



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT

DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 180/2021 RM

Christine sive Kristine Bonnici

-Vs-

Kurt u Itiana konjuġi Abela

Illum, 29 ta' Jannar 2025

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Christine sive Kristine Bonnici fir-Registru tal-Qorti fit-23 ta' Ġunju 2021, fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsuha dik is-somma li tiġi likwidata okkorrendi previa l-opera ta' periti nominandi u rappreżentanti ħsarat u danni mgarrbin mill-attriċi bi htija tagħhom fil-proprjeta' tagħha, u cioè' fl-appartament internament number ħamsa (5) u formanti parti l-binja magħrufa bħala 'The Wave', fi Triq is-Sikka, iċ-Ċagħaq, u kif ukoll spejjeż oħra nkorsi mill-attriċi, u dan kollu b'konsegwenza ta' eżekuzzjoni ħażin u mhux skont is-sengħa u l-arti ta' appalt lilhom mogħti mill-istess attriċi. Għal finijiet ta' kompetenza, jiġi dikjarat li s-somma pretiża mill-attriċi ma teċċedix is-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000).

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju, u bl-imghax legali kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta pprezentata minn Kurt Abela u Itiana Abela fit-30 ta' Ġunju 2021 fejn eċċipew:-

- “1. Illi fl-ewwel lok l-attriċi trid tipprova l-eżistenza u l-eżegwibilita' ta' l-allegat kuntratt ta' appalt li a bazi tiegħu intavolat dina l-kawza.
2. Illi l-Qorti trid tara jekk jirrizultax dak imfisser fl-artikoli k987 u 990 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, f'liema eventwalita' l-azzjoni attriċi ma tkunx tista' tissokta.
3. Illi fl-eventwalita' li jirrizulta li kien hemm tassew kuntratt ta' appalt, it-talba hjia fi kwalunkwe kaz preskritta ai termini tal-artikolu 2149(a) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.
4. Illi minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet fuq imressqa, l-attriċi għandha mill-ewwel tispecifika f'iktar dettall xi spejjes inkorriet kif mistqarr minnha fl-Avviz, u ggib il-prova tagħhom. L-esponenti jirrizervaw id-dritt l jressqu eccezzjonijiet ulterjuri darba li ssir tali kjarifika.
5. Illi l-attriċi għandha tipprova li hija tassew sofriet danni li gew kawzati lilha mill-esponenti”

Rat illi b'digriet tas-17 ta' Jannar 2022 ħatret lill-Perit Valerio Schembri bħala perit tekniku sabiex iżomm aċċess fuq il-post, jisma' x-xhieda bil-ġurament jekk ikun il-kaz, limitatament għal dawk il-provi li huma ta' natura teknika kif ukoll sabiex finalment jirrelata dwar il-ħsarat u danni li ġarrbet l-attriċi fil-propjeta' tagħha;

Rat ir-rapport ipprezentat mill-Perit Valerio Schembri fit-3 ta' April 2024, debitament mahluf;

Rat l-eskussjoni tal-Perit Tekniku fejn b'nota tad-9 ta' Ottubru 2024 wiegeb għad-domandi magħmulin lilu bil-miktub minn kull waħda mill-partijiet, kif awtorizzat b'digriet tas-26 ta' Ġunju 2024;

Semgħet ix-xhieda;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha akkwiziti;

Rat l-atti kollha;

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-abbli avukati tal-partijiet fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2025;

Rat illi l-kawża giet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din hija kawża għall-hlas tad-danni kkaġunati fil-fond di proprjeta' tal-attriċi, Christine Bonnici ġewwa 5, The Wave, Triq is-Sikka, Baħar iċ-Ċagħaq, allegatament bi htija tal-konvenuti b'riżultat tal-eżekuzzjoni hażina ta' appalt mogħti lill-konvenuti.

Mill-fatti li joħorġu mill-atti u mill-provi jirriżulta li fis-7 ta' Novembru 2016 l-attriċi u s-sieheb tagħha Chris Cachia kienu daħlu f'konvenju mal-konvenuti għax-xiri ta' appartement li jiġi fis-sular ta' fuq nett fil-blokka ta' appartamenti fuq imsemmija, bl-arja sovrastanti, kif ukoll garaxx fil-livell tal-basement, liema proprjetajiet kellhom jiġu trasferiti fuq l-att finali tal-bejgħ li kellu jiġi pubblikat f'żmien sentejn, fi stat lest u komplut ħlief għall-kmamar tal-banju u l-bibien interni tal-appartement. Fl-iskeda mmarkata 'A' formanti parti mill-konvenju, ġie stipolat *inter alia* li l-partijiet komuni tal-blokka kellhom jitlestew a spejjeż tal-venditur filwaqt li t-twaħħil ta' katusi fuq il-faċcata tal-blokka huwa pprojibit.

L-appalt tal-kostruzzjoni u tlestija tal-appartament ingħata lil u kellu jiġi eżegwit mill-konvenuti stess skont ftehim ta' appalt li wkoll ġie konkluż bil-mitkub fis-7 ta' Novembru 2016, u dan għall-prezz ta' €55,000¹. Fost ix-xogħolijiet appaltati (Document-A), il-kuntratturi kienu obbligati jikkostruwixxu l-blokka inkluż tlestija tal-bejt bil-waterproofing membrane (*'Finishing off of laid to dalls roof screeds inclusive of waterproofing membrane'*), tlestija tal-partijiet komuni interni tal-blokka inkluż xogħol ta' kisi u żebgħa, kif ukoll konnessjoni ta' servizzi. Fir-rigward, speċifikatament, l-appartament in vendita, ġie maqbul fid-dokument intestat *'Finishes of Penthouse/Block'* ('B') mehmuz mal-kuntratt tal-appalt, illi b'żieda max-xogħolijiet elenkati f'"Document-A", illi l-istallazzjoni ta' *'roof insulation'* kellu jsir a spejjeż tal-kuntrattur.

Jirriżulta illi in segwitu, ġie deċiż bejn il-partijiet illi l-appartament jinbena u jiġi trasferit u akkwistat fi stat ġebel u saqaf minflok kif kien ġie miftiehem originarjament u l-ftehim tal-appalt datat 7 ta' Novembru 2016 ġie kancellat fl-intier tiegħu bi qbil bejn il-partijiet permezz ta' skrittura datata 15 ta' Marzu 2019. Fil-fatt, huwa stabbilit mix-xhieda illi l-appartament tal-attriċi ġie trasferit lilha fi stat ġebel u saqaf sija internament u kif ukoll esternament iżda hemm qbil li l-konvenuti kien laħqu eżegwixxu bosta xogħolijiet fosthom il-kisi tal-appoġġi u l-kontra-bejt².

L-att finali tal-bejgħ ġie konkluż fil-25 ta' April 2019³ fejn l-attriċi Christine Bonnici waħedha akkwistat l-appartament u l-garaxx mingħand il-konvenuti.

Ikkunsidrat;

L-attriċi tilmenta b'diversi xogħolijiet li saru ħażin u mhux skont is-sengħa u l-arti:

¹ Doc. A1.

² Ara xhieda tal-konvenut Kurt Abela. L-attriċi xehdet ukoll li l-water-proofing tal-bejt ukoll kien laħaq sar mill-konvenuti qabel ġie rexiss il-kuntratt tal-appalt, u kien ġie installat ukoll it-tank tal-ilma fuq il-bejt – ara xhieda quddiem il-Perit Tekniku 7 ta' Novembru 2023.

³ Dok. A3.

- Il-bejt tal-blokka. L-attriċi tikkontendi li l-kontrabejt u l-waterproofing membrane li ġie installat mill-kuntratturi fuq il-bejt ma sarx skont is-sengħa u l-arti. Saħqet illi l-ilma tax-xita beda diehel mill-bejt għal ġewwa l-appartament, bir-riżultat ta' ħsarat fis-soqfa u ħitan tal-appartament, tagħmir elettriku, għamara u soffitti tal-gypsum. Ġew identifikati żewġ żoni prinċipali ta' dħul tal-ilma tax-xita fl-appartament tagħha: mis-saqaf tal-kċina fil-kantuniera max-shaft intern, u mis-saqaf tal-kamra tal-gwardarobba.
- Ħitan esterni. L-attriċi ssostni li minhabba xogħol ħażin ta' kisi tal-appoġġi, jeżisti problema ta' ingress tal-ilma tax-xita wkoll mill-ħitan esterni tal-fond.
- Partijiet komuni tal-blokka. Xogħol ta' kisi u żebgħa magħmul ħażin.
- Ramp tal-garaxx. Xogħolijiet mhux skont is-sengħa u l-arti.
- Istallazzjoni ħażina tal-katusi tal-ilma mal-faċċata u fix-shaft intern. Skont l-attriċi il-garaxx jimtela bl-ilma tax-xita li jinżel minn katusa tal-ilma li mill-bejt jiżbokka fuq il-bankina.

Madankollu, billi t-talba tal-attriċi fir-Rikors promotur hija unikament għal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni sofferti minhabba twettiq ħażin tal-appalt u xogħolijiet eżegwiti mhux skont is-sengħa u l-arti u ma saret ebda talba għall-kundanna għat-twettiq ta' tiswijiet ta' xogħolijiet li saru ħażin, il-Qorti tqis illi huma biss dawk ix-xogħolijiet allegatament difettużi li minhabba fihom l-attriċi ġarrbet il-ħsara, li huma rilevanti għall-istħarriġ ġudizzjarju f'din il-kawża, ċioe' ix-xogħol tal-kontrabejt u waterproofing membrane fuq il-bejt u l-kisi tal-appoġġi. L-attriċi ma ressqet ebda prova li turi li sofriet xi ħsarat b'riżultat tal-istallazzjoni ħażina tal-katusi tal-ilma tax-xita fuq il-faċċata tal-blokka u id-difetti fil-kostruzzjoni jew tlestija tar-rampa tal-garaxx u minn eżami tar-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma jirriżultax li l-attriċi ġarrbet xi ħsarat fil-fond tagħha jew xort'oħra b'riżultat tal-imsemmija xogħolijiet allegatament difettużi.

Il-konvenuti jeċċepixxu fl-ewwel lok li għandha tingieb prova tal-eżistenza u eżegwibbilita' tal-ftehim tal-appalt. Il-Qorti fehmet illi din l-eċċezzjoni hija marbuta

mal-fatt illi l-ftehim tal-appalt ġie rexxiss fil-15 ta' Marzu 2019, iżda l-iskop tal-eċċezzjoni m'huwiex daqshekk ċar.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi l-ftehim għar-rexxissjoni tal-appalt ma ġiex redatt b'mod wisq feliċi għaliex ma jagħmel ebda riferenza għax-xogħolijiet li laħqu twettqu mill-konvenuti sa dakinhar bħala parti mill-appalt, jew għal xi kumpens li seta' kien dovut fir-rigward, u ma fih ebda dikjarazzjoni ta' kwittanza fir-rigward tx-xogħolijiet ġia' mwettqa. Iktar minn hekk, fl-att finali tal-bejgħ ma ġiex speċifikat lanqas, in vista tar-revoka tal-appalt, l-istat li fih kien qed jinbiegħ il-fond, għalkemm dan ġie stabbilit mix-xhieda tal-partijiet fejn jaqblu li dan kien fi stat ġebel u saqaf.

Kif rajna, l-attriċi tikkontendi li l-ħsarat ikkaġunati fil-fond tagħha huma riżultat ta' xogħol eżegwit hażin da parti tal-kuntratturi konvenuti fil-kontrabejt u water-proofing membrane, u fil-kisi tal-appoġġi. Mill-provi l-Qorti fehmet illi fiż-żmien meta ġew eżegwiti dawn ix-xogħolijiet, il-ftehim tal-appalt kien għadu fis-seħħ bejn il-partijiet. Kemm hu hekk, kif ingħad diġa', il-konvenut innifsu xehed illi sakemm ġie revokat l-appalt, huwa kien laħaq eżegwixxa l-kisi tal-appoġġi u l-kontrabejt⁴ u ma kienx talab li jiġi kkompensat għall-ispejjeż li kien laħaq għamel. Ma' dan taqbel l-attriċi li fix-xhieda tagħha kkonfermat illi l-appalt ġie revokat wara illi l-kuntrattur kien lesta x-xogħolijiet ta' finishes fil-partijiet komuni interni tal-blokka kif ukoll fuq il-bejt, fejn kien diġa' ġew istallati t-tankijiet tal-ilma u waterproofing membrane.

F'kull każ, jirriżulta li l-kuntratt tal-appalt kien ilu fis-seħħ għal xejn inqas minn sentejn u nofs u ġie mħassar biss xahar qabel l-att finali tal-bejgħ fil-25 ta' April 2019, u għalhekk teżisti inferenza ċara ta' fatt illi x-xogħolijiet ta' tlestija esterni marbutin mal-kostruzzjoni tal-blokka u tal-proprjeta' in vendita, kienu laħqu saru mill-konvenuti u ma sarux mill-attriċi nnifisha. Dan qed jingħad ukoll għaliex minkejja li l-ftehim tal-appalt ġie rexxiss, ma hemm xejn fl-atti u fil-provi li juri li l-konvenju konkluz fis-7 ta' Novembru 2016 ġie modifikat jew imħassar. Jikkonsegwi għalhekk

⁴ Il-konvenut Kurt Abela xehed quddiem il-Perit Tekniku li sakemm sar it-trasferiment tal-fond lill-attriċi: "*Kont għamilt il-kisi tal-appoġġi u l-kontrabejt*".

illi l-kundizzjonijiet elenkati fl-Iskeda 'A' mehmuz ma' u formanti parti mill-istess konvenju, intestat '*Conditions relative to the Residential Property being transferred*', liema kundizzjonijiet kellhom jirregolaw l-akkwist u t-trasferiment futur tal-proprjeta' in vendita, baqghu validi u eżigibbli, fosthom il-kundizzjoni li l-**partijiet komuni** kellhom jitlestew minn u a spejjeż tal-venditur. Skont l-Att dwar il-Condinium, partijiet komuni jinkludu: "... il-*ħitan ta' barra, inklużi l-ħitan diviżorji komuni mal-fondi ta' biswit ...*"⁵ u għalhekk il-Qorti tqis li huwa ppruvat fiċ-ċirkostanzi li l-konvenuti kienu ħadu ħsieb il-kisi tal-appoġġi kollha tal-proprjeta' in vendita.

Kollox magħdud, huwa stabbilit sodisfaċjentement illi għal dak li jikkonċerna x-xogħolijiet ta' kontra-bejt u kisi tal-appoġġi, liema xogħolijiet l-attriċi tikkontendi li saru b'mod difettuż u mhux skont is-sengħa u l-arti, dawn kienu parti mix-xogħolijiet appaltati lill-konvenuti u kienu laħqu ġew eżegwiti minnhom bis-saħħa tal-konvenju u jew bis-saħħa tal-ftehim tal-appalt, in eżekuzzjoni tal-obbligu tal-kuntratturi kif speċifikat f'Document-A mehmuz mal-istess ftehim tal-appalt, fejn jinsab pattwit li l-kuntratturi kellhom jieħdu ħsieb: "*Finishing off of laid to falls roof screeds inclusive of waterproofing membrane*", "*External party walls to be rendered in cement sand plaster and painted in white external type paint. The same applies for the walls facing the back yard and service shaft*" u "*Lobby areas to be finished in ceramic tiling, walls to be plastered in sypsum plaster, finished with white internal paint.*"

Il-kwistjoni jekk dan ix-xogħol ġiex eżegwit mill-konvenuti qabel jew wara t-tħassir tal-ftehim tal-appalt bil-miktub m'huwiex daqshekk rilevanti, mhux biss għaliex l-appalt jista' jingħata wkoll verbalment u mhux meħtieġ li jiġi regolat bi ftehim bil-miktub għad illi huwa dejjem deżiderabbli li jsir hekk, iżda wkoll għaliex għaladarba huwa ppruvat li dan ix-xogħol ġie eżegwit mill-konvenuti favur l-attriċi, il-kuntrattur jibqa' dejjem marbut bl-obbligu li jwettaq xogħolijiet li jkunu ħielsa minn difetti u idonei għall-iskop li għalih ikun saru. Ir-revoka tal-appalt meta dan ma kienx ġie eżegwit *in toto* ma jfissirx li x-xogħol li laħaq sar mill-kuntrattur bi twettiq tal-obbligi tiegħu skont il-ftehim tal-appalt, seta' ma jsirx skont is-sengħa u l-arti jew li l-

⁵ Artikolu 5(a) tal-Kap. 398.

kuntrattur ġie meħlus mill-obbligu tiegħu li jassigura li x-xogħol eżegwit minnu jagħti riżultat tajjeb u utili u jkun ħieles mid-difetti.

Għall-kompletezza jingħad ukoll illi mill-provi jirriżulta li filwaqt li l-attriċi xehdet illi daħlet toqgħod fl-appartament fil-5 ta' Settembru 2019, il-problema tal-ingress tal-ilma fil-fond tal-attriċi feġġet inqas minn tliet xhur wara : dan jirriżulta mill-korrispondenza mibgħuta fit-3 ta' Diċembru 2019 mill-avukat tal-attriċi lill-konvenut Kurt Abela fejn saret riferenza, f'paragrafu 2 u f'paragrafu 4 tal-ittra, għall-konsenturi fil-ħitan esterni tal-fond u l-konsenturi fl-art tal-bejt, l-ingress tal-ilma fil-fond minn dawn il-konsenturi u l-ħsarat riżultanti. Minn dan huwa eskluż illi l-ħsarat fil-kisi tal-appoġġi u fil-kontrabejt jew waterproofing membrane tal-bejt, setgħu kienu riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-attriċi.

Għaldaqstant, miżmum ferm dak kollu fuq ikkunsidrat u stabbilit, l-ewwel eċċezzjoni li permezz tagħha l-konvenuti saħqu li għandha tingieb prova tal-eżistenza tal-appalt hija b'hekk sorvolataa, filwaqt li t-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni, fejn il-konvenuti jesigū prova tal-eżegwibbilita' tal-ftehim tal-appalt m'hijiex f'lokha għaliex l-attriċi m'hijiex qiegħda titlob, fir-Rikors, l-eżekuzzjoni tal-appalt iżda l-ħlas tad-danni minħabba eżekuzzjoni ħażina tal-appalt fiż-żmien li kien għadu fis-seħħ qabel ġie kanċellat bil-kunsens reċiproku tal-partijiet.

In materja ta' appalt, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Novembru 2012 irriteriet hekk in propositu:-

“Min iwettaq bicca xogħol li għaliha jkun ġie inkarigat għandu obbligu jagħti riżultat tajjeb u ta' vantagg għall-klijent, u jekk jonqos li jagħti dan ir-riżultat, huwa jkun responsabbli għad-danni, u la jista' jwajhal fl-ghodda, la fil-materjal li juza', la fl-intromessjoni tal-klijent u lanqas fl-istat jew il-kundizzjoni tax-xogħol preparatorju li fuqu jkun irid iwettaq ix-xogħol tiegħu. L-appaltatur għandu obbligu li jwettaq xogħol

li jaghti rizultat konformi mal-htigijiet tal-klijent, u ghandu jirrifjuta jwettaq xoghol li jaf jew li messu kien jaf, mhux se jaghti rizultat utili.”⁶

Fis-sentenza fl-ismijiet **Pierre Darmanin v. Moira Agius**, deciza fis-6 ta’ Ottubru 2004, intqal hekk in propositu tar-responsabbilita` tal-appaltatur li jagħmel tajjeb għad-danni kollha li jigu minn dak ix-xoghol imwettaq ħazin jew li jistgħu ‘l quddiem jipprezentaw ruħhom:-

“Bhala l-ewwel principju huwa dottrinalment u giurisprudenzjalment ricevut illi l-appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilgu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b’mod li l-quddiem juri difetti. “L’imprenditore ha l’obbligo di eseguire bene l’opera commessagli, secondo i dettami dell’arte sua, e deve prestare almeno una capacita` ordinaria” (Kollez Vol XXVII pI p373). Dan fis-sens li hu “ghandu jiggarentixxi l-bonta` tax-xoghol tieghu” (Kollez Vol XL pI p485).

“It-tieni principju jghid illi “l-appaltatur li jezegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett ta’ l-appalt huwa responsabbli għad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezekuzzjoni hazina” (Kollez. Vol XXXVII pIII p883). Ghax kif jinsab ritenut ukoll “f’kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jagħmelx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi għad-difetti li jigu ‘l quddiem” (Mario Blackman -vs- Carmelo Farrugia et noe”, Appell Kummercjali, 27 ta’ Marzu 1972). Dan hu hekk avvolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol (Kollez. Vol XLI pl p667) jew l-appaltatur ikun mexa skont l-ispecifications jew l-istruzzjonijiet lil mogħtija mill-kommittent.”

Il-principju fundamentali li jemerġi mill-insenjament in materja, appena citat, huwa illi min iwettaq biċċa xogħol li għaliha jkun gie inkarigat, għandu obbligu jagħti rizultat tajjeb u ta’ vantaġġ għall-kommittent cioe` rizultat li huwa konformi mal-htigijiet tal-istess klijent u li jiggarentixxi l-bonta` tax-xogħol tiegħu, b’dan illi jekk

⁶ Coleiro Yacht Finishes Limited vs Easysell Kia (Malta) Limited, deciza 9 ta’ Novembru 2012.

jonqos li jagħti dan ir-riżultat, **huwa mhux biss ma jkunx intitolat jesigi l-hlas izda jkun ukoll responsabbli għad-danni.**

Ikkunsidrat;

Illi l-Perit Tekniku fir-relazzjoni tiegħu ikkostata diversi ħsarat fl-appartament tal-attriċi, liema ħsarat jidhru fir-ritratti meħudin mill-istess espert ġudizzjarju immarkati Dok. VS 0101 minn ritratt A sa ritratt Z. Il-ħsarat li jidhru f'dawn ir-ritratti jikkonsistu, minn dak li rat il-Qorti, fi tbajja' estensivi ta' swidija ossia moffa fuq uħud mis-soffitti u ħitan tal-appartament tal-attriċi u fil-partijiet komuni fil-livell tal-istess appartament, kif ukoll fi ħsarat ossia konsenturi fuq l-art tal-bejt tal-istess attriċi⁷.

*“M’hemmx dubju ... illi l-ħsart riskontrati in situ ġew ikkawżati minn perkolazzjoni ta’ ilma fil-magħġor parti tagħha mill-kontra-bejt. Ma jistax jiġi eskluż mill-esponent li hemm xi partijiet tal-ħajt diviżorju ma’ terzi li jenħtieġu xi attenzjoni pero’ żgur li huwa mill-kontra-bejt/saqaf li l-perkolazzjoni qed tissussisti fil-magħġor parti tagħha. ... Aktarx illi hemm xi mankanzi fil-kisi tal-ħitan diviżorji u qed jikkontribwixxu wkoll pero’ l-fattur prinċipali li qed jikkawża l-ħsara huwa l-perkolazzjoni mill-bejt.”*⁸

Il-Perit Tekniku esprima l-fehma illi sabiex jitwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma mis-saqaf darba għal dejjem jeħtieġ li jingħata kisja ta' waterproofing membrane fl-art tal-bejt kif ukoll li jitkaħħlu l-ħitan diviżorji ma' terzi fejn hemm bżonn u jingħataw passata ta' żebgħa propizja sabiex jiġi evitat iktar perkolazzjoni. Iddikjara wkoll illi dan jirrappreżenta “xogħol difettuż”⁹:-

“.... jikkonferma illi l-ħsarat fil-ħitan u soffitti/soqfa tal-penthouse tar-rikorrenti u l-parti relattiva tal-komun huma attribwibbli għal mankanzi jew difetti fix-xogħol tal-kontra-bejt u l-kisi tal-appoġġi liema xogħol kien sar (mill-) intimati”

⁷ Il-bejt huwa di proprjeta' tal-attriċi għaliex l-appartament, li jinsab fl-ogħla sular tal-blokka, inxtrat flimkien mal-arja sovrastanti.

⁸ Paragrafi 06 u 08 f'paġni 7 /8 tar-relazzjoni.

⁹ Ara paragrafu 12 tar-rapport li jagħmel referenza għall-paragrafu 9 tar-relazzjoni tiegħu.

Il-Perit Tekniku kkonkluda wkoll illi l-istima pprovduta mix-xhud Chris Cachia fis-somma ta' €5,228.58 dwar l-ispejjeż li jeħtieġu jintefqu biex isir ix-xogħol ta' waterproofing fuq il-bejt, hija waħda raġjonevoli, filwaqt li kkwantifika min-naħa tiegħu l-ispejjeż biex isiru t-tiswijiet meħtieġa fl-appoġġi fil-livell tal-appartament tal-attriċi, fis-somma ta' €3540: total ta' €8,768.58 inkluż VAT.

Iżda, il-Perit Tekniku fil-paragrafu 12 tar-relazzjoni tiegħu, esprima l-fehma illi din is-somma, ta' €8,768.58, ma tirrappreżentax spejjeż ta' tiswija ta' ħsarat li qed iġġarrab jew li ġarrbet l-attriċi. Ippreċiża illi l-attriċi fir-Rikors promotur ma talbitx li jiġi ordnat l-eżekuzzjoni tat-tiswijiet tax-xogħol difettuż magħmul mill-kuntratturi: *“Qed titlob biss li tissewwa l-ħsara u dan ix-xogħol elenkat fil-paragrafu 9 ... ai termini tekniċi ma jikkwalifikax bħala ħsara li qed tiġi kkawżata lir-rikorrenti iżda bħala xogħol difettuż u xejn iżjed.”*

Fir-rigward, il-Qorti tibda biex tosserva illi l-interpretazzjoni tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet imressqin mill-partijiet rispettivi fil-kawza hija materja ta' xorta legali li tispetta lilha biss u żgur mhux lill-espert mahtur biex jassistiha mil-lat tekniku. Tqis ukoll illi l-fehma tal-Perit Tekniku kif imfisser fis-silta appena citata hija wkoll pjuttost kontradittorja għaliex filwaqt li ddikjara li l-attriċi qiegħda *“titlob biss li tissewwa l-ħsara”*, fl-istess nifs iddikjara wkoll li x-xogħol riparatorju li huwa meħtieġ biex titwaqqaf darba għal dejjem il-perkolazzjoni tal-ilma mill-bejt u mill-appoġġi, (konsistenti fil-kisi tal-bejt bil-waterproofing membrane u t-tkaħħil tal-appoġġi) ma jikkwalifikax bħala ħsara li qed tiġi kkawżata lill-attriċi iżda bħala xogħol difettuż. Għandu jingħad ukoll li ma nġiebet ebda prova kwalsiasi illi turi jew tagħti x'tifhem li l-ingress tal-ilma kien dovut għal xi ħsara fil-kisi jew il-kontra-bejt jew li dawn setgħu ġew iddannegġjat mill-attriċi jew minn terzi wara li ġie eżegwit l-appalt.

Minn eżami tar-Rikors promotur jirriżulta illi l-attriċi qiegħda titlob il-likwidazzjoni u ħlas ta' somma rappreżentanti ħsarat u danni mgarrbin bil-ħtiġa tal-konvenuti fil-

propjeta' tagħha b'konsegwenza ta' xogħolijiet li saru hażin u mhux skont is-sengħa u l-arti. Għalkemm il-Qorti taqbel illi l-attriċi ma talbitx fir-Rikors il-kundanna għall-eżekuzzjoni tat-tiswijiet meħtieġa biex jieqaf milli jkompli jsir ħsara fil-fond tagħha iżda talbet biss kundanna għall-ħlas tad-danni, tqis illi l-ispejjeż li jinħtiegu jintefqu biex tisewwa l-ħsara kkaġunata minn xogħol difettuz, jirrientraw sewwasew fil-parametri tad-danni li qiegħda gġarrab l-attriċi b'konsegwenza tal-istess xogħolijiet difettuzi. Kemm hu hekk, l-attriċi sejra tkompli gġarrab il-ħsara u danni sakemm tabilhaqq isiru x-xogħolijiet ta' tiswija bl-infiq ta' spejjeż likwidati mill-Perit Tekniku fis-somma ta' €8,768.58.

Il-Qorti għandha tevita li tagħti rimedji li huma ineffikaċji jew inutili u għalhekk tqis illi fost id-danni sofferti mill-attriċi u spejjeż oħrajn inkorsi minnha bħala riżultat tax-xogħolijiet difettuzi, hemm komprijż mhux biss l-ispejjeż tax-xogħolijiet li jeħtiegu jsiru biex jissewwa l-ħsara ta' moffa u umdita' ġewwa l-appartement iżda wkoll l-ispejjeż tax-xogħolijiet li jeħtiegu jsiru biex ma tibqax igġarrab dawn il-ħsarat. Kemm hu hekk, dawn it-tiswijiet jingħaddu fost l-iktar xogħol rimedjali essenzjali li jeħtieg li jitwettaq biex tiġi msewwija l-ħsara li qed jiġi kkaġunat fil-fond tal-attriċi mid-dhul tal-ilma mill-bejt u l-appoġġi, ħsara li l-attriċi qed titlob li tiġi kkumpensat għaliha.

Fuq kollox iżda, il-Qorti tqis illi l-ispejjeż għat-tiswija tax-xogħol difettuz imwettaq mill-konvenuti jiffiguraw sfiq bħala *“spejjeż oħra inkorsi mill-attriċi ... b'konsegwenza ta' eżekuzzjoni hażina u mhux skont is-sengħa u l-arti”* tal-appalt, kif del resto l-istess attriċi wkoll talbet il-ħlas fir-Rikors.

Il-fatt illi bil-kliem użat mill-attriċi fir-Rikors, it-talba tista' tagħti x'tifhem li għet imfassal fil-passat, fis-sens li l-ħsarat u danni li qed titlob li tiġi kkumpensata għalihom huma dawk *“imgarrbin”*, u l-ispejjeż huma dawk *“inkorsi”* minnha, għall-Qorti dan huwa ta' rilevanza ftit li xejn għaliex huwa ppruvat illi l-ħsarat u danni ġew imgarrba, qed jiġu mgarrba kontinwament u sejr inkomplu jiġu mgarrba sakemm il-ħsarat li ġejjin mix-xogħol difettuz riskontrat mill-Perit Tekniku fil-paragrafu 9 tar-relazzjoni, jissewwew. Il-Perit Tekniku kien ċar meta fisser fir-relazzjoni illi x-

xogħolijiet rimedjali deskritti minnu fil-paragrafu bin-numru 9 tar-relazzjoni jinħtiegu li jsiru, u l-ispejjeż relattivi jinħtiegu jintefqu, minħabba l-ħtija tal-konvenuti; “... jikkonferma illi l-ħsarat fil-ħitan u soffitti/soqfa tal-penthouse tar-rikorrenti u l-parti relattiva tal-konvenut huma attribwibbli għal mankanzi jew difetti fix-xogħol tal-kontrabejt u l-kisi tal-appoġġi, liema xogħol kien sar a karigu ta’ l-intimati”.¹⁰

Fuq kollox u fi kwalsiasi każ, din il-Qorti, bħala l-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-ewwel grad, m’hi jkollha marbuta u ma għandhiex tkun imxekkla bit-talba kif imfassla fir-Rikors promotur għaliex id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 213 tal-Kapitolu 12 jagħmluha ċar li jekk it-talba kif imfissra fir-Rikors ma tiġix ippruvata iżda jiġi ppruvat jedd ieħor, hija tista’ tiddeċiedi fuq dan il-jedd l-ieħor kif ikun għe hekk ippruvat, fuq l-istess Rikors, għad li dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidhol sewwa fit-talba oriġinali. U kif għe appena stabbilit, l-attriċi għandha jedd għall-ħlas tal-ispejjeż li jinħtiegu jintefqu b’konsegwenza tal-eżekuzzjoni hażina tal-appalt mill-konvenuti u biex dawn jissewwew u ma tibqax iġġarrab ħsarat fil-fond tagħha.

Għall-Qorti dan ifisser illi huwa ppruvat kif imiss illi l-attriċi għandha jedd għall-ħlas tas-somma rappreżentanti l-ħsarat u danni mgarrbin minnha, konsistenti fl-ispejjeż li huma meħtieġa biex jiġu eliminati dawn il-ħsarat.

Fir-rigward tal-ispejjeż li jeħtiegu jintefqu biex titneħħa s-swidija fuq is-soqfa u ħitan tal-penthouse tal-attriċi u fil-partijiet komuni fl-istess livell tal-penthouse, ikkawżata mill-perkolazzjoni tal-ilma, biex tisewwa l-ħsara fil-kisja tal-gypsum u jinżebgħu l-ambjenti relattivi, iżda mhux l-appartament sħiħ, mill-ġdid, il-Perit Tekniku illikwida s-somma ta’ €2,950 inkluż VAT.

Għaldaqstant, is-somma globali li tirrappreżenta l-ispejjeż biex jiġu msewwija l-ħsarat u danni li garrbet l-attriċi fil-propjeta’ tagħha bħala konsegwenza tax-xogħol difettuż imwettaq mill-konvenuti, hija dik ta’ €11,718.58, inkluż VAT.

¹⁰ Paragrafu 27 tar-relazzjoni.

Għall-bqija, kif ingħad diġa', l-attriċi ma ressqet ebda provi dwar xi spejjeż oħrajn li garrbet b'konsegwenza tal-appalt imwettaq hażin mill-konvenuti. Dwar l-allegat danni konsistenti f'kontijiet iktar għoljin tad-dawl għaliex ma setgħetx tistalla pannelli solari fuq il-bejt qabel sar ix-xogħol ta' tiswija tal-kontra-bejt, filwaqt li l-attriċi ma ressqitx prova tal-ispejjeż attwali tal-konsum tad-dawl u l-ammont li setgħet tiffranka kieku ġew installati pannelli solari fuq il-bejt, il-Qorti tosserva wkoll illi l-attriċi minn dan l-aspett evidentement ma mxietx mal-obbligu tagħha li tagħmel dak li kien raġonevolment possibbli li jsir sabiex jiġu minimizzati d-danni li kienet bi hsiebha tirreklama mingħand il-konvenuti u dan meta naqset milli teżegwixxi hija stess it-tiswijiet meħtieġa fuq il-bejt biex dan ikun jista' jilqa' l-installazzjoni tal-pannelli u b'hekk jitnaqqsu l-ispejjeż tal-konsum elettriku.

Ikkunsidrat;

Il-konvenuti jeċċepixxu l-preskrizzjoni tal-azzjoni bit-trapass ta' sentejn taħt l-artikolu 2149(a) tal-Kodiċi Ċivili. Huwa evidenti li t-talba tal-attriċi fir-Rikors promotur hija għall-ħlas tad-danni u mhux għall-eżekuzzjoni tal-appalt jew għal xi ħlas dovut lilha taħt ftehim tal-appalt¹¹. Madankollu, il-konvenuti jorbtu l-preskrizzjoni tal-azzjoni mal-eżistenza ta' kuntratt ta' appalt u żbaljatament jeċċepixxu l-preskrizzjoni opponibbli għall-azzjonijiet tal-bennejja għall-ħlas ta' xogħolhom jew il-materjal provdut minnhom. L-artikolu 2149(a) tal-Kap. 16 jiddisponi illi jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn, l-azzjonijiet tal-bennejja ta' bastimenti jew bċejjeċ oħra tal-baħar, u tal-kuntratturi ta' bini ieħor jew ta' xogħlijiet oħra ta' injam, ġebel, jew materjal ieħor, għall-opri maħdumin minnhom jew għall-materjali li jfornu. Għall-Qorti huwa evidenti li din il-preskrizzjoni mhijiex opponibbli għall-azzjoni li għandha quddiemha li m'hijiex azzjoni miġjuba 'l quddiem mill-bennej jew il-kuntrattur iżda minn min ta x-xogħol appaltat.

Għaldaqstant, qiegħda tiċċad it-tielet eċċezzjoni bħala infondata.

¹¹ Kemm hu hekk, l-attriċi kienet l-appaltant li kienet obbligata għall-ħlas lill-kuntrattur skont il-ftehim tas-7 ta' Novembru 2016.

Għal dawn il-motivi kollha, qieghda tiddisponi mir-Rikors tal-attriċi Christine sive Kristine Bonnici billi filwaqt li tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni fir-Risposta tal-konvenuti u tiċhad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn safejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' t-talba, tillikwida d-danni, hsarat u spejjeż oħrajn ikkaġunati bi htija tal-konvenuti fil-fond bin-numru 5, The Wave, Triq is-Sikka, Baħar ic-Ċagħaq, b'konsegwenza ta' eżekuzzjoni hażina u mhux skont is-sengħa u l-arti ta' xogħolijiet appaltati lilhom, fis-somma ta' h̄dax-il elef seba' mija u tmintax-il Euro u tmienja u hamsin ċenteżmu (€11,718.58) u tikkundanna lil KURT u ITIANA ABELA jhallsu din is-somma lill-attriċi, bl-imghax mil-lum u bl-ispejjeż kollha jkunu a kariku tal-istess konvenuti.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.