



Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 306/2019: RALPH SCHEMBRI (KI. 67157M) V. MARIO GRIMA (KI. 102259M) U CARMEN GRIMA (KI. 367762M)

(META TISTA' TINTLAQA L-EĊĊEZZJONI TA' NULLITA TAL-ATTI ĠUDIZZJARJI – ID-DISTINZJONI BEJN L-ILLEĊITU AKWILJAN U L-ILLEĊITU KUNTRATTWALI)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

13 ta' Meju 2024

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Ralph Schembri (imsejjaħ "ir-rikorrent") pprezentat fit-30 ta' Diċembru 2019¹ li permezz tiegħu talab lil Mario Grima u Carmen Grima (imsejjha "l-intimati") sabiex jidhru fid-data appuntata għas-smiegħ u jgħidu 'l għaliex m'għandhomx jiġu kkundannati li:

'jħallsu s-somma ta' tnax -il elf sitt mija u tmienja u disghin euro (€ 12,698) rappreżentanti somma bilanċjali dovuta lill-esponenti fuq xogħol ta' kostruzzjoni eżegwit fuq inkarigu tagħhom stess.

BI-ispejjeż u l-imghaxijiet legali.'

wara li rat ir-risposta tal-intimati pprezentata fit-3 ta' Frar 2020² li permezz tagħha wiegħbu u ppremettew kif ġej:

- '1. Ili b'kull rispett, l-attur naqas fit-talba tiegħu milli jindika meta u fejn kien esegwit ix-xogħol ta' kostruzzjoni minnu imsemmi u dunque, jeċċepixxu n-nullita' tal-azzjoni bi spejjeż kontra l-attur;**
- 2. Illi di piu dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur għandu jispjega kif wasal għall-bilanċ minnu pretiż fit-talba;**
- 3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba attriċi qiegħda tkun respinta bil-qawwa kollha tant li l-pretenzjonijiet tal-attur huma kkonsidrati bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li uħud mix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni minnu reżi fil-fond li jappartjeni lill-**

¹ Fol 1

² Fol 5

konvenuti u cioe 76, Triq il-Melqart, Marsaxlokk, ma sarux skont is-sengħa u l-arti, kif kien konstatat f'rapport tekniku mahruġ mill-uffiċju tal-Perit Arkitett Dr. Edwin Mintoff (kopja annessa mar-risposta);

4. B'riżerva għal kull eċċezzjoni oħra skont il-Liġi.

Bl-ispejjeż inkluż tan-Nota fl-atti tal-Ittra Ġudizzjarja Nru: 1060/18 kif ukoll tal-ittra legali mibgħuta għan-nom tagħhom, datata s-27 ta' Marzu, 2019, kontra l-attur u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni.'

wara li rat li wara r-risposta tagħha l-intimati intavolaw ukoll kontrotalba³ kontra r-rikorrent li permezz tagħha talbu s-segwenti:

'1. Illi fil-fehma umli tagħhom, il-konvenuti rikonvenzjonanti jemmnu bis-sħiħ li x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni reżi mill-attur rikonvenzjonat fil-fond residenzjali tagħhom u li jappartjeni lilhom u cioe' 76, Triq Melqart, Marsaxlokk, ma sarux skont is-sengħa u l-arti, kif kien mistenni u dan kif kien effettivament kien ġie kkonstatat f'rapport tekniku mahruġ mill-uffiċċju tal-Perit Arkitett Dr. Edwin Mintoff.

2. Illi riżultat tax-xogħolijiet li ma sarux skont is-sengħa u l-arti mill-attur rikonvenzjonat fil-fond residenzjali tagħhom, il-konvenuti rikonvenzjonanti batew danni irreparabbli mhux faċilment jiġu rimedjati inkluż li l-valur tal-fond de quo ġie affettwat negattivament u dan dejjem minhabba l-inkompetenza tal-attur rikonvenzjonat.

Jghid għalhekk l-attur għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-attur rikonvenzjonat unikament responsabbli tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni minnu reżi fil-fond li jappartjeni lill-konvenuti rikonvenzjonanti illi ma kinux skont is-sengħa u l-arti;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-konvenuti rikonvenzjonanti fil-propjeta tagħhom u cioe 76, Dieu Merci, Triq Melqart, Marsaxlokk, riżultanti tax-xogħolijiet li kienu saru mhux skont is-sengħa u l-arti mill-attur rikonvenzjonant, jekk hemm il-htieġa, bil-ħatra ta' perit arkitett inkarigat minn din l-Onorabbli Qorti a spejjeż tal-attur rikonvenzjonat;

3. Tordna l-istess attur rikonvenzjonat sabiex fi żmien prefiss u perentorju, jhallas lill-konvenuti rikonvenzjonanti dawk id-danni hekk likwidati inkluż l-imghaxijiet legali minn meta jkun dovuti tali danni sad-data tal-pagament effettiv.

Għal fini ta' danni, il-konvenuti rikonvenzjonanti qed jillimitawhom għall-massimu tal-kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż, inkluż tan-Nota fl-atti tal-Ittra Ġudizzjarja Nru: 1060/18 kif ukoll tal-ittra legali mibgħuta għan-nom tagħhom, datata s-27 ta' Marzu 2019, kontra l-attur rikonvenzjonat u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni.'

wara rat ir-risposta intavolata mir-rikorrent fis-26 ta' Frar 2020 għall-kontrotalba tal-intimati li permezz tagħha wieġeb u ppremetta kif ġej:

³ Fol 6-11

'1. Illi ma huwiex minnu li x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni li saru fil-fond 76, Triq Melqart, Marsaxlokk, reži mir-rikonvenzjonat ma humiex skond is-sengħa u l-arti, u din l-allegazzjoni qed issir biss sabiex ir-rikonvenzjonanti ma jhallsux l-ammont dovut minhom.

2. Illi in vista tal-premess, ma hemm l-ebda danni riżultanti x'jigu likwidati u vversati lir-rikonvenzjonanti.

3. Illi r-rikonvenzjonanti kien biss f'dan l-istadju inoltrat li avvanzaw din l-allegazzjoni, u tul il-perkors tax-xogħolijiet ma kien hemm l-ebda referenza għal xogħlijiet mhux skond s-sengħa u l-arti.

4. Illi l-eċċipjenti jaf il-fatti hawn esposti di scienza propria.'

wara li semgħet ix-xhieda u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

wara li rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża inkluż l-affidavits li ġew ippreżentati,

wara li rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali/riferenzi magħmula għan-nom

- tar-rikorrent, mill-Avukat Dr. Charmaine Cherrett⁴,
- tal-intimati, mill-Avukat Dr. Jonathan Spiteri u l-Avukat Dr. Michael Tanti-Dougall⁵,

wara li semgħet it-trattazzjoni ulterjuri li saret bil-fomm għan-nom tal-intimati mill-Avukat Dr. Jonathan Spiteri fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2024,

qed tagħti din is-

Sentenza

Fatti tal-kaz

1. Il-kawża tikkonċerna l-ammont ta' € 12,698 li r-rikorrent jippretendi bħala ammont dovut lil mill-intimati rappreżentanti bilanċ ta' prezz ta' xogħlijiet ta' kostruzzjoni mogħtija lilhom mir-rikorrent fuq inkarigu tagħhom. L-intimati appartu eċċezzjoni ta' nullità fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti (għar-raġuni illi r-rikorrent naqas milli jindika meta u fejn ġew eżegwiti x-xogħolijiet in kwistjoni), wiegħbu illi l-ebda ammont m'huwa dovut minnhom għaliex ix-xogħolijiet li saru fil-fond tagħhom ossia 76, Triq il-Melqart, Marsaxlokk, ma sarux skond is-sengħa u l-arti kif kkonstata l-Perit Edwin Mintoff. L-intimati marru oltre billi min-naħa tagħhom ipprezentaw kontrotalba għad-danni li skond huma sofrew minħabba li x-xogħolijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti, xi haġa li giet imxejjna mir-rikorrent li jishaq illi din l-allegazzjoni intimati kienet intiża biss biex ma jhallsux dak dovut minnhom.

⁴ Fol 145-149

⁵ Fol 151-154

2. Ir-relazzjoni bejn il-partijiet hija regolata prinċipalment permezz ta' skrittura datata 5 ta' Lulju 2023⁶ li tistipula *inter alia* ir-rati/unit prices maqbula għax-xogħolijiet, id-data ta' meta kellhom jibdw u jitlestew, qbil dwar il-perit li kellu jissorvelja x-xogħolijiet u l-modalitajiet ta' kif kellhom isiru l-pagamenti.

Provi

3. Fl-10 ta' Mejju 2021 xehed ir-rikorrent **Ralph Schembri**⁷ u spjega li huwa kien għamel xogħolijiet ta' kostruzzjoni għall-familja Grima:
 1. Fl-2017/2018 huwa tqabbad jibnilhom tlett flats u garaxx, wara li dawn kien waqqgħu d-dar għewwa Triq il-Melqart, Marsaxlokk. Ix-xogħol dam għaddej xi sena. Mistoqsi x'kienu l-arrangamenti biex isir dan ix-xogħol huwa qal li kienet nqalgħet kwistjoni fil-bidu mal-ġirien, meta l-intimati kienu waqqgħu l-post u dan wassal sabiex fi kliemu "*ż-żminijiet marru l-baħar*".
 2. Fil-bidu kien hemm ftehim li jithallas 80% tal-prezz imma fil-verità il-partijiet qatt ma fittxew bejniethom u għalinqas fil-bidu l-ħlasijiet dejjem saru. Spjega kif il-Perit Mintoff kien kejjel ix-xogħol u ħareġ il-kont iżda l-aħħar pagament dovut lil ma kienx sar. Peress illi ma kien kellmu hadd huwa kien ikkomunika mal-perit biex iħallsu ta' xogħolu u dan qallu li kienet inqalgħet kwistjoni għaliex l-intimati kienu qalulu li kien hemm xi affarijiet li ma għogħbuhomx.
 3. Spjega li l-bilanċ kien ta' circa €12,600 inkluz il-VAT u li huwa baqa' ma tħallasx. Ix-xogħolijiet kellhom isiru taht is-sorveljanza tal-Perit Mintoff u għalhekk il-ftehim kien sar miegħu. Iżda imbagħad kien hemm perit ieħor imqabbad, ċertu Perit Stephen Bonello. Skond ir-rikorrent, il-Perit Mintoff kien gie inkarigat mill-intimati u l-Perit Bonello kien tqabbad mill-Perit Mintoff. Ir-rikorrent ma qabbad l-ebda periti.
 4. Huwa qal li matul ix-xogħolijiet qatt ma kien hemm komunikazzjoni bejnu u bejn il-Perit Mintoff, iżda kien dejjem jikkomunika mal-Perit Bonello. Mistoqsi jafx x'kien l-inkarigu tal-Perit Bonello qal li ma kienx ċert għamilx il-pjanti hu jew kienx suppost jagħmel l-istruttura hu pero' kien hu l-perit li kien jiġi fuq il-lant tax-xogħol. Kien jiġi meta kien qed isir il-konkos biex jagħtih l-istruttura. Spjega li bejn wieħed u ieħor kien gie xi sitt darbiet fuq il-post matul ix-xogħolijiet iżda qal li kien imur ta' spiss fil-bidu qabel ma beda hu, u ċioe meta kien nqalgħet kwistjoni mal-ġirien.
 5. Ir-rikorrent xehet dawl ukoll fuq problema li kienet inqalgħet fuq it-taraġ. Spjega kif qabel wieħed jidhol, hdejn il-bieb, kont issib indana taraġ għall-basement u l-bqija tat-taraġ kien jitla' l fuq. Ġara li meta gie biex iħożż l-indana tat-taraġ li tagħti l isfel u jagħmlu eżatt bħal dak ta' fuq, sab li l-alzata

⁶ Fol 46-50 (Dok RS2)

⁷ Fol 30-35

(i.e. l-ġholi bejn targa u oħra) u l-pedata (il-wisa' tat-targa) ma bdewx jidhlu għaliex l-aħħar targa giet tagħti fil-bieb tal-*garage*. Skond ir-rikorrent huwa ta l-konkos u l-Perit Bonello meta mar jara x-xogħol ma oġġezzjonax. Wara li għadda ż-żmien l-intimati bdew jgħidulu li x-xogħol ma kienx qed joghġobhom. Huwa tenna li dan id-diżgwid inqala' qabel ma kien tagħhom l-aħħar kont. Lill-intimati huwa qallhom li fil-fehma tiegħu soluzzjoni ma kienx hemm minhabba n-nuqqas ta' spazju.

6. Meta mar il-Perit Bonello fuq il-post imbagħad giet diskussa l-possibilita' illi bħala soluzzjoni tinbidel l-alzata u l-pedata tal-aħħar biċċa għalkemm b'dan il-mod it-taraġ ma kienx ser jiġi jaqbel mal-oħrajn. Skond ir-rikorrent ma kien hemm l-ebda soluzzjoni oħra u hu m'għamel xejn hażin għaliex kien mexa skond il-pjanta. Madanakollu huwa kien talab lill-intimati jtuħ biss tal-materjal u ma jhallsuhx t'idu. Il-proposta kienet giet aċċettata, sar ix-xogħol mill-ġdid u skond ir-rikorrent f'dak l-istadju kulhadd kien kuntent.
4. Fil-31 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent ippreżenta nota⁸ b'numru ta' dokumenti senjatement l-aħħar kont maħruġ mill-Perit Edwin Mintoﬀ, il-ftehim bejn il-partijiet redatt mill-Perit Edwin Mintoﬀ, rendikont tal-pagament li saru mill-intimati u l-irċevuti fiskali relattivi li inħarġu mir-rikorrent kif ukoll skambju ta' messaġġi bejn ir-rikorrent u l-Perit Stephen Bonello.
5. Fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2021 reġa' ġie prodott ir-rikorrent **Ralph Schembri** in eżami fejn huwa spjega d-dokumenti li kien ippreżenta preċedentement:
 1. Spjega kif l-ewwel dokument (Dok RS1⁹) huwa l-kont li ħallas lil Perit Mintoﬀ talli ġie jkejje l-ix-xogħol, hekk kif inkarigat mill-intimati. It-tieni dokument (pero' l-Qorti tissenjala li hawnhekk ir-rikorrent kien qiegħed jagħmel riferenza għat-tieni parti tal-istess Dok RS1) huwa l-kejl u l-kont iddettaljat maħruġ ukoll mill-Perit Mintoﬀ tal-ammonti dovuti lir-rikorrent. It-tielet dokument (li jirrizulta lill-Qorti li filfatt huwa t-tieni dokument, ossia Dok RS2¹⁰) huwa l-kuntratt li huwa għamel mal-intimati quddiem il-Perit Mintoﬀ. Il-bqija tad-dokumenti huma ħlasijiet u irċevuti li huwa kien ħareġ. L-aħħar dokument (Dok RS5¹¹) juri xi messaġġi li huwa bagħat lil Perit Bonello. Dan kien imqabba mill-Perit Mintoﬀ biex jieħu ħsieb ix-xogħolijiet.
 2. Mistoqsi jikkjarifika d-data ta' meta għamel ix-xogħol huwa qal li x-xogħol kien sar fl-2014/2015 u mhux fl-2017/2018 kif kien qal f'seduta preċedenti
 3. Meta reġa' ġie mistoqsi dwar il-kwistjoni tat-taraġ, huwa qal li huwa għamel it-taraġ skond is-sengħa iżda ma kienx intgħoġob. Hu mexa fuq il-pjanta u qassam it-taraġ skond il-pedata tiegħu iżda l-aħħar targa giet fil-bieb tal-

⁸ Fol 37-61

⁹ Fol 38-45

¹⁰ Fol 46-52

¹¹ Fol 60-61

basement. Ma kienx hemm soluzzjoni biex it-taraġ jiġi kollu l-istess u skond is-sengħa. Għalhekk waslu fi ftehim li jkisser l-aħħar biċċa biex jiġi joqgħod u ma jsirx l-istess għoli. Sabiex sar dan kollu damu sena jiddiskutu. Il-ftehim kien li jingħata f'tit mill-ispejjeż tiegħu dan it-taraġ imma meta ppreżenta l-kont il-Perit Mintoff din ma gietx aċċettata.

4. In kontroezami meta ġie mistoqsi jekk ir-rati tax-xogħolijiet ippreżentati f'Dok RS1¹² kienux rati miftehma minn qabel, huwa wiegħeb fl-affermattiv.
6. Fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2022 ġie prodott **il-Perit Stephen Bonello** mir-rikorrent fejn ikkonferma li r-rapport ppreżentat mar-risposta tal-intimati¹³ huwa filfatt rapport li għamli hu:
 1. Huwa qal li kien ġie inkarigat mill-Perit Edwin Mintoff li kien imqabbad mill-intimati Grima. Huwa spjega kif kemm il-darba mar fuq il-post u kien jittkellem mal-intimati Grima u mal-kuntrattur rikorrent. Kien hemm numru ta' affarijiet li huwa kien innota li kien niżżilhom fir-rapport, liema rapport kien għaddieh lill-Perit Mintoff:
 - i. Fis-saqaf tal-pjan terran meta ingħata l-konkos, kienet għamlet ix-xita ġurnata qabel b'dan li l-injam kien simen u għola 'l fuq. Madankollu minkejja li kienet ingibdet l-attenzjoni, il-konkos kien ingħata xorta waħda u għalhekk ma ġiex lixx billi ha l-forma tas-*shutter*.
 - ii. Fil-*basement* kien hemm xi postijiet fejn kien qed iżomm l-ilma (irqajja ta' ilma) u fl-art ma kienetx saret xibka.
 - iii. Il-mod ta' kif ġie mibni t-taraġ wassal sabiex ikun hemm taraġ bejn il-*garage* u t-tromba tal-lift biex b'hekk ma kienx hemm aċċess għal *wheelchair*.
 - iv. Fil-pjan terran kien hemm ħajt li ma kienx kartabun (ossia' 90°) u għalhekk meta tqiegħed il-madum, il-ġonot tal-istess madum kixef id-difett.
 - v. Il-ħajt tal-bitħa ma kienx mibni ċomb imma kien mgħawweġ.
 - vi. Fuq il-faċċata, qabel l-opramorta intużaw xi ġonot u għalhekk il-faċċata ma kienetx giet pulita. Huwa kien mar jaraha, ġibed l-attenzjoni tal-kuntrattur u din trāngat.
 - Mistoqsi jekk ir-rapport kienx sar sena wara li tlestew ix-xogħolijiet huwa qal li ma jiftakarx. Ma jiftakarx lanqas li waqt ix-xogħol ir-rikorrent kien prova jikkuntatjah. Muri skambju ta' messaġġi bejniethom (Dok RS5¹⁴) huwa

¹² Fol 39

¹³ Fol 8

¹⁴ Fol 60-61

qal li ma jiftakarx dawn il-messaġġi però ikkonferma illi n-numru fuq l-iskambji kien tiegħu. Qal li meta għadda r-rapport lil Perit Mintoff hu ma kienx jaf x'se jagħmel bih. Tenna illi kien ir-rikorrent stess li kien jgħidlu biex jiġi fuq il-lant tax-xogħol. Ma ftakarx kemm dam biex ġie konkluz ix-xogħol.

7. Fit-30 ta' Mejju 2022 xehed **il-Perit Edwin Mintoff**¹⁵ prodott mir-rikorrent fejn qal li huwa kien involut fil-proġett ta' kostruzzjoni fis-sit tal-intimati ġewwa Triq Melqart f'Marsaxlokk:
1. Huwa qal li fl-2008 kien ġie avviċinat mill-intimat Mario Grima sabiex ifassal pjanti għal żvilupp fuq plott. Eventwalment il-permess ħareġ fl-2010 u x-xogħolijiet saru xi żmien wara. Huwa ftakar li kellhom jinbnew il-garaxxijiet fil-basement, tlett sulari u *penthouse* fuqnett. Dan il-bini ha ħsiebu il-kuntrattur Ralph Schembri u l-Perit Stephen Bonello mill-uffiċċju tiegħu ha ħsieb ix-xogħolijiet fuq is-sit.
 2. Huwa ftakar li kien hemm xi problemi fil-kwalità ta' ċertu xogħolijiet iżda l-involviment tiegħu kien biss li iltaqa' mal-klijent (l-intimat) u l-kuntrattur (ir-rikorrent) l-uffiċċju sabiex jipprova jirrikonċilja d-differenzi li kien hemm u dan billi jitnaqqas xi ammont ta' flus minhabba id-difetti li kien hemm. Din il-medjazzjoni però ma ħallietx il-frott mixtieq.
 3. Ix-xogħolijiet dejjem segwihom il-Perit Bonello. Muri ir-rapport pprezentat mar-risposta tal-intimati kkonferma li dan ma ġiex magħmul minnu iżda mill-Perit Bonello.
 4. In kontroezami mistoqsi jekk qattx mar fuq is-sit in kwistjoni, kemm meta kienu qed isiru x-xogħolijiet jew anke wara, huwa qal li qatt ma mar u li kien imur biss il-Perit Stephen Bonello.
 5. Huwa kien ingħata informazzjoni internament mill-uffiċċju li kien hemm xi nuqqasijiet u għalhekk baġat lill-Perit Bonello biex imur jara.
 6. Huwa qal li l-Perit Bonello kien tah żewġ rapporti. Kopja ta' wiehed minnhom ġiet esebita bħala Dok EM1¹⁶ u huwa l-istess rapport li ġie anness mar-risposta tal-intimati¹⁷ bid-differenza li huwa bil-kulur. Qal li kien hemm rapport sussegwenti li għaddielu l-istess Perit Bonello li kien aċċeda fuq il-post wara li l-intimati kienu għamlu ilment dwar umdita' (*rising damp*). Spjega li ma jafx jekk dan ir-rapport ġiex eżebit jew le jew ġiex inkluz ma' l-ewwel wiehed.
 7. Mistoqsi għaddiex ir-rapport lil xi hadd ieħor huwa qal li ma jiftakarx jekk għaddiex lill-kuntrattur (rikorrent) jew lill-klijenti tiegħu (l-intimati).

¹⁵ Fol 77A-77G

¹⁶ Fol 78-81

¹⁷ Fol 8-11

8. Fl-10 ta' Ottubru 2022 l-intimati ipprezentaw l-affidavit tal-intimat **Mario Grima**¹⁸, li l-kontenut tiegħu gie kkonfermat anki mill-intimata **Carmen Grima**¹⁹ bil-gurament tagħha:
1. Qal li kien sar jaf b'Ralph Schembri għaliex kien bena dar viċin fejn kienu joqgħodu u kien jafu ukoll hatnu. Huma kien avvċinawh u spjegawlu li riedu kostruzzjoni ta' erba' garaxxijiet semi-basement, *maisonette* fil-pjan terran, żewġ appartamenti fl-ewwel u t-tieni sular u *penthouse*, fi stat ġebel u saqaf.
 2. Meta kien iltaqgħu fil-5 ta' Lulju 2013 għand il-Perit Mintoff biex jiffirmaw il-kuntratt tax-xogħol kien hemm klawżola rigward penali f'każ ta' dewmien li r-rikorrent ma riedx jiffirmaha għax skond hu kien jimxi bl-irġulija u filfatt din kienet giet imħassra.
 3. Imbagħad il-Perit Mintoff kien qabba lill-Perit Bonello biex jikkoordina x-xogħol mal-kuntrattur. Huwa qal kif ix-xogħol beda f'Jannar 2014 u kellu jitlesta hames xhur wara. Spjega kif waqt il-kostruzzjoni beda jinnota xi nuqqasijiet li dwarhom kienu qed jiġbdulu l-attenzjoni lir-rikorrent iżda dan beda jinjorahom jew inkella taparsi jindirizzahom. Għalhekk kien mar il-Perit Bonello biex jelenka l-problemi fix-xogħolijiet.
 4. Huwa elenka in-nuqqasijiet li skond hu jmorru oltre dawk elenkati mill-Perit Bonello fir-rapport tiegħu li kien għadda lill-Perit Mintoff:
 - i. It-taraġ li jagħti għal *garages* kellu targa li spiċċat f'nofs il-bieb u għalhekk kien hemm bżonn tkissir sal-indana ta' fuq. L-ispejjeż u x-xogħol li reġa sar ġew miżjuda fl-ammonti ta' € 180 u € 308.75 (Bill No. 8 – Miscellaneous²⁰) meta skond l-intimat l-ispejjeż għall-istess taraġ kienu diġa ġew indikati f'kontijiet oħra esebiti minnu bħala Item 11 (Bill No. 3 - Ground Floor).
 - ii. Is-saqaf tal-konkos tal-*maisonette* kellu f'tit mix-*shutters* li telaw 'l fuq u kien hemm nuqqas ta' konkos fil-kamra li kienet *open plan* u dan kif gie indikat f'item 1 tar-rapport tal-Perit Bonello. Għalhekk kellu jsir suffett biex jgħattu dawn in-nuqqasijiet u f'dan ir-rigward intefqu spejjeż fl-ammont ta' € 1,800.
 - iii. Il-faċċata tat-tieni sular li qegħda fuq il-fil inbniet kemm b'ġebel kbir u kemm b'ġebel żgħir, kif indikat f'item 6 tar-rapport tal-Perit. Din giet irrangata mir-rikorrent wara ħafna diskussjonijiet.
 - iv. Il-*planters* ta' quddiem il-bieb, li għalihom ġew iċċarġjati € 352.24 (item 13, Bill no. 8), saru ta' daqs differenti ossia waħda kbira u waħda żgħira. Dawn taparsi ġew trarġati mir-rikorrent iżda l-

¹⁸ Fol 84-131

¹⁹ Fol 82A

²⁰ Esebit mir-rikorrent

intimati ma kienux kuntenti u qabbdu lil haddiehor li rranghom bi spiża ta' € 160.

- v. Fil-*basement* l-art tal-konkos saret mingħajr xibka u partijiet minnha inqasmu kif indikat f'item 2 tar-rapport tal-Perit. Inqasam ukoll l-irham tal-komun ta' taht it-taraġ.
 - vi. Il-qlib tal-art tal-*basement* ma sarx sew tant illi wara x-xita jew meta jaħslu xi karożza jingabru għadajjar tal-ilma u dan ma jkollox qlib biżżejjed biex imur sad-*drains*. Għall-art tal-konkos fil-*garages*, drive-in u r-rampa r-rikorrent ħareġ kont ta' € 2,226 (Item 1, Bill no. 8). Wara li ġibdulu l-attenzjoni r-rikorrent għamel *drain* ieħor iżda xorta baqa' jżomm l-ilma
 - vii. Ir-rampa tal-*basement* saret mimlija ħotob. Sabiex titranga huma ġew kkwotati l-ammont ta' € 5,500 sabiex jerġa jinqala l-konkos u r-rampa u jsiru mill-ġdid bix-xibka.
 - viii. Ixxarrbu numru ta' ħitan u ħarġilhom l-moffa għaliex ma sarx qatran u plastik. Kien hemm nuqqasijiet oħra fil-ħitan (kif elenkati fil-punti 4 u 5 tar-rapport tal-Perit). Huma nefqu € 240 biex isir ilhom il-gypsum u € 90 sabiex isir xogħol ta' tikkil fuq il-ħajt tal-faċċata tal-*washroom* (ara punt numru 5 fir-rapport tal-Perit) li tgħawweg u kellu jinkesa diversi drabi iżda xorta ma ġiex dritt.
 - ix. Il-kontrabejt inqasam u kellu jitranga bis-*sealer* u bil-*membrane* bi spiża ta' € 450.
 - x. Meta bdew jagħmlu l-*finishes* tal-*maisonette* skoprew ukoll li ma setgħux jaħdmu l-bieb ta' barra għaliex il-koxox tal-ħitan kienu mgħawwga u għalhekk kellu jsir xogħol ta' tqattiegħ fil-ħajt li għalihom nefqu € 150. Qal ukoll kif indunaw li l-ventilaturi ma kienux saru u kellhom isiru a spejjeż ulterjuri ta' € 400. Inoltre taht il-gallarija tal-ewwel sular ma kienetx saret il-qoxra fuq il-fil u għalhekk sabiex tiġi rimedjata saret spiża oħra ta' € 250.
- Huwa spjega li l-ħlasijiet li ntalbu dejjem saru u b'kollox huma ħallsu lir-rikorrent is-somma ta' € 98,432.43, liema ammont jaqbel ma' dak indikat mir-rikorrent. Kien hemm ukoll żewġ ċekkijiet ammontanti għal € 5,072.27 li ġew maħruġa lil 'GMF Precast' għas-slabs tal-*concrete*. Qal li r-rikorrent oriġinalment kien tahom stima ta' € 83,270 liema ammont kien jinkludi ukoll il-prezz ta' xogħol ta' demolizzjoni u skavar li m'għamlux hu. Għalhekk kien hemm diskrepanza konsiderevoli bejn dak kwotat mir-rikorrent u dak mitlub fil-kont finali. Madanakollu huma xorta waħda kienu ħallsu għax-xogħol li sar tajjeb minkejja li dan ġie oġġla minn kif kwotat lilhom. Spjega li huma ma ħallsux biss l-aħħar kont minħabba n-nuqqasijiet li kien hemm. Minkejja li talbu lir-rikorrent jirrange dawn in-nuqqasijiet huma ħassew li

kien qed jillipazza u għalhekk infurmaw b'dan lil Perit Mintoff li min-naħa tiegħu qabbad lill-Perit Bonello jagħmel rapport.

- Qal ukoll li meta beda jinbena l-plott ir-rikorrent l-ewwel gab żewġ haddiema għax-xogħol tal-*basement* u imbagħad gab tnejn differenti għax-xogħol tal-pjan terran. Dawk li kienu qed jaħdmu fil-pjan terran deheru li ma kienux tas-sengħa tant illi l-intimati għiddu l-attenzjoni tar-rikorrent għal dan il-fatt. Wara ħafna żmien ir-rikorrent gab liż-żewġ haddiema li kienu ħadmu fuq il-*basement* imma xorta waħda rriżultaw in-nuqqasijiet imsemmija fl-*affidavit*.
- Il-post dam sentejn u nofs biex tlesta minkejja li dawn kellhom idumu ferm inqas.
- B'konsegwenza ta' dan kollu l-intimati ħassew li l-aħħar pagament ma kellux ikun dovut. Huwa speċifika li minn din il-binja huma żammew l-*maisonette* u l-*penthouse* mentri l-bqija tal-appartamenti kienu inbiegħu.
- Minħabba d-dilungar ta' żmien u tenut kont it-trapass taż-żmien sabiex isiru l-*finishes* interni, huma damu aktar ma daħlu f'darhom u għalhekk baww dan il-f'kera żejda (għal perjodu 01.07.2013 – 01.06.2016) li ħallu għal akkomodazzjoni alternattiva u dan fl-ammont ta' € 8,550.

9. Fis-seduta tad-29 ta' Mejju 2023 xehed in kontro eżami ir-rikorrent **Ralph Schembri**²¹:

1. Mistoqsi bejn wieħed u ieħor jikkonferma kemm dam jagħmel ix-xogħolijiet, stante, skond l-avukat tal-intimati, verżjonijiet kunfligġenti fix-xhieda li ingħatat qabel, huwa qal li ma jiftakarx preċiż kemm dam jaħdem.
2. Mistoqsi jikkonferma illi fil-kuntratt kienu ftehm li x-xogħolijiet ma jdumux iżjed minn ħames xhur, ir-rikorrent qal illi hekk kienu ftehm qabel beda x-xogħol pero' fil-bidu kienet inqal għet problema għaliex beda jċedi l-madum tal-ġar. L-iskavar ma baqgħax isir u l-aħħar biċċa bi ftehim mal-perit qal li għamlu bil-*jigger*. L-appoġġ gie rranġat kollu biex ma ssirx ħsara. Huwa qal li ma jafx x'gara mal-ġar għax ma daħalx fiha iżda x-xogħol bħala żmien mar il-baħar. Minkejja dan xorta ma kienx jafx jgħid kemm dam hliet li ċertament dam iktar minn ħames xhur.
3. Dwar l-problema tat-taraġ, ossia l-indana li kellha terġa titkisser, huwa spjega li d-disinn tal-perit ma kienx juri ċar kemm kellhom jidhlu skaluni, fis-sens illi biex jigu kollha l-istess daqs u għoli ma setgħux jidhlu sitta imma kellhom jidhlu seba' targiet. Huwa qal li rraġuna li kien ikun aħjar li t-taraġ ikun tal-istess livell u għalhekk huwa iddeċieda li jdaħħal taraġ fil-bieb tal-garage tal-*basement*. Din ma ntogħgbitx mill-intimati, tkellmu mal-perit u

²¹ Fol. 140 A – 140 O

ftehm u li jmorru kontra s-sengħa u jagħmlu taraġ mhux bl-istess qies u titneħħa t-tarġa tal-aħħar. Huwa qal li ma ħa xejn flus tat-tkissir u tax xogħol imma l-problema kienet trankat għas-sodisfazzjon ta' kulhadd. Sostna illi l-problema ma kienetx ta' importanza tant illi l-iżvilupp baqa' sejjer u meta gie deċiż illi jitranga, x-xogħol żejjed ħa biss jumejn.

4. Dan ix-xogħol dam xi jumejn biex sar. Hu qal li bnew il-post kollu għax ma kiex hemm importanza li dan isir partikolarment għax il-binja ma marx joqgħod go fiha l-intimat. Meta gie deċiż li jitranga t-taraġ dan sar f'jumejn.
5. Rigward il-kirja li kellhom l-intimati huwa qal li ma jiftakar xejn u li dawn qatt ma semmgħulu xejn dwar li kienu qed jikru x'imkien matul ix-xogħolijiet.
6. Mistoqsi jekk l-intimati kienux kellmuh fuq in-nuqqasijiet huwa qal li meta ġew biex jikkellmu dwar x'diffikultajiet li kellhom, kellhom jiltaqgħu però il-perit ma giex u għalhekk kellhom jiltaqgħu darb'ohra. Fid-data ta' wara huwa qallhom li setax jattendi u qal lill-perit u lill-intimati biex ikejlu flimkien mingħajru. Il-perit imbagħad baġhat il-kont, u huwa mar iħallsu. Għaddew xi erba' jew ħames xhur u baqa' ma tħallasx mill-intimati. Huwa kellem lill-Perit Mintoff u dan stagħġeb kif kien għadu ma tħallasx. Il-Perit wegħdu li kien ser ikellimhom hu lill-intimati. Wara li ċemplilhom huma tawh erbghin elf iżda żammew lura tnax -il elf minħabba l-lanjanzi li kellhom.
7. Huwa għalhekk ħalla f'idejn il-Perit Mintoff li jmur jara x'hemm bħala nuqqasijiet u jiddeċiedi hu x'inaqqas mill-kont. Qallu ukoll illi ser ibaxxi rasu għal li jghidlu anke jekk ma jaqbilx miegħu. Wara li l-Perit Mintoff baġhat lil Perit Bonello fuq il-post, il-Perit Mintoff informa lir-rikorrent illi l-intimati ma kienux nies li seta' jasal minnhom.
8. Tenna li n-nuqqasijiet imsemmija huwa qatt ma rahom u ħadd qatt ma kien baġhat għalih biex jurihomlu. Huwa qal li sema bil-lanjanzi ħames xhur wara meta mar għand il-Perit Mintoff u urieh ir-rapport u r-ritratti li kien baġhtlu l-intimat. Dakinhar huwa kien ra xi erba' ritratti imma ma kien ra xejn dwar ir-rampa.
9. Rigward il-kwistjoni tax-*shutter* (ossia s-saqaf tal-pan terren) huwa qal li kien hemm lejl shiħ ta' xita u l-għada filgħodu huma kien hemmhekk lesti biex jagħtu l-konkos. Gie l-perit jara l-ħadid u raw li x-*shutter* simen u għalhekk ppruvaw inizzluħ. Peress li ma rnexxilhomx huma ddeċidew li jħalluħ hekk u dan bil-perit prezenti. Imbagħad kellha tinkesa pero' mhux minnu għaliex hu ma jiksix. Mistoqsi rigward xi kisi ieħor li ma sarx huwa qal li dak ma kienx xogħolu. Huwa qal li ma kienx jaf li kien hemm problema għaliex bħala bini huwa kien mibni biex ma jieħux spazju bi *bricks* ta' erba' pulzieri li huwa ferm diffiċli biex jiġi invellat. Huwa qal li dawn l-affarijiet rahom biss fuq ritratti u qatt ma kien jaf bihom qabel. Anki waqt il-kejl mal-perit dawn l-affarijiet ma ħargux.

10. Mistoqsi jekk fl-aħħar ġurnata tax-xogħolijiet, qabel ma telaq minn fuq is-sit, l-intimati kienux qalulu bid-dizappunt tagħhom b'ċertu affarijiet huwa wieġeb fin-negattiv u sostna li ma qalulu xejn. Anzi, qal illi huwa ma setax jifhem kif dawn il-problemi ma ħargux meta kienu mal-Perit waqt il-kejl tax-xogħolijiet.
 11. Mistoqsi dwar ir-rampa tal-*basement* huwa qal illi l-angolatura tan-niżla tat-triq kienet ta' 35°. L-ilma tax-xita jiġi minn Bir id-Deheb u kien hemm żewġ *gutters* imma jista' jkun li meta tagħmel xita qawwija dawn il-*gutters* jinqabzu. Huwa qal li huwa impossibbli li f'*basement* ma jzommx ftit ilma. Dwar l-ispejjeż li l-intimati qalu li nefqu biex jirrangaw din il-problema (€ 5,500), huwa qal illi jekk wieħed jiehū l-prezzijiet tiegħu jinduna illi l-ispejjeż msemija huma eċċessivi. Spjega kif kien hemm bżonn biss sagħtejn xogħol biex titranga. Huwa qal li mar jittawwal ir-rampa mit-triq għax għalih ma kienitx tagħmel sens li rampa ta' żewġ metri kienet qed iżzomm l-ilma. L-intimat kien ġibidlu l-attenzjoni li huwa kien jaħsel il-karozza fil-*basement* u għalhekk skond ir-rikorrent ma jistax ikun li ma jingabarx ftit ilma, u meta jiġri hekk kull ma jmur fin-nofs huwa li l-ilma jiġi xkupa 'l barra.
 12. Min-naħa tiegħu huwa xorta waħda kien prova jagħmel xi haġa u kienu saru żewġ kanali fit-triq. Mistoqsi jekk dawn iż-żewġ kanali solvewx il-problema huwa qal li kull ma jmur fin-nofs huwa li terġa tittiehed l-inveljatura u l-problema titranga.
 13. Rigward ix-xibka huwa qal kif ma kellux istruzzjonijiet jagħmel xibka mal-art anki biex ma jitilgħux l-ispejjeż. Qal ukoll illi b'xibka fl-art wieħed ikun qed tissogra li din tissaddad u taqşam il-konkos.
10. Fis-seduta tad-29 ta' Ġunju 2023 ġie prodott mill-intimat in eżami **Josef Camenzuli**²²:
1. Huwa kkonferma li huwa kien ħareġ l-*invoice* a fol 99 tal-proċess.
 2. Mistoqsi dwar ir-rampa spjega illi din kienet qed iżzomm l-ilma għaliex ma kienitx maħduma tajba. Qal li x-xogħol jirrikjedi li jsir mill-ġdid. Qal ukoll illi dan ix-xogħol għadu ma sarx.
 3. Rigward il-qoxra ta' taħt il-gallarija huwa kkonferma li hemm xi ġebel nieqes u li kienu waħħluhom. Kien hemm ukoll invjar tal-bieb ta' barra għax ma kienx dritt u kisi tal-ħajt tal-kamra tal-biħħa fejn dan ingħata xi erba kisjiet.
 4. Mistoqsi kienx preżenti meta kien hemm il-Perit li qabba l-intimat huwa wieġeb fin-negattiv. Meta ġie muri r-ritratti a fol 78-81 u ġie mistoqsi x'kien l-involvement tiegħu huwa indika ħajt li kellu jiksi kif ukoll fejn kien hemm qoxra ta' ħajt, u ventilatur nieqes. Huwa spjega kif għall-affarijiet li għamel

²² Fol 140 P-140 S

kien tħallas imma kien hemm xi affarijiet li għad iridu jsiru u filfatt l-ammont ta' € 5,500 indikat fil-kont tiegħu ma tħallasx tiegħu għax ix-xogħol relatat għadu ma sarx

Kunsiderazzjonijiet legali

Nullità tal-azzjoni

11. Qabel xejn il-Qorti trid tiddisponi mill-eċċezzjoni preliminari tan-nullità tal-azzjoni tar-rikorrent mressqa mill-intimati fir-risposta tagħhom. Skond l-intimati, l-azzjoni tar-rikorrent hija nulla għaliex dan naqas milli jindika meta u fejn ġew esegwiti x-xogħolijiet. Għal xi raġuni jew oħra ma jidhirx illi l-intimati elaboraw fuq din l-eċċezzjoni la matul il-kawża, la fin-nota ta' finali tagħhom u lanqas fit-trattazzjoni ulterjuri li saret bil-fomm.

12. L-Art. 789(1) tal-Kap. 12 jipprovdi s-segwenti:

'789. (1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –

(a) jekk in-nullità hija iddikjarata mil-liġi espressament;

(b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;

(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm il-darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort' oħra hlief billi l-att jiġi annullat;

(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi:

lżda dik l-eċċezzjoni ta' nullità kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull dispożizzjoni oħra tal-liġi.'

13. L-Art. 171 tal-Kap. 12 imbagħad jipprovdi illi fil-qrati inferjuri l-proċeduri jinfetħu:

'171. (1) ... bil-mod ta' rikors li jkun skont l-għamla preskritta u jsir fl-għamla ta' avviż sempliċi ffirmat mir-Reġistratur, li jkun fih l-isem u l-kunjom tal-attur u tal-konvenut, it-talba tal-attur, u l-jum u l-ħin meta l-konvenut għandu jidher, minbarra partikolaritajiet oħra li jistgħu minn żmien għal żmien jiġu preskritti.'

14. It-talba tar-rikorrent hija dwar bilanċ pretiż minnu mill-intimati għal xogħolijiet ta' kostruzzjoni. In-nullità eċċepita mill-intimati għalhekk la hija waħda ddikjarata mill-liġi espressament, la tikkonċerna att li nħareġ min Qorti li ma kienetx kompetenti li toħroġu, la tirrigwarda att li għandu xi vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mill-liġi u lanqas ma tikkonċerna att li huwa nieqes minn xi partikolarità essenzjali espressament meħtieġa mill-liġi.

15. Fi kwalsiasi każ, li kieku r-rikorrent wettaq xi vjolazzjoni jew nuqqas meta ma semmiex meta u fejn saru x-xogħolijiet eżegwiti minnu, żgur li ma jistax jingħad illi b'dan kollu l-intimati sofrew xi preġudizzju *"illi ma jistax jissewwa xort' oħra hlief billi l-att jiġi annullat"*. Tant hu hekk illi l-intimati stess fl-istess risposta tagħhom kienu pronti u indikaw **fejn** saru dawn ix-xogħolijiet (u cioè fil-fond 76, Triq Melqart,

Marsaxlokk) u saħansitra intavolaw kontrotalba għad-danni billi skond huma dawn ma gewx eżegwiti skond is-sengħa u l-arti. Altru allura milli sofrew xi preġudizzju illi ma ħalliehomx jiddefendu ruħhom kif suppost! Għalhekk din l-eċċezzjoni ta' nullita' sejra tiġi miċhuda.

Danni kuntrattwali - Ġenerali

16. Din il-kawża hija titratta talba għal ħlas ta' bilanċ ta' prezz ta' *locatio operis*, ossia appalt, magħmul mir-rikorrent lill-intimati, li baqa' ma thallasx. Kif gie kkonfermat mill-provi prodotti r-rikorrent tella binja għall-intimati, ossia dik fil-fond 76, Triq il-Melqart, Marsaxlokk, u dan taht pattijiet u kundizzjonijiet stabbiliti f'kuntratt iffirmat bejn il-partijiet quddiem il-Perit Edwin Mintoff²³.
17. Minkejja li t-tieni eċċezzjoni tagħhom hija fis-sens illi r-rikorrent jrid jipprova l-bilanċ dovut lilu, matul il-kors tal-kawża ħareġ biċ-ċar li ma hemm l-ebda kontestazzjoni mill-intimati la dwar il-kejl magħmul mill-Perit (ara Bill No. 1 sa Bill no. 3 li kollettivament issir riferenza għalihom bħala l-ewwel kont a fol 108, u Bill No. 4 sa Bill No. 8 li kollettivament issir riferenza għalihom bħala t-tieni jew l-aħħar kont a fol 39-35), la dwar ir-rati miftehma (fol 51-52) u lanqas dwar il-fatt li saru pagamenti akkont fl-ammont ta' € 98,432.43 (fol 53).²⁴
18. Il-kontestazzjoni hija biss dwar il-bilanċ li jifdal wara li jitnaqqas it-total tal-pagamenti magħmulha mill-intimati (i.e. € 98,432.43) mit-total tal-kontijiet maħruġa lill-intimati ossia Bills No. 1 – No. 8 (i.e. € 110,936.31) – bilanċ ta' **€ 12,503.88** (u mhux € 12,698 kif gie indikat mir-rikorrent fir-rikors promotur), għaliex skond l-intimati ċertu xogħolijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti. Min-nota ta' kontegġi finali mressqa mill-intimati jirriżulta ukoll illi huma qed jitolbu l-ammont ta' **€ 20,704.75** bħala danni (mhux biss għaliex xi xogħolijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti iżda ukoll għaliex skond huma saru tardivament) li jippretendu li jiġi ekwiparat mal-ammont dovut minnhom. Dan jiġi ekwivalenti għal bilanċ ta' € 8,200.87 favur l-intimati li madanakollu fin-nota finali tagħhom jindikawh bħala **€ 7,736.75**.²⁵
19. L-eserċizzju li għandha tagħmel il-Qorti għalhekk huwa illi tiddeċiedi l-ewwel u qabel kollox jekk it-talba għad-danni magħmulha fil-kontrotalba tal-intimati għandhiex tiġi milqugħa u fl-affermattiv, tnaqqas id-danni likwidati minnha mill-ammont bilanċjali ta' € 12,503.88 altrimenti dovut lir-rikorrent, sabiex dan iħalli kreditu jew favur ir-rikorrent jew inkella favur l-intimati. Sabiex tagħmel dan il-Qorti mhijiex ser tikkunsidra dak li jipprovdi l-Art. 1640 tal-Kap. 16 għaliex fil-każ *de quo* ma kienx hemm terminazzjoni tal-appalt. Anzi, l-appalt gie eżegwit u l-intimati

²³ Dok RS2 – A fol. 46

²⁴ Għalkemm l-intimati ressqu prova illi l-ammonti mitluba minnhom imorru oltre l-istima mogħtija lilhom a fol 107, madanakollu huma stess irrikonoxxew li aċċettaw il-kontijiet apparti l-aħħar wiehed.

²⁵ Dan sar b'mod erronju billi l-intimati naqqsu l-ammont ta' € 20,704.75 mill-ammont ta' € 12,968 (minflok mill-ammont mitlub mir-rikorrent ta' € 12,698, jew mill-ammont reali kif jirriżulta lill-Qorti € 12,503.88).

qegħdin jikkuntestaw parti mill-ammont dovut minnhom sabiex mhux biss ixejnu t-talba tar-rikorrent iżda inoltre sabiex jitolbu ammont dovut lilhom bħala danni.

Danni kuntrattwali - Ġurisprudenza

20. Il-kontrotalba tal-intimati tikkonċerna danni ta' natura kuntrattwali, b'distinzzjoni minn dawk delittwali jew kważi-delittwali li huma ta' natura akwiljana. F'dan ir-rigward ingħad is-segweni fis-sentenza mirquma tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet: **Pamela Fears v. Leo Grech et.** (PA, Rik. Nru. 480/11GM, 08/10/2019) mogħtija mill-Onor. Imħallef Grazio Mercieca:

'Differenzi bejn l-illegittimu akwiljan u l-illegittimu kuntrattwali.

... Illi skont l-imħallef Caruana Curran « *l-colpa aquiliana tirrikorri meta d-dannu jigi kaġonat f'rapport ekstrakuntrattwali, cioè` tillimita ruħha għal fatt tal-bniedem bħala ksur tad-dover ta' protezzjoni jew ta' dover generali tan-neminem laedere kombinat man-negligenza taħt l-art. 1075, 1076 tal-Kodici mentri l-colpa jew responsabbiltà` kuntrattwali ttrissali għal kuntratt u hija fondata fuq il-vjolazzjoni tad-dover tal-prestazzjoni li l-obbligat għandu favur il-parti l-oħra* » ²⁶

Illi skont **Castronovo**²⁷ « *mentre nel torto extracontrattuale la colpa e` elemento costitutivo della responsabilita` e cioè` di un'obbligazione risarcitoria tra due soggetti fino ad allora irrelati, nella responsabilita` contrattuale il vinculum iuris esistendo gia`, la colpa non puo` esplicare quella funzione costitutiva di un'obbligazione che invece le e` propria nella responsabilita` aquiliana. In pari tempo nella responsabilita` contrattuale e` l'obbligazione medesima che, in quanto si traduce nella necessita` giuridica dell'adempimento, da` vita a` responsabilita` per il fatto stesso della sua mancata attuazione, talche` solo l'impossibilita` di adempiere esclude la responsabilita` ma nel momento stesso in cui e per la ragione che estingue l'obbligazione (art. 1256 c.c.)* »;

Illi skont dottrina magġoritarja fl-Italja, id-differenza ewlenija bejn iż-żewġ tipi ta' illegittimu tinstab fix-**xorta u piż tal-prova**: « *diverso e` infatti il contenuto della prova che spetta al danneggiato, il quale in caso di inadempimento dell'obbligazione (contrattuale) deve provare soltanto tale inadempimento, spettando poi al danneggiante la prova liberatoria sulla responsabilita`*; mentre nella responsabilita` aquiliana, il danneggiato deve provare non solo il fatto dannoso, ma anche la responsabilita` del danneggiante²⁸ »;

Illi fi kliem il-**Bianca**: « *Come la prova degli altri elementi costitutivi dell'illegittimo, la prova della colpa e` a carico del danneggiato. In cio` si riscontra una delle piu` vistose differenze della responsabilita` extracontrattuale rispetto a quella contrattuale, dove e` il debitore che ha l'onere di provare la sua mancanza di colpa*<sup>29</sup> ... Per quanto si attiene al contenuto della prova liberatoria incombente in generale sul debitore inadempiente, va rilevato che a quest'ultimo **non e` sufficiente dare una prova generica delle proprie capacita` o della idoneita` della propria organizzazione o dei mezzi predisposti per l'adempimento**... Occorre piuttosto che

²⁶ Gaetano Spiteri v Thomas Castle 18.08.1965 Prim'Awla sedenti l-Imħallef M. Caruana Curran - XLIX.ii.1027

²⁷ Carlo Castronovo, La Nuova Responsabilita` Civile, 3a ed. , 2006, pagina 456

²⁸ Enciclopedia Forense

²⁹ C. Massimo Bianca, Diritto Civile Vol 5 **La Responsabilita`** para. 253: seconda edizione 2012

*egli dia la prova della sua assenza di colpa in relazione alla causa che ha impedito l'adempimento o l'esatto adempimento, **che cioè tale causa era imprevedibile e inevitabile alla stregua della dovuta diligenza** ... Questa prova implica l'identificazione della specifica causa impeditiva (il fortuito)³⁰... Mentre la prova della mancanza di colpa è a carico del debitore, la prova dell'inadempimento è a carico del creditore³¹;*

Illli d-dottrina Taljan suċċitata tista' tiġi applikata wkoll għal-liġi tagħna. Difatti, skont **Artiklu 1133 tal-Kodiċi Ċivili**: "*Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minhabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minhabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas talesekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx f'tija.*" Dispożizzjoni li tixbaħ lill-Art. 1218 tal-Codice Civile Italiano vigenti (tal-1942): "*Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile*".

Il-kittieb **Franzoni**³² jgħid li, għalkemm spiss jingħad li hemm l-inverżjoni talprova, ikun iktar preċiż jekk jingħad li l-colpa għadha element tal-illecitu ekstrakuntrattwali jew akwiljan; filwaqt li l-Art. 1218 joħloq, fil-kamp kuntrattwali, responsabilita' oġġettiva, li d-debitur jista' jehles minnha billi jipprova li linadempiment kien minhabba impossibilita' sopravvenuta li għaliha ma jahtix hu. Dejjem fil-kamp kuntrattwali, "**e l'inadempimento la fonte della responsabilita', non già l'inadempimento colposo**"³³;

21. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-ismijiet: **Pierre Darmanin v. Moira Agius et.** (QAĊ, App Ċiv Nru 323/2002/1 PS, 06/10/2004) mogħtija mill-mibki Onor. Imħallef Philip Sciberras ingħad is-segwent:

"Il-Qorti thoss li jkun opportun pero' illi tirreplika dawk il-principji guridici l-aktar sinjifikattivi in materja ta' appalt, u fl-istess waqt tagħti twegiba għal uhud mill-aggravji mqanqla.

(1) Bhala l-ewwel principju huwa dottrinalment u giurisprudenzjalment ricevut illi l-appaltatur għandu l-obbligu li jezegwixxi x-xogħol lilu kommess fis-sens li huwa għandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xogħol 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 ordinaria*" (**Kollez Vol XXVII pl p373**). Dan fis-sens li hu "*għandu jggarantixxi l-bonta' tax-xogħol tiegħu*" (**Kollez Vol XL pl p485**).

(2) "*L-appaltatur li jezegwixxi hazin ix-xogħol li jifforma l-oġġett ta' l-appalt huwa responsabbli għad-dannu kollu li jiġi minn dik l-ezekuzzjoni hazina*" (**Kollez. Vol XXXVII pl p883**). Ghax kif jinsab ritenut ukoll "*f'kaz bhal dan hu għandu mill-ewwel ma jagħmel ix-xogħol jew ikollu*

³⁰ op.cit, para. 27

³¹ op.cit. para. 28

³² Massimo Franzoni, L'Illecito, 2a ediz. (parti minn Trattato della Responsabilita' Civile tal-istess awtur), sena 2010, paġna 212

³³ Franzoni jiċċita lil Mengoni u Carnelutti li huma tal-istess fehma

jirrispondi għad-difetti li jigu l-quddiem" (Mario Blackman -vs- Carmelo Farrugia et noe", Appell Kummercjali, 27 ta' Marzu 1972).

(3) Dan hu hekk avvolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol (Kollez. Vol XLI pl p667) jew l-appaltatur ikun mexa skond l-ispecifications jew l-istruzzjonijiet lili mogħtija mill-kommittent. "*E' dovere dell'appaltatore di resistere ad ordini che egli vedesse pregiudizievoli alla solidità e contrarii alle buone regole dell'arte*" (Kollez Vol XXV pl p727). Kif ahjar imfisser u spjegat, "*l-appaltatur hu obbligat u hu dejjem responsabbli li jagħti lill-appaltant opra sodisfacenti, u ma jistghax jallega li x-xoghol sar mhux sewwa ghax hu ghamlu kif ried il-kommittent, billi l-appaltatur hu obbligat jirrezisti għal kwalunkwe intromissjoni tal-kommittent*" (Kollez. Vol XLII pl p1003).

(4) Huwa pacifiku ukoll illi l-hlas tal-prezz tal-appalt jew il-hlas akkont ma jfissrux necessarjament approvazzjoni tax-xoghol jekk dan fil-fatt jirrizulta difettuz (Kollez. Vol XLI pl p892);

(5) 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*" (Kollez. Vol XXXVIII pl p292)..."

Danni kuntrattwali: L-artikoli tal-ligi applikabbli

22. L-artikoli tal-ligi prinċipali applikabbli għall-każ odjern huma għalhekk is-segwenti:

'1133. Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minhabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minhabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minhabba xi haġa barranija li tagħha huwa ma kienx htija

1134. Id-debitur mhux obbligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-haġa li obbliga ruhu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-haġa li ma kellux jagħmel, minhabba forza maġġuri jew minhabba aċċident.

1135. Bla ħsara tal-eċċezzjonijiet u tat-tibdil kif miġjubin hawn aktar 'il quddiem, id-danni li għandhom jiġihallu lill-kreditur huma, b'mod ġenerali, għat-telf li jkun bata' u l-qligh li jkun ġie mtellef.

1136. Id-debitur hu obbligat biss għal dawk id-danni li basar jew li wieħed seta' jobsor fiż-żmien tal-obbligazzjoni, iżda dan kemm-il darba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni ma jkunx ġej minn għemil tiegħu doluż.

1137. Fil-każ ukoll illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni jkun ġej minn għemil doluż tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qligh li hu jkun ġie mtellef, għandhom jidhlu biss dawk id-danni li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni.'

Danni kuntrattwali: Il-kwalità tax-xogħolijiet

23. Kif ġa ngħad, ir-relazzjoni bejn il-partijiet hija regolata prinċipalment permezz ta' skrittura datata 5 ta' Lulju 2023³⁴ li tistipula *inter alia* ir-rati/unit prices maqbula għax-xogħolijiet, id-data ta' meta kellhom jibdew u jitlestew, qbil dwar il-perit li kellu jissorvelja x-xogħolijiet, l-modalitajiet ta' kif kellhom isiru l-pagamenti u kundizzjonijiet oħra dwar l-andament tax-xogħol u r-risoluzzjoni ta' problemi li jistgħu jinqalghu.
24. Fin-nota ta' kontegġi tagħhom l-intimati għamlu elenku tal-ammonti mnizzla fil-kont tar-rikorrenti li skond huma għandhom jitnehhew mill-bilanċ dovut lir-rikorrent minhabba li jirrappreżentaw xogħol hażin kif ukoll spejjeż li kellhom jagħmlu minhabba dan ix-xogħol hażin:

Somom zejda	€180.00	Spejjeż u xogħol relatati mat-tkissir tat-taraġ (tkissir ta' turgien/skip)	Bill no. 8 - Misc
	€308.75	Spejjeż u xogħol relatati mat-tkissir tat-taraġ (turgien tal-konkos)	
	€2,226.00	Art tal-konkos fil- <i>garages, drive-in, rampa</i>	
	€100.00	Art tal-konkos taħt it-taraġ	
	€2,814.75	Sub-total	
Spejjeż inkorsi	€1,800.00	Xogħol ta' gypsum għal difetti fis-saqaf	?
	€160.00	Tranġar ta' <i>planters</i> ħżiena	?
	€5,500.00	Jerga jinqala konkos u ssir rampa mill-ġdid	Fol 99
	€450.00	Tranġar ta' kontrabejt (liquid membrane, sealer)	Fol 99
	€240.00	Gypsum	?
	€90.00	Tikħil fuq ħajt tal-washroom	Fol 99
	€150.00	Tqattiegħ ta' ħajt minhabba bieb ta' barra	Fol 99
	€400.00	Ventilaturi	Fol 99
	€250.00	Qoxra taħt il-gallarija tal-ewwel sular	Fol 99
	€9,040.00	Sub-total	

25. Klawżola vi tal-kuntratt tistipula li: “**Il-Perit għandu jiċċertifika d-data meta, fl-opinjoni tiegħu, ix-xogħol ikun lest minn kollox.**”
26. Klawżola vii tal-kuntratt tistipula li: “**kull difett li jidher fi żmien mhux iktar minn xahrejn minn meta jkun lest ix-xogħol u li jkun ikkawżat minn xogħol jew materjal hażin għandu jiġi rranġat mill-kuntrattur skond l-ordni tal-perit sakemm il-perit ma jordnax mod ieħor.**”
27. Mill-proċess ma jidhirx li qatt ġie maħruġ ċertifikat mill-Perit dwar it-tlestija tax-xogħolijiet. Kemm ir-rikorrent u kemm l-intimati jaqblu illi x-xogħolijiet bdew fl-2014 u filfatt l-intimati jgħidu li x-xogħolijiet bdew f'Jannar 2014. L-intimati jgħidu li dawn ix-xogħolijiet damu sentejn u nofs biex jitlestew (li allura jiġi bejn wieħed u

³⁴ Fol 46-50 (Dok RS2)

- ieħor sa' Ġunju/Lulju 2016) filwaqt li r-rikorrent tenna li ma jiftakarx kemm damu. Il-Qorti tqis li l-aħħar kont tal-Perit Mintoff (li miegħu kellu annessi Bills no. 4-8) inħareġ fid-**29 ta' Settembru 2016** u għalhekk ċertament illi l-iżvilupp kien tlesta qabel dik id-data.
28. Jirriżulta illi d-difetti senjalati mill-Perit Bonello fir-rapport intern tiegħu li għadda lil Perit Mintoff jirreferu għal dak li kkonstata l-istess Perit wara *s-site inspection* tiegħu tas-**26 ta' Settembru 2015** – allura joħroġ ċar illi d-difetti ħarġu matul ix-xogħolijiet u ċertament mhux iktar tard minn xahrejn wara li tlestew ix-xogħolijiet (ai termini tal-Klawżola vii).
29. Jirriżulta ukoll mix-xhieda tar-rikorrent mogħtija in kontoeżami illi meta gie għall-kejl finali (li allura fuqhom gie bbażat l-aħħar kont ossia dak tad-29 ta' Settembru 2016), il-Perit għamel il-kejl fil-presenza tal-intimati. Ir-rikorrent tenna ukoll illi malli sar jaf illi kien hemm diżgwid mal-intimati rigward l-aħħar kont, huwa ħalla f'idejn il-Perit Mintoff sabiex fejn jara li l-intimati kellhom raġun, jaqta' huwa stess mill-kont u dan mingħajr il-bżonn ta' xi approvazzjoni mir-rikorrent. Madanakollu ma jidhirx li l-Perit Mintoff qatt għamel dan l-esercizzju ta' tnaqqis minkejja li skond il-Klawżola vii il-Perit kellu s-setgħa li jordna lill-kuntrattur sabiex jirrangja x-xogħolijiet li jkunu saru b'mod ħażin. Inoltre, mill-aspett tekniku x-xhieda mogħtija mill-Perit Mintoff u l-Perit Bonello fil-kawża kienet waħda pjuttost xotta u huwa biss ir-rapport tal-Perit Bonello (u ftit mix-xhieda tiegħu) illi jista' jgħin lill-Qorti tikkunsidra f'iktar dettal dwar il-kwalita' tax-xogħolijiet li saru mir-rikorrent.
30. Fiċ-ċirkostanzi u anke in vista tal-fatt illi la parti u lanqas oħra ma talbu li jinħatar perit tekniku mill-Qorti, ser tkun l-istess Qorti illi tidhol waħda waħda fil-lamenteli tal-intimati sabiex tara jekk dawn ġewx sorretti mill-provi, u f'każ affermattiv, tillikwida d-danni relattivi li sofrew:

1. **Is-saqaf tal-pjan terran**

Skond ir-rapport tal-Perit Bonello³⁵, *"in some places there is a void on the underside of the slab. This happened because a lot of rain fell during the night before the concrete slab was cast, with the result that the timber used for the formwork swelled and some of the planks lifted up. The contractor did not remedy the defect in the formwork and cast the concrete."*

Fix-xhieda tiegħu l-istess Perit qal illi minkejja li kienet ingibditlu l-attenzjoni r-rikorrent, il-konkos kien ingħata xorta waħda u għalhekk ma giex lixx billi ħa l-forma tas-*shutter*.

³⁵ Fol 78-81

Min-naħa tiegħu r-rikorrent in kontro eżami qal li meta kien ħa jagħti l-konkos u feġġet din il-problema kienet ittiehdet deċiżjoni quddiem il-Perit illi l-konkos xorta jingħata.³⁶

Kif ngħad fil-ġurisprudenza fuq citata, appaltatur ma jistax jeżimi ruħu mir-responsabilità tiegħu li jagħti opra sodisfaċenti lill-appaltant billi jgħid li jkun mexa skond l-*ispecifications* jew l-istruzzjonijiet mogħtija mill-kommittent jew minn persuna mqabbdha minnu (dan il-każ, il-Perit).

Madanakollu l-Qorti tara li m'għandhiex tidhol f'din il-materja, u ċioe kellux ħtija jew le ir-rikorrent f'dan ir-rigward, billi l-ammont ta' kumpens li qed jitolbu l-intimati, sabiex isir is-suffett, ossia dak ta' € 1,800 ma jidhirx li qatt gie ppruvat minnhom fil-kors tal-kawża. Filfatt la ttellgħet xi persuna tixhed dwar dawn ix-xogħolijiet u lanqas ġew ippreżentati xi riċevuti f'dan ir-rigward. Għalhekk il-Qorti m'hijiex ser taċċetta li dan l-ammont ta' € 1,800 huwa dovut bħala danni.

2. **Qlib tal-art tal-basement, nuqqas ta' xibka u difetti fir-rampa**

Skond ir-rapport tal-Perit Bonello, *"The ground slab in the driveway of the garages was not laid to falls to direct any water falling on it towards the floor drain. On the contrary, when water was thrown onto the floor, a pond formed in front of one of the garages, away from the floor drain. Furthermore, from trial holes excavated, it has resulted than no mesh fabric reinforcement was placed in the ground slab."*

L-intimati inoltre jgħidu li partijiet mill-art tal-konkos inqasmu skond kif jidher mir-rapport tal-Perit, li r-rampa saret mimlija hotob . Madanakollu dan il-qsim u dawn il-hotob ma rriżultawx mill-istess rapport. Min-naħa tiegħu r-rikorrent jgħid illi huwa ma jaħtix għall-ftit ilma li jista' jingabar għaliex l-angolatura tat-triq hija tali illi meta tagħmel xita qawwija, l-ilma jista' jaqbeż il-*gutters* li saru. Inoltre huwa tenna li l-ispejjeż mitluba mill-intimati biex jirrangaw din il-problema (€ 5,500) huma eċċessivi ferm meta mqabbla mar-rati tiegħu u li jekk xejn, hemm bżonn biss sagħtejn xogħol biex titrangà. Dwar ix-xibka fl-art huwa sostna illi apparti li qatt ma ngħata struzzjonijiet biex jagħmilha, hemm riskju li jekk din issir tispicċa tissaddad u taqsam il-konkos.

³⁶ A fol 140H

Il-kumpens mitlub mill-intimati huwa € 5,500 sabiex jerġa jinqala l-konkos u ssir rampa mill-ġdid. Il-Qorti intalbet ukoll illi tneħhi l-ammonti ta' €2,226.00 u €100.00 mill-aħħar kont tar-rikorrent (għall-art tal-konkos fil-garages, drive-in, rampa u taħt it-taraġ).

Il-Qorti ħadet konjizzjoni ukoll ta' dak li qal Josef Camenzuli, ossia l-persuna li allegatament tqabbdet mill-intimati biex jagħmel ix-xogħolijiet ta' tiswija. Għalkemm mill-*affidavit* tal-intimati joħroġ illi dan effettivament kien tqabbdet diġa biex jagħmel ix-xogħol, madanakollu rriżulta mix-xhieda tal-istess Camenzuli li dawn ix-xogħolijiet (i.e. in konnessjoni mar-rampa) għadhom ma sarux. Mitlub jelabora fuq dawn ix-xogħolijiet, Camenzuli qal biss illi r-rampa ma saritx tajba u illi jkollu bżonn jagħmel kollox mill-ġdid.

Għalkemm tqis illi x-xogħol li sar fir-rigward tar-rampa u tal-qlib tal-art seta' sar aħjar, il-Qorti ma temminx illi din il-problema hija ta' natura maġġuri u li teħtieġ ħafna xogħol. Għalhekk hija sejra biss tirriduċi l-ammont ta' €2,226.00 u €100.00 mitlub fl-aħħar kont tar-rikorrent għal dak ta' **€1,113** u m'hijiex ser tilqa' l-ammont ta' € 5,500 mitlub bhala kumpens li bl-ebda mod ma jirriżulta li huwa ġustifikat.

3. **Taraġ li jagħti għall-garages**

Skond ir-rapport tal-Perit Bonello, *"The first step at Semi-Basement Level was constructed in front of the doorway leading to the driveway of the garages. This step is obstructing the passageway between the door and the lift, and has thus rendered access for a wheelchair from the garages to the lift impossible"*.

L-intimati jgħidu li t-taraġ li jagħti għal *garages* kellu targa li spicċat f'nofs il-bieb u għalhekk kien hemm bżonn tkissir sal-indana ta' fuq. Skond huma l-ispejjeż u x-xogħol in konnessjoni ma' dan it-tkissir ossia l-ammonti ta' € 180 u € 308.75 (Bill No. 8 – Miscellaneous³⁷) għandhom jitneħħew mill-aħħar kont billi dawn diġa ġew indikati f'kontijiet oħra esebiti mir-rikorrent bhala Item 11 (Bill No. 3 - Ground Floor).

Il-Qorti fliet il-proċess għal numru ta' drabi u ma jirriżultax illi *"Bill No. 3 – Ground Floor"* ġie ippreżentat lilha. Filfatt l-unika darba li jissemma huwa biss fl-ittra tal-Perit Mintooff tal-5 ta' Mejju 2015 (a fol 110) meta dan jagħmel riferenza għall-ammont globali ta' € 58,432.43 dovut mill-intimati lir-rikorrent għal *"Bill Nos. 1-3"*.

³⁷ Esebit mir-rikorrent

Il-Qorti trid tqis pero' dak illi xehed ir-rikorrent f'dan ir-rigward. Fis-seduta tal-10 ta' Meju 2021 huwa qal illi huwa kien talab lill-intimati jtuħ biss tal-materjal u ma jhallsuhx t'idu u li din il-proposta kienet ġiet aċċettata. Fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2021 imbagħad ir-rikorrent qal illi minkejja li huwa ħass li ma kellux tort f'din il-kwistjoni u li dejjem ħadem skond l-istruzzjonijiet u d-disinni tal-perit huwa kien laħaq ftehim mal-intimat illi jingħata biss ftit mill-ispejjeż tiegħu dwar it-taraġ.

Fiċ-ċirkustanzi u fid-dawl ta' din l-inkonsistenza fix-xhieda tar-rikorrenti l-Qorti tħoss illi għandha tneħhi totalment l-ammonti ta' € 180 u € 308.75 indikati f'*Bill No. 8 – Miscellaneous* bħala spejjeż u xogħol relatati mat-tkissir tat-taraġ (tkissir ta' turgien/skip u turgien tal-konkos)³⁸.

4. **Ħajt fil-pjan terran u ħajt fil-bitha**

Skond ir-rapport tal-Perit Bonello, *"A wall in the living room at Ground Floor Level has not been constructed perpendicular to the facade, with the result that the tiles close to this wall are very unsightly... The top part of the HCB wall constructed in the backyard to form the washroom is out of plumb. Consequently the wall is very unsightly"*

Fix-xhieda tiegħu l-Perit Bonello sostna illi fil-pjan terran kien hemm ħajt li ma kienx kartabun (ossia' 90°) u għalhekk meta tqiegħed il-madum, il-ġonot tal-istess madum kixef id-difett. Xehed ukoll illi l-ħajt tal-bitha ma kienx mibni ċomb imma kien mgħawweġ.

Ma jidhirx illi dawn id-difetti ġew kkontestati mir-rikorrent.

L-intimati qed jitolbu s-somma ta' € 240 bħala xogħol ta' *gypsum* u spiza oħra ta' € 90 bħala xogħol ta' tikħil fuq il-ħajt tal-faċċata tal-washroom. Filwaqt l-ammont ta' € 240 ma jidhirx li ġie ppruvat u għalhekk ma jistax jintlaqa', l-ammont ta' € 90 ġie ikkonfermat minn Josef Camenzuli u jirriżulta ukoll mill-kont tiegħu a fol 99 tal-proċess. Għalhekk il-Qorti sejra tilqa' biss l-ammont ta' € 90 bħala kumpens f'dan ir-rigward.

5. **Ġebel fil-faċċata**

Skond ir-rapport tal-Perit Bonello, *"On one side of the facade, a thin masonry course was introduced beneath the parapet wall. On the other side of the facade, masonry blocks larger than the standard height were used. This has rendered the top part of the facade very unsightly."*

³⁸ Esebit mir-rikorrent

Il-faċċata tat-tieni sular li qegħda fuq il-fil inbniet kemm b'gebel kbir u kemm b'gebel żgħir, kif indikat f'item 6 tar-rapport tal-Perit. Din giet irrangata mir-rikorrent wara ħafna diskussjonijiet.

L-intimati ma talbu l-ebda kumpens f'dan ir-rigward.

6. **Planters ta' quddiem il-bieb**

Ir-rapport tal-Perit Bonello ma jsemmi xejn f'dan ir-rigward. L-intimati jgħidu illi l-*planters* ta' quddiem il-bieb, li għalihom ġew iċċarġjati € 352.24 (item 13, Bill no. 8), saru ta' daqs differenti ossia waħda kbira u waħda żgħira u li dawn taparsi ġew tranġati mir-rikorrent iżda l-intimati xorta ma kienux kuntenti. Għalhekk huma qabbdu lil tnejn min-nies li rrangawhom bi spiza ta' € 160.

Mill-provi ma jirriżultax illi ttellgħet xi persuna tixhed dwar dawn ix-xogħolijiet u lanqas ma ġew ippreżentati xi riċevuti f'dan ir-rigward. Għalhekk il-Qorti mhijiex ser tilqa t-talba għall-kumpens f'dan ir-rigward.

7. **Qsim tal-kontrabejt**

Ir-rapport tal-Perit Bonello ukoll ma jsemmi xejn f'dan ir-rigward. L-intimati jgħidu illi l-kontrabejt inqasam u kellu jitranġa bis-sealer u bil-membrane bi spiza ta' € 450. Dan l-ammont ġie kkonfermat minn Josef Camenzuli fix-xhieda tiegħu u huwa ukoll rifless fil-kont a fol 99. Il-ħsara ma gietx ikkuntestata mir-rikorrent u għalhekk il-Qorti tħoss illi dan l-ammont huwa dovut.

8. **Tqattieġ tal-ħajt sabiex jehel bieb ta' barra**

Ir-rapport tal-Perit Bonello ukoll ma jsemmi xejn f'dan ir-rigward. L-intimati jgħidu illi meta bdew jagħmlu l-*finishes* tal-*maisonette* skoprew li ma setgħux jaħdmu l-bieb ta' barra għaliex il-koxox tal-ħitan kienu mgħawwga u għalhekk kellu jsir xogħol ta' tqattieġ fil-ħajt li għalihom nefqu € 150. Dan l-ammont ġie kkonfermat minn Josef Camenzuli fix-xhieda tiegħu u huwa ukoll rifless fil-kont a fol 99. In-nuqqas lamentat ma ġiex ikkuntestat mir-rikorrent u għalhekk il-Qorti tħoss illi dan l-ammont huwa dovut.

9. **Ventilaturi**

Xejn ma jissema f'dan ir-rigward fir-rapport tal-Perit Bonello. L-intimati jişqu illi l-ventilaturi ma kienux saru u kellhom isiru a spejjeż ulterjuri ta' € 400. Dan l-ammont ġie kkonfermat minn Josef Camenzuli fix-xhieda tiegħu u

huwa ukoll rifless fil-kont a fol 99. Ma jidhirx li dan in-nuqqas ta' ventilaturi gie ikkuntestat mir-rikorrent tant illi addirittura fix-xhieda tiegħu qal illi huwa kien inkariga lill-Perit Mintoff sabiex f'każ illi kien hemm ventilaturi neqsin dan seta inaqas l-ammont tagħhom mill-kont. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti ser tilqa' t-talba għall-kumpens f'dan ir-rigward.

10. **Qoxra fuq il-fil taħt il-gallarija tal-ewwel sular**

Skond l-intimati, taħt il-gallarija tal-ewwel sular ma kienetx saret il-qoxra fuq il-fil u għalhekk sabiex tiġi rimedjata kellhom jidhlu għal spiża ta' € 250. Dan l-ammont gie kkonfermat minn Josef Camenzuli fix-xhieda tiegħu u huwa ukoll rifless fil-kont a fol 99. In-nuqqas lamentat ma gie ikkuntestat mir-rikorrent u għalhekk il-Qorti tħoss illi dan l-ammont huwa dovut.

Danni kuntrattwali: Id-dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet

31. Tajjeb jingħad mill-bidu nett illi fir-risposta u l-kontrotalba tagħhom l-intimati qalu biss illi b'kawża tax-xogħolijiet li ma sarux skond is-sengħa u l-arti huma sofrew danni *"irreparabbli li mhux faċilment jiġu rimedjati inkluż li l-valur tal-fond de quo gie affettwat negattivament"*. Fl-ebda stadju qabel ma gie ipprezentat l-affidavit tal-intimat Grima (kważi tlett snin wara l-ftuħ tal-kawża) ma kien hemm xi indikazzjoni illi l-intimati kienu qed jitolbu kumpens għall-kirja ta' akkomodazzjoni alternattiva.
32. Skond il-ftehim ta' bejn il-partijiet ix-xogħol seta' jibda fl-aħħar ta' Settembru 2013 u kellu jitlesta *"sa hames xhur wara"* mingħajr ma jkun hemm waqfien.
33. Kif ġa ngħad, mill-proċess ma jidhirx li qatt gie mahruġ ċertifikat mill-Perit dwar it-tlestija tax-xogħolijiet. Kemm ir-rikorrent u kemm l-intimati jaqblu illi x-xogħolijiet bdew fl-2014 u filfatt l-intimati jgħidu li x-xogħolijiet bdew f'Jannar 2014. L-intimati jgħidu li dawn ix-xogħolijiet damu sentejn u nofs biex jitlestew (li allura jiġi bejn wieħed u ieħor sa' Ġunju/Lulju 2016) filwaqt li r-rikorrent tenna li ma jiftakarx kemm damu. Il-Qorti tqis li l-aħħar kont tal-Perit Mintoff (li miegħu kellu annessi Bills no. 4-8) inħareġ fid-**29 ta' Settembru 2016** u għalhekk ċertament illi l-iżvilupp kien tlesta qabel dik id-data.
34. L-intimati qed jgħidu li minhabba d-dilungar ta' żmien u tenut kont it-trapass taż-żmien sabiex isiru l-*finishes* interni, huma damu aktar ma daħlu f'darhom u għalhekk batew danni f'kera żejda għal perjodu 01.07.2013 – 01.06.2016 u ċioe kera li ħallsu għal akkomodazzjoni alternattiva u dan fl-ammont ta' € 8,550.

35. Skond ix-xhieda tiegħu³⁹ ir-rikorrent spjega kif il-perjodu ta' ħames xhur maqbul bejn il-partijiet għat-tlestija tax-xogħolijiet ma kienx possibbli għaliex fil-bidu kienet saret xi ħsara lil ġar u dan ħarbat l-andament tax-xogħol.
36. Il-Qorti tqis illi apparti illi ma jidhirx illi matul il-pendenza tax-xogħolijiet kien hemm xi ilment mill-intimati dwar id-dewmien jew dwar il-fatt illi huma kienu qegħdin iħallsu kera sabiex jgħixu f'post alternattiv, jirriżulta illi l-intimati ma ressqu l-ebda prova dwar l-ammont ta' € 8,550 mitlub minnhom għajr għal kopja ta' ċekkijiet maħruġa lil ċertu Ronnie Camilleri li jkopru l-perjodu minn 01.07.2014 sa' 01.06.2016 u li flimkien huma għas-somma totali ta' € 8,550. M'hemm l-ebda indikazzjoni li dawn iċ-ċekkijiet huma hlasijiet ta' kera. Kien mistenni illi dawn l-allegazzjonijiet jigu ssostanzjati bi provi konkreti fosthom, tal-inqas kuntratt ta' kera jew ix-xhieda ta' Ronnie Camilleri nnifsu.
37. Inoltre huwa ferm indikattiv li minkejja li l-intimati kellhom id-dritt, inkluż taħt klawżola xiii tal-kuntratt, sabiex jwaqqfu x-xogħol u jitterminaw l-appalt minhabba d-dewmien fl-eżekuzzjoni tax-xogħol, huma qatt ma eżerċitaw dan id-dritt jew heddew li jagħmlu hekk.
38. B'hekk huwa ċar illi dan l-ammont mhuwiex dovut.

Likwidazzjoni tal-ammont dovut

39. Għalhekk fir-rigward tad-danni mitluba mill-intimati minhabba d-difetti fix-xogħolijiet il-Qorti sejra:
1. tnaqqas l-ammont ta' €1,701.75 mill-aħħar kont (Bill no. 8) ossia billi:
 - i. Tnaqqas l-ammont mitlub fil-*Bill no. 8* a fol 45 għal "*art tal-konkos fil-garages, drive u rampa (bil-power float)*" minn € 2,226 għal € 1,113.
 - ii. Tneħhi l-ammont ta' € 100 mitlub fil-*Bill no. 8* a fol 45 għal "*art tal-konkos taħt it-taraġ*"
 - iii. Tneħhi l-ammonti ta' € 180 u € 308.75 mitluba fil-*Bill no. 8* a fol 45 għal "*tkissir ta' turgien/skip*" u "*turgien tal-konkos*"
 2. Tagħti s-somma ta' € 1,340 bħala kumpens għal spejjeż inkorsi mill-intimati ossia:
 - i. € 450 (Tranġar ta' kontrabejt (liquid membrane, sealer)
 - ii. €90.00 (Tikħil fuq ħajt tal-washroom)
 - iii. €150.00 (Tqattiegħ ta' ħajt minhabba bieb ta' barra)
 - iv. €400.00 (Ventilaturi)
 - v. €250.00 (Qoxra taħt il-gallarija tal-ewwel sular)

³⁹ A fol.31

40. B'hekk mill-bilanċ ta' **€ 12,503.88** (li l-Qorti tfakkar illi huwa inqas mill-ammont ta' € 12,698 kif indikat mir-rikorrent fir-rikors promotur) trid titnaqqas is-somma ta' €2,453.00 biex b'hekk jifdal bilanċ ta' **€ 10,050.88** dovut lir-rikorrent.

Deċiżjoni

41. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent, mill-kontrotalba tal-intimati u mill-eċċezzjonijiet mressqa mill-partijiet għall-atti ta' xulxin, kif ġej:

1. Qabel xejn tiċhad l-eċċezzjoni tan-nullita' tal-azzjoni tar-rikorrent mressqa mill-intimati;
2. Tilqa' t-talbiet tar-rikorrent u l-kontrotalba tal-intimati *in parte* fis-sens illi tnaqqas l-ammont ta' €1,701.75 mill-aħħar kont (Bill no. 8) tar-rikorrent u tagħti lill-intimati s-somma ta' € 1,340 bħala kumpens għal spejjeż inkorsi mill-intimati biex b'hekk wara li jitnaqqasu mill-ammont ta' € 12,503.88 dovut lir-rikorrent, jifdal bilanċ ta' għaxart elef u hamsin euro u tmienja u tmenin ċenteżmu (**€ 10,050.88**) favur l-istess rikorrent;
3. Tikkundanna lill-intimati jhallsu dan l-ammont ta' € 10,050.88 lir-rikorrent bl-imghaxijiet bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena (8%) mid-data tal-preżentata tar-rikors sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż għandhom jiġu spartati kif ġej: dawk in konnessjoni mal-azzjoni tar-rikorrent jiġu ssopportati 4/5 mill-intimati u 1/5 mir-rikorrent, dawk in konnessjoni mal-kontrotalba tal-intimati jithallsu kollha mill-intimati.

V.G. Axiak
Maġistrat

Y.M. Pace
Dep. Registratur