



QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA
ONOR. IMHALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.
Seduta tallum il-Ġimgha 31 ta' Jannar, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 176/2018 MH

Numru: 2

Dario Inchiumerelli u Esther Puleo

VS

Shaun Farrugia

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tat-23 ta' Frar 2018** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

1." Illi l-esponenti huma l-proprjetarji ta' penthouse numru hamsa (5) illi tinsab gewwa blokka appartamenti li hi ufficjalment immarkata bin-

numru mija (100), liema blokka tinsab gewwa Triq Sir William Reid, Il-Gzira;

2. Illi l-esponenti xtraw din l-imsemmija penthouse minghand l-intimat permezz ta' kuntratt pubbliku in atti nutar Dr Francesca Portelli tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017), u l-partijiet ftehemu li l-intimat kellu jlesti xogholijiet li kienu ghadhom pendent i kemm ghal dak li jirrigwarda l-penthouse kif ukoll ghall-partijiet komuni tal-blokka in kwistjoni.

3. Illi l-intimat ghadu sa llum m'espletax ix-xogholijiet kollha u anke x-xogholijiet minnu ezegwiti ma kienux ta' kwalita' tant li l-intimati sofrew danni u ghadhom qed isofru danni fil-proprjeta' taghhom rizultat tal-agir u nuqqasijiet tal-intimat.

4. Illi minkejja li l-intimat gie debitament interpellat permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 3350/2017 intavolata nhar it-tmintax (18) ta' Settembru tas-sena elfejn u sbatax (2017) sabiex iwettaq dak li kien intrabat li jwettaq, huwa baqa' Inadempjenti;

5. Illi r-rikorrenti kellhom iqabdu lil terzi sabiex jaghmlu parti mix-xogholijiet li kellu jaghmel l-intimat b'dannu u spejjez ulterjuri ghall-istess rikorrenti;

6. Illi minkejja li r-rikorrenti ppruvaw isibu soluzzjoni bonarja mal-intimat, dan ma sehhx;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-intimat naqas milli jezegwixxi l-appalt moghti lil fl-intier tieghu u li naqas milli jezegwixxi skond is-sengha u l-arti rikjesta mil-ligi, dik il-parti li attwalment ezegwixxa;

2. Tiddikjara li l-esponenti sofrew danni u inkorrew spejjez minhabba l-agir tal-intimat u konsegwentament tiddikjarah responsabbli ghal tali danni u spejjez inkorsi;

3. Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti minhabba l-agir tal-intimat u l-ispejjez inkorsi mill-esponenti okkorrendo b'nomina ta' Periti nominandi;

4. *Tikkundanna lill-intimat ihallas id-danni u l-ispejjez hekk likwidati lill-esponenti;*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali datata 18 ta' Settembru 2017 u tal-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment u bl-imghax dekoribbli skont il-ligi kontra l-intimat li huwa minn issa ingunt in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Shaun Farrugia tas-27 ta' Marzu**

2018 permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet -

1. *"Illi mhuwix minnu li l-intimat naqas milli jsegwixxi xi xoghlijiet fil-penthouse u/jew fil-partijiet komuni tal-blokka appartamenti mertu tal-kawza. L-unici xoghlijiet rimanenti huma dawk relatati mar-railing tal-bejt li baqa' ma giex kompletat bi htija esklussiva tar-rikorrenti li cahdu lill-intimat access ghall-propjeta*

2. *Illi x-xoghlijiet esegwiti mill-eccipjenti saru skont is-sengha u l-arti u l-proprjeta' giet mibjugha u mghoddija lir-rikorrenti fi stat tajjeb. Kien biss wara li tlestew x-xoghlijiet kollha mill-intimat u wara li r-rikorrenti inghataw pussess tal-praprjeta li r-rikorrenti ghazlu li jwettqu xoghlijiet ulterjuri kkummissjonati lil terzi mhux maghrufa mill-eccipjenti, liema xoghlijiet ulterjuri waslu ghall-hsarat li qed jilmentaw minnhom fil-kawza odjerna.*

3. *Illi konsegvventement kwalsijasi hsarat u/jew danni sofferti mir-rikorrenti huma esklussivament u unikament rizultat ta' xoghlijiet esegwiti mir-rikorrenti stess u/jew minn individwi ohra inkarigati minnhom.*

4. *Illi f'kull kaz, il-pretensjonijiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi bil-ligi."*

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet tagħhom.

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Nicholas Mallia.

Rat li l-kawża thalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li b'riżultat tan-nuqqas tal-konvenut milli jeżegwixxi l-appalt mogħti lilu fl-intier tiegħu fil-proprjeta' li huma xtraw mingħandu u fil-partijiet komuni, kif ukoll b'riżultat tan-nuqqas tiegħu li milli jeżegwixxi skont is-sengha u l-arti dik il-parti li attwalment eżegwixxa, huma sofrew danni u spejjeż. Qed jitolbu għalhekk li l-istess konvenut jiġi kkundannat sabiex jagħmel tajjeb għal tali danni u spejjeż.

Minn naħa tiegħu l-konvenut irrespinga l-pretensjonijiet tal-atturi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Huwa jsostni li mhux minnu li naqas milli jeżegwixxi xi xogħlijiet jew parti mill-appalt fil-fond tal-atturi u fil-partijiet komuni u li dak li sar minnu kien skont l-arti u s-sengħa. Inoltre, kwalunkwe ħsarat subiti mill-atturi

ġew kawżati wara li saru xogħlijiet ulterjuri kkummissjonati lil terzi mill-istess atturi.

Mill-atti jirriżulta li –

- (i) Permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Mejju 2017¹, l-atturi xtraw mingħand il-konvenut il-*penthouse* (fi stat *shell*) numru 5, ġewwa blokka appartamenti ufficjalment immarkata bin-numru 100, Triq Sir William Reid, Il-Gżira. Inkluż f'dan ix-xiri kien hemm il-bejt relattiv u l-arja kif ukoll, in komunjoni mas-sidien l-oħra tal-blokka, l-partijiet komuni senjatament iżda mhux limitatament għall-entratura, l-lift, ix-xaft tal-lift u t-taraġ;
- (ii) Ma' dan il-kuntratt ġiet iffirmata wkoll skrittura privata bejn il-partijiet fejn fost oħrajn qablu li² –
 - Il-partijiet komuni tal-blokka kienu għadhom ma tlestewx mill-venditur;
 - Il-bieb principali tal-appartament kien għadu ma ġiex konsenjat mill-venditur; u

¹ Fol 5 et seq

² Fol 23

- L-Energy Performance Certificate kien għadu ma ġiex preżentat mill-venditur.

(iii) Qablu wkoll li b'rabta ma' dan, il-venditur kellu jħalli s-somma ta' €5,000 mal-aġenzija tal-proprjeta' Remax, liema somma kellha tiġi ritornata lilu ladarba dak indikat kien jiġi kompletat.

(iv) **Xehed l-attur Dario Inchiumerelli** fejn spjega fost oħrajn liema kienu x-xogħlijiet li kien għad fadal li jsiru mill-konvenut fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt u ċioe'³ –

*“Missing floor drains (ritratti esebiti a fol 144 et seq)
Balcony in the bedroom – missing floor drain
Common area in front of my door – missing floor tiles
Missing plaster around the outside area of the balcony
Missing parapet walls (still missing to date).”*

Sostna li bejn id-data tal-iffirmar tal-kuntratt u d-data tal-ewwel ingress ta' ilma li seħħ fid-9 ta' Settembru 2017, il-konvenut kien lesta biss it-tiles tar-raba' u l-ħames sular fl-area komuni tal-blokka⁴.

L-attur ta rendikont tad-danni li kienu qed jiġu subiti fil-proprjeta' bl-ingress tal-ilma u tal-korrispondenza u komunikazzjoni li kien qed ikollu mal-konvenut

³ Fol 138

⁴ Fol 163

b'rabta ma' dan fejn l-atturi kienu qegħdin jissolleċitawh biex jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa halli l-ingress tal-ilma jieqaf. Saħansitra sar rapport mal-pulizija dwar din il-problema⁵. Eventwalment, huwa spiċċa nkariga terzi biex jagħmlu xogħlijiet rimedjali fuq il-bejt, liema xogħlijiet bdew fis-6 t'Ottubru 2017 u damu madwar għaxart ijiem. Dawn it-terzi wettqu wkoll xi xogħlijiet fil-penthouse tal-istess atturi li damu circa xahar. L-attur xehed li wara li saru dawn ix-xogħlijiet ma kienx hemm aktar problemi.

In kontro-eżami ġie mistoqsi hekk⁶ -

“Dr Andrew Saliba: Were the outside works concluded at the time of signing the final contract of sale?

Dario Inchiumerelli: Not everything. External drainage, terraces, waterproofing and roof waterproofing were not finished.”

L-attur ikkonferma wkoll li huma wettqu xogħlijiet strutturali tramite terzi qabel ma kien ġie ffirmat il-kuntratt finali ta' komprovendita

Mistoqsi ulterjorment jekk l-atturi wettqux xogħlijiet internament fil-fond qabel ma beda jseħħ l-ingress tal-ilma huwa li wieġeb fl-affermattiv. Ix-xogħlijiet kienu bdew minn qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt ta' komprovendita u baqgħu għaddejjin għal xi xhur u kienu saru minn kumpanija ta' kuntrattur taljan. L-attur

⁵ Fol 168

⁶ Fol 229

ta deskrizzjoni dettaljata ta' dawn ix-xogħlijiet. Huwa preżenta wkoll diversi fatturi marbuta max-xogħlijiet.

- (v) **Xehed il-perit Ian Turban, inkarigat mill-atturi**, biex jispezzjona l-ħsarat riżultanti mill-perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tal-atturi. Huwa anke hejja żewġ rapporti li ġew preżentati in atti datati 3 t'Ottubru 2017 u 19 t'Ottubru 2017 rispettivament⁷. Fid-19 t'Ottubru 2017 meta mar ra suffitt imxarrab u mzaqqaq 'l isfel hu ssuġġeixxa li ssir perforazzjonijiet fis-suffitt sabiex joħroġ l-ilma peress li kien hemm periklu li jisfronda. Xehed ukoll li meta fit-13 ta' Settembru 2017 huwa kien għamel spezzjoni fejn identifika diversi nuqqasijiet: nuqqas ta' żgoxx, qsim fil-konkos tal-kontrabejt, nuqqas ta' kisi mal-ħitan ta' barra, difett fl-apertura mill-komun għall-bejt stante li ma kellux livell għoli biżżejjed b'dana li seta' jippermetti l-ilma tax-xita jidħol ġewwa. Safejn ftakar, kien hemm qbil li l-konstatazzjonijiet peiritali kellhom jiġu rimedjati mill-istess Shaun Farrugia.

- (vi) **Xehdu wkoll Ciro Massimo Savarese u Luca Di Modugno** dwar xogħlijiet li wettqu fil-fond fuq inkarigu tal-atturi;

⁷ Fol 154 et seq

(vii) **Xehed Oliver Magro, rappreżentant tal-MEPA**, dwar applikazzjoni li tressqet mill-atturi mal-MEPA sabiex jiġu awtorizzati alterazzjonijiet żgħar fil-post;

(viii) **Xehed il-perit Ian Cutajar, inkarigat mill-konvenut** sabiex japplika mal-MEPA b'rabta mal-iżvilupp tal-blokka appartamenti in kwistjoni u sabiex isegwi x-xogħlijiet fuq is-sit. Iż-żjarat tiegħu fuq il-lant tax-xogħol kienu frekwenti. Ma ftakarx jekk kienx spezzjona l-kontrabejt meta sar pero' qal li din mhijiex struttura kritika tal-binja u għalhekk normalment mhux mistenni li jiġi spezzjonat. Qal li l-periti jippretendu li l-bennej jaħdem skont l-arti u s-sengħa.

Ix-xhud ma kienx f'qagħda li jikkonstata bl-eżatt x'kienet il-kawża tal-ingress tal-ilma fil-fond tal-atturi peress li ma kienx mar jivverifika fuq il-post. Dan stante li f'inkontru li kellu mal-attur fl-uffiċċju tiegħu, l-atteġjament ostili ta' Inchiumerelli kien tali li kien kostrett ikeċċih u ma reġax sar kuntatt bejniethom;

(ix) **Xehed il-konvenut Shaun Farrugia**, fejn qal li għalkemm oriġinarjament fil-konvenju l-partijiet kienu qablu li l-fond jinbiegħ fi stat *finished*, sussegwentement l-atturi talbu li l-kuntratt isir għall-fond

fi stat *shell*, kif fil-fatt sar. Huwa qal li l-ftehim ta' *shell form* kien jinkludi l-bini tal-ħitan minn ġewwa, s-soqfa tal-konkos, il-kontra-bejt, it-thermal insulation, waterproofing u żgħoxxatura fejn il-kontrabejt jiltaqa' mal-opramorta. Il-*finishes* l-oħra saru mill-atturi. Xi żmien wara li dawn il-*finishes* kienu lesti, l-attur ċempillu u qallu li daħallu l-ilma. Ittaqgħu fuq il-post, u kien preżenti wkoll il-perit Ian Turban għall-atturi. Qablu li l-konvenut jagħmel tapit tal-*membrane* fuq kollox biex tissolva l-problema tal-ilma. Huwa wassal ir-rombli tal-*membrane* fuq il-post pero' qabel ma saru x-xogħlijiet, għamlet xita qawwija u kien daħallu ħafna ilma. Wara dak l-incident tal-ilma huwa talab li jiġu l-periti Ian Cutajar u Ian Turban fuq il-post, pero' Ian Cutajar ma riedx jiġi peress li kien miġġieled minn mal-attur. Spiċċaw ma ltaqgħux. Inoltre, ma kellux aktar aċċess għall-blokka għax kien biegħ kollox f'dik il-blokka;

- (x) L-espert tekniku nkarigat mill-Qorti, l-perit Nicholas Mallia għamel diversi konstatazzjonijiet li wassluh għall-konkluzjonijiet indikati fir-relazzjoni tiegħu esebita in atti;
- (xi) Il-perit wiegħeb ukoll għal domandi in eskussjoni;

(xii) Waqt is-seduta tat-28 ta' Ġunju 2024 il-partijiet iddikjaraw li ma kinux ser jitolbu l-hatra ta' periti perizjuri;

(xiii) Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** li jipprovdi hekk –

“Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.”

Jigi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et** **deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**⁸ -

“Fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawża “Calleja vs Mifsud”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolineat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materia. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

⁸ Rik 988/08

*In linea ta' principju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx però illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod legġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipogġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht eżami (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta' Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001 ; “**Attard vs Tedesco et**” - Qorti tal-Appell – 1 ta' Ġunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irragonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967).”*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod legġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rrizulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigat Nicholas Mallia fir-relazzjoni peritali tiegħu li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Ikkunsidrat:

Fl-ewwel talba tal-atturi, l-Qorti qed tiġi mitluba tiddikjara li l-konvenut naqas milli jeżegwixxi l-appalt mogħti lilu fl-intier tiegħu u li naqas milli jeżegwixxi skont is-sengha u l-arti rikjesta mil-liġi, dik il-parti li attwalment eżegwixxa.

Imbagħad, **fit-tieni talba**, huma qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li sofrew danni u spejjeż minhabba l-aġir tal-konvenut u konsegwentement tiddikjarah responsabbli għal tali spejjeż u danni.

Jigi sottolineat in primis li, n linea ta' ġurisprudenza, ingħad hekk fil-każ

Maurice Hili vs Francis Attard et deċiż 26 ta' Frar 2019 -

“Gie affermat mill-qradi tagħna:

“Illi sabiex tirnexxi azzjoni għad-danni iridu jigu ippruvati erba' elementi:

(1) il-fatt dannuż illeċitu;

(2) l-imputabbilita' tal-istess fatt għal min ikun għamlu;

(3) id-dannu ikkaġunat minn dan l-istess fatt u

(4) id- “dolus” jew “culpa” da parti ta' min ikun għamlu.”

Għalhekk ikun hemm ir-responsabbli għad-danni jekk tiġi ppruvata konnessjoni loġika ta' kawża u effett bejn l-att u d-danni kkaġunati mill-istess att.

In linea ta' prinċipju jinsab enunċjat li "hu mprexxindibbilment rikjest sabiex ikun hemm lok għad-danni li jkun hemm ness ta' kawżalita bejn il-fatt kolpevoli u l-konsegwenza dannuża." (kollez. Vol. XLIV P1 p.343).

Imbagħad, għal dak li jirrigwarda l-istitut tal-appalt, l-appaltatur għandu diversi responsabbiltajiet u obbligi f'għajnejn il-liġi.

Fil-każ **Joseph Buhagiar et vs SMW Cortis Ltd** deċiż fis-27 ta' Mejju 2015

intqal hekk:

*"Dwar x'inhil r-responsabilita' w id-dover tal-appaltatur, din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza deċiża nhar il-25 ta' Jannar, 2011 fl-ismijiet **Stivala Operations Limited vs Fithome Interiors Limited** Ċitazzjoni Numru. 503/2007 fejn saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Proinvest Limited vs Giljan Agius** (Appell 8 ta' Jannar 2010) fejn intqal:*

"hu dover tal-appaltatur li jippresta xogħol tajjeb indipendentament x'jikkonsilja jew ma jikkonsiljax is-sid. Intqal kemm-il darba li l-appaltatur li jesegwixxi hażin ix-xogħol li jiffirma l-oġġett tal-appalt, huwa responsabbli għad-dannu kollu li jiġi minn dik l-eżekuzzjoni hażina. Dan hu hekk avolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xogħol jew l-appaltatur ikun mexa' skond l-ispeċifikazzjonijiet jew istruzzjonijiet, anke espresso, mogħtija mill-kommittent. L-appaltatur hu obligat u hu dejjem responsabbli li jagħti lil min qabbd u opra sodisfaċenti w ma jistax jallega li x-xogħol sar mhux sewwa għax il-kommittent ma oġġezzjonax għal mod kif kien qed isir ix-xogħol. Fil-fatt intqal ukoll li l-ħlas tal-prezz tal-appalt ma jfissirx neċessarjament approvazzjoni tax-xogħol jekk dan fil-fatt jirriżulta difettuż."

Jingħad ukoll kif mistqarr mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Muscat vs Cuschieri** deċiża fis-26 ta' Mejju 2006 li:

"min jidhol biex jesegwixxi appalt irid jagħmel tajjeb anke għall-bonta' tal-materjal li jforni, nkluz li dan il-materjal ikun idoneju għall-iskop li għalih ser jintuża". Din il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ġie meqjus fis-sentenza li ngħatat mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili deċiża nhar id-9

ta' Ġunju 2004 fl-ismijiet **Raphael Micallef vs Anthony Agius** fejn gie enfasizzat is-segwenti:-

I. skond il-prinċipji generali tad-dritt in materja ta' adempjenza kuntrattwali, l-appaltatur għandu jassikura li x-xogħol lilu kommess ikun ser isir utilment u mhux b' mod li l-quddiem juri difetti. B' obbligu primarju jibqa' dejjem li "l-appaltatur hu obbligat jeżegwixxi l-opra miftehma skond is-sengħa" (Kollez. Vol. XLI P II p 892). Dan fis-sens li "l' imprenditore ha l' obbligo di eseguire bene l' opera commessagli secondo i dettami dell' arte suo, e deve prestare almeno una capacita' ordinaria" (Kollez. Vol. XXVII P I p 374);

II. Dan stabbilit, "jekk hu jagħmel ix-xogħol ħażin, lanqas ma huwa eskluż mir-responsabilita' minħabba li hu jkun qagħad għal dak li ried il-kommittent" (Kollez. Vol. XL P I p 485). Jinkombi fuqu b' dover "di resistere ad ordini che egli vedesse pregiudizievole alla solidita' e contrarii alle buone regole dell' arte" (Kollez. Vol. XXV P I p 727). Gie deċiż ukoll illi "l-appaltatur li jeżegwixxi ħażin ix-xogħol li jiffirma l-oġġett ta' l-appalt huwa responsabbli għad-dannu kollu li jiġi minn dik l-eżekuzzjoni ħażina tax-xogħol; Dan jikkombacja mal-ħsieb professat illi "l'impiego di un uomo di scienza a dirigere il lavoro non esime mai l' appaltatore dal prestare quella diligenza e quella perizia ordinaria che gli e' imposto dalla natura del contratto" (Kollez. Vol. XXVII P I p 374)."

L-appaltatur huwa obbligat li josserva l-prinċipji tal-appalt skont is-sengħa u l-
arti anke fir-rigward tal-materjal użat. Fil-każ **Anthony Cauchi vs Pierre Galea**
deċiż fis-26 t'April 2006 il-Qorti qalet hekk –

"Huwa paċifiku qabel xejn illi "l-appaltatur hu obbligat jeżegwixxi l-opra miftehma skond is-sengħa, u meta hu jissomministra anke l-materjal, dan għandu jirrispondi għall-konsegwenzi kollha skond il-ligi" (Kollez. Vol. XLI P II p 892). Dan għaliex "id-difett tal-kostruzzjoni jista' jkun mhux biss xogħol ħażin imma anke xogħol esegwit b' materjal ħażin" (Kollez. Vol. XLI P I p 667). Gie in effetti ritenut f'kawża fejn l-appaltatur kien qed ifittex kemm lill-perit kif ukoll lill-kuntrattur għal xogħol ta' kostruzzjoni ta' bini "li d-difetti fil-kostruzzjoni jew fl-art jikkomprenedi anke d-difetti fil-materjali wżati fil-kostruzzjoni għax il-bonta' tal-materjali tidhol fl-ambitu ta' responsabilita' tant fuq l-appaltatur kemm ukoll fejn dan jirrikorri fuq l-arkitett li jkun inkarigat

mid-direzzjoni tal-kostruzzjoni. Dan billi l-eżekuzzjoni tax-xogħol tinvolti anke l-għażla tal-materjali u l-appaltatur u l-arkitett ma għandhomx jadoperaw materjali mhux tajba anke jekk is-sid ikun irid li jiġu wżati dawk il-materjali mhux tajba imma għandhom jirrifjutawhom” (Kollez. Vol. XXIX P I p 442);

*Minn dan jitnissel in linea ta’ principju illi, għal darba jinkombi b’obbligu fuq l-appaltatur li josserva n-normi ta’ indoli teknika fl-eżekuzzjoni ta’ l-opra, komprensiv f’ dan il-kontroll tal-materjal intiż li jiġi wżat, huwa għandu jastjeni ruħu milli jeżegwixxi l-opra jekk ikun deherlu, b’diligenza ordinarja, illi l-materjal mhux tajjeb jew dan kapaċi ‘l quddiem jimmanifesta difetti. “F’każ bħal dan hu għandu mill-ewwel ma jagħmel ix-xogħol jew ikollu jirrispondi għad-difetti li jiġru ‘l quddiem” - “**Mario Blackman -vs Carmelo Farrugia et nomine**”, Appell Kummerċjali, 27 ta’ Marzu 1972;”*

Naturalment għandu wkoll obbligi l-appaltant, primarjament dak li jissorvelja x-xogħlijiet li jkunu qegħdin isiru fuq ordni tiegħu.

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum, il-Qorti tirrileva li ma jirriżultax mill-atti li l-atturi appaltanti naqsu mill-obbligi tagħhom ta’ sorveljanza tax-xogħlijiet imwettqa mill-istess konvenut. Anzi huma għal aktar minn darba bdew ukoll isusu warajh biex ix-xogħlijiet li huwa kien intrabat li jlesti, mhux biss ilestihom tempestivament imma jkunu wkoll skont l-arti u s-sengħa.

Fir-rigward tal-obbligi tal-konvenut Shaun Farrugia qua appaltatur, l-ilment tal-atturi huwa essenzjalment fuq żewġ binarji u cioè’li –

- i) Huwa m’eżegwiex l-appalt mogħti lilu fl-intier tiegħu; u
- ii) Dak li eżegwixxa ma kienx skont l-arti u s-sengħa.

Minn naħa tal-konvenut, huwa rribatta dawn l-allegazzjonijiet fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu u ċioe' li –

- i) Mhuwiex minnu li huwa naqas milli jese gwixxi xi xogħlijiet fil-penthouse u/jew fil-partijiet komuni tal-blokka appartamenti mertu tal-kawża;
- ii) L-uniċi xogħlijiet rimanenti huma dawġ relatati mar-*railing* tal-bejt li baqa' ma ġiex kompletat bi htija esklussiva tar-rikorrenti li ċaħħdu lill-konvenut aċċess għall-proprjeta';
- iii) Ix-xogħlijiet esegwiti mill-konvenut saru skont is-sengħa u l-arti u l-proprjeta' ġiet mibjugħa u mgħoddija lill-atturi fi stat tajjeb;
- iv) Kien wara li tlestew x-xogħlijiet kollha minnu u wara li l-atturi ingħataw pussess tal-proprjeta' li huma għażlu li jwettqu xogħlijiet ulterjuri kkummissjonati lil terzi mhux magħrufa minnu, liema xogħlijiet ulterjuri wasslu għall-ħsarat li qed jilmentaw minnhom fil-kawża odjerna.

Ai termini tal-inkarigu mogħti lilu, u wara l-aċċess li sar u l-provi li sema', l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti, l-perit Nicholas Mallia tefa' dawġ ċar fuq din il-kwistjoni:

“Wara li l-esponent ha konjizzjoni tal-provi preżentati mill-partijiet, ġew konsidrati s-segwenti:

7.1 L-ewwel talba tal-parti attriċi

Ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni li l-intimat naqas milli jese gwixxi l-appalt mogħti lilu fl-intier tiegħu u li naqas milli jese gwixxi skont is-sengħa u l-arti rikjesta mil-ligi dik il-parti li attwalment esegwixxa.

L-esponent jistabbilixxi li s-segwenti xogħlijiet kienu parti mill-appalt tal-intimat u li baqgħu ma twettqux mill-intimat:

- a) Madwar 100m² waterproofing membrane fuq il-bejt tal-penthouse*
- b) Bini u kisi ta' madwar 12m² tal-opramorta fuq il-bejt tal-penthouse*
- c) It-terrazzini ma kellhomx drainage points, cioè ma kellhomx konnessjoni għal għol-meded vertikali tad-dranagġ.*
- d) Il-finishes tal-pjan tat-taraġ quddiem il-bieb tar-rikorrenti.*

L-esponent ipprepara Tabella A li tinkludi l-elenku tax-xogħlijiet pendent, id deskrezzjoni tax-xogħlijiet, il-valur tax-xogħlijiet u r-raġunijiet għaliex l-esponent ikkonkluda, li kienu parti mill-appalt tal-konvenuti. It-tabella tinsab f'Anness B."

Ser issir ukoll referenza għall-estratt mit-Tabella A - **Outstanding Works⁹**, fejn l-espert tekniku elabora r-raġunijiet li a bażi tagħhom ikkonkluda li dawn kienu jiffurmaw parti mill-appalt tal-konvenut.

1. Post: Roof level

Deskrizzjoni tax-Xogħol: *Waterproofing: Preparation & installation of liquid membrane with mesh enforcement.*

Kummenti tal-espert tekniku:

⁹ Fol 289

It is the opinion of the court expert that the waterproofing of the exposed roof levels (terraces & roofs) was part of the scope of works of the developer Sean Farrugia. The architect of the development confirmed that no waterproofing membrane was certified consequently the building was subject to water infiltration as claimed by Dario Inchiumarelli. The court expert therefore concludes that Inchiumarelli is to be refunded for the works done to waterproof the roof level. The assigned rate of Euro35/sqm includes the cleaning of debris preparation, sealing of cracks and the installation of liquid membrane with mesh reinforcement.

2. Post: Yards

Deskrizzjoni tax-Xoghol: *Connection of rain water drains to vertical connection*

Kummenti tal-espert tekniku:

It is the opinion of the court expert that the connection of the storm water pipes to the vertical drainage pipes was part of the scope of works of the developer Sean Farrugia. The Court expert therefore concludes that Inchiumarelli is to be refunded for the works done to connect the drains. The assigned rate of Euro200/connection allows for the hiring of specialist installers equipped with abseiling kit.

3. Post: Roof level

Deskrizzjoni tax-Xoghol: *Connection of rain water drains to vertical connection*

Kummenti tal-espert tekniku:

It is the opinion of the court expert that the construction of the parapet wall at roof level was part of the scope of works of the developer Sean Farrugia. The Court expert considers that this wall is clearly shown on the permit drawings consequently it should have been constructed with

the rest of the masonry works. The court expert therefore concludes that Inchiumerelli is to be compensated for the works still to be done. The assigned rate of Euro80/sqm includes the construction, plastering, paint and craiange costs.

4. Post: Landing in common area/ stairwell

Deskrizzjoni tax-Xoghol: Floor & wall finishes

Kummenti tal-espert tekniku:

It is the opinion of the court expert that the finishing of the common area, including the landing in front of the apartment of the plaintiff was part of the scope of works of the developer Sean Farrugia. The court expert therefore concludes that the plaintiff is to be compensated for the works done in the common area. The assigned lump sum rate of Euro1000 includes the supply and laying of tiles, plastering and painting of the top part of the stairwell.

Il-konvenut jissottometti li għaladarba l-atturi xtraw il-fond bħala *shell form* allura qablu li jixtru l-proprjeta' fi stat *unfinished*. Huwa rrikonoxxa li anke meta appartament jinxtara *shell form*, l-iżviluppatur xorta waħda jrid jagħmel xogħlijiet ta' finishings bażiċi esterni bħal kisi u tibjid mal-faċċati, l-appoġġi u l-btiehi, preparamenti tal-konnessjonijiet tad-dawl u l-ilma konsistenti f'katusi tad-drenagġ u kanen li jissuplixxu l-ilma mill-main tal-Gvern, u wiring tad-dawl mill-main tal-Gvern sa kull appartament, u l-qugh għall-ilma jew waterproofing bażiku fil-forma ta' kontrabejt (*screed*, ossia saff ta' konkos addizzjonali fuq is-saqaf tal-bejt).

Madankollu l-konvenut ikkontesta l-obbligu ndikat mill-perit tekniku li, *“jagħmel waterproofing ta’ kwalita’ għolja fuq il-bejt anke meta l-post jiġi akkwistat shell form¹⁰.”* Huwa sostna li filwaqt li jista’ jagħti l-każ li jkun hemm ċirkustanzi fejn żviluppatur jobbliga ruħu li jagħmel waterproofing, din mhijiex ir-regola. Kompla jargumenta li fil-każ odjern, huwa mhux biss għamel dak kollu mistenni minnu bħala żviluppatur ta’ proprjeta’ fi stat *shell*, talli mar oltre u għamel il-qatran, li huwa forma oħra ta’ waterproofing fuq il-kontrabejt.

Il-Qorti tirrileva pero’ li din id-difiża giet kontradetta mhux biss mill-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu kif fuq ingħad, imma giet ulterjorment imxejna waqt l-eskussjoni tiegħu fis-seduta tat-28 ta’ Ġunju 2024¹¹ -

“Avukat: meta ngħidu shell form, xi tfisser?”

Xhud: mela, generalment tfisser li ikun mhux finished, iġifiri il-, il-finishes ta’ gewwa ma jkunx qedgħin hemm iġifiri ma jkunx hemm kisi, dawl, ilma, madum. Pero il-, il-finishes ta’ barra generalment ikun hemm. Dejjem skont il-ftehim fl-appalt. Imma shell form ta’ gewwa mhux neċessarjament ifisser shell form min barra ukoll.

(.....)

Qorti: Li tgħid shell form, il-minimu jista ikun hekk?

Xhud: le, ma hemmx definizzjoni hekk, pero generalment meta jkun hemm komun, fejn il-faċċata u aperturi trid tkun unita, it-trattament ikun uniku. Issa, iġifiri jekk ma hemmx ftehim f’applat, hija l-oppinjoni tiegħi li b’mod automatiku l-external envelope tkun inkluża fil-komun, bħala finihes tal komun.

¹⁰ Fol 339

¹¹ Fol 307

Qorti: Dak meta ngħidu li bħala komun ikun finished, jinkludi faċċata. Għax il-faċċata hija komuni

Xhud: Eżatt

(.....)

Avukat: igifiri anke fin-nuqqas t' stipulazzjoni fil-kuntratt tal-applat, ergjt semmejt kuntratt ta' appalt. Tagħmel differenza jew le? Igifiri jekk ma hemmx ftehim speċifiku dwar ix-xogħolijiet ta' finishings fuq barra, qed ngħidu li xorta waħda il-finishing irrid issir fuq barra kollha?

Xhud: F'nuqqas ta' ftehim jien nikkonkludi li huwa l-obbligu tad-developer li jagħmel finishing tal-exterior envelope

Avukat: u x'jikkonsistu dawn il-finishings skont inti?

Xhud: mela

Avukat: hemm xi minimu li irrid jigi irrid issir? Xhud: a waterproof structure, igifiri li il-il-bjut ikollhom il-kontrabejt u il membrane u l-aperturi ikunu, ikunu il-post.

Avukat: Okay, l-aperturi, kisi u waterproofing?

Xhud: Eżatt

Avukat: Din, u meta ngħidu waterproofing, qed ngħidu ta' kollox?

Xhud: Ta' bjut

Avukat: Gallerija le, terrazini issiru ukoll?

Xhud: Terrazini hafna drabi finishings tal-art, il-madum ikun parti min min qed jgħmel gewwa, pero bħala waterproof, dak li qed jgħati il-ater tight structure ikun a kariġu tad-developer. Igifiri il-kontrabejt u membrane ikun f'idejn id-developer.

Avukat: U din toħrog min xi ligi? Toħrog min xi building codes, xi standards, xi guidelines? Jew hija l-oppinjoni tiegħek?

Xhud: Hija oppinjoni tiegħi a bażi tal-industrija.

Avukat: Bil-miktub naqblu li ma ana xejn f'Malta fuqhom dawn? X

hud: Naqblu li ma hemmx miktub.”

Inoltre, l-perit Nicholas Mallia kkonstata wkoll li kien hemm nuqqasijiet oħra da parti tal-konvenut fejn xogħlijiet minnu mwettqa ma sarux skont l-arti u s-sengħa u kwindi wasslu għall-ingress ta' ilma fil-fond tal-atturi. L-espert tekniku pero' kkonstata wkoll li xogħlijiet oħra li saru minn terzi fuq inkarigu tal-atturi kkontribwew ukoll għall-perkolazzjoni tal-ilma fil-penthouse mertu tal-kawża:

“7.2 Dwar it-tieni talba tal-parti attriċi, r-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara li l-esponenti sofrew danni u inkorrew spejjeż minħabba l-aġir tal-intimat u konsegwentament tiddikjarah responsabbli għal tali danni u spejjeż inkorsi.

L-esponent ikkonsidra li d-dhul tal-ilma kien kaġun ta' żewġ fatturi:

- a) *Li l-bejt ta' fuq il-penthouse ma kellux waterproofing membrane: Skont ix-xhieda tal-perit tal-proġett Ian Cutajar, il-waterproofing membrane ma ġiex inkluż fil-kejl u ċ-ċertifikati tax-xogħlijiet. Saret però żebgħa tal-qatran taħt il-kuntrabejt tal-konkos. Is-sengħa u l-arti titlob li l-waterproofing membrane fil-forma ta' twapet tal-qatran iwweldjati ma' xulxin jew aħjar liquid membrane għandu jitpoġġa fuq jew taħt il-kuntrabejt tal-konkos. In-nuqqas ta' dan il-membrane invarjabbilmment iwassal għal dhul tal-ilma.*
- b) *Li r-rikorrenti għamel alterazzjonijiet strutturali bi traskuraġni: Hemm qbil bejn il-partijiet li r-rikorrenti għamel xogħlijiet strutturali a karigu tiegħu stess, cioè saret applikazzjoni lill-Awtorità tal-Ippjanar f'isem ir-rikorrenti u r-rikorrenti stess qabbad kuntrattur Taljan biex jeseġwixxi x-xogħlijiet. Skont ix-xhieda tal-perit tal-proġett Ian Cutajar inqalghu xi hitan diviżorji bla ma ġew mirfuda (appoġġjati) is-soqfa, u dan ġie kkonfermat mix-xhieda ta' Luca Di Modugno (il-kuntrattur tar-rikorrenti) u ta' Shaun Farrugia. Il-pjanti strutturali sottomessi minn Dario Inchiomerelli (Dok DI b u Dok DI e) juru biċ-ċar li l-hitani li nqalghu kienu strutturali. Dan ifisser li fil-mument li nqalghu l-hitani, kien hemm probabbiltà kbira li s-soqfa jiċċalqu iktar milli suppost. Dan*

iċ-ċaqliq probabbilment wassal għal formazzjoni ta' xquq u konsenturi fil-livell tal-kontrabejt, li finalment huma rotta għad-dhul tal-ilma."

B'zieda ma' dan, il-perit tekniku pero' enfasizza li –

"Hi l-opinjoni tal-esponent li l-fattur primarju li wassal għad-dhul tal-ilma hu l-fatt li ma sarx il-waterproofing membrane, li oriġinarjament kien parti mill-appalt tal-intimat. L-esponent jikkonsidra li kwalunkwe bejt bla waterproofing membrane invarjabbilment ikun soġġett għad-dhul tal-ilma. Il-fatt li saru alterazzjonijiet bi traskuraġni mir-rikorrent aggrava d-difett li kien pri-eżistenti, għal din ir-raġuni l-esponent jikkonkludi li r-responsabbiltà għad-dhul tal-ilma għandha titqassam 75% tort tal-intimat u 25% tort tar-rikorrenti."

Il-konvenut jikkritika dan l-apporzzjonament ta' htija għax fil-fehma tiegħu l-problema tal-ingress tal-ilma fil-fond bdiet wara li l-atturi wettqu xogħlijiet strutturali tramite terzi. Madankollu l-Qorti tikkondividi mar-risposta li ta l-perit tekniku f'dan ir-rigward meta mistoqsi waqt l-eskussjoni –

"Avukat: Dwar, l-appozzjament ta' htija inti wasalt a konkluzjoni li hemm 75% htieja tad-debeloper Shaun Farrugia u 25% ta' Dario Inchiumerlli, tista tispjegalna x'methodoloija użajt biex wasalt għal din il-proportion? Xi formula li applikajt? Jew xi haga suggettiva u diffiċli? Spjegalna ftit."

Xhud: Mela, ir-raġunar kien dan. Kien hemm nuqqas mid-developer għax ma għamillx il-waterproofing. Pero forma ta' kontrabejt, xi haga għamel, li kienet soluzzjoni fqira. Pero it-tentattiv ta' xi haga saret. Issa, meta għamel ix xogħolijiet Dario Inchiumerelli, għamel xogħol daqxajn goff. Fis-sens, li johrog mix-xhieda li il-bennej li qabbad ma użax il-jackijiet ki suppost."

.....Issa ir-riżultat kien li possibbilment, li kien aktar ċaqliq min suppost. Igifiri oggett diffetuz li l-binja wirtet mid-developer, giet aktar gravi minhabba li sar xogħol mhux skont is-sengħa. Igifri sar overlap min żewg żballji. Fl-oppinjoni tiegħi il-ħsarat li saru l-konsegwenza ta' "

hsart kienet divizibbli bejn tnejn u il-porzjoni kien aktar lejn id-developer, għax kieku id developer għamel membrane kif suppost ma kienx.....ma kienx jinqala li inqala, u kieku Dario għamel xogħol skont is-sengħa il-ħsara kienet probabli tkun inqas, b'hekk wasalt għal dik.

Avukat: pero, l-ilma daħal biss war li saru dawn ix-xogħolijiet. Ara tiftakarx jew forsi tara mar-rapport. Naqblu s'hawn?

Xhud: Jien, jekk niftakar sew

Avukat: ma kienx hemm rapport li jgħidu li daħhal l-ilma qabel li saru dawn l-alterazzjonijiet. Minkejja li qed ngħidu li ma kienx hemm waterproofing.

Xhud: jien ngħid li kien affair ta' timings, iż-żmien li beda jahdem fih Dario, ikkonċida ma' żmien fejn ma kienx hemm xita, kien perjodu ta' sajjf. Igifiri x'hin spiċċa sajjf, u bdiet ix-xitwa, f'Ottubu għax kienet xita liema bħala, Dario daħal u għamlet din ix-xita u għereq kull ma hemm.

Avukat: igifiri mil-mument li kienet lesta il-binja bil-kontrabejt, imma mhux waterproofing qetilna, sa meta daħal l-ilma ma għamlitx xita igifiri f'dak il perjodu? Igifiri bejn l-estenzzjoni, bejn it-tlestija tal-progett min Shaun Farrugia, sakemm saru l-estenzzjoni ħziena min Dario, ma għamlitx xita f'dak il-perjodu kollhu?

Xhud: it-timing kien wieħed li wasalni biex nikkonkludi b'dak il-mod. Mela, dak iż-żmien Dario kien magħgel biex jithol għax kien qed jistenna tarbija dak iż-żmien, u ix-xhur ta' qabel għamlet ix-xita, huwa kien qed jaggel biex jagħmel finishes. Għalmenu hekk nifhem mix-xhieda. Issa jekk għas-saħħa tal-argument ngħid li beda jahden sew f'april, ta' qabel ma għamlet ix-xita, f'dawk is-sitt xhur kien laħaq ta' skoss tajjeb, u jekk kien hemm l-ilma, ma kinitx ha tkun evedenti għax il-finishes ma kienux hemm qabel, kienet kwistjoni ta' timing li il-poblema ma kinitx cara qabel.

Avukat: pero, bħala fatt minitx ċert jekk għamiltx xita qabel ma saru xogħolijiet strutturali ta' Dario.

Xhud: Le għamlet xita żgur

Avukat: Imma ma daħalx ilma. X

hud: jekk daħal l-ilma ma għamlitx ħsara għax ma kienx hemm finishes."

Il-Qorti għalhekk sejra tadotta dan l-apporzzjonament ta' responsabbilta' rakkommandata mill-espert tekniku u cioè 75% tort tal-konvenut u 25% tort tal-atturi.

Il-Qorti tirreferi wkoll għal konstatazzjonijiet li għamel il-perit tekniku dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut –

“8.1 Dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-parti konvenuta

L-intimat eċċepixxa illi mhuwiex minnu li naqas milli jese gwixxi xi xogħlijiet fil-penthouse u/jew fil-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti mertu tal-kawża. Skont l-intimat l-uniċi xogħlijiet rimanenti huma dawk relatati mar-railling tal-bejt li baqa' ma giex kompletat bi htija esklussiva tar-rikorrenti, li चाहंदु lill-intimat aċċess għall-propjetà.

L-esponent ipprepara Tabella A li tinkludi l-elenku tax-xogħlijiet li l-intimat naqas milli jese gwixxi fil-penthouse u fil-partijiet komuni tal-blokka. Dawn ix-xogħlijiet gew ikkwantifikati u jammontaw għal €7,268.80 (VAT inkluz).

Dwar l-premessa tal-konvenuti li x-xogħlijiet relatati mar-railling tal-bejt baqa' ma giex kompletat bi htija esklussiva tar-rikorrenti, l-esponent jikkonsidra li ma gietx ipprezentata evidenza li ssostni din it-teżi. Konsegwentament l-ispiza tal-bini tal-opramorta giet inkluz fil-lista ta' xogħlijiet pendenti.

8.2 Dwar it-tieni eċċezzjoni tal-parti konvenuta

L-intimat eċċepixxa illi x-xogħlijiet esegwiti mill-eċċipjenti saru skont is-sengħa u l-arti u l-propjetà giet mibjugħa u mghoddija lir-rikorrenti fi stat tajjeb. Kien biss wara li tlestew x-xogħlijiet kollha mill-intimat, u wara li r-rikorrenti ngħataw pussess tal-propjetà li r-rikorrenti għażlu li jwettqu xogħlijiet ulterjuri kkummissjonati lil terzi mhux magħrufa mill-eċċipjenti, liema xogħlijiet ulterjuri waslu għall-ħsarat li qed jilmentaw minnhom fil-kawża odjerna.

L-esponent jagħmel referenza għall-paragrafu 7.2 ta' din ir-relazzjoni.”

Fid-dawl tal-osservazzjonijiet kollha suesposti l-Qorti hija tal-fehma **li l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi għandhom jintlaqgħu bil-mod kif appena deċiż** b'dana li l-konvenut Shaun Farrugia huwa meqjus li naqas milli jese gwixxi l-appalt mogħti lil fl-intier tiegħu u naqas ukoll milli jeżegwixxi skont l-arti u s-sengħa. Huwa għalhekk għandu jkun responsabbli għad-danni u spejjeż inkorsi mill-atturi b'riżultat ta' dan.

Konsegwentement, **l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut ser jiġu miċhuda hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.**

Permezz tat-**tielet u r-raba' talba** l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tillikwida u tordna l-hlas tad-danni minnhom sofferti kawża tal-aġir tal-konvenut.

In vista tal-konklużjonijiet raġġunti b'rabta mal-ewwel żewġ talbiet, ser jintlaqgħu ukoll it-tielet u r-raba' talba kif ser jingħad. Peress li l-kwantifikazzjoni tad-danni hija waħda essenzjalment teknika tenut kont il-fattispeċje tal-każ, il-Qorti ser tirreferi għall-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-perit tekniku fir-rigward:

*“7.3 Dwar it-tielet talba tal-parti attriċi Ir-rikorrenti talbu lil din l-onorabbli Qorti tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti minhabba l-aġir tal-intimat u l-ispejjeż inkorsi mill-esponenti okkorrendo b'nomina ta' perit nominandi.
L-esponent ipprepara erba' tabelli biex ikkwantifika l-valur tad-danni:*

Tabella A- Xogħlijiet li kienu/huma pendent

Tabella B- Xogħlijiet reparatorji minhabba d-dħul tal-ilma

Tabella C- Spejjeż oħra li għamel ir-rikorrenti b'konsegwenza tad-dħul tal-ilma

Tabella D- Sommarju ta' Tabelli A, B & C

L-esponent ikkonkluda li r-rikorrenti soffra danni ekwivalenti għal €15,438.55, VAT inkluz.

7.4 Dwar ir-raba' talba tal-parti attriċi Ir-rikorrenti talbu lil din l-onorabbli Qorti tikkundanna lill-intimat iħallas id-danni u l-ispejjeż hekk likwidati. L-esponent ikkonkluda li r-rikorrenti soffra danni ekwivalenti għal €15,438.55, VAT inkluz."

Dan ifisser allura li:

Skont it-tabella A, il-valur tax-xogħlijiet rimedjali meħtieġa biex jagħmlu tajjeb għan-nuqqasijiet tal-konvenut li ma esegwiex fl-intier tiegħu l-appalt mogħti lilu huwa ta' **€7,268.80 VAT inkluz.**

Skont it-tabella B, il-valur tax-xogħlijiet rimedjali meħtieġa biex jagħmlu tajjeb għan-nuqqasijiet tal-konvenut li ma esegwiex l-appalt mogħti lilu skont l-arti u s-sengħa huwa ta' **€6,639.75 VAT inkluz.** Kif jirriżulta mill-istess tabella, din iċ-ċifra tirrapreżenta 75% tad-danni kawżati lill-atturi, liema ċifra għalhekk għandu jagħmel tajjeb għaliha l-konvenut. Il-kummenti tal-espert tekniku f'din it-tabella flimkien mal-breakdown taċ-ċifri jispjegaw b'mod ċar kif giet kalkulata din il figura.

Skont tabella C il-valur tal-ispejjeż li għandhom jithallsu lill-atturi huwa ta' **€1,530 VAT inkluz**. Hawnhekk il-Qorti tirimarka li kif għustament qal l-espert tekniku, għalkemm b'riżultat tal-perkolazzjoni ta' ilma fil-fond tal-atturi, l-istess fond ma kienx abitabbli sakemm għew rimedjati l-ħsarat subiti, pero' ma kienx hemm il-ħtieġa li l-atturi jivvjaġġaw l-Italja biex fil-frattemp jabitaw f'akkomodazzjoni alternattiva. Għalhekk, il-konklużjoni tal-espert tekniku li l-atturi m'għandhomx jirċievu rifiżjoni tal-ħlasijiet marbuta mal-ispejjeż tal-ivvjaġġar bl-ajru lejn l-Italja hija waħda korretta. Inoltre, r-raġunamenttal-istess perit b'rabta mal-ispejjeż tal-allogġjar u l-miżati tal-perit inkarigat mill-atturi, naturalment b'responsabilita' ta' 75%, qed jiġi abbracjat mill-Qorti wkoll.

Dan kollu jwassal lill-Qorti għall-konklużjoni aħħarija li **l-ammont totali ta' danni li ser jiġi likwidat a favur tal-atturi u li l-konvenut għandu jhallashom huwa ta' €15,438.55** (Tabella D).

It-tielet u r-raba' talba sejr in għaldaqstant jintlaqghu kif inghad.

Għall-istess raġunijiet, il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut ser jiġu miċhuda ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Premess dana kollu jinħtieġ jinghad lil-Qorti flit sewwa l-kritika li saret fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut versu l-konklussjonijiet peritali tekniċi. Tqies li għalkemm saret id-debita eskussjoni tiegħu pero' l-konvenut kellu toroq oħra li

seta' legalment jirrikorri għalihom biex jipprova jirribatti konklussjonijiet avversarji. Dan ma sarx b'għażla tiegħu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi -

- 1. Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut Shaun Farrugia hlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**
- 2. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li għar-raġunijiet u bilmod kif deċiż fis-sentenza, l-konvenut naqas milli jeżegwixxi l-appalt moghti lilu fl-intier tiegħu u li naqas milli jeżegwixxi skont is-sengħa u l-arti rikjesta mil-liġi, dik il-parti li eżegwixxa;**
- 3. Tilqa' t-tieni talba tal-atturi u tiddikjara li huma sofrew danni u nkorrew spejjeż minhabba l-aġir tal-konvenut u konsegwentament tiddikjarah responsabbli għal tali danni u spejjeż inkorsi in linea ma' dak deċiż fis-sentenza;**
- 4. Tilqa t-tielet u r-raba' talba billi tillikwida s-somma globali ta' hmistax -il elf erba' mija u tmienja u tletin Ewro u hamsa u hamsin**

ċenteżmu (€15,438.55) bħala danni sofferti mill-atturi minħabba l-aġir tal-konvenut u tordna lill-istess konvenut iħallas tali somma lill-atturi;

5. In vista ta' dak deċiż fis-sentenza, l-ispejjeż tal-kawża għandhom jinqasmu hekk: $\frac{3}{4}$ ikunu a karigu tal-konvenut u $\frac{1}{4}$ ikunu a karigu tal-atturi. Il-konvenut għandu jħallas ukoll l-imghax legali li għandu jibda jiddekorri millum.

Onor. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Rita Falzon

Dep. Reg.