxi x-xoghlijiet ta' tiswija illi kienu mehtiega fil-pixxina taghha biex jigi zgurat illi ma jippenetrax aktar ilma fis-sulari sottostanti.

10) Illi l-imsemmija xoghlijiet gew kompletati mill-istess attrici u hekk kif tlestew waqfet ghal kollox il-penetrazzjoni tal-ilma.

11) Illi appuntu ghaliex l-imsemmija xoghlijiet ezegwiti mis-socjetajiet konvenuti ma gewx ezegwiti skont is-sengha u l-arti u ma gewx ezegwiti minnhom bid-diligenza mehtiega, l-attrici soffriet danni ammontanti komplessivament ghas-somma ta' disgha u hamsin elf mija u tmienja u sittin ewro u disgha u disghin centenzmu (€59,168.99) rapprezentanti inkwantu ghas-somma ta' disgha u erbghin elf mija u tmienja u sittin ewro u disgha u disghin centenzmu (€49,168.99), danni emergenti sofferti mill-attrici fit-tiswija tax-xoghlijiet hziena maghmula mis-socjeta konvenuta, jew altrimenti rapprezentanti l-valur ta' xoghlijiet u istallazzjonijiet maghmula mis-socjeta konvenuta, illi kellhom jitnehhew jew jigu distrutti, u l-bilanc ta' ghaxart elef ewro (€10,000) danni lucrum cessans sofferti mill-attrici bhala konsegwenza diretta wkoll tax-xoghlijiet hziena maghmula mis-socjeta attrici.

12) Illi l-attrici pprezentat ittra gudizzjarja fil-21 ta' Dicembru 2010 illi giet notifikata lis-socjeta konvenuta fit-28 ta' Dicembru 2010 fejn inter alia sejhet lis-socjeta konvenuta tersaq ghall-hlas tal-imsemmija somma ta' disgha u hamsin elf mija u tmienja u sittin ewro u disgha u disghin centenzmu (€59,168.99).

13) Illi s-socjeta konvenuta baqghet inadempjenti u ghalhekk gew istitwiti dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant l-esponent titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogghobha, previa okkorrendo bl-opera ta' periti u esperti nominandi:

1. Tiddikjara illi x-xoghlijiet maghmula mis-socjeta konvenuta, partikolarment fiz-zoni tal-bejt u tal-pixxina ossija swimming pool tal-fond ossija penthouse gewwa il-korp ta' bini desinjat "Azure Residence", Milner Grove, Triq Milner, Sliema, proprjeta tal-attrici ma gewx minnhom ezegwiti skont is-sengha u l-arti u bl-uzu ta' materjali tajba, b'mod tali illi kien mehtieg illi l-imsemmija xoghlijiet jissewwew u jinqalghu u jsiru mill-gdid mill-istess attrici u li konsegwentement is-socjeta konvenuta hija obbligata taghmel tajjeb ghad-danni kollha sofferti mill-attrici bhala konsegwenza tax-xoghlijiet u materjali hziena taghha;

2. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-istess attrici fis-somma ta' disgha u hamsin elf mija u tmienja u sittin ewro u disgha u disghin centenzmu (€59,168.99) jew somma verjuri illi tigi likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti;

3. Tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lill-attrici in linea ta' danni kif hawn spjegat, l-imsemmija somma ta' disgha u hamsin elf mija u tmienja u sittin ewro u disgha u disghin centenzmu (€59,168.99) jew somma verjuri illi tigi likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-imghaxijiet legali mit-28 ta' Dicembru 2010, data tan-notifika lis-socjeta konvenuta tal-ittra gudizzjarja tal-21 ta' Dicembru 2010 u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittri gudizzjarja tas-7 ta' Dicembru 2009 u tal-21 ta' Dicembru 2010, kontra s-socjeta konvenuta illi hija (u/jew d-diretturi taghha) ingunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta Milner Developments Limited illum Townsquare Sliema Limited li assumiet l-atti flok is-socjeta Milner li tghid hekk:

Id-difiza

1. Preliminarjament is-socjeta intimata ghandha tigi liberata mid-domandi ghaliex permezz ta' skirttura privata datata 20 ta' Dicembru 2006 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. MDL1) il-partijiet lahqu transazzjoni fejn iddikjaraw li ma ghandhomx iktar pretenzjonijiet fil-konfront ta' xulxin hlief ghad-drittijiet rizervati fl-imsemmi ftehim, liema drittijiet, pero, ma ghadx ghandhom valur u ma jaghtux lok ghal din l-azzjoni.

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta Milner Developments Limited tichad li x-xoghol ma sarx skont is-sengha u l-arti u/jew b'materjal hazin u/jew li ikkawzat xi danni u/jew li hi responsabbli ghal xi danni. F'kull kaz, u dejjem minghajr pregudizzju, ghandha tigi kjamata in kawza s-socjeta Charles Micallef Swimming Pools Limited (C5290) li kienet responsabbli ghal xoghlijiet fir-rigward.

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost ukoll, ir-responsabblita ta' Milner Developments Limited (f'kaz li jinstab li tezisti) hi limitata skont kif stipulat fit-transazzjoni.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Il-fatti

1. Is-socjeta intimata taqbel mai-fatti imsemmija fl-ewwel zewg paragrafi tar-rikors guramentat.

2. Fir-rigward tat-tielet paragrafu, is-socjeta intimata tikkonferma li x-xoghlijiet tlestew izda izzid tghid illi, wara l-kuntratt tal-2003, il-partijiet dahlu f'kuntratt iehor fit-22 ta' Gunju 2005 ppubblikat minn Nutar Dottor Marco Buttigieg fejn emendaw il-kuntratt precedenti u fejn ftehmu fuq kif kellhom jipprocedu fir-rigward ta' certu xoghlijiet, inkluzi dawk tal-pixxina (ara kopja tal-kuntratt anness u mmarkat bhala Dok. MDL2).

3. Fir-rigward tar-raba' u l-hames paragrafi, is-socjeta intimata tirrispondi li wara l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti li x-xoghol ma kienx sar sew u li ghaldaqstant hi soffriet danni, il-partijiet dahlu fi transazzjoni fl-20 ta' Dicembru 2006 fejn iddikjaraw li ma ghandhomx iktar pretenzjonijiet fil-konfront ta' xulxin hlief ghal certu drittijiet rizervati, liema drittijiet ma ghadx ghandhom ebda valur, billi l-kondizzjonijiet rilevanti ma avverawx ruhhom. Permezz ta' din it-transazzjoni, ir-rikorrenti Graziella Decesare rceviet hlas ta' Lm47,532 (ekwivalenti ghal €110,713.77) minghand Milner Developments Limited a saldu tal-pretensjonijiet taghha. Jinghad ukoll li fl-istess skirttura, gie ddikjarat li l-pixxina kienet giet commissioned u li tirreferi ghal certifikazzjoni mill-Perit David Felice li l-pixxina installata ma kinitx qed titlef l-ilma (vide Dok. MDL3).

4. Fir-rigward tal-fatti esposti fis-sitt paragrafu, is-socjeta intimata tirrispondi li jrid jigi ippruvat jekk hareg l-ilma u jekk dan jipperikola s-sulari ta' taht.

5. Fir-rigward tas-seba' paragrafu, is-soceta intimata tghid illi ma jistax ikun li l-problemi huma attribwibbli ghal xi xoghol tas-socjeta intimata. Kif jidher mill-ftehim tal-20 ta' Dicembru 2006, il-pixxina ma kinitx qed titlef l-ilma u kienet qed tiffunzjona sew. Addizzjonalment, wara li Milner Developments Limited hallset l-ammont ta' €110,713.77 minhabba l-allegati danni tar-rikorrenti, ir-rikorrenti prezumibbilment

ghamlet ix-xoghlijiet li thallset ghalihom fir-rigward tal-bejt, u wiehed irid jara x'effett kellhom tali xoghlijiet,

6. Fir-rigward tal-paragrafi numru tmienja, disgha, ghaxra u hdax is-soceta intimata tirrispondi li wara l-20 ta' Dicembru 2006, il-kwistjonijiet kollha pendenti li kien hemm bejnha u bejn ir-rikorrenti, inkluz l-allegazzjoni tad-danni minhabba xoghlijiet hziena, gew transatti u r-rikorrenti thallset ghall-allegati danni minnha subiti. Ghaldaqstant, hlief ghal dawk l-affarijiet specifici li gew rizervati skont l-imsemmi ftehim ta' transazzjoni (li kif inghad ma ghadhomx rilevanti), ir-rikorrenti ma kellha l-ebda pretensjonijiet ohra fil-konfront tas-socjeta intimata.

7. Fir-rigward tat-tnax-il paragrafu, is-socjeta Milner Developments Limited tirrispondi li hi ipprezentat risposta ghall-ittra ufficjali tar-rikorrenti izda din ma setghetx tigi notifikata lilha (ara Dok. MDL4).

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta msejha fil-kawza Charles Micallef Swimming Pools Limited li tghid hekk:

1. Illi huwa a konnoxxenza tal-fatti li taw lok ghall-kawza odjerna;
2. Illi bla pregudizzju ghall-eccezjonjiet ohra li ser jigu sollevati fl-ewwel lok il-kjamata fil-kawza ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejnha u bejn l-attrici;
3. Illi ukoll min;ghajr ebda pregudizzju jigi eccepit illi l-azzjoni attrici kwantu diretta lejn l-esponenti hija preskritta bid-dekors tat-terminu ta' sentejn stante illi hawn si tratta purament ta' kawza ghad-danni;
4. Illi minnghajr pregudizzju ghas-suespost is-socjeta esponenti kjamata fil-kawza ma kellha ebda sehem fil-kostruzzjoni tal-binja tal-pixxina izda giet inkarigata mis-socjeta konvenuta l-ohra sabiex taghmel xoghlijiet rigwardanti il-finishes tal-pixxina liema xoghlijiet hija wetqet skont l-arti u s-sengha u dana taht is-sorveljanza u direzzjoni ta' periti u persuni teknici ohra inkarigati mis-socjeta konvenuta;
5. Illi in effetti x-xoghol esegwit mill-istess socjeta kjamata fil-kawza kif kummisjonata minn dik konvenuta gie certifikat, accettat u debitament imhallas mill-istess Milner Developments Limited li sal-gurnata tal-llum qatt ma resqet ebda lment fil-konfronti tax-xoghlijiet imwettqa mill-istess kjamata fil-kawza;
6. Illi inoltre, u dana ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, jirrizulta illi mill-gurnata illi l-kjamata fil-kawza spiccat ix-xoghlijiet kif inkarigata mis-socjeta konvenuta sa xi gimghat ilu l-attrici inkarigat terzi biex jaghmlu xoghlijiet fl-istess pixxina u dana ukoll jesonera lill-istess esponenti minn kull responsabilita;
7. Illi bla pregudizzju ghall dak kollu espost it-taliet attrici kwantu diretti lejn is-socjeta kjamata fil-kawza huma infondati fil-fatt u fid-dritt sia ghall dak illi jirrigwarda responsabilita kif ukoll ghall-ammont reklamat.
8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u senjatament ir-rapporti legali u teknici, kif ukoll l-eskussjonijiet u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Il-fatti li law lok ghal din il-kawza huma s-segwenti u ghal dan il-ghan qed jigu riportati l-fatti saljenti li ghalihom irrefera l-perit legali u li maghhom taqbel din il-Qorti:

1. Ir-rikorrenti kienet xtrat minghand l-intimata Milner Developments Limited il-proprjeta mertu ta' din il-kawza ossia l-penthouse fuq tlett sulari gewwa l-korp ta' bini bl-isem 'Azure Residence' Milner Grove, Triq Milner, Sliema u dana b'kuntratt tal-5 ta' Awwissu 2003 (In atti Nutar Dottor Marco Burlo, Dok. GDCI, fol 6 tal-process) u fl-istess kuntratt is-socjeta intimata kienet intrabtet ukoll li tezegwixxi x-xoghlijiet fil-proprjeta tal-attrici kif maqbula u indikati fl-imsemmi kuntratt, fosthom il-pixxina mertu tal-kaz u l-madwar. Dawn ix-xoghlijiet kellhom ikunu lesti sal-15 ta' Novembru 2003 (Ibid pg 8 para (c).

2. Illi waqt ix-xoghlijiet l-attrici tghid li nnutat diversi nuqqassijiet u xoghol hazin fosthom waterproofing mhux adekwat, pajpijiet li kienu qed inixxu l-ilma, fittings fil-pool li ma gewx installati tajjeb, haddiema ta' Milner itaqqbu bi zvista go pajpijiet, katusi ta' dranagg li gew imblokkati etc. (Affidavit ta' Graziella De Cesare - para 7).

3. Illi lejn l-ahhar xhur tat-2004 l-attrici bdiet tinkwieta li l-pixxina kienet qed taghmel l-ilma peress li bdiet tara tixrib fuq il-hajt ta' barra u ghalhekk inkarigat lill-Ing. Fabio Spiteri sabiex jinvestiga l-kaz. Dan tal-ahhar tkellem mal-intimata Milner u taht is-sorveljanza tal-perit ta' Milner, David Ellul Mercer saru diversi xoghlijiet ta' riparazzjoni sakemm f'April 2005 il-Perit David Ellul Mercer iddikjara li 'pool has now been full for a full month and a half, and all areas are dry. No more leakages have occurred since the last correction job'. Jghid ukoll final remarks illi "what is definite is that the problem is now completely solved" (Dok. AFF1 pagna 4).

4. Illi fit-22 ta' Gunju 2005 (Dok. MDL2 fol. 45) l-attrici u l-intimata Milner iffirmaw kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Buttigieg fejn filwaqt li rreferew ghall-appalt vigenti bejniethom u li kien jirrigwarda it-tlestija tal-proprjeta tal-attrici minn naha tal-intimata, ftehemu inter alia s-segwenti: (a) illi l-intimata kellha thallas lillattrici Lm 27,000 bhala penali ghad-dewmien, (b) illi l-attrici kellha thallas Lm3,500 fill-intimata bhala hlas ghal xoghol addizzjonali jew varjazzjonijiet ordnati minnha, (c) l-intimata kellha thallas lilt-attrici s-somma ta' Lm6,823 bhala hlas ghal items illi l-intimata naqset li tissupplixxi skond il-ftehim u b'tali hlas l-istess intimata inhelset mill-obbligu li tissupplixxi l-istess u (d) rigward il-fatt illi l-attrici kellha r-riservi taghha dwar is-'soundness of the works executed by the vendor (Milner) in connection with the pool the parties agree without prejudice to their respective rights at Law, that the purchaser (attrici) is hereby in the manner and for the period hereafter set out, reducing the sum otherwise payable to the vendor by her in terms of this deed by the sum of Lm8,000" u gie maqbul li l-imsemmija somma ta' Lm8,000 tinzamm minn Dr Henri Mizzi kif indikat fil-ftehim.

5. In segwitu ghal dan il-ftehim il-pixxina giet imbattla u mimlija diversi drabi sakemm regghet imtliet f'April 2006. F'dan il-punt gie mqabbad il-Perit David

Felice mis-socjeta konvenuta biex jara jekk il-pixxina kienetx qed tghamel ilma u fl-email tieghu datata 2 ta' Ottubru 2006 mibghuta lil Mark Gasan (Milner) – Dok. MDL 3, hemm indikat li wara li sar monitoring tal pool tal-attrici ghal 17-il jum bejn Lulju u Awwissu 2006 il-water loss tal-pool kulljum kienet bejn 5.1 u 5.4 mm li huwa loss accettabbli u li matul dan il-perijodu ma kienx hemm sinjalli ta' ingress ta' ilma fl-appartament tal-attrici sottostanti.

6. F'Ottubru 2006 il-pixxina kellha tigi mbattla mill-gdid minhabba li kien hemm diffikultajiet fil-pump room liema problemi gew solvuti skond l-istruzzjonijiet ta' Fabio Stivala u x-xoghlijiet riparatorji kenu jinvolvu waterproofinhg tal-pump room u re-installazzjoni tal-pump room equipment. Fix-xhieda tieghu il-Perit David Felice jispjega illi (Seduta Numru 17) matul dan il-perjodu (2006) huwa kien gie mqabbad minn Milner sabiex jistma x-xoghlijiet riparatorji li kellhom isiru kawza tal-allegat xoghol hazin fl-appartament tal-attrici inkluz il-pixxina u lmadwar, jaghmel moniteragg tal-livell tal-ilma tal-pool kif indikat aktar il-fuq u jikkordina mal-intimata l-ohra Charles Micallef Pools Ltd (li kienet is-sub appaltatrici ta' Milner u li ssupplixxiet u installat il-finituri u l-makkinarju tal-pixxina, biex izzarma l-makkinarju mill-pump room bil-ghan li jsiru x-xoghlijiet riparatorji indikati minn Fabio Stivala.

7. Jirrizulta wkoll li fl-istess sena ossia 2006 Michael Trapani Galea li kien inkarigat mill-attrici biex jesegwixxi xoghlijiet fl-appartament tal-attrici jghid li nnota xi tbajja tal-ilma f'diversi partijiet tal-appartament izda dan tal-ahhar ikkonkluda li l-ilma ma kienx gej mil-pixxina izda minn elementi ohrajn fit-terazzin bhal planters etc.

8. Fl-20 ta' Dicembru 2006 l-attrici u s-socjeta Milner iffirmaw ftehim iehor (Dok. MDL1 fol. 41) fejn wara li saret referenza ghall kuntratta akkwist originali (Marco Burlo 5/8/03) u ghall-kuntratt sussegwenti (Marco Buttigieg 22/6/05) il-partijiet iddikjaraw illi inqalghu disputi ohrajn rigward certi xoghlijiet ezegwiti minn Milner fil-fond tal-attrici (para 7 tal-ftehim) u billi l-pixxina kienet giet commissioned (para 8) u billi l-attrici kellha suspett illi il-madum tal-pool kien se jkollu jigi mibdul minhabba scaling u discolouration tal-madum u l-grouting huma xtaqu jittransigu tali disputi u ghalhekk ftehmu illi (1) Milner thallas lill-attrici s-somma ta' Lm47,532 bil-modalita indikata fl-istess ftehim Klawsola 2 tal-ftehim (fol. 43) tipprovdi illi:
'The parties agree that the said payment is effected in full and final satisfaction of the damages (direct and/or consequential) suffered by the purchaser on account of the defects in the portions of the works executed by the vendor on the roof of the property as such portions of the works are detailed and documented in the report compiled by Architect David Felice'.

9. Ir-rapport li ghalih tirreferi din il-klawsola huwa Dok. KEX4 (xiehda ta' Graziella Decesare pagna 67) ipprezentat mill-attrici li huwa l-istess bhal Dok. DF4 (Xhieda tal-Perit David Felice pagna 83) ipprezentat mill-Perit David Felice. Mill-analizi teknika mwettqa mill-perit tekniku jirrizulta illi f'dan id-dokument hemm stima tax-xoghlijiet li kienet qed tilmenta minnhom l-

attrici li jkopru xoghlijiet fl-appartament u fl-outdoor deck areas imma jeskludu xoghliiiet li ghandhom x'jaqsmu mal-pool.

10. Fi Klawsola 4 tal-ftehim hemm pattwit illi 'The parties agree that the sum of five hundred Maltese Liri (Lm500) being the balance of the sum of Lm8,000 deposited on the second deed shall be retained for a further period of one year running from today. For avoidance of doubt the parties instruct Dr Henri Mizzi not to release the said sum of five hundred Liri (Lm500) for a period of one year running from today or until Architect Christian Spiteri (or any other architect agreed by the parties in writing) has certified that the tiles in the pool area need not be replaced.'

11. L-attrici tispjega ghalhekk illi f'dan il-ftehim ma kienx hemm kontemplat li hi tirrinunzja ghal claim taghha dwar is-'soundness tal-pool'. In fatti l-attrici taghmel referenza ghat Dok. AFF4 li hija email datata 27 ta' Settembru 2006 mibghuta mill-avukat ta' Milner (Mizzi) lill-avukat tal-attrici (Thake) fejn hemm kjarament indikat illi l-ammont ta' Lm47,000 li kien se jithallas minn Milner lill-attrici kien se jkun in full and final settlement 'of all claims G has against Milner or may have in the future of any nature including latent defects except latent defects in the pool.

12. Illi f'para 14 tal-affidavit taghha l-attrici tghid illi minn Dicembru 2005 sa Gunju 2008 hija ma rat l-ebda perkolazzjoni ta' ilma fl-appartament taghha li seta' jorigina mill-pool (Dok. AFF12).

13. Illi fi Frar 2007 l-attrici bdiet ix-xoghlijiet riparatorji li kienet assumiet li se taghmel bil-ftehim ta' Dicembru 2006. Dawn ix-xoghlijiet kienu jirrigwardaw il-bejt u ma kienux relatati mal-pool. Dawn intemmu f'Settembru 2007 u huma dawk ix-xoghlijiet li kienu indikati fil-bill of quantities mahruga mill-Perit Felice qabel il-kuntratt ta' Dicembru 2006 – Dok. KEX4. Izzid illi l-fatt li tali xoghlijiet kienu fil-fatt jeskludu l-pool innifsu tohrog ukoll mill-email tal-perit Felice stess tal-24 ta' April 2006 Dok. AFF5 (ipprezentata mal-affidavit tal-attrici).

14. Illi f'Novembru 2007 il-Perit Christian Spiteri jikkonkludi fir-rapport (Dok. AFF12) tieghu li waqt spezzjoni vizwali tal-madum cristallino li jiksi l-hajt fuq il-parti ta' wara tal-pool, innota li ftit minnhom kien jinstema' itaptap fil-vojt u li dan kien ifisser li dal-madum iddistakka ruhhu minn mal-kisi ta' wara. Jirrapporta wkoll li nnota li xi madum 'il fuq mill-livell tal-ilma kien qed innixxi l-kolla mill-fili b'tali mod li tebba l-wicc tal-istess madum. F'Gunju 2008 l-attrici nnotat li l-grout iswed tal-fili tal-mosaic u cristallino tiles kien qed jikkawza swidija fl-ilma u jinqala' meta jintmiss u f'Lulju 2008 innotat tbajja ta' ilma fil-hajt tal-kamra tal-bejt li kien qed imiss mal-pool.

15. Hawnhekk hija ikkuntattjat lill-Mark Gasan li pero irrifjuta li l-pool setghet kienet il-kagun tal-leak. L-attrici inkarigat lill-Perit Alex Torpiano u lil Michael Galea Trapani u Fabio Stivala biex jassistuha. Dawn it-tbajja baqghu jippersistu u jikbru u saru numru investigazzjonijiet sabiex jinstab il-kagun tal-leak. Dan kollu kif xehdu l-istess professjonisti. F'Jannar 2009 l-iskular tal-ilma kompla jikber (Dok. AFF13 u 14 mal-affidavit attrici). Fuq il-parir tal-

> Pertit Torpiano tnehhew xi madum u nstabet it-torba mxarrb. F'Awwissu 2009 innotat tebgha kbira gewwa l-appartament taghha u wara li regghet ikkonsultat mal-Perit Torpiano u ma Trapani Galea dawn issuspettaw li l-leak kien gej mill-pool. ln fatti ghalkemm saru diversi investigazzjonijiet il-problema waqfet biss meta tbattlet il-pixxina kompletament f'Awwissu 2009 u hemm hekk it-tbajja bdew jinxfu. Fabio Stivala ghamel pressure test fuq is-sistema tal-pipes u ma sabx leaks pero sabu li l-lights ma kienux sealed u l-crystallino tiles bdew jinqalghu pero dawn ma gewx indikati bhala l-kagun tal-leak. Prof Torpiano hejja rapport f'Ottubru 2009 (Dok. GDC2 fol. 17 et seq.) fejn ikkonkluda illi l-unika soluzzjoni biex tissolva l-problema kienet illi jerga jsir re-lining tal-pool.
>
> 16. Illi minn dakinhar 'l hawn sar ix-xoghol suggerit mill-Prof Torpiano u b'dawn ix-xoghlijiet il-pixxina issa qed izzomm l-ilma u mhemmx problemi ohrajn ta' ingress ta' ilma mill-pixxina jew discolouration tal-ilma.

Dawn huma l-fatti u l-pretensjonijiet attrici li bhala bazi iqisu li l-ftehim tal-2006 ma kienx ikopri l-hsarat fl-istruttura tal-pool.

Il-perit tekniku fir-rapport tekniku taghha qieset li x-xoghol tal-pool kien difettuz ghal diversi ragunijiet fosthom li l-kisi sar fl-eqqel tas-sajf b’temperaturi gholjin u dan sofra shrinkage cracks u b’hekk tilef l-integrita tieghu kontra skular tal-ilma; il-light fittings ma twahhlux skont is-sengha u l-arti; il-grouting inqala maz-zmien u s-swidija tal-pool giet ikkawzata ghax il-grout ma tqeghidx fil-hxuna necessarja u adegwata b’tahlita li kienet ukoll inkorretta; l-istess rigward il-madum cristallino li ma tqeghidx skont is-sengha u l-art. Il-periti tekniku ma sabitx li x-xoghlijiet riparatorji li saru fl-2007 wara l-ftehim tal-2006 setghu ikkontribwew ghal hsara. Il-Qorti ma sabet xejn xi tbiddel mir-rapport tekniku anki wara l-eskussjoni li saret. Il-kostatazzjonijiet teknici huma fdati f’idejn nies esperti fil-materja u l-Qorti ghandha tikkontrasthom biss f’kaz li r-rizultanzi jirrizultaw hziena minn dak li jirrizulta mill-atti. F’dan il-kaz dan ma jirrizultax.

Il-konvenuti ressqu diversi eccezzjonijiet li ser jigu trattati.

Eccezzjoni ta’ Townsquare li t-talbiet attrici huma transatti bl-iskrittura privata tal-20 ta’ Dicembru 2006

Transazzjoni hi regolata bl-artikoli 1718 et seq. tal-Kap. 16. L-artikoli rilevanti huma is-segwenti:

> 1718. It-transazzjoni hija kuntratt li bih il-partijiet, b'xi haga li jaghtu, iwieghdu, jew izommu, jaghtu tmiem ghal kawza mibdija, jew jevitaw kawza li tkun sejra ssir.
>
> 1725. Fit-transazzjoni ma jidholx hlief dak li hu l-oggett taghha: fir-rinunzja maghmula f'kuntratt ta' transazzjoni ghall-jeddijiet, azzjonijiet, u pretensjonijiet kollha, jidhol biss dak li jkollu x'jaqsam mal-kwistjonijiet li minhabba fihom tkun saret dik it-transazzjoni. It-transazzjoni ma taghtix tmiem hlief ghall-kwistjonijiet li jkunu fil-hsieb tal-partijiet.
>
> 1726. It-transazzjoni ma taghtix tmiem hlief ghall-kwistjonijiet li l-partijiet kellhom fil-ħsieb, sew jekk dawn il-partijiet ikunu wrew il-hsieb taghhom bi kliem specjali jew generali, kemm jekk dan il-hsieb ikun jidher bhala ta' bil-fors il-konsegwenza ta' dak li jkun gie ddikjarat.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Filippo Chirchop vs A.I.C. Godwin Drago**, (PA 28/06/1962):

> Skop ta' dan il-kuntratt huwa dak li tigi terminata kawza mibdija jew li tigi evitata kawza imminenti b'mod li hija nulla kwalunkwe transazzjoni bejn il-partijiet fuq haga li huma jkollhom kontroversja fuqha; kontroversja, mbaghad, li trid tkun serja u reali, b'dubju dwar l-ezitu taghha; u cioe li l-kawza li l-partijiet ikunu jridu jitterminaw jew jevitaw tkun trid tkun dubja fiha nfisha jew fl-animu tal-partijiet.

Jirrizulta illi wara l-kuntratt tat-22 ta' Gunju 2005 Dok. MDL il-pixxina tal-attrici giet imbattla u mimlija diversi drabi. Matul l-2006 il-Perit David Felice kien gie nkarigat minn Milner biex ihejji stima tax-xoghlijiet riparatorji li kellhom isiru kawza tal-allegat xoghol hazin fl-appartament tal-attrici inkluz il-pixxina u l-madwar, jaghmel moniteragg tal-livell tal-ilma tal-pool kif indikat aktar il-fuq u jikkordina ma' Charles Micallef Pools Ltd sabiex jizzarma l-makkinarju mill-pump room bil-ghan li jsiru x-xoghlijiet riparatorji indikati minn Fabio Stivala. In segwitu ghal dan l-inkarigu l-istess Perit hejja l-bill of quatities Dok. KEX4 li jgib id-data Lulju 2006 u kif ukoll fl-email tieghu datata 2 ta' Ottubru 2006 mibghuta lil Mark Gasan (Milner) (Dok. MDL3), l-istess perit jiccertifika li wara li sar monitoring tal pool tal-attrici ghal 17-il jum bejn Lulju u Awwissu 2006 il-water loss tal-pool kuljum kienet bejn 5.1 u 5.4 mm li huwa loss accettabbli (kompatibbli ma' evaporazzjoni) u li matul dan il-perjodu ma kienx hemm sinjali ta' ingress ta' ilma fl-appartament tal-attrici sottostanti.

Fl-20 ta' Dicembru 2006 l-attrici u s-socjeta Milner iffirmaw il-ftehim ta' tranzazzjoni in meritu fejn il-partijiet wara li ghamlu referenza ghall kuntratt ta' akkwist originali

(Marco Burlo 5/8/03) u ghall-kuntratt sussegwenti (Marco Buttigieg 22/6/05 fejn il-partijiet irregolaw xi kwistjonijiet bejniethom) iddikjaraw illi hemm disputi ohrajn rigward certi xoghlijiet ezegwiti minn Milner fil-fond tal-attrici (para. 7 tal-ftehim) u billi l-pixxina kienet giet commissioned (para. 8) u billi l-attrici kellha suspett illi il-madum tal-pool kien se jkollu jigi mibdul minhabba scaling u discolouration tal-madum u l-grouting huma xtaqu jittransigu tali disputi u ghalhekk ftehmu illi Milner thallas lill-attrici s-somma ta' Lm47,532 bil-modalita indikata fl-istess ftehim.

Klawsola 2 tal-ftehim a fol. 43 tal-process jipprovdu illi:

> The parties agree that the said payment is effected in full and final satisfaction of the damages (direct and/or consequential) suffered by the purchaser on account of the defects in the portions of the works executed by the vendor on the roof of the property as such portions of the works are detailed and documented in the report compiled by Architect David Felice.

F'dan id-dokument hemm stima tax-xoghlijiet li kellhom isiru biex jigu indirizzati l-hsarat li kienet qed tilmenta minnhom l-attrici fl-appartament taghha u fl-outdoor deck areas <u>imma jeskludu xoghlijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-pool</u> (sottolinear tal-Qorti).

Il-Qorti taghmel referenza ghal Dok. AFF4 cioe email tas-27 ta' Settembru 2006 li jikkonferma dak li gie redatt fl-iskrittura ta' Dicembru 2006 meta f'dik l-email mibghuta mill-avukat ta' Milner (Mizzi) lill-avukat tal-attrici (Thake) hemm kjarament indikat illi l-ammont ta' Lm47,000 li kien se jithallas minn Milner lill-attrici kien se jkun in full and final settlement 'of all claims 'G' has against Milner or may have in the future of any nature including latent defects except latent defects in the pool'.

B'hekk hu car li l-iskrittura ta' Dicembru 2006 bl-ebda mod ma ghalqet kull kontestazzjoni relatata mal-pool. B'zieda ma' dan meta l-attrici thallset somma relatata mal-ftehim milhuq f'Dicembru 2006, dawn kienu jkopru l-hsarat sofferti fl-appartament u madwar il-pool skont il-bill of quantities ippreparat mill-perit Felice liema stima ma kinitx tkopri l-pool.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Eccezzjoni tas-socjeta Townsquare li kienet is-socjeta Charles Micallef Swimming Pools responsabbli ghal xi danni, u l-eccezzjoni ta' Charles Micallef Swimming Pools li mhix legittima kontraditrici fil-konfront tal-attrici li maghha ma ghandhiex relazzjoni guridika

Jirrizulta illi l-konkluzjonijiet teknici juru illi l-hsarat fil-pool kienu dovuti fost l-ohrajn ghal shrinkage cracks dovuti ghal mod b'referenza ghaz-zmien meta sar ix-xoghol fuq il-pool li kien jinnecessita prudenza u responsabilta u in oltre ghal fittings li ma twahhlux skont is-sengha u l-arti, kif intqal aktar il-fuq. Iz-zewg konvenuti jichdu li x-xoghol ma sarx skont il-sengha u l-arti.

Illi huwa fatt mhux kontestat illi l-appalt rigward il-kostruzzjoni u finishing tal-pixxina in kwistjoni kien bejn l-attrici u s-socjeta Milner u dan kif jirrizulta mill-kuntratt originali ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Marco Burlo tal-5 ta' Awwissu 2003 Dok. GDC1. B'hekk ir-relazzjoni guridika li giet mahluqa b'effett ta' dan il-ftehim kien bejn l-attrici u Milner. Milner minn naha taghhom issubkuntrattaw il-finishing tal-pool u l-installazzjoni tal-pipework tal-pool u light fittings lil Micallef Pools pero dan il-ftehim kien ftehim estraneju ghall-attrici li allura baqghet marbuta lejn u ma' Milner.

Kif tajjeb qalet is-socjeta Micallef Pools fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha ghal dak li jirrigwarda il-kontradittur legittimu l-attrici ghandha relazzjoni biss mas-socjeta konvenuta Milner. L-istess socjeta Micallef Pools iccitat numru ta' sentenzi biex turi illi nonostante hija (Micallef Pools) kienet fil-fatt wettqet ix-xoghol ta' finishing in dizamina din kienet wettqitu fl-isfond tal-ftehim li hi kellha ma' Milner bhala subappaltatur tal-istess Milner u mhux bhala vinkolu dirett mal-attrici.

Ir-rabta kuntrattwali li tezisti hija bejn l-attrici u l-konvenuta Milner. Mhemmx rabta diretta mal-imsejha in kawza. L-artikolu 1037 mhux applikabbli ghal kaz avolja l-perit legali hekk sostna billi dan l-artikolu ma japplikax f'relazzjoni ta' natura kuntrattwali izda f'relazzjoniiet extra kontrattwali. Fil-kawza **Nigel Mallett vs Dolmen Complex Limited**, (PA 28/03/2019) inghad:

> l-Artiklu 1037 tal-Kodici Civili li jitkellem dwar ir-responsabilita ta' min iqabbad persuna mhux ta' hila. Dan il-provvediment tal-ligi jinstab f'parti tal-kodici intitolata "Fuq id-Delitti u Kwazi-Delitti". Izda kif diga stabbiliet din il-Qorti, f'dan il-kaz hemm relazzjoni kuntrattwali. Din il-Qorti kif ippreseduta taqbel ma' dak li gie ritenut minn din (diversament ippreseduta) u Qrati

ohrajn li l-Artiklu 1037 mhux applikabbli ghal danni derivanti minn inadempjenza kuntrattwali.

Il-provi kollha mressqa waqt il-kaz kollha juru illi fil-fatt Micallef pools ma kien kompetenti xejn. Ibda mill-mod kif il-kisi tal-pixxina thalla ghal gimghat espost fix-xemx u ghal temperaturi gholja tas-sajf li bhala rizultat ikkawza shrinkage cracks li ghalhekk tellfet l-integrita tal-pool kontra l-iskluar tal-ilma, il-mod kif anke l-light fittings ma twahhlux skond is-sengha u l-arti u spicca kif anke semplici grouting ma tqieghedx fil-hxuna necessarja u adegwata u t-tahlita l-intuzat kienet inkorretta u kif ukoll il-madum cristallino ma tqieghedx skond is-sengha u l-arti.

Dan juri li s-socjeta konvenuta Milner illum Townsquare ma ezoneratx ruhha mir-responsabilta kuntrattwali versu l-attrici u trid tirrispondi hi direttament ghad-danni salv id-drittijiet taghha fil-konfront tas-socjeta msejha fil-kawza si et quatenus. Kwindi fid-dawl ta' din il-konkluzjoni qed tintlaqa' l-eccezzjoni tal-imsejha fil-kawza li mhix legittima kontraditrici fil-konfront tal-attrici u fid-dawl ta' din il-konkluzjoni ma hemmx lok li jigu kunsidrati l-eccezzjonijiet l-ohra tal-imsejha fil-kawza.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tad-19 ta' Awwissu 2020 Townsquare tissottometti illi ma kien hemm ebda prova li bejn l-2006 u l-2008 il-pool kienet qed titlef ilma u ghalhekk kienet zbaljata l-perit tal-Qorti li sostniet li l-hsara kienet gejja mill pool. Il-Qorti tirreferi ghal elenku tal-fatti kif riportati f'din is-sentenza u l-paragrafi 7 sa 9 tar-relazzjoni tal-perit tekniku u ma issibx li s-socjeta Townsquare xejnet dawn il-provi. Il-perit tekniku eskludiet li xoghlijiet ripatorji li affettwat l-attrici fl-2007 kellhom xi effett fuq l-integrita tal-pool. Hu minnu illi kien hemm perjodu ta' zmien bejn l-2007 u l-2008 meta ma gie notat ebda ingress tal-ilma imma dak li sehh fl-2008 u l-2009 u r-rapport tal-Professur Torpiano jaghtu probabilita ta' kredibilita li l-pixxina ma baqghetx izzomm l-impermeabilita taghha ghax wara certu zmien, ix-xoghol ta' riparazzjoni originali fuq il-pool ma sarx sew u ma zammx, u rega' beda jiskula l-ilma minnha u jaghmel hsara. Ma ngiebet ebda prova ohra aktar kredibbli mill-konvenuta li jindika mod iehor jew li jpoggi t-tezi attrici f'dubju serju fuq in-ness ta' kawzalita bejn il-kawza tad-dannu u d-dannu rekat bhala konsegwenza diretta tal-kawza tal-istess dannu.

Danni

In kwantu ghad-danni l-Qorti tistrih fuq il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku konsistenti fis-somma ta' €800 ossia it-telf tal-kiri ta' appartament mill-attrici li skont il-perit tekniku ghandu jkun limitat ghax-xahar li sar ix-xoghol riparatorju minn Dolphin Pools, is-somma ta' €12,381 rapprezentanti x-xoghol riparatorju li wettqet l-attrici biex irrendiet il-pool impermejabbli u s-somma likwidata mill-perit tekniku fl-ammont ta' €36,793 rapprezentanti l-finishes tal-mosaic u tal-madum cristallino li l-attrici soffriet billi hija kellha tiksi l-pool bil-liner qabel terga’ tqieghed il-mosaic u l-madum kif kellu jkun skont il-kuntratt ta' akkwist cioe bil-mosaic u bil-madum cristallino.

Is-socjeta Townsquare ikkontestat dan l-ammont billi l-attrici ma regghetx ghamlet il-mosaic izda ghazlet metodu iehor biex tirrimedja ghad-difetti u hsara cioe li taghmel il-lining. Din il-Qorti tqis din il-kritika ingustifikata billi l-lining irrizulta necessarju biex is-swimming pool tigi reza impermeabbli u ma hemmx raguni li wara li sar dan ma kellhiex terga taghmel il-finishing bil-madum kif kien originarjament. Di piu l-istima tal-valur fil-fehma tal-Qorti hi bizzejjed biex tiggustifika t-talba ghad-danni sofferti. Taghmilx kollox kif kien jew li tonfoq izjed jew inqas, kellha id-dritt li jerga’ jkollha kollox fl-istat ta’ finishing originali. In kwantu ghall-ilment li l-istima kellha tkun ghal valur tal-2003 din il-Qorti ma taqbilx. Ix-xoghol riparatorju kien ser isir wara li gie individwat id-difett u ghalhekk ir-ripristinar irid jirrifletti l-valur tal-materjal fiz-zmien li kellu jerga’ jsir ix-xoghol ta’ tiswija. L-ispejjez ancillari bhal servizz ta’ crane, tnehhija ta’ materjal, wardens, management costs huma kollha spejjez li huma necessarji ghat-twettieq ta’ xoghol ta’ tiswija. Dan japplika bl-istess mod ghal bill 3, 6, 7 u 15 li dwarhom ilmentat is-socjeta Townsquare. Il-Qorti wkoll ma taqbilx li d-dannu jikkonsisti biss fit-tnaqqis fil-valur tal-pool. L-attrici ghandha dritt li jkollha swimming pool skont kif miftiehem bla diffetti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta Townsquare li l-mertu tal-kawza gie transatt bil-ftehim tal-20 ta’ Dicembru 2006; tilqa’ l-eccezzjoni ta’ Charles Micallef Swimming Pools Limited li ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju billi mhix legittima kontraditrici fis-sens li ma ghandhiex relazzjoni guridika mal-atturi bla pregudizzju ghar-relazzjoni u

responsabilta bejnha u s-socjeta Townsquare; tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tas-socjeta Townsquare Sliema Limited; u tilqa' it-talbiet attrici b'dan li ghar-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni, tikkundanna lis-socjeta Townsquare Sliema Limited thallas lill-attrici s-somma ta' €49,974, bl-ispejjez kollha tal-kawza kontra l-istess socjeta Townsquare Sliema Limited u bl-imghax mill-21 ta' Dicembru 2010, data tal-ittra ufficjali tal-attrici mibghuta lis-socjeta konvenuta.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur