QORTI TAL-MAĠISTRATI - MALTA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

Avviż Nru 17/2020 LC

STUART ALEXANDER CUSCHIERI (K.I. 441997M) u
TRESANNE CUSCHIERI (K.I. 643081M)

vs

ERVIS VILA (K.I. 0151812L) A NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA'
FRANCESCO DRAGHI (Permess ta' Residenza numru MT4069089)

Illum, 25 ta' Marzu 2024

Il-Qorti;

Rat r-rikors ta' Stuart Alexander Cuschieri u Tresanne Cuschieri fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-intimat nomine sabiex:

> Iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tmient' elef u ħames mitt ewro (€8,500), rappreżentanti danni pre-likwidati li għandhom jitħallsu minnek ai termini tal-klawsola numru tlieta (3) tal-iskrittura datata 14 ta' Marzu 2018 mill-partijiet, stante dewmien fil-bidu tal-esekuzzjoni tax-xogħlijiet illi kellhom isiru skont l-istess skrittura (flimkien mal-prokura mogħti minn

Francesco Draghi lil konvenut) (hawn annessa u mmarkat bħala **Dok B**).

Bl-ispejjeż kif ukoll bl-imgħaxijiet bl-ogħla rata permissibbli bil-liġi mid-data ta' dan l-Avviż sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-risposta ta' Ervis Villa *nomine* (K.I. 0151812L), għan-nom u in rappreżentanza ta' Francesco Draghi (K.I. 0081054A) tad-29 ta' Ġunju 2020, fejn jesponi:

1. Illi t-talba tar-rikorrenti konjuġi Cuschieri hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li ma jissussistux ir-rekwiżiti stipulati fil-kuntratt in kwistjoni sabiex tiskatta l-penali riferita.

2. Illi, f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għadhom jispjegaw kif waslu għas-somma rikjesta u indikata fir-rikors tagħhom.

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda;

Rat id-dokumenti kollha eżebiti;

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

Illi l-atturi huma s-sidien tal-fond bl-isem ta' Flora Flats, Flat 3, Triq Monsinjur Dandria, Msida. Jirriżulta illi l-atturi soffrew varji danni b'riżultat ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti, ossija l-fond ta' Francesco Draghi li qed jiġi amministrat minn Ervis Vila u filfatt

preċedentement intavolaw proċeduri diversi quddiem din il-Qorti, diversament ippresjeduta b'rabta ma dawn id-danni.

Illli jirriżulta fl-14 ta' Marzu 2018, l-atturi flimkien ma' Francesco Draghi ffirmaw skrittura privata li permezz tagħha ftehemu li Draghi kellu jħallashom is-somma globali ta' €6,147.99 u li l-proċeduri memmija jiġu ċeduti mir-rikorrenti odjerni. Ftehmu wkoll perjodu li fih l-intimat kellu jwettaq xi obbligi, liema klawsola, madanakollu, hija diskussa f'aktar dettall aktar 'l quddiem f'din is-sentenza.

Ikkonsidrat;

Illi mill-affidavit tal-attur Stuart Cushieri jirriżulta illi f'Novembru 2013 l-atturi nnotaw ingress ta' ilma fil-kamra tas-sodda ta' wara, liema ilma kien jidher li ġej mit-terrazzin tal-*penthouse* tal-intimat nomine. Fil-proċeduri legali preċedenti, il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) diversament ippresjeduta appuntat lill-Perit Mario Cassar sabiex jagħmel spezzjoni tal-propjetajiet u jara minn fejn kien qed iseħħ dan l-ingress ta' ilma. Il-Perit Cassar kien għamel l-ewwel aċċess fis-7 ta' Diċembru 2017 u ta direzzjoni dwar x'xogħolijiet kellhom isiru.

Illi għaddiet ħafna korrispondenza bejn il-partijiet u fl-24 ta' Settembru 2018,[1] id-difensur tal-intimat *nomine* informa lill-Perit Mario Cassar u lid-difensur tal-atturi illi l-klijent tiegħu kien lesta x-xogħolijiet ta' riparazzjoni mitluba sa dakinhar u li kien qed jistenna struzzjonijiet sabiex jagħmel *water flood test*, taħt id-direzzjoni tal-istess Perit Mario Cassar. Illi fid-9 ta' Ottubru 2018 il-Perit Mario Cassar għamel aċċess ieħor u nstab, wara li sar il-*water flood test* li kien hemm aktar punti ta' perkolazzjoni, liema punti ġew indirizzati fix-xhur ta' wara.

---

[1] Ara l-emails a fo 46 u *a tergo* ta' fol.166 tal-atti proċesswali.

Illi permezz ta' nota datata t-22 ta' Ottubru 2021[2], l-attur illimita l-ammont mitlub fil-proċeduri *de quo* għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Lulju 2018 u l-24 ta' Settembru 2018.

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti jgħid li l-problemi ta' perkolazzjoni ta' ilma bdew f'Novembru 2013 u kien ġie mgħarraf li għandu jkellem lil Ervis Vila, peress li Francesco Draghi jkun regolarment imsiefer. Jgħid li meta kellimhom ma tawx kas u kellu jniedi proċeduri quddiem din il-Qorti, diversament ppresjeduta, fejn inħatar il-Perit Mario Cassar. Jgħid li fl-14 ta' Marzu 2018, il-kawża msemmija ġiet ċeduta wara li ġie ffirmat ftehim bonarju. Qal li fil-11 ta' April 2018, il-Perit ġie mistoqsi jindika x'tip ta' materjal jeħtieġ jintuża għax-xogħolijiet ta' riparazzjoni u l-Perit irrisponda. Jgħid li damu ħafna ma jisimgħu bi żviluppi minkejja d-diversi emails mibgħuta mill-avukat tiegħu u fl-24 ta' Settembru 2018 irċevew email mingħand id-difensur tal-intimat li x-xogħolijiet kienu twettqu. Sussegwentement, fid-9 ta' April 2018, il-Perit Cassar għamel aċċess u nstabu aktar problemi ta' perkolazzjoni, li ġew indirizzati fix-xhur ta' wara.

Illi fl-affidavit tiegħu, Ervis Vila jgħid li huwa kien impjegat ma Francesco Draghi u li kien jeħodlu ħsieb il-manutenzjoni tal-propjetajiet tiegħu. Il-propjetà *de quo* kienet waħda minn dawn il-propjetajiet li kien jieħu ħsieb hu. Jgħid li jiftakar li kien hemm proċeduri legali fuq ingress tal-ilma fl-appartament tar-rikorrenti u li l-Perit Mario Cassar kien għamel aċċess fis-7 ta' Diċembru 2017, fid-9 ta' Ottubru 2018 u ieħor fl-14 ta' Marzu 2019.

Qal li fis-7 ta' Diċembru 2017 il-Perit Cassar kien indika xi problemi minn taħt il-bieb tat-terrazzin u ta struzzjonijiet biex dan jiġi rranġat.

[2] A fol. 53 tal-atti proċesswali.

Madwar ġimgħa wara, hu kien saqsa r-rappreżentant legali ta' Francesco Draghi biex jistħarreġ x'tip u kwalità ta' materjal irid jużа għal dawn ix-xogħolijiet. Ir-risposta waslet fit-tieni ġimgħa ta' April 2018 u filftatt jgħid li huwa wettaq ix-xogħolijiet fit-23 ta' April 2018. Qal li fid-9 ta' Ottubru 2018 huwa wettaq *water flood test* biex jaraw jekk kienx dieħel aktar ilma fl-appartament tar-rikorrenti. Jgħid li wara dan it-test ir-rikorrenti semma tlett postijiet oħra ġodda minn fejn innota l-ingress tal-ilma. Il-Perit Cassar taħ struzzjonijiet biex jaqla' xi madum fit-terrazzin ta' madwar id-*drain*, kif ukoll jagħmel xogħolijiet fil-katusa tal-ilma. Għal dan kellu jaqla' wkoll xi madum mill-kamra tas-sodda peress li l-katusa kienet għaddejja minn taħt dan l-istess madum. Huwa jgħid li x-xogħolijiet kienu tlestew, però damu minħabba li kien qed jistenna struzzjonijiet mill-Perit Mario Cassar. Hu jikkonferma li x-xogħolijiet kienu saru kollha sa' Ġunju 2019.

Fil-kontro-eżami tiegħu, Ervis Vila qal li wara li sar l-ewwel aċċess mill-perit, hu kien qed jistenna mingħandu x'tip ta' *sealer* kellu jintuża għal taħt il-bieb. B'referenza għall-informazzjoni riċevuta dwar x'tip ta' materjal irid jużа, huwa kkonferma li d-data kienet April 2018 u mhux April 2019 kif ġie suġġerit in kontro-eżami. Spjega li l-email datata April 2019 tirrelata ma xogħolijiet oħra li żviluppaw eventwalment, u mhux max-xogħolijiet suġġetti għall-ftehim milħuq bejnu u bejn l-intimat. Mistoqsi dwar jekk ikkomunikax mal-intimat wara l-iffirmar tal-ftehim *de quo* qal li ma jiftakarx eżatt, però żgur li ġieli kellmu. Mistoqsi dwar jekk informax lill-intimat meta bdew jew spiċċaw ix-xogħolijiet irrisponda li le.

Il-Perit Mario Cassar xehed illi hu wettaq erba' aċċessi fil-fond de quo u li kienu sabu x'setgħet kienet il-kawża tal-ingress tal-ilma. Hu ta struzzjonijiet biex isiru x-xogħolijiet riparatorji. Hu ppreżenta sett korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet f'dak iż-żminijiet.

Illi r-rappreżentant legali tal-intimat, il-PL Quentin Tanti ppreżenta l-affidavit tiegħu fejn spjega dak li kien involut fiħ hu bħala rappreżentant tal-intimat.

Ikkunsidrat;

Illi l-vertenza *de quo* għandha l-bidu tagħha minn ingress ta' ilma li sofra r-rikorrenti mill-penthouse ta' Francesco Draghi, liema ingress kien suġġett ta' proċeduri oħrajn quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta fl-ismijiet *Stuart Cuschieri vs Francesco Draghi* (Avviż Nru 158/2016 CFF), u liema proċeduri ġew ċeduti fl-14 ta' Marzu 2018, stante transazzjoni. Illi f'dawk il-proċeduri, il-Qorti kienet ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jaċċedi fuq il-fond u jirrapporta dwar ix-xogħolijiet li jeħtieġ li jsiru. Illi in segwitu ta' din in-nomina, il-Perit Mario Cassar għamel is-segwenti aċċessi:

- Aċċess fis-7 ta' Diċembru 2017 fejn kien iffamiljarizza ruħu mal-każ u ta struzzjonijiet dwar x-xogħolijiet għandhom isiru. Jirriżulta li dakinhar il-perit ta struzzjonijiet sabiex jitneħħa l-*skirting* minn mal-bieb tat-terrazzin u jiġi applikat *sealer*. Filfatt b'email datata 15 ta' Diċembru 2017, il-PL Quentin Tanti informa lill-Perit li l-ħaddiema tal-intimat nomine kienu qed isaqsu x'tip ta' *sealer* kellhom jużaw. Il-Perit Cassar irrisponda għal din l-email fil-11 ta' April 2018 fejn qal li jridu jużaw Sikaflex 11fc jew Sika Hiflex 250.

  Fl-affidavit tiegħu, Ervis Vila jgħid li fit-23 ta' April 2018 hu wettaq dawn ix-xogħolijiet fuq il-bieb u b'email datata 24 ta' Settembru 2018, il-PL Quentin Tanti jikkonferma illi x-xogħolijiet fuq il-parti ta' wara tal-*penthouse* kienu tlestew u kollox kien lest biex isir il-*water flooding test* filwaqt li l-intimat ineħħi madum mit-terrazzin ta' quddiem biex jivverifikaw jekk hemmx *membrane* taħt il-madum jew le .

- It-tieni aċċess mill-Perit Cassar sar fid-09 ta' Ottubru 2018 fejn hu kkonferma li x-xogħolijiet kienu saru u ta struzzjonijiet biex isir il-*water flooding test*.

  Fis-7 ta' Marzu 2019, il-PL Tanti kiteb lill-Perit Cassar fejn informaħ li l-klijent tiegħu kien għamel il-*grouting* u fit-terrazzini ta' quddiem u tan-nofs u tal-gallarija u li għamel xi xogħolijiet fuq id-*drain pipe* intern tal-appartament.

- It-tielet aċċess sar fl-14 ta' Marzu 2019. Matul dan l-aċċess ġew diskussi (a) xogħolijiet fuq il-ħitan diviżjorji; (b) id-*drain* tat-terrazzin ta' wara; (ċ) *sealer* f'żewġ kantunieri tat-terrazzin ta' wara; (d) manutensjoni fid-*drain* tat-terrazzin ta' quddiem. Filfatt, il-PL Quentin Tanti bagħat email fis-17 ta' Marzu 2019 fejn talab lill-Perit Cassar konferma ta' dawn ix-xogħolijiet u x'tip ta' materjal għandu jintuża għalihom.

  Permezz ta' email datata 23 ta' April 2019, il-Perit Cassar ikkonferma t-tip ta' materjal li għandu jintuża għal dan ix-xogħol. Filfatt, b'email datata 23 ta' April 2019, Ervis Vila kkonferma li se jixtri l-materjal indikat u jlesti x-xogħolijiet sa' l-aħħar ta' dik il-ġimgħa. Permezz ta' email datata 15 ta' Mejju 2019, il-PL Quentin Tanti nforma lill-kulħadd illi x-xogħolijiet kienu tlestew u saqsa l-perit jekk setax jgħalaq il-madwar tad-*drain* bil-madum, wara li l-perit jikkonferma li x-xogħolijiet saru tajjeb.

  Għalkemm mid-dati ndikati mill-Perit Cassar fix-xhieda tiegħu jidher li l-aħħar aċċess sar fis-26 ta' Ġunju 2019 (liema data m'hijiex indikata la fl-affidavit ta' Ervis Vila u lanqas f'dak tar-rikorrenti) jirriżulta li permezz ta' email datata 25 ta' Ġunju 2019, huwa kkonferma lill-kulħadd li s-sit jista' jiġi *reinstated*.

B'email datata 10 ta' Lulju 2019, Ervis Vila jikkonferma illi x-xogħolijiet tlestew u b'email oħra bl-istess data, ir-rikorrenti jikkummenta illi fl-opinjoni tiegħu, id-*drain* huwa żgħir wisq għat-terrazzin u jista' jiġi misdud b'weraq u *debris* ieħor. Huwa filfatt isaqsi l-opinjoni tal-Perit Cassar dwar dan. Ma ġiet ippreżentata ebda korrispondenza wara din id-data.

Ikkonsidrat;

Illi dakinhar stess li ġiet ċeduta l-kawża quddiem din il-Qorti, diversament ppreseduta (Avviż Nru 158/2016 CFF), ossija fl-14 ta' Marzu 2018, Ir-rikorrenti u Francesco Draghi ffirmaw skrittura privata fejn filwaqt li kkonkludew bonarjament il-vertenza li kellhom, stipulaw is-segwenti:

"3) The Second Party hereby agrees and obliges himself to carry out all the works, whether structural or otherwise, necessary in order to prevent further percolation of water into the flat Floral Flats, Flat 3 Triq Monsinjur Dandria, Msida and this as directed by and under the supervision of the Court appointed architect Mario Cassar within two (2) months from the beginning of May. In the event that the Second Party does not begin works within this aforementioned period, there shall start to run against the Second Party the amount of one hundred Euro (€100) in preliquidated damages for each day that the Second Party fails to commence the said works without the need of further formality which damages shall not be subject to any scrutiny or abatement by any court or tribunal. Moreover, the Second Party agrees to bear any costs resulting from the percolation of water which occurred following the date of the filing of the aforementioned suit."

Illi minn qari ta' dak hawn fuq stipulat jirriżulta li għalkemm Francesco Draghi qed jobbliga ruħu li sa żmien xahrejn mill-bidu ta' Mejju 2018 huwa jikkompleta x-xogħolijiet neċessarji sabiex tissolva l-problema ta' perkolazzjoni ta' ilma, taħt is-superviżjoni tal-perit Mario Cassar, il-penali ta' €100 kull jum tibda tiddekorri biss jekk f'dan l-imsemmi perjodu, l-istess Draghi ma jkunx **beda** x-xogħolijiet. B'hekk din il-Qorti hija mistiedna tistħarreġ jekk sal-bidu ta' Lulju 2018, ix-xogħolijiet riparatorji kienux bdew *o meno*.

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li x-xogħolijiet ta' riparazzjoni kienu maqsumin f'żewġ settijiet: l-ewwel sett kien jiffoka dwar ir-riparazzjonijiet li kellhom isiru fil-bieb tat-terrazzin u dan qabel ma sar il-*water flooding test* u t-tieni sett ta' xogħolijiet li kellhom isiru wara li jkun sar il-*water flooding test*.

Illi l-Qorti tqis li d-diffikultà fil-każ *de quo* hija li jiġi stabbilit x'kienu x-xogħolijiet li l-partijiet fehemu li kellhom jinbdew fil-mument li ġie ffirmat il-ftehim bonarju. Dan ħadd mill-partijiet ma seta jkun jaf x'kienu se jkunu l-eventwali xogħolijiet wara li jsir il-*water flooding test* f'Ottubru 2018. Din l-osservazzjoni qed issir fid-dawl tal-Artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili li jistipola li:-

> "***1009.*** *Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.*"

B'hekk, il-Qorti hija tal-fehma li Francesco Draghi kien qed jobbliga ruħu fir-rigward tax-xogħolijiet magħrufa sa dakinhar tal-iffirmar tal-ftehim binarju u qatt ma seta jkun jaf bix-xogħolijiet li kien jeħtieġ li jsiru eventwalment wara l-*water flooding test*.

Illi da parti tiegħu, permezz tan-nota tiegħu, ir-rikorrenti jillimita l-perjodu applikabbli għall-penali għal bejn l-1 ta' Lulju 2018 (bħala d-data stipulata bonarjament bejn il-partijiet) u l-24 ta' Settembru 2018 (bħala d-data li fiha r-rappreżentant legali tal-intimat jikkonferma li x-xogħolijiet fuq il-parti ta' wara tal-penthouse kienu tlestew u kollox kien lest biex isir il-*water flooding test*). Illi x-xogħolijiet li kellhom isiru sa dakinhar huma strettament marbuta max-xogħolijiet fuq il-bieb tat-terrazzin.

B'hekk, jirriżulta li l-intimat nomine obbliga ruħu għax-xogħolijiet li kienu magħrufa <u>sa dakinhar tal-iffirmar tal-ftehim</u> u għalhekk il-punt fokali tal-Qorti huwa propju l-bidu, o meno, ta' <u>dawn ix-xogħolijiet</u>.

Illi l-Qorti tinnota li fl-affidavit tiegħu, Ervis Vila jikkonferma li x-xogħolijiet wettaqhom fit-23 ta' April 2018. Da parti tiegħu, ir-rikorrenti jgħid li ma sema' xejn dwar ix-xogħolijiet ħlief għall-email tal-PL Quentin Tanti tal-24 ta' Settembru 2018.

Illi anke jekk stess kellu jinxteħet dubju dwar meta effettivament tlestew ix-xogħolijiet; ċioè jekk hux (i) fid-data tal-email tal-24 ta' Settembru 2018 jew (ii) fit-23 ta' April 2018 kif imsemmi mill-istess intimat nomine fl-affidavit tiegħu, mir-ritratti eżebiti bħala "Dok EV1" u Dok "EV2" jirriżulta ċar li x-xogħolijiet kienu definittivament <u>inbdew</u> sat-23 ta' April 2018. Il-Qorti tqis li l-iskirting maqlugħ jikkonsisti bidu tal-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet għaliex ladarba dan inqala, seta jiġi applikat is-sealer kif mitlub mill-Perit Cassar.

Illi kien biss wara l-aċċessi mwettqa mill-Perit Mario Cassar fid-09 ta' Ottubru 2018 u fis-07 ta' Marzu 2019 li x-xogħolijiet addizzjonali ġew magħrufa lill-partijiet. Illi di più, bejn id-data tal-iffirmar tal-ftehim, ċioè l-14 ta' Marzu 2018 u l-iskadenza tat-terminu bonarjament stipulat, ċioè l-1 ta' Lulju 2018, il-Perit Mario Cassar ma indika ebda xogħolijiet addizzjonali li kellhom isiru apparti x-

xogħol fuq il-bieb tat-terrazzin. B'hekk l-intimat, għan-nom ta' Francesco Draghi ma setax jagħmel tali xogħolijiet addizzjonali *entro* t-terminu bonarjament stipulat bejn il-partijiet.

B'hekk, fid-dawl ta' dan kollu, l-Qorti tqis li l-intimat, għan-nom ta' Francesco Draghi, wettaq l-obbligi tiegħu li jibda x-xogħolijiet li kienu magħrufa *entro* t-terminu bonarjament stipulat u b'hekk ma kien hemm ebda raġuni li tiskatta l-penali ta' €100 għal kull jum ta' dewmien.

Decide:

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qed tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat nomine u konsegwentement qed tiċħad it-talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż tal-preżenti jkunu a karigu esklussiv tar-rikorrenti.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur