FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 9 t'April 2025

Rikors Numru: 179/2013 MLF

Joyce Lynn Bonello

vs

Christal Services Limited

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors tal-attrici fejn talbet sabiex is-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallasha danni li ghandhom jigu likwidati minn din il-Qorti, okkorendo bl-opra ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz, rapprezentanti d-danni sofferti mill-attrici konsegwenza diretta ta' xoghol ta' waterproofing li ma sarx skond is-sengha w l-arti mis-socjeta' konvenuta u danni ohra li l-attrici giet kostretta thallas lis-sidien tal-propjeta' adjacenti ghall-hsarat ikkawzati fil-fond taghhom, konsegwenza diretta tax-xoghol li ma sarx skond is-sengha w l-arti mis-socjeta' konvenuta.

   Jigi dikjarat li f'kull kaz id-dannu soffert mill-attrici ma jeccedix l-ammont ta' hdax-il elf sitt mija u sitta uerbghin euro u sebgha u tmenin centezmu (€11,646.87).

   Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' konvenuta.

2. Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta fejn eccepiet:

i. Illi, assolutament mhux minnu li x-xoghol ta' water proofing ezegwit mis-socjeta' esponenti, ma sarx skont l-arti u s-sengha.

ii. Illi, subordinament u minghajr pregudizzju, l-eccipjenti tichad illi hija ikkawzat xi danni lill-attrici.

iii. Illi, subordinament u minghajr pregudizzju, jekk l-attrici soffriet xi danni, dan kien a kawza taghha stress li ma haditx hsieb illi tkopri il-water proofing illi sar b'kisja konkos li kellu jigi ezegwit mit-terz, kif kellu jsir skond l-arti u s-sengha.

iv. Illi, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

3. Semghet ix-xhieda u rat id-dokumenti u l-atti kollha ipprezentati.

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-Fatti

5. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

i. L-attrici[1] xehdet li fis-sena 2012 kienet bdiet xoghlijiet ta' rinnovazzjoni fil-fond taghha gewwa l-Isla, u bhala parti minn dawn ix-xogholijiet il-perit taghha kien ta parir sabiex applikat *waterproofing* fuq il-bejt. Spjegat li hija kienet avvicinat lis-socjeta' konvenuta li kienet offritilha zewg possibiltajiet u cioe' *membrane* jew *thermaseal*. Xehdet li hija kienet ghazlet *thermaseal* stante li Christopher Borg, rapprezentat tas-socjeta' konvenuta, kien qalilha li din l-opzjoni kienet ta' kwalita' superjuri u kellha garanzija ta' 20 sena. Is-socjeta' konvenuta pprovdiet stima ghal applikazzjoni ta' *thermaseal* bi hxuna ta' 45-50mm fuq saqaf ta' 80 metru kwadru,

[1] Ara l-affidavit tal-attrici a *fol*. 29 tal-process

u ghab-bazi ta' din l-istima hija hallset depozitu ta' €450. Wara li tlesta x-xoghol hallset il-bilanc fl-ammont ta' €767.68.[2]

ii. Kompliet tixhed li ftit wara kienet ghamlet ix-xita u kien dahal hafna ilma kemm fil-fond taghha kif ukoll fl-appartament tal-girien taghha Joseph u Mariella Pisani, li minhabba dan l-ingress ta' ilma sofrew hsarat fl-ghamara u l-*appliances* tal-kcina taghhom. Ghalhekk hija kienet inkarigat lill-Perit Cleaven Tabone, li kien ikkonkluda li t-*thermaseal* ma kienx applikat skond l-arti u s-sengha, tant li kien hemm partijiet miftuha li ppermettew id-dhul tal-ilma. Il-perit Tabone ikkonferma wkoll li l-ingress tal-ilma fil-fond adjacenti kien gej mill-bejt taghha.[3]

iii. Spjegat li hija kienet informat b'dan lil Christopher Borg u talbitu jsewwi x-xoghol difettuz izda dan kien rrifjuta, u ghalhekk kienet baghtet diversi ittri legali tramite l-avukat taghha lis-socjeta' konvenuta u sussegwentement anke ittra ufficjali. Kompliet tixhed li hija kienet hallset €20 lil Philip Agius li kien spezzjona l-*appliances* tal-kcina tal-konjugi Pisani u kien iccertifika li l-hsara ma setghetx tissewwa.[4] Spjegat li l-*appliances* godda ghall-kcina kienu jiswew €1,228, filwaqt li l-istima sabiex l-ghamara taghhom tinbidel kienet fl-ammont ta' €1,560.[5] Xehedet li ghalhekk kienet lahqet ftehim mal-konjugi Pisani li permezz tieghu hija hallsithom €3,000 u huma ssurogawha fid-drittijiet taghhom.[6]

iv. In kontro-ezami, l-attrici xehdet li Christopher Borg ma kienx qalilha li kellha taghmel il-kontrabjet minnufih. Spjegat li waqt li kienet niezla x-xita kienet telghet fuq il-bejt mal-perit u mal-girien biex jaraw minn fejn diehel l-ilma u kienu sabu li kien hemm qasma fit-*thermaseal*. Qalet li meta lahqet il-ftehim mal-konjugi Pisani ghamlet tentattiv sabiex tikkomunika ma Christopher Borg izda dan beda jghidilha li hu ma kellux x'jaqsam.[7]

---

[2] Ara Dok JB1 u Dok JB2 a *fol*.32 u *fol*. 33 tal-process
[3] Ara Dok JB3 a *fol*. 34 tal-process
[4] Ara Dok JB4 a *fol*. 38 tal-process
[5] Ara Dok JB5 a *fol*. 39 u Dok JB6 a *fol*. 42 tal-process
[6] Ara Dok JP7 a *fol*. 43 tal-process
[7] Ara l-kontro-ezami tal-attrici a *fol*. 93 tal-process

v. Il-Perit Cleaven Tabone, perit *ex parte* tal-attrici, xehed li huwa kien inkarigat mill-attrici sabiex jiehu hsieb ix-xogholijiet li kienu ser isiru fil-fond taghha. Spjega li bhala parti minn dawn ix-xogholijiet huwa kien taha parir sabiex jigi applikat it-*thermaseal* fuq il-bejt stante li l-applikazzjoni ta' dan il-materjal isservi kemm bhala *insulation* kif ukoll *water proofing*. Xehed li dan il-materjal jigi applikat fuq il-wicc tal-bejt u jitla' sal-ewwel filata tal-hajt minn mal-konkos. Qal li minn spezzjoni li kien ghamel kien irrizultalu li dan il-materjal ma kienx gie applikat korrettement fil-bejt tal-*washroom*, kemm ghaliex l-applikazzjoni tal-materjal ma baqghetx tiela sa gholi ta' filata mad-dawra kollha tal-bejt u anke ghaliex fejn saret din ma saritx bl-istess hxuna bhal wicc tal-bejt. Dan wassal biex thalla xaqq li minnu dahal l-ilma. Xehed li huwa kien acceda fil-fond tal-girien tal-attrici u kien ra l-ilma hiereg mix-xorok u mill-appogg.[8] In kontro-ezami l-perit spjega li f'kaz fejn wara li jkun gie applikat it-*thermaseal* tinzel ix-xita, l-ilma tax-xita ghandu jibqa fuq it-*thermaseal* anke jekk ikun ghadu ma sarx il-kontrabejt.

vi. Mary Ann Pisani xehdet li fit-3 ta' Settembru 2012 kienet ghamlet ix-xita u kien dahal hafna ilma mis-saqaf tal-fond tal-attrici ghal gewwa l-kcina tal-fond taghha. Spjegat li qabel l-attrici kienet ghamlet ix-xogholijet fil-fond taghha qatt ma kien dahal ilma ghandha. Xehdet li l-attrici kienet talbitha ggib stima relattiva ghall-hsarat li kienet sofriet l-ghamara taghha u stima ohra ghall-*appliances* li kienu jehtiegu li jinbidlu. Spjegat li peress li hi u zewgha ma setghux jibqghu bl-*appliances* u bl-ghamara dannegjati, kienu lahqu ftehim mal-attrici li permezz tieghu l-attrici kienet hallsithom is-somma ta' €3,000.[9]

vii. Diego Fenech xehed li huwa kien gie inkarigat mill-attrici sabiex jaghmel xogholijiet fil-fond taghha li kienu jinkludu t-tibdil tas-soqfa. Spjega li wara li kien tqieghed il-konkos tal-bejt ta' fuq, kien sar xoghol ta' *waterproofing* minn terzi bit-*thermaseal*. Spjega li sussegwentement l-attrici kienet infurmatu li dan ix-xoghol ta' *waterproofing* kien lest u madwar tlett ijiem wara huwa kien mar u qieghed it-torba fuq it-*thermaseal* bil-hsieb li l-gurnata ta' wara jitqieghed il-kontrabejt. Madankollu l-ghada kienet ghamlet maltempata u ghalhekk il-kontrabejt ma setghax isir. Peress li fil-fond tal-attrici kien diehel l-ilma kien nehha t-torba b'idejh

[8] Ara x-xhieda tal-Perit Cleavland Tabone a *fol*. 46 tal-process
[9] Ara l-affidavit ta' Mary Anne Pisani a *fol*. 55 tal-process

u nnota li kien hemm bhal toqba fit-*thermaseal*. Spjega wkoll li t-*thermaseal* mal-hajt kien irqiq u mhux tal-istess hxuna bhal dak li kien applikat fuq il-konkos. Xehed li dawn ix-xquq kien melihom hu bl-*expanding foam* bl-iskop li ma jibqax diehel aktar ilma.[10]

viii. Christopher Borg, direttur tas-socjeta' konvenuta, spjega li s-socjeta' konvenuta taghmel xoghol ta' *thermal insulation spray* u *waterproofing*. Xehed li huwa kien hareg stima lill-attrici ghal dan ix-xoghol u li wara li l-attrici accettat din l-istima kienu marru l-haddiema tas-socjeta' konvenuta sabiex japplikaw dan il-materjal izda sabu li l-bejt ma kienx miknus u kien ghadu mxarrab u ghalhekk ma setghax isir. Xi jiem wara l-attrici kienet infurmatu li l-bejt kien tnaddaf u niexef, u ghalhekk huwa kien rega' baghat lil Dennis Chetcuti, haddiem tas-socjeta' konvenuta, biex jaghmel x-xoghol. Spjega li x-xoghol ha madwar siegha u li dan il-materjal jigi applikat mal-art tal-bejt u jitla mal-hajt f'gholi ta' madwar erba' pulzieri. Spjega li meta jigi applikat il-*foam*, il-bejt jigi bhal banju u jekk taghmel ix-xita, l-ilma ma' jkollux minn fejn johrog u ghalhekk ifur u johrog mill-fili tal-hitan. Xehed li ghalhekk huwa kien informa lill-attrici sabiex isir il-kontrabejt minnufih. Madwar tlett ijiem wara kienet ghamlet maltempata kbira u cemplitlu l-attrici fejn infurmatu li kien diehel hafna ilma. Xehed li huwa ma setghax imur dak il-hin ghaliex kienet niezla hafna xita u li wara dakinhar l-attrici ma regghetx kellmitu sakemm imbaghad madwar tlett xhur wara kienet cemplitlu u nfurmatu li kellha €12,000 hsara.[11]

ix. In kontro-ezami, Christopher Borg xehed li x-xquq li jidhru fir-ritratti annessi mar-rapport tal-perit *ex parte* tal-attrici qeghdin il-fuq mill-*foam*. Spjega li l-50mm indikati fl-istima tas-socjeta' konvenuta jirreferu ghall-*insulation* u mhux ghall-*waterproofing*. Mistoqsi x'kienet ir-raguni ghaliex wara li gie applikat il-*waterproofing* u ghamlet il-maltempata, il-bejt ma kienx imtela' bl-ilma bhal banju, ix-xhud wiegeb li dan ma sehhx ghax kien hemm it-torba u ghalhekk it-torba thallet mal-ilma u saret bhal tajn.[12]

---

[10] Ara x-xhieda ta' Diego Fenech a *fol*. 60 tal-process
[11] Ara x-xhieda ta' Christopher Borg a *fol*. 66 tal-process
[12] Ara x-xhieda in kontro-ezami ta' Christopher Borg a *fol*. 81 tal-process

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

6. Permezz ta' din il-kawza, l-attrici qeghdha titlob lil din il-Qorti sabiex is-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallasha somma likwidata minn din il-Qorti rapprezentanti danni allegatament sofferti mill-attrici b'konsegwenza ta' xoghol ta' *waterproofing* ezegwit mis-socjeta' konvenuta u li ma sarx skond is-sengha u l-arti.

7. Is-socjeta' konvenuta laqghet ghat-talba tal-attrici billi eccepiet li x-xoghol gie ezegwit minnha skond l-arti u s-sengha, u li jekk l-attrici soffriet xi danni dan sehh ghaliex l-istess attrici ma haditx hsieb illi tkopri il-*waterproofing* bil-kontrabejt.

8. Mill-provi prodotti jirrizulta li l-attrici inkarigat lis-socjeta' konvenuta sabiex tezegwixxi xogholijiet fuq il-bejt tal-propjeta' tal-attrici gewwa l-Isla, liema xogholijiet kienu jikkonsistu fl-applikazzjoni ta' materjal ossija *foam* maghruf bhala *thermaseal* liema materjal kellu l-iskop li jservi kemm ta' *thermal insulation* u anke bhala *waterproofing.* Ma huwiex ikkontestat li dan ix-xoghol gie ezegwit minn haddiem tas-socjeta' konvenuta nhar id-29 ta' Awwissu 2012 u li l-attrici hallset ghal dan ix-xoghol tant li s-socjeta' konvenuta ipprovdiet ir-ricevuti relattivi.

9. Jirrizulta li ftit jiem wara, u cioe' nhar it-3 ta' Settembru 2012 ghamlet maltempata fejn nizlet kwantita' konsiderevoli ta' xita u li mill-bejt tal-fond tal-attrici kien hemm ingress ta' ilma fil-fond adjacenti ghal dak tal-attrici. Mhuwiex ikkontestat li fil-perjodu ta' erbat ijiem li ghaddew minn meta s-socjeta' konvenuta esegwiet ix-xogholijiet sakemm ghamlet il-maltempata, il-kontrabejt fuq il-bejt ma kienx ghadu sar. Is-socjeta' konvenuta targumenta li kwalunkwe ingress ta' ilma li seta' kien kien hemm kien ikkawzat minn dan in-nuqqas tal-attrici. Il-Qorti hija tal-konsiderata fehma li dan l-argument tas-socjeta' konvenuta huwa wiehed zbaljat ghal diversi ragunijiet.

10. Fl-ewwel lok, mix-xhieda ta' Christopher Borg jirrizulta li bl-applikazzjoni tat-*thermaseal* fuq il-bejt tal-attrici kellu johloq l-effett ta' banju u li ghalhekk l-ilma tax-xita ma' jkollux minn fejn johrog u jibqa fuq il-bejt. Madankollu mill-provi prodotti huwa evidenti li l-*waterproofing* applikat mis-socjeta' konvenuta ma holoqx dan l-effett. In oltre, skond l-istess Christopher Borg dan il-materjal jigi applikat kemm mal-art tal-bejt u anke mal-hajt f'gholi ta' madwar erba' pulzieri. Ghalhekk jekk kif issostni s-socjeta'

konvenuta li l-materjal gie applikat korrettement, il-bejt kellu jkun jiflah ilma sa gholi ta' dawn l-erba' pulzieri qabel l-ilma jibda' jfur u jghaddi mill-fili tal-hitan. Issa huwa minnu li mir-rapport tat-temp mahrug mill-Ufficju Meteorologiku ghal jum tat-3 ta' Settembru 2012, jirrizulta li dak inhar nizlet madwar 58mm ta' xita. Madankollu din il-kwantita' ta' xita ma tissuperax l-erba' pulzieri li tirreferi ghalihom is-socjeta' konvenuta. L-argument tas-socjeta' konvenuta li l-ilma ma baqax fuq il-bejt ghaliex thallat mat-torba wkoll ma jregix, ghaliex jekk il-materjal kien applikat tajjeb bl-istess mod li jzomm l-ilma kellu jzomm ukoll it-tajn li seta' fforma meta l-ilma tax-xita thallat mat-torba.

11. Fit-tieni lok, mir-rapport tal-perit Cleaven Tabone, perit *ex parte* tal-attrici, u mir-ritratti annessi mal-istess rapport li ttiehdu mill-perit dakinhar tal-maltempata, jirrizulta li thallew xquq miftuha matul il-perimetru tal-ewwel filata tal-hajt u kien minn dawn ix-xquq li dahal l-ilma li kkawza l-hsarat lil girien tal-attrici. Fix-xhieda tieghu f'dawn il-proceduri l-perit Tabone spjega b'mod car li l-applikazzjoni tat-*thermaseal* b'mod korrett kellu jwassal sabiex l-ilma tax-xita jibqa fuq il-bejt, u dan indipendentement mill-fatt jekk ikunx sar il-kontrabejt. Fin-nota ta sottomissjonijiet taghha s-socjeta' konvenuta kkummentat li dan il-perit gie mhallas mill-attrici, u b'dan il-kumment din il-Qorti tifhem li l-implikazzjoni li trid taghmel is-socjeta' konvenuta hija li din il-Qorti ma ghandhiex taghti piz lir-rapport u x-xhieda tal-perit Cleaven Tabone.

12. Dwar dan, fis-sentenza fl-ismijiet **C Testa & Company Limited vs Grace Pavia** moghtija fit-12 ta' Frar 2010, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) irriteniet hekk:

"Stabbilit dan, huwa utli li jibda biex jigi affermat illi l-konsulenzi teknici ex-parte ma jikkostitwux strettament mezzi ta' provi daqskemm ta' allegazzjonijiet difensivi ta' karattru tekniku li jistghu, ghaldaqstant, jigu konfutati jew accettati. Naturalment, anke jekk mhux necessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjonijiet maghmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu certament indizji li jiggustifikaw approfondiment istruttorju mit-Tribunal adit skond is-soliti principji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinciment liberu tal-Gudikatur. Naturalment, ukoll, it-Tribunal hu liberu li jikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti wahda fuq dik tal-kontro-parti basta li jipprovdi ragunijiet adegwati ghal dik l-preferenza tieghu, u bazata, s'intendi, fuq il-kriterji teknici tal-materja kkontestata. Ezercizzju dan li jirrientra ghal kollox fil-poter diskrezzjonali

tat-Tribunal adit, anke ghaliex huwa dejjem fakoltizzat jigbed il-konkluzjonijiet proprji mill-matassa tal-materjal tekniku akkwizit"

13. In vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar qabel f'din is-sentenza, il-Qorti tqis li l-opinjoni teknika espressa mill-perit *ex parte* tal-attrici hija wahda konvincenti u korraborata minn provi ohra, fosthom ir-ritratti li ttiehdu mill-perit dakinhar stess u fejn jirrizultaw ix-xquq li dwarhom irrelata l-perit Cleaven Tabone. In oltre, dawn ix-xquq gew konstatati ukoll minn Diego Fenech, il-persuna inkarigata mill-attrici sabiex jibni s-soqfa, li xehed li kien hu li mela' dawn ix-xquq bl-*expanding foam*. Il-Qorti tosserva li ghalkemm Christopher Borg xehed li huwa ma setghax imur jispezzjona l-fond tal-attrici minnufih ghaliex kienet niezla hafna xita, kemm il-perit Tabone u wkoll Diego Fenech marru fuq il-post dak il-hin stess u setghu jaghmlu l-osservazzjonijiet taghhom. F'kull kaz huwa evidenti mill-assjem tal-provi li l-effett ta' banju li kien mistenni li jinholoq bl-applikazzjoni tat-*thermaseal* ma inholoqx, u kien dan li kkawza l-ingress tal-ilma fil-fond adjacenti.

14. Il-Qorti tosserva wkoll li l-persuna li skond is-socjeta' konvenuta applikat it-*thermaseal* ma tressqitx bhala xhud f'dawn il-proceduri. Din l-osservazzjoni qeghda ssir fid-dawl tal-fatt li mix-xhieda ta' Christopher Borg jirrizulta li huwa qatt ma kien ra x-xoghol maghmul minn dan il-haddiem, u ghalhekk il-produzzjoni ta' dan ix-xhud setghet isservi sabiex tirribatti d-difetti identifikati mill-perit *ex parte* tal-attrici.

15. Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti tilqa' t-talba tal-attrici u ser tghaddi sabiex tillikwida l-ammont dovut lilha ghab-bazi tar-rizultanzi probatorji. Jirrizulta li l-attrici hallset lil-girien taghha Joseph u Mariella Pisani l-ammont ta' €3,000 in konnessjoni ma hsarat li huma sofrew b'konsegwenza tal-ingress ta' ilma fil-fond taghhom. Da parti taghhom il-konjugi Pisani issurrogaw lill-attrici fid-drittjiet taghhom. Madankollu il-Qorti tqis li l-hsarat li dwarhom giet prodotta evidenza huma s-somma ta' €20 relattivi ghall-ispezzjoni tal-*appliances* tal-kcina, €1,228 ghall-awwist ta' *appliances* godda, u €1,560 sabiex l-ghamara danneggata tinbidel. Dawn is-somom flimkien jammontaw ghal €2,808 u mhux €3,000. L-attrici ma provdiet l-ebda spjegazzjoni dwar din id-diskrepanza. Ghaldaqstant, it-talba tal-attrici ser tigi milqugha limitatament fl-ammont ta' €2,808.

Konkluzjoni

16. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi billi:

    1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta;

    2. Tilqa' t-talba tal-attrici fis-sens li tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attrici s-somma ta' elfejn tminn mija u tminn Euro (€2,808.00), bl-imghax mil-lum sad-data tal-pagament effettiv.

17. L-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu subiti mis-socjeta' konvenuta.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur