**Qorti tal-Maġistrati (Malta)**
**Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.**

**Illum 22 ta' Mejju 2025**

**Avviż Numru 30/2019**

**Unique Turnkey Limited [C 37841]**

**Vs**

**Hermann Robert Carbone [K.I. 429769M)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' **Unique Turnkey Limited** (iktar 'l isfel "is-soċjeta` rikorrenti) ippreżentat fit-13 ta' Frar 2019 li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimat iħallasha s-somma ta' sitt elef, mija u disgħa u tletin Ewro, u sittax–il Ewro ċenteżmi (€6,139.16) rappreżentanti import ta' prezz għal xogħlijiet eżegwiti fuq struzzjonijiet u għall-provista ta' materjal meħtieġ għall-eżekuzzjoni ta' l-istess xogħlijiet u dan skond kif jinsab speċifikat u elenkat fil-kont mmarkat mall-istess rikors promutur Dok. UTL 1;

Rat ir-risposta ta' **Hermann Robert Carbone** (iktar 'l isfel "l-intimat")ippreżentata fil-15 ta' Marzu, 2019, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

*1. Illi, preliminarjament l-pretensjonijiet vantati mis-soċjeta' attriċi huma kollha infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi muri waqt il-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawża;*

*2. Illi, mingħajr preġudizzju u subordinatament għas-suespost, id-dettal elenkat mis-soċjeta' attriċi fl-avviż tagħha tinkludi fornimenti għal materjali li l-obbligu għalihom twieġeb soċjeta' oħra u għal dan is-soċjeta' attriċi kienet diġa' ġiet mgħarrfa permezz ta' risposta għal ittra legali tas-soċjeta' attriċi tal-28.09.2018 u kif ukoll b'ittra uffiċjali bin-numru **606/2019**;*

*3. Illi, mingħajr preġudizzju ukoll, is-soċjeta' attriċi żvolġiet ix-xogħoljiet kummissjonati lilha b'negligenza, traskuraġni u/jew mingħajr il-ħila u mhux skond is-sengħa u l-arti tal-professjoni tagħhom ġewwa l-fond mertu ta' din il-vertenza, tant li l-intimat Hermann Carbone kellu jordnalhom jagħmlu diversi riparazzjonjiet, tibdiliet u tiswijiet u dan wassal għal dewmien inutli u esaġerat u dan kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

*Għaldaqstant, għall-motivi premessi u l-provi kollha produċibbli fl-istadju opportun tal-kawża, l-esponent umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

*1. Tiddikjara li s-soċjeta' attriċi ma hijiex dovuta s-somma minnha pretiża u dan minħabba li uħud mill-ammonti minnha pretiżi huma dovuti minn soċjetà oħra; u*

*2. Tiddikjara li x-xogħolijiet imwettqa mis-soċjeta' attriċi saru b'negligenza, traskuraġni jew b'nuqqas ta' ħila u mhux skond is-sengħa u l-arti tal-professjoni; u konsegwentement*

*3. Tiċħad it-talbiet kollha attriċi u tirriduċi l-ammont pretiż mis-soċjeta' attriċi sabiex tirrispkejja il-kwalita' ta' xogħol fornit lill-intimat;*

Rat li din il-Qorti fis-7 ta' Ottubru 2022, in vista tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat, ħatret lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex wara li jieħu konjizzjoni tal-provi kollha prodotti jagħmel aċċess fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u jirrelata dwar l-aspetti tekniċi tal-vertenza;[1]

Rat li fit-13 ta' April 2023 ġiet esebita r-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassar filwaqt li din ġiet maħlufa fis-27 ta' Mejju 2024;[2]

[1] A fol. 290
[2] A fol. 314 et seq

Rat ix-xhieda, affidavits, dokumenti, u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

**Ikkunsidrat:**

Illi permezz tal-kawża odjerna s-socjeta' rikorrenti talbet li l-intimat jiġi kkundannat iħallas l-ammont ta' sitt elef, mija u disgħa u tletin Ewro, sittax il-Ewro ċenteżmi (€6,139.16) flimkien mal-imgħaxjiet legali għall-ħlas tardiv rappreżentanti xogħlijiet ta' *finishes* addizzjonali u dana skont il-kont anness u mmmarkat mar-rikors promutur bħala Dok. UTL1.

Da parti tiegħu, l-intimat eċċepixxa li s-somma reklamata mis-soċjeta` rikorrenti mhix dovuta għar-raġunijiet elenkati iktar 'il fuq.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri tressqu numru ta' xhieda.

**Id-Direttur tas-soċjeta' rikorrenti Unique Turnkey Limited Abdel Karim Ahmad** xehed permezz ta' affidavit[3] u qal is-segwenti:-

Is-socjeta` rikorrenti kienet ġiet inkarigata mis-soċjeta' Bilom sabiex tagħmel xogħlijiet ta' *finishes* fi blokk ta' appartamenti fi Triq Għar il-Lembi, Tas-Sliema fejn l-intimat kien xtara appartament. L-intimat kien ikkomunika mas-soċjeta' rikorrenti sabiex tagħtih stima għal xi xogħlijiet ta' *finishes* addizzjonali, u cioe` oltre dawk li kellha tagħmel is-soċjeta' Bilom. Għalhekk is-soċjeta' rikorrenti kienet għaddiet numru ta' stimi lill-intimat b'uħud minnhom ġew aċċettati u għalhekk is-socjeta rikorrenti għaddiet biex tesegwixxi x-xogħlijiet kwotati u aċċettati.

Hekk kif ġew eżegwiti x-xogħlijiet il-*Quantity Surveyor* tas-soċjeta' rikorrenti, u cioe` Milan Zdravkovic mar jeżamina x-xogħlijiet u pprepara kont, liema kont ġie mibgħut lill-intimat.

[3] A fol. 21-22

Illi l-impjegati tas-soċjeta' rikorrenti kienu dejjem jakkomodaw lill-intimat meta dan kien jitlobhom sabiex jintervjenu. Ix-xogħlijiet li s-soċjeta' rikorrenti kellha tesegwixxi ġew esegwiti skont is-sengħa u l-arti. Qabel ma ġiet istitwita din il-kawża, l-intimat qatt ma kien ressaq xi ilment dwar ix-xogħlijiet. Kien wara li ġiet istitwita l-kawża li huwa ressaq xi ilmenti, u dana sabiex jipprova jeludi l-ħlas dovut.

L-intimat kien ressaq ilment dwar xi dewmien fit-tqegħid tal-kontra-bejt, liema tqegħid pero` ma kienx jifforma parti mix-xogħlijiet li s-soċjeta' rikorrenti kellha tesegwixxi skont l-appalt għal xogħlijiet ta' *finishes* li kellha mas-soċjeta' Bilom u dana għaliex it-tqegħid tal-kontra-bejt kien obbligu tas-soċjeta' Bilom, li kienet żviluppat u bniet il-blokka fejn jinsab l-appartament in kwistjoni. Minkejja dan, il-*Manager* tas-socjeta` rikorrenti xorta kien irrefera dan l-ilment lis-soċjeta' Bilom bl-iskop li jgħin sabiex din il-kwistjoni tiġi riżolta.

Illi mal-intimat qatt ma ġew miftehma dati għat-tlestija tax-xogħlijiet ta' *finishes* addizzjonali li kellha tesgwixxi s-soċjeta` rikorrenti.

Illi wara li ntbgħat il-kont, kemm hu bħala d-Direttur u kemm l-assistenta personali tiegħu, ċertu Charlene Gravina, kienu ċemplu lill-intimat iżda dan kien jaqtgħalhom. Intbagħatu wkoll diversi ittri elettroniċi b'talbiet għall-ħlas iżda l-intimat ma kienx wieġeb dawn l-ittri elettroniċi u wisq anqas ħallas.

**Charlene Gravina** xehdet permezz ta' affidavit[4] fejn stqarret is-segwenti, u cioe`:

Hija tokkupa l-kariga ta' *General Manager* mas-soċjeta' rikorrenti.

L-intimat kien xtara l-appartament numru 11, fl-aħħar sular tal-blokk ta' appartamenti, f'Għar il-Lembi, Sliema mingħand is-soċjeta' Bilom. Is-soċjeta' Bilom kienet qabbdet lis-soċjeta` rikorrenti biex tagħmel xogħlijiet ta' *finishes* ġewwa l-blokka ta' appartamenti fejn kien jinsab l-appartament mixtri mill-intimat, inkuż allura l-

[4] A fol. 23-24

appartament tal-intimat. Kif kienu se jibdew ix-xogħlijiet mis-soċjeta' rikorrenti, l-intimat avviċina lis-soċjeta` rikorrenti u wera x-xewqa li jsirulu xogħlijiet ta' *finishes* ulterjuri minn dak li offrietlu s-soċjeta' Bilom.

Għaldaqstant, is-soċjeta' rikorrenti permezz tal-impjegati tagħha, Amadeo Vella u Malcolm Xuereb, iltaqgħet mall-intimat u ġew mgħoddija lilu bosta stimi għal xogħlijiet differenti. Ħafna minn dawn l-istimi ġew ikkonfermati saħansitra anke permezz ta' ittri elettroniċi mibgħuta mill-intimat nnifsu. Ix-xhud esebiet kopja tal-korrispondenza marbuta ma' dawn l-istimi.[5] Ikkonfermat li x-xogħlijiet indikati, speċifikati u elenkati fl-aħħar kont li ntbagħat lill-intimat u li ġie esebit f'din il-kawża, kollha ġew esegwiti. Dan ġie kkonfermat ukoll da parti ta' Althea Borg u Milan Zdravkovic li kienu ħarġu l-kont wara li kkonfermaw li x-xogħlijiet kienu saru. Ghalhekk fit-23 ta' Ottubru 2017 hi bagħtet lill-intimat l-aħħar kont u baqħet tibgħat l-ittri elettronċi saħansitra sas-27 ta' Marzu 2018. Fejn qabel l-intimat kien kontinwament jibgħat l-ittri elettroniċi, f'daqqa waħda hekk kif inħareġ il-kont lanqas biss qatt irrisponda ittra waħda milli kienet bagħtitlu hi.

Kemm hi u kif ukoll id-Direttur tas-soċjeta' rikorrenti Abdel Karim Ahmad ippruvaw iċemplu lill-intimat diversi drabi iżda daqqa kien iwieġeb li jinsab imsiefer u ma jistax jitkellem, daqqa kien jitfi il-mobajl, u saħansitra f'mument minnhom imblokka n-numru tagħha u tad-Direttur biex ma jibqgħux jiġru warajh għall-pagament. Hi kienet iċċempillu kważi kuljum u kienet anke tibgħatlu messaġġi iżda hu qatt ma kellimha lura, u qatt ma qalilha kif se jħallas jew meta se jħallas.

**Anthea Borg** xehdet[6] li kienet *Projects Manager* mas-soċjeta' rikorrenti. Spjegat li taf lill-intimat għax is-soċjeta' rikorrenti kienet ingaġġatha dwar proġett li hi daħlet fl-aħħar fażi tiegħu. Xehdet li kien hemm *Project Manager* ieħor jieħu ħsieb il-proġett u li jekk tiftakar sew dan kien jismu Roderick Galea. Tispjega li dan il-proġett kien jinvolvi blokk sħiħa mhux sempliċiment l-appartament tal-

[5] A fol. 25-44
[6] A fol. 47-52

intimat. Qalet li fejn jidħol l-appartament tal-intimat, kien hemm xi ilmenti - pereżempju kien hemm *leakage* tal-ilma allura kellhom jaqilgħu l-madum anke biex jeħel *vanity*, kien hemm xi diskussjoni fuq xi tamboċċ u kien hemm id-dawl fl-*open plan* fis-suffitt ma kienx qiegħed *lined*. Xehdet li l-ilment tal-ingress ta' ilma kien ġie ndirizzat però l-ilment tad-dawl ma tafx jekk kinux reġgħu fetħu s-saqaf peress li hi mbagħad ma baqgħetx taħdem mas-soċjeta' rikorrenti. Qalet li kien hemm l-entratura kienet lesta għax il-klijent kien ordna l-irħam mingħand ħaddieħor u anke s-*supplier* kien ħa jqabbadlu xi nies oħrajn, u li għaldaqstant f'dan ir-rigward is-soċjeta' rikorrenti ma kinitx responsabbli. Qalet ukoll li kien hemm il-madum u s-suffitt lesti, aperturi ma tiftakarx eżatt kinux waslu biex jeħlu jew kienx għad fadal xi ħaġa oħra biex jeħlu, u li għalkemm kien hemm gallarjia ma kinitx għadha sigura u t-terrazzin kien lest ukoll.

Sostniet li hi ma kinitx involuta fit-tħejjija tal-kont li s-soċjeta rikorrenti bagħtet lill-intimat. Spjegat li meta jkun lest proġett, hi kienet taħdem billi ddur fuq il-klijent, tagħmel *hand-over*, u fejn il-klijent ma jaqbilx ikun hemm *snag list* u mbagħad tkun trid tittieħed azzjoni fuq is-*snag list* fejn kemm il-*Project Manager* u kif ukoll il-klijent jaqblu fuq dik is-*snag list*. Hi ma kinitx taf jekk fil-każ tal-intimat kinitx saret *hand-over* mal-*Project Manager* li kien involut għax ma kinitx hi responsabbli minn dan il-proġett imma Roderick Galea.

In **kontro-eżami** xehdet li telqet minn mas-soċjeta` rikorrenti fil-bidu ta' Jannar 2018. Spjegat li l-ebda proġett ma kien magħluq meta telqet hi u li għalkemm hi kienet tmur fil-post fejn kellhom isiru dawn ix-xogħlijiet meta kien ikun hemm xi problema, il-*Project Manager* kien Roderick Galea u għaldaqstant mhux hi kienet responsabbli.

**Roderick Schembri** xehed[7] li xogħlu huwa dak ta' *Project Manager*. Xehed li ma jaf xejn fuq x'ġara u ma ġarax bejn is-soċjeta' rikorrenti u l-intimat peress li hu ma baqax jaħdem mas-soċjeta' rikorrenti. Spjega li x-xogħol kien ġo *penthouse* ġewwa Tas-Sliema u kien inkarigat mis-soċjeta rikorrenti dwar *finishings*.

[7] A fol. 65-78

Ix-xhud stqarr li meta telaq, il-proġett ma laħaqx ġie kompletat. Ma ftakarx meta kien beda jaħdem fuq il-proġett jew meta telaq imma dam forsi xahar/xahar u nofs fuq dan il-proġett u li kien daħal f'dan il-proġett ta' din il-blokka wara erba' *Managers* oħra. Xehed li hu kien ħa ħsieb biss il-proġett tal-*penthouse* għax il-blokka l-oħra kienet kollha lesta. Stqarr illi fir-rigward tax-xogħol fil-*penthouse* kien hemm xi kwistjonijiet.

Xehed li bħala xogħlijiet lesti kien hemm it-terrazzin u kienet saret xi żebgħa ġewwa. Qal li meta telaq hu kien għad hemm ix-xogħol pendenti. Qal li jaħseb li kien sar sittin fil-mija tax-xogħol għax kien hemm il-madum tal-art imwaħħal u kien hemm l-*aluminium* imwaħħal ukoll. Madankollu hu ma kienx ingħata lista ta' x'kellu jsir. Xogħlu kien li jissuperviżjona.

In **kontro-eżami** xehed li l-intimat kien qallu li kien hemm xi bozoz li kienu nsterqu. Fil-proġett kien hemm tnejn oħra involti miegħu - Ibrahim u Anthea. Anthea kienet *Project Manager*. Sostna li x-xogħol ma bdihx hu imma komplih hu. Ikkonferma li bejn wieħed u ieħor, fis-Sajf tal-2017 kien għadu jaħdem mas-soċjeta' rikorrenti. Spjega li kien hemm kwistjoni fuq *shower*, fuq xi qlib tal-madum sabiex isir kif xtaq l-intimat u kienu rranġawh kif xtaq hu. Pero` ma ftakarx jekk kienx hemm kwistjonijiet oħra apparti tax-*shower*.

**Joseph Abela** xehed[8] li llum il-ġurnata ma għadux jaħdem ma' Bilom Group għax fil-preżent jaħdem ma' Bilven Ltd. Fiż-żmien li kien jaħdem ma' Bilom jiftakar li l-intimat kien xtara appartament ġo tas-Sliema. L-inkarigu tiegħu kien ta' *Manager* ma' Bilom pero' ma' din il-blokka *per se* ma tantx kellu x'jaqsam. Dwar kif sar ix-xogħol, jekk sarx tajjeb jew ħażin hu ma kellux x'jaqsam. Spjega li ma kienx jieħu ħsieb din il-blokka għax kien hemm *Managers* oħrajn jew kienu jieħdu ħsieb id-Diretturi stess. Xehed li l-*specifications*/il-*finishes* li kien hemm annessi mal-konvenju saru minn Bilom Group u kienet responsabbli tagħhom Bilom Group, pero' din tal-aħħar dejjem tagħti ċans lil min qed jixtri li jekk kemm-il darba jrid iżid pereżempju l-madum jew anke il-bibien, kellu għażla li jagħmel dan.

[8] A fol. 95-99

Ix-xhud esebixxa l-*specification list* li ġabha mingħand ċertu Kelly, is-segretarja preżenti ta' Michael Bugeja (Bilom Group).[9]

In **kontro-eżami** qal li fuq dan il-każ ma jaf xejn u dak li xehed dwaru huwa fuq informazzjoni li tah ħaddieħor.

**Milan Zdravkovic** xehed[10] illi huwa *Civil Instructor Engineer* u kien jagħmel xogħol ta' *quantity surveying* għas-soċjeta` rikorrenti. Spjega li xogħlu kien fuq *finishes* u *amenities*. Normalment kien imur fuq il-post xi darba fix-xahar fejn kien jieħu r-ritratti u n-notamenti. Il-kont imbagħad kien jibgħatu meta jispiċċa l-proġett. Huwa ma kienx impjegat tas-soċjeta` rikorrenti imma kien imqabbad minn din is-soċjeta' sabiex jagħmel dan ix-xogħol – l-aħħar li kellu biċċa xogħol magħhom kien f'Diċembru tas-sena 2017. Xogħolu kien joħroġ rapport (*bill of quantities*).[11]

**Il-Perit Alex Spiteri** xehed[12] illi ilu Perit mis-sena elfejn u sebgħa (2007). Qal li l-intimat ingaġġah madwar sentejn qabel biex jara l-fond numru 11, Chalet Court, Triq Għar il-Lembi, Sliema. Xehed li kien hemm ċertu kwistjonijiet fir-rigward tal-kwalita' tal-*finishes*. Huwa għamel spezzjoni fit-18 ta' Marzu 2019 u saħansitra mar ftit jiem qabel ma xehed f'dawn il-proċeduri sabiex jerġa jara kienx hemm xi żviluppi. Spjega li nnota ħafna problemi fix-xogħol li kien sar. Il-problemi li kienu hemm fit-2019 kienu għadhom hemm, u anke kien hemm problemi li ovvjament jistgħu jkunu ta' ħsara kbira lill-istruttura ukoll. Xehed li jekk għandek *penthouse*, l-ewwel ħaġa li tieħu ħsieb hija l-kwistjoni tal-ilma tax-xita, fejn imur l-ilma u kif jiddrenja. Xehed li l-problemi għadhom hemm għax prattikament dawn il-problemi huma permanenti minħabba ċertu deċiżjonijiet li ħadu l-kuntratturi nvoluti. Qal li malli toħroġ mil-*lift* hemm entratata li hija *finished* bl-irħam, fejn il-livelli ma jaqblux. Dan ifisser li hemm naqra dislivell li skont il-fehma tiegħu mhix aċċettabli. Il-*grouting* ta' ċertu madum jinqala' prattikament malajr ħafna. Xehed li prattikament ix-xogħol ma sarx sew. Jekk wieħed jimxi lejn in-naħa tal-kmamar tas-sodda hemm problemi ta' kisi li

[9] Dokument JA1 a fol.100-102
[10]A fol. 103-112; a fol. 120-123
[11] Dokument MZ1 a fol. 124-135
[12] A fol. 139-142

qed jaqa'. Qal li malli tidħol fil-komun tal-blokka fin-naħa tal-lemin hemm qisu *aluminium panel* fejn hemm il-*meters* tad-dawl u l-ilma. Dan l-ispazju ma kienx miksi jew *finished* jiġifieri kien għadu literalment ġebel u saqaf.

Il-Perit Spiteri xehed li hemm ukoll problemi fuq il-bejt fejn il-*water-proofing* ma sarx sew u fejn it-tankijiet tal-ilma tpoġġew fuq il-*membrane* stess. Madanakollu xehed li l-kwistjoni tal-qlib tal-ilma hija l-ikbar problema li hemm. Stqarr illi sa fejn jaf hu ma saritx *snag list,* però hu għamel *snag list* fl-2019. Qal li *snag list* hija sistema li hija aċċettata f'dan it-tip ta' xogħol fejn inti tmur fuq il-post, tara l-post li huwa kważi *finished*, iddur mall-kuntrattur biex flimkien issir lista ta' affarijiet li saru tajbin, ħżiena jew affarijiet li jridu jitranġaw u biex imbagħad l-affarijiet li jkunu jeħtieġu attenzjoni jsiru, u wara jsir il-pagament.

Il-Perit Spiteri ippreżenta *condition report* tal-*finishes* wara li għamel żewġ *site inspections* **(Dok. AS1)**.[13] Spjega li l-ewwel spezzjoni saret f'Marzu tas-sena elfejn u dsatax (2019) filwaqt li t-tieni waħda saret f'Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) fejn għamel analiżi ta ċerti danni u affarijiet li fl-opinjoni professjonali tiegħu ma kinux ta' livell tajjeb. Xehed li fl-aħħar sezzjoni tar-rapport huwa elenka stima bbażata fuq it-tip ta' xogħol speċifikament li ried isir biex tissolva l-problema tal-qlib tat-terrazin għax is-sors tal-problema hija l-fatt li t-terrazin tal-*penthouse* huwa rtirat mill-faċċatta. Fil-fehma tiegħu dan kien dovut stante li l-qlib ma kienx iddisinjat sew. Spjega li l-ilma qed jinġabar bil-konsegwenza li qed jidħol ġol-appartament. Minħabba f'hekk qed jiġu affettwati ħażin il-ħitan, bil-*finish* tagħhom qed jiddetterjora.

In **kontro-eżami** xehed[14] li l-affarijiet li ra kienu *finishes* eżistenti u mhux neċessarjament il-*finishes* addizzjonali. Ikkonferma li meta l-intimat talbu biex jaċċedi fuq il-post u jagħmel ir-rapport huwa ma ndikalux li r-rapport kellu jirrigwarda l-*finishes* addizzjonali imma kellu jirrigwarda xogħlijiet fl-aspett komplessiv tagħhom. Xehed ukoll li l-indikazzjonijiet li kellu, (kemm minn dak li kien ra u kemm minn dak li kien qallu l-intimat) kienu li kien hemm kuntrattur

[13] A fol. 144-146; A fol-148-175
[14] A fol. 293-298

prinċipali u kien hemm ukoll sotto-kuntrattur għall-*finishings*. Ikkonferma li meta aċċeda fuq il-post, il-post kien abitat.

In **ri-eżami** qal li l-problema prinċipali hija l-qlib tal-ilma fit-terrazin. Spjega li biex dan jiġi kkoreġut irid jinqala' l-madum tat-terrazin kollu, jaraw il-kundizzjoni tal-kontra-bejt (jekk hemm kontra-bejt – għax jista' jkun li lanqas hemm minħabba l-kwistjonjiet tal-għoli u l-kundizzjonijiet tal-għoli tal-permess) u jaraw eżattament kif ix-xogħol u l-qsim jew disinn tal-qlib jista' jkun iddissinjat aħjar għax kif jinqaleb l-ilma mhux diċenti.

L-intimat **Hermann Robert Carbone** xehed permezz ta' affidavit.[15] Qal li huwa xtara u akkwista l-proprjeta' in kwistjoni wara li daħal f'konvenju mas-soċjeta' Bilom Group, liema konvenju ġie ffirmat nhar il-15 ta' April 2016, u dan sabiex tiġi trasferita il-proprjeta' fi stat *finished* skont dawk it-termini u kundizzjonijiet kontenuti fl-imsemmi konvenju u kuntratt. Dawn tal-aħħar ġew esebiti mill-istess intimat.[16]

Spjega li l-kuntratt finali kellu jseħħ f'Ottubru tas-sena 2016 pero' peress li x-xogħlijiet ma kinux għadhom tlestew ġie miftiehem li l-konvenju jiġi estiż sa Jannar tas-sena 2017. F'Jannar 2017 saret laqgħa bejn ir-rappreżentanti ta' Bilom, ċertu Darren Desira, tal-Unique Turnkey Ltd, u ċertu Abdel Karim Ahmad magħruf aħjar bħala Michael Costa, fejn ġie miftiehem li setgħu jipproċedu għall-kuntratt finali f'dak ix-xahar stess bil-kundizzjoni pero' li x-xogħlijiet kollha pendenti jitlestew sa April 2017. Verbalment kien miftiehem li fl-eventwalita' li dawn ix-xogħlijiet ma jkunux tlestew sad-data premessa, penali ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500) fix-xahar ikunu dovuti bħala kumpens għat-telf ta' kiri, u f'dan ir-rigward kellha ssegwi ittra elettronika bid-dettal ta' dak mifthiem imma dan baqa' qatt ma ġara. Xehed li peress li min-naħa tas-soċjeta' rikorrenti kien qed jara rieda tajba, dak il-ħin aċċetta li jipproċedi xorta waħda għall-kuntratt ta' bejgħ u akkwist.

Bħala prova ta' dak miftiehem huwa jagħmel referenza għall-ittra elettronika li ntbgħatet lir-rappreżentanti ta' Bilom Group datata 7

---

[15] A fol. 181-188
[16] Dokument HC1A u Dokument HC1B a fol. 189-204

ta' Marzu 2018, kopja ta' liema huwa esebixxa mall-affidavit tiegħu.[17] Qal li l-kuntratt eventwalment ġie ffirmat fit-31 ta' Jannar 2017.[18] Xehed li Bilom Group kienu qabbdu lis-soċjeta' rikorrenti sabiex jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa ta' *finishings* kif kien ġie stipulat fil-kuntratt ta' appalt anness mall-konvenju. Is-soċjeta` rikorrenti lestiet parti biss mix-xogħlijiet li kellhom isiru b'mod li kien minimamament aċċettabbli li tgħix fl-appartament u dan b'ħafna difetti. Spjega li terġa dan ġara f'Jannar tas-sena 2018, u cioe' kien hemm disa' xhur dewmien.

Spjega li l-esperjenza li kellu mas-soċjeta` rikorrenti kienet waħda terribbli. Dan għaliex il-ħaddiema kienu jinbidlu l-ħin kollu, kemm fejn jidħlu dawk li jimmaniġġjaw il-proġett min-naħa tas-soċjeta` rikorrenti u kif ukoll fejn jidħlu l-lavranti tagħhom. Dan kien iffiser li kien diffiċli immens jekk mhux xi kultant impossibbli ukoll li wieħed jissorvelja l-kontinwazzjoni u l-andament tax-xogħol li kellu jsir. Qal li kienet frustranti għall-aħħar għax l-appuntamenti ma kinux iżommuhom u dan b'dannu għalih għax biex jattendi għall-appuntamenti kien ikollu jieħu l-*leave*, ibiddel id-dati tas-safar (peress li xogħlu jieħdu barra minn Malta ta' spiss) biex imbagħad kien jidher għall-appuntament fil-ħin u d-data li jkunu ftehmu u xi sagħtejn wara jsir jaf li jkunu mexxew lill-ħaddiema fuq lant tax-xogħol ieħor.

Xehed li meta kien iċempel lir-rappreżentanti tas-soċjeta' rikorrenti sabiex jirrapporta li ma deher ħadd għall-appuntament jew inkella dwar xogħol li kien isir ħażin, ma kien iwieġeb ħadd u dan għal ġimgħat sħaħ. Bħala eżempju huwa jesebixxi imejl li kien bagħat lis-soċjeta' rikorrenti liema imejl kienet ġiet ukoll ikkupjata lil Darren Desira tal-Bilom Group.[19]

Qal ukoll li l-ħaddiema tas-soċjeta` rikorrenti kienu provvdew bieb b'katnazz sabiex l-affarijiet u l-materjal tiegħu, kif ukoll l-għodda tagħhom jinżamu b'mod sigur. Minkejja dan huwa sofra s-segwenti problemi, u cioe`:

---

[17] Dokument HC2 a fol. 205

[18] Għalkemm fl-affidavit ix-xhud jagħmel referenza għal 'DOK HC3' u cioe il-kuntratt datat 31 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo, din il-Qorti ma sabet l-ebda dokument immarkat b'tali mod. Il-Qorti madankollu qed tifhem li x-xhud kien qed jirreferi għal 'DOK HC1A'.

[19] Dokument HC4 a fol. 206-207

a) *Fittings* tad-dawl ġew misruqa minn fuq il-post u għalhekk kellu jerġa jixtrihom u bħala prova ta' dan huwa esebixxa fattura ta' Brighter Solutions Limited fl-ammont ta' mitejn u tmenin Ewro u seba u sittin ċenteżmu (€280.67), kopja ta' liema fattura giet annessa u mmarkata bħala Dok. HC5. Huwa esebixxa wkoll kopja ta' messaġġi fir-rigward tal-istess inċident (Dok. HC6);

b) *Loop Toilet Roll holder* bil-*cover* tiegħu fl-ammont ta' mija ħamsa u tlettn ewro (€135), kopja ta' liema fattura ġiet esebita u mmarkata bħala Dok. HC7;

c) Rimpjazzar ta' madum li kien ġie mwaħħal ħażin jew misruq, fl-ammont komplessiv ta' erba' mija disa u tletin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€439.50) kopja ta' liema fatturi ġew annessi u mmarkati bħala Dok. HC8-Dok. HC12 u Dok.HC14-Dok.HC16.

d) *Insulation tape* nieqes għall-valur ta' seba' u erbgħin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€47.20) kopja ta' liema fattura ġie annessa u mmarkata bħala Dok. HC17, Dok.HC18, Dok.HC19.

e) Ħsara u tindif fuq purtieri biż-żebgħa fl-ammont ta' mitejn Ewro (€200) - Dok. HC20:

f) Tibdil u rimpjazzar ta' gandotti minħabba *installation* ħażina (pendil bil-kontra) – Dok. HC18 u Dok. HC21.

Xehed li fir-rigward tat-total dovut mis-soċjeta' rikorrenti, l-ammont li allegatament għandu jħallas lis-soċjeta' jammonta għal sitt elef, mija disa' u tletin Ewro u sittax -il ċenteżmu (€6,139.16). Madankollu sostna li l-kont li ġie pprezentat mis-soċjeta' rikorrenti jammonta għaċ-ċifra ta' sebat elef, tlett mija tnejn u tletin Ewro u seba u tlettin ċenteżmu (€7332.37) li hija ċifra li lanqas biss taqbel mall-pretensjoni odjerna.

Spjega li huwa qatt ma qal li ma riedx iħallas lis-soċjeta' rikorrenti għal dak dovut lilha, pero` ma kienx lest iħallas għal xogħol ħażin u għall-affarijiet li ġew misruqa. Dan id-diskors dejjem qalu lir-rappreżentanti tas-socjeta` rikorrenti u li allura kien lest iħallas għax-xogħol li sar sew u mhux għal dak li kellu jiżborzja konsegwenza ta' inkompetenza u nuqqas ta' ħila tagħhom, u minħabba tkissir u serq. Spjega li dan l-appartament ma kellux

bżonnu biex jgħix ġo fih iżda kif kienu jafu r-rappreżentanti tar-rikorrenti dan il-post huwa ried jikrih u għalhekk kaġun tal-imperizja u dewmien esaġerat tagħhom huwa tilef mad-disa' xhur kera fir-rata ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500) fix-xahar.

Fir-rigward tad-dettal li joħroġ mill-kont li ġie ppreżentat kontestwalment flimkien mal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju huwa għamel is-segwenti kummenti, u cioe`:

a) Tqegħid tas-*sound proofing* – is-*sound proofing* ma kienx installat sew. Xehed li hu kien spjegalhom speċifikament il-metodu li bih kellu jiġi nstallat pero' xorta waħda sfortunatament ġie installat ħażin (**Dok.HC22**). L-i*skirting* twaħħal fuq is-*sound proofing* li ġie maqtugħ qabel ma ġie mwaħħal l-i*skirting* u għalhekk irrenda l-iskop kollu tas-*sound proofing* inutli u dan minħabba li l-idea kollha li tuża materjal għal *sound proofing* hija li tiżola kwalsiasi vibrazzjoni mill-art għall-ħajt. Xehed li huwa qiegħed jitlob għal ħlas ta' dan l-ammont ukoll u allura l-ammont li qegħdin iżżomulu tat-tqegħid tiegħu li jekwivali għal ħamsa u sebgħin Ewro (€75) ma għandux ikun mġiegħel li jħallsu;

b) It-tqegħid u forniment tal-irħam ma kellhom x'jaqsmu xejn miegħu u minkejja li dan qiegħed fuq il-kont mingħajr valur, dan lanqas messu qiegħed jidher hemmhekk;

c) Saqaf falz – għalkemm dan ix-xogħol sar b'numru ta' diffetti, xorta jikkunsidrah aċċettabbli;

d) *Membrane* għal parti tat-terrazzin – Dan kellu jitħallas mis-socjeta` Bilom kif fil-fatt ġie kkonfermat mix-xhud Milan Zdrakovich nhar it-12 ta' Ottubru 2020 filwaqt li minn dokumenti pprezentati minnu bħala **Dok. HC23 u Dok.HC24** jidher biċ-ċar li dan ix-xogħol u materjal kellu jitħallas mill-imsemmija socjeta`;

e) Ix-xogħol tal-*membrane* tax-*shower* kien aċċettabbli;

f) Ix-xogħol preparatorju għall-installazjoni tal-pannelli solari li kien jikkonsisti fi tqegħid ta' *cable* mill-kamra tal-*meters* tal-bejt tlesta iżda dan l-ammont fit-total komplessiv ta' tlett mija u tlettax – il ewro u tmenin ċenteżmu (€313.80) qed jiġi kontestat u dan stante li x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-art tal-professjoni kif iċċertifika l-Perit Alex Spiteri fir-rapport tiegħu (**Dok. HC25);**

g) Xogħol ħażin fit-tqegħid tal-madum konsistenti f'diżlivelli u qlib ħażin (**Dok. HC25**);

h) Ebda mis-*sockets* tad-dawl ma ġew imwaħħla jew installati permezz ta' invell u dana peress li s-*sockets* kollha huma diżlivellati totalment.

L-intimat ikkonferma li meta telaq Roderick Schembri, l-proġett kien għadu ma tlestix u li Schembri kien ħa responsabbilta' tal-proġett wara erba' *Managers* oħra.

Xehed li meta Roderick Schembri xehed, ikkonferma il-fatt tal-bozoz misruqa. Qal li dan jikkonferma dak kontenut fil-messaġġ li huwa bagħat lil Roderick Schemrbi fil-25 ta' Frar 2017 fejn qallu dwar qlib ħażin li ma kienx lejn il-kuluvert imma bil-kontra. Xehed li dan ġie kkonfermat ukoll mill-Perit Alex Spiteri fir-rapport tiegħu. Qal ukoll li Roderick Schembri kkonferma l-messaġġ mibgħut fl-20 ta' Ġunju 2017 mibgħut permezz ta' *WhatsApp* (Dok. HC27) rigward il-qlib tal-madum tas-*shower* liema qlib għadu ħażin sal-lum.

Dwar dak li xehed Abdel Karim Ahmad fl-affidavit tiegħu fejn jgħid li dejjem kienu jakkomodawh meta kien jitlobhom jintervjenu huwa qal illi fil-fatt damu disa' xhur biex ikkonsenjaw appartament mimli difetti. Kien estremament rari li xi ħadd minnhom iwieġeb it-telefon. Qal li Anthea Borg ukoll tikkoferma fix-xhieda tagħha li fil-fatt kellu jinqala' l-madum tal-*bathrooms*, tat-terrazzin u anke tal-kċina u jerġa' jitwaħħal.

Spjega li meta Abdel Karim Ahmed qal li huwa kien ressaq ilment dwar xi dewmien fit-tqegħid tal-kontra-bejt, dan l-ilment qatt ma kien dirett lejn is-socjeta` rikorrenti. Li kien ilmenta dwaru mas-

socjeta` rikorrenti ma kienx il-kontrabejt li kien kollu maqsum minħabba x-xogħol ħażin ta' Bilom, imma li Bilom reġgħet qabbdet lis-socjeta` rikorrenti biex twaħħal il-*membrane* biex tgħatti l-qism fil-kontra-bejt, liema xogħol ta' tqegħid tal-*membrane* sar kontra s-sengħa u l-arti fil-professjoni. Qal li tant huwa minnu li dan kien xogħol li ma kellux jsir, u barra minnhekk sar ħażin ukoll, tant li f'Novembru 2021 dan il-membrane kellu jinqala' peress li ma kienx imwaħħal sew u spiċċa biex ddeterjora kollu kemm hu. Dan ix-xogħol sar minn Bilom a spejjeż tagħhom. Xehed li tant saret infiltrazzjoni tal-ilma kaġun ix-xogħol ħażin fuq il-*membrane* li saret ħsara lill-binja kollha.

In kwantu għal dak li stqarr Abdel Karim, u cioe` li bagħtu l-kont u hu ma ħallasx, u meta kienu jċemplu kien jaqtaghlhom, spjega li dan mhux minnu. Huwa qal li dejjem sostna li huwa lest iħallas pero' lest li jħallas għal dak li huwa dovut u għax-xogħol li sar sew. Spjega li ma kienx lest iħallas il-*membrane* u dan peress li s-soċjeta` rikorrenti kellha titħallas ms-socjeta` Bilom għal dan ix-xogħol kif jirriżulta minn imejl mibgħuta minn Ashley Abdilla fis-26 ta' Marzu 2019 fejn din stqarret li kienu ser iħallsu l-ammont ta' elf u erba' u tletin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€1034.76) lil Bilom.

In kwantu dak li qalet Charlene Gravina fejn hi semmiet li kien hemm sensiela ta' emejls li huwa suppost ma weġibx għalihom bejn Ottubru 2017 u Marzu 2018, filwaqt li huwa minnu li hi kienet qiegħda tibgħat emejls fejn kienet qed tistaqsih meta kien ser iħallas il-kont finali, hija ma ppreżentatax it-tweġiba għall-emejl tas-17 ta' Settembru 2017 fejn qalilha sabiex iċċempilu, kopja ta' liema imejl huwa esebixxa u tinsab mmarka bħala Dok. HC28.[20] Xehed li meta ċemplitlu huwa kien spjegalha li huwa kien lest li jħallas għal dak ix-xogħol li kien sar sew. Qal li ma hux minnu li hu ma kkomunika xejn wara Ottubru 2017 u bħala prova ta' dan pprovda serje ta' emejls li bgħatillhom f'Diċembru 2017 u Jannar 2018 (Dok. HC29).[21]

Spjega li bħalma dejjem sostna kien ikun lest iħallas għal dak ix-xogħol li sar sew u li ġie komplut u għalhekk jippretendi li jintalab li jħallas s-somma ta' elfejn tmien mija u seba' u disgħin ewro u ħames

[20] A fol. 269
[21] A fol. 270-273

ċenteżmi (€2,897.05) liema somma tirrappreżenta id-dettal numri 3.1, 3.2, 5 u 8 fil-kont maħruġ minn Turnkey, peress li x-xogħol deskritt fid-dettal l-ieħor jew ma sarx skont is-sengħa u l-arti tal-professjoni jew addirittura mhux hu għandu jħallas tiegħu. Xehed li minn dan l-ammont għandha titnaqqas is-somma ta' elf mija u żewġ Ewro u seba u tletin ċenteżmu (€1,102.37) li huwa kumpens għall-ħsarat u affarijiet li ġew nieqsa u li kellu jerġa jħallas. Xehed li b'hekk is-somma komplessiva li għandu jħallas hija dik ta' elf, seba' mija erba' u disgħin ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€1794.68). Madnakollu spjega li peress li l-Perit Alex Spiteri fir-rapport tiegħu jikkonkludi li huwa se jkollu jagħmel tiswijiet li jammontaw għas-somma ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) eskluż VAT, peress ukoll li skont ittra uffiċjali 166A mibgħuta lis-soċjeta' rikorrenti bin-numru 606/2019 datata 19 ta' Frar 2019 saret talba għall-ammont ta' tlettax-il elf mija tlieta u tmenin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€13,183.86), liema ittra tippreċedi l-kawża in kwistjoni, huwa tal-fehma li jkun ġust u xieraq jekk din il-kwistjoni tiġi determinata biċ-ċaħda tal-pretensjonijiet tas-socjeta` rikorrenti.

In **kontro-eżami**[22] huwa xehed li xtara l-proprjeta' mingħand Salvina Abela pero` nnegozja mall-Bilom Group. Meta mar għall-kuntratt dehret Salvina Abela. Ma kienx jaf jekk Abela kinitx xtratu mingħand is-socjeta` Bilom. Xehed li għall-kuntratt kien hemm Darren Desira tal-Bilom. Il-ftehim mal-Bilom kien li huwa jixtri l-penthouse *on plan* u kien hemm attached il-*finishings* skont kif kien hemm fil-konvenju illi sar f'April 2016. Xehed li dan kellu jitlesta f' Ottubru 2016. Ikkonferma li apparti l-kwistjoni tax-xiri tal-proprjeta' li fiha mbagħad dehret Silvana Debono, huwa kellu ftehim ta' appalt jiġifieri *construction of works and fittings* mal-Bilom u li Bilom beda jesegwixxi x-xogħlijiet. Bilom kellu wieħed mis-sotto-kuntratturi tiegħu li kienet is-soċjeta` rikorrenti.

Ikkonferma li fejn hemm imniżel item 4 fuq il-kont, u cioe` l-*membrane*, dak jirreferi għall-materjal u għax-xogħol biex jiġi mpoġġi. Xehed li *wiring for future panels* twaħħal, l-*electrical panel* baqa' fuq il-ġebla u fil-fond hemm umdita' enormi. Xehed li l-*installation* tal-madum mhux tajjeb, il-pendil bil-kontra, l-ħitan

[22] A fol. 280-289

kollha moffa. B'dawn id-difetti ma jista jġib lil ħadd id-dar għax il-madum jaqleb lejn il-ħajt mhux lejn id-*drains*. Spjega li minħabba f'hekk għandu il-ħajt kollu umdita', liema problema għadha eżistenti għax hija biċċa xogħol biex taqla' l-madum kollu u l-*membrane*. Xehed li meta ġie tal-irħam qallu ma żammewx mal-floor level. Qal ukoll li s-*sockets* għalkemm qegħdin hemm mhux dritti u qed jirranġahom biċċa biċċa. Qal li dwar dawn il-problemi kien informa lill-Bilom, pero` mbagħad meta ma wasalx kien informa lis-socjeta` rikorrenti wkoll. Spjega li bħala prova ta' dan hemm Dok. HC29 li hija email bil-miktub, u kien hemm ukoll telefonati u korrispondenza ma' Bilom għax mas-soċjeta` rikorrenti ma wasalx. Qal li dawn l-affarijiet primarjament kellhom isiru mis-soċjeta` rikorrenti fuq inkarigu ta' Bilom. Qal li fit-telefonati qallilhom kemm il-darba li huwa lest li jħallas imma x-xogħol ma kienx qiegħed tajjeb. Xehed li huma kienu qalulu issa naraw kif nitkellmu.

In kwantu għall-affarijiet misruqa, dawn ma kienx jaf minn seraqhom. Spjega li kien informa lil Roderick Schembri dwar is-serqa imma ma għamilx rapport mal-Pulizija għax Roderick Schembri kien qallu li jaf bihom il-bozoz u li ma kienx hemm għalfejn rapport. Dwar l-ittra uffiċjali mibgħuta minnu lis-soċjeta` rikorrenti ma kienx jaf li jekk saritx risposta għat-talba tiegħu imma ma deherx għal xi kawża dwarha.

## **Kunsiderazzjonijiet legali**

Il-kawża odjerna tirrigwarda pretensjoni tas-soċjeta` rikorrenti għal pagament għal appalt fil-penthouse bin-numru 11, Chalet Court, Triq Għar il-Lembi, Sliema.

Illi l-prinċipju li jemerġi mill-ġurisprudenza tagħna huwa li min jitqabbad jagħmel xogħol għandu jagħmlu tajjeb u skont kif inkarigat. Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Pierre Darmanin vs. Moira Agius***, datata 6 ta' Ottubru 2004, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) saħqet illi:

*"L-appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilu 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 capacità ordinarja. Dan fis-sens li ghandu jiggarantixxi l-bontà tax-xoghol tieghu"*

Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Robert Ellul Kenely vs Josie Farrugia et*** deċiża mill-Qorti tal-Maġitsrati fid-9 ta' Frar 2020 il-Qorti rrilevat li fin-nuqqas li dan is-servizz jingħata tajjeb l-appaltatur ikun responsabbli għad-danni:

*"Huwa ghalhekk stabbilit illi l- appaltatur li jwettaq xoghol difettuz jew mhux skont is-sengha u l-arti, liema xoghol ma jkollu ebda utilita` ghall-komittent, huwa responsbbli ghad-danni kollha li jigu minhabba dik l-ezekuzzjoni hazina tax-xoghol."*

Illi fis-sentenza **Darmanin vs Agius** (hawn fuq ċitata) il-Qorti kompliet tgħid illi:

*"L-appaltatur li jezegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett ta l-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezekuzzjoni hazina. Ghax jinsab ritenut ukoll f kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigu l quddiem.*

.........

*Meta allura jirrizultaw dawn id-difetti... l-appaltatur jitqies in kolpa minhabba inadempiment. Il-kolpa kontrattwali hija dik li tikkonsisti fin- nuqqas ta l-ezekuzzjoni, jew f ezekuzzjoni hazina, ta l-obbligazzjoni rizultanti mill-kuntratt"*

Illi fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Waterproof-it Co Ltd vs Donald Brincat et** deċiża nhar is-26 t' April 2012 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, intqal illi mhux biss il-ġurisprudenza hija kostanti illi meta x-xogħol isir ħażin l-appaltatur huwa obbligat iħallas għad-danni iżda din il-posizzjoni tissussiti wkoll f'każ illi kien hemm direzzjoni jew ftehim bejn il-kommittenti u l-appaltatur:

*"Illi hija gurisprudenza konstanati li meta l-appaltatur jezegwixxi xoghol hazin huwa responsabbli ghad-danni ( Mario Blackman vs Carmelo Farrugia et nomine" – A.K. – 27 ta Marzu 1972) u huwa mmaterjali jekk kienx hemm approvazzjoni tax-xoghol (Vol. XXV.ii. 727) jew jekk huwa mexiex skond id-direzzjonijiet moghtija mill-kommittent, u dan ghaliex l-appaltatur ghandu l-obbligu li jirrezisti l-ordnijiet li jkunu ta pregudizzju ghas-solidita u kontra r-regola tas-sengha u l-arti (Vol. XXV.ii. 727). Fil-fatt l-appaltatur huwa obbligat u huwa dejjem responsabbli li jaghti lill-appaltant opra sodisfacenti u ma jistax jallega li x-xoghol sar mhux sewwa ghax hu ghamel kif ried il-kommittent billi l-appaltatur hu obbligat jirresisti ghal kwalsiasi intromissjoni tal-kommittent"*

Inoltre fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Valletta Aluminium Wrought Iron Work Limited vs Carmen Grech,*** datata 7 ta' Ġunju 2010, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili qalet illi *l-appaltatur irid iwettaq dak li jitqabbad jaghmel skond l-ahjar sengha u hila tieghu biex jaghti xoghol tajjeb u fejjiedi lil min ikun qabbdu ( Tal-Franciz Construction Limited et vs Anglu Zarb" – A.I.C. (PS) – 15 ta Lulju 2007). B mod partikolari, l-appaltatur ma jistax iressaq il quddiem id-difiza li x-xoghol ma sarx tajjeb ghaliex sar kif riedu l-kommittent, ghaliex l-appaltatur irid jirrezisti kull intromissjoni tal-kommittent minhabba dak l-indhil jew insistenza x-xoghol ma jkunx se jsir skond ma jitolbu s-sengha u l-arti....Illi lanqas ma jiswa l-argument ta l-appaltatur li x-xoghol moghti lill-kommittent ikun approvat minn dan tal-ahhar u li ma kienx ressaq ilmenti jew li, sahansitra, ikun rega qabbdu jaghmillu x-xoghol iehor. Dan jinghad ghaliex il-*

*fatt li jsir il-hlas jew hlas akkont jew li x-xogholijiet ikunu gew approvati mill-kommittent m humiex tarka li warajha l-appaltatur jista dejjem u f kull kaz jistkenn mix-xilja tat-twettiq hazin ta appalt"*

Illi għalhekk, f'każ li l-appaltatur ma jottemporax ruħhu mal-ftehim u jeżegwixxi x-xogħol skont is-sengħa u l-arti allura ma hux intitolat għal ebda ħlas. Inoltre fis-sentenza fl-ismijiet ***Pinu Attard vs Kunsill Lokali Fontana,*** datata 17 ta ' April 2004, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) saħqet: "*…jekk ix-xoghol li jifforma l-oggett tal-appalt ma jkunx kollu lest jew ma jkunx kollu esegwit skond is-sengha, l-appaltatur mhux intitolat jippretendi l-hlas tal-prezz stipulat in konsiderazzjoni ta' dak ix-xoghol, ghax meta x-xoghol li ghalih gie pattwit prezz determinat ma jkunx kollu lest (jew mhux esegwit sewwa) l-appaltatur ma jistax jitlob il-hlas la tal-ammont kollu pattwit u lanqas parti minnu".*

Illi l-Qrati għamlu wkoll differenza bejn dawk id-difetti illi huma essenzjali u dawk li ma humiex essenzjali. Illi f'każ ta' difett essenzjali fis-sentenza fl-ismijiet ***Jesmar Valletta et vs Patrick Grech et*** mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Marzu 2003, intqal hekk:

*"Illi kemm hu hekk, huwa stabilit illi huwa biss meta n-nuqqasijiet fix-xogħol konsenjat huma essenzjali" jew radikali li l-appaltant jista jitlob li jigi dikjarat li l-kuntratt jinħall minħabba nuqqas ta twettiq, għaliex jekk in- nuqqasijiet ma jkunux ta' din l-għamla, l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' bl-obbligu li jew isewwi x-xogħol ħazin jew jaccetta ħlas imnaqqas"*

Illi fost l-agurmenti li ġieli tqajjmu f'kawżi fejn ngħatat l-eċċezzjoni li xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti huwa illi l-Qorti ma tistax tnaqqas it-talba attriċi peress li l-eċċezzjoni li x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti saret in via d'eccezzione b'hekk il-Qorti ma tistax tillikwida id-danni. Illi fil-kawża fl-ismijiet ***Robert Ellul Kenely et vs Josie Farrugia et*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati fid-19 ta' Frar 2020, il-Qorti qiset illi għalkemm ma kienx hemm kontro talba għad-danni għax-xogħol ħażin, xorta setgħet tieħu in konsiderazzjoni x-xogħol imwettaq ħażin u d-danni kaġunati sakemm ma jeċċedux il-valur komplessiv tal-appalt:

*"…jirrizulta illi effettivament kien sar xi xoghol mhux skont is-sengha u l-arti, il-Qorti tqis illi anke fin-nuqqas ta' kontro-talba mill-komittent imharrek ghall-hlas tax-xoghol ezegwit fl-appalt, fil-komputazzjoni ta' dak li huwa dovut lill-atturi, ghandu jittiehed in konsiderazzjoni sija l-valur tax-xoghol imwettaq hazin u sija wkoll id- dannu li jkun garrab l-appaltatur bhala rizultat tax-xoghol difettuz, purche` izda dawn id-danni ma jeccedux il-valur komplessiv tal-partita tal-appalt li hija afflitta mid-difett riskontrat.*

*Fi kliem iehor, fejn jirrizulta illi l-komittent igarrab danni li jeccedu l-valur tax-xoghol ezegwit mhux in konformita` mad-dettami tal-arti u s-sengha, dawn id-danni jehtiegu li jigu reklamati permezz ta' kontro-talba ad hoc u l Qorti tkun prekluza illi taggudika dwar il-pretensjoni ghall-hlas ta' dan id- dannu minghajr ma jkollha quddiemha kontro-talba ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni. Izda, ghad huwa stabbilit u pacifiku illi l-appaltatur li jezegwixxi xogholijiet difettuzi huwa wkoll responsabbli ghad-danni kkagunati minhabba l-inadempjenza tieghu, dan ma*

*jfissirx illi r-regoli tal-procedura - li wara kollox japplikaw ad unguem u huma ta stretta interpretazzjoni, fosthom ir-regola kontra l-ultra petita – ma ghandhomx jigu debitament osservati.*

*Kif ritenut fis-sentenza fl-ismijiet* ***Raymond Borg et v. Hal Mann Limited***[23]*:-*

*... l-gudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, min-naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwistjoni ta ordni pubbliku, fejn allura l-gudikant hu obbligat li jirrileva ex officio".*"

## Ikkunsidrat:

Mill-provi miġbura jirriżulta li s-soċjeta' rikorrenti kienet ġiet inkarigata minn Bilom Group biex tagħmel xogħlijiet ta' *finishes* fil-penthouse in kwistjoni akkwistata mill-intimat. Jirriżulta wkoll illi l-intimat kien ikkuntattja lis-soċjeta' rikorrenti sabiex jagħtuh stima għal xogħlijiet addizzjonali ta' *finishes*. Jirriżulta wkoll illi l-partijiet kienu qablu dwar numru ta' *finishes* addizzjonali li kellhom isiru wara li s-soċjeta` rikorrenti baghtet diversi stimi lill-intimat.

Illi minn dak li jirriżulta minn Dokument UTL 1 ix-xogħolijiet addizzjonali li kellhom isiru mis-soċjeta` rikorrenti kienu s-segwenti, u ċioe`:

| Item | Description | Quantity | Unit | Rate | Amount |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Laying only of sound proofing material below torba | 1.00 | L.S. | €75 | €75 |
| 3.1 | Flat ceiling | 92.49 | Sqr. M | €27.95 | €2,585.10 |
| 3.2 | Mositure resistant flat ceiling | 6.45 | Sqr. M | €31.00 | €199.95 |
| 4 | Membrane For Terrace Area<br><br>250 or 300 micron PVC sheet damp proof membrane laid vertical or horizontal | 86.23 | Sqr. M | €12.00 | €12.00 |
| 6.1 | Wiring for Future EV panels from roof to main meter using 3c6mm (lengths to be confirmed on site) | 30.00 | Per M. | €5.31 | €159.30 |
| 6.2 | Wiring for Future EV panels from roof to main meter using 1c10mm (lengths to be confirmed on site) | 30.00 | Per M. | €1.15 | €34.50 |

[23] Appell Civili Nru. 34/99 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru 2003.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 6.3 | 20mm Conduit | 12.00 | Per M. | €10.00 | €120.00 |
| 7 | Difference for laying of floor tiles | 181.87 | Sqr. M | €4.85 | €882.07 |
| 8 | Shifting of socket and pipes including painting and plastering touch ups | 1.00 | L.S. | €100.00 | €100.00 |
| | **Total Works Excluding VAT** | | | | **€5,202.68** |
| | **VAT** | | | | **€936.48** |
| | **Total Works Including VAT** | | | | **€6,139.16** |

Wara li s-soċjeta' rikorrenti lestiet ix-xogħlijiet, il-*quantity surveyor* Milan Zdrakovic eżamina x-xogħol li sar u pprepara *Bill of Quantities*, liema kont kien indirizzat lil Bugeja Developments Ltd. Sussegwentement, is-soċjeta` rikorrenti ħarġet kont li ġie mibgħut lill-intimat u li jinsab anness mar-rikors promutur (Dok. UTL1). Madanakollu l-intimat ma ħallasx l-istess kont peress li skont hu x-xogħol ma sarx skont l-arti u s-sengħa u saħansitra sofra danni kawża tal-istess xogħol ħażin.

Għalhekk m'hemmx dubju li l-mertu jittratta kwistjoni ta' natura teknika, u ċioe` jekk il-*finishes* addizzjonali sarux skont is-sengħa u l-arti. Kien għalhekk li permezz ta' digriet datat 7 ta' Ottubru 2022 din il-Qorti ħatret Perit Tekniku sabiex wara li jieħu konjizzjoni tal-provi kollha prodotti, jagħmel aċċess fil-fond in kwistjoni u jirrelata dwar l-aspetti tekniċi tal-vertenza.

Kif qalet tajjeb il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża ***Anthony Pace Asciaq et vs Joseph Camilleri*** deċiża fit- 28 ta' Jannar 2004: *"Il-kostatazzjoni dwar jekk l-opra ġietx esegwita skond l-arti u s-sengħa hi materja ta' indole teknika, u dment li l-konkluzjonijiet ta' l-espert tekniku ma ġewx gravament imqegħda fid-dubbju b'raġunijiet mhux privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami l-Qorti jkollha taċċetta dawn l-istess konkluzjonijiet. Dan aktar u aktar fejn l-attur nomine qua parti interessata ma pprevaliex ruħu mill-fakolta lilu mogħtija mil-liġi b' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali ("**Giswarda Bugeja et -vs- Emanuele Muscat et**", Appell Civili, 23 ta' Ġunju 1967)".*

Illi mir-rapport tal-Perit Tekniku, fil-fond in kwisjtoni hemm numru ta' problemi, fosthom:

1. It-tqegħid tal-madum intern fuq kull naħa tal-parti ta' quddiem l-intrata tal-irħam, fejn min qiegħed il-madum ma ħariġx livell u ġibed miegħu, jew inkella ma użax riglatur biex iqiegħed il-madum fuq kull naħa fl-istess livell;
2. L-applikazzjoni tal-*waterproofing membrane* ma sarx skont kif titlob is-sengħa u l-arti, u dan stante li ġie njorat il-qlib u d-drenaġġ tal-ilma tax-xita fit-terrazzin;
3. It-tqegħid tal-madum tat-terrazzin ta' quddiem ukoll ma sarx skont l-arti u s-sengħa bil-konsegwenza li l-ilma jipperkola taħt il-madum tal-intrata u qiegħed jikkawża umdita fil-ħitan u ħsara lill-irħam. Il-*grouting* tal-istess madum ma kienx ta' kwalita` tajba jew inkella tħallat b'ħafna ilma bir-riżultat li jista' jinqala' faċilment;
4. Id-dettaljar tal-*waterproofing* appliikat vis-à-vis id-*drainage gutter*, u bejn it-terrazzin u l-ambjent intern ma sarx skont is-sengħa u l-arti, bir-riżultat li l-ilma ipperkola taħt il-madum tal-intrata u qiegħed jikkawża *rising damp* fil-ħitan esterni u ħsara lill-irħam tal-intrata;
5. Il-ħitan interni qed isofu minn perkolazzjoni ta' ilma mill-bejt tal-*penthouse* bir-riżultat li z-zebgħa nbeżqet u tfarfret.

Illi l-Qorti hija tal-fehma illi minn dawn il-kostatazzjonijiet tekniċi jirriżulta li x-xogħol hawnfuq imsemmi ma sarx skont l-arti u s-sengħa, liema xogħol, kien wieħed essenzjali u sostanzjali. Illi l-Qorti tosserva wkoll illi l-Perit Tekniku ma ġie eskuss minn ebda parti u lanqas intalab li jinħatru Periti Perizjuri.

Il-Qorti ħadet ukoll in konsiderazzjoni dak li kkonkluda l-Perit *ex parte* tal-intimat Alex Spiteri fir-rapport tiegħu, liema rapport jikkonferma dak li ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Mario Cassar.

Illi l-Qorti hija tal-fehma li kienet ir-responsabbilita` tas-soċjeta` rikorrenti li tara li x-xogħol inkarigata minnu mill-intimat isir skont l-arti u s-sengħa. Il-Qorti hija tal-fehma li seta' kien diffiċli għas-soċjeta` rikorrenti tagħmel dan peress li l-ħaddiema li suppost kellhom jissoreljaw l-andament tax-xogħol kienu nbidlu spiss u fi żmien qasir. Dan ta lok li jintifef il-kontroll fuq dak li kien qed isir fil-fond in kwistjoni. Pero`, ġara x'ġara, ir-responsabbilita` finali li x-xogħol isir kif suppost kienet fuq spallejn is-soċjeta` rikorrenti.

Illi mill-affidavit tal-intimat jirriżulta li huwa jikkonċedi li l-ħlas għal *items* numri 3.1, 3.2, 5 u 8, u ċioe` l-*false ceiling, moisture resistant ceiling, membrane for shower* u *shifting of socket and pipes*, huwa dovut. Pero` mbagħad ikompli jgħid illi mill-ammont dovut irid jitnaqqas il-valur ta' oġġetti li ġew misruqa u li kellu jerġa' jixri, jew oġġetti li kellu jibdel peress li twaħħlu ħażin, u dana fl-ammont ta' elf mija u żewġ ewro u seba u tletin ċenteżmu (€1,102.37). Dwar dawn huma esebixxa numru ta' riċevuti, liema riċevuti bl-ebda mod ma ġew kontestati, kif lanqas ġie kontestat il-fatt li kien hemm is-serq tal-oġġetti mill-fond in kwistjoni.

Illi fl-affidavit tiegħu l-intimat jikkontendi li lanqas l-ammont imsemmi fil-paragrafu preċedenti m'għandu jiġi kkundannat iħallas u dana għaliex hemm bżonn li jsiru tiswijiet fl-ammont ta' sebat elef u ħames mitt ewro (€7500) eskluż VAT u dan skont kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Alex Spiteri.

Il-Qorti, madanakollu tirrileva illi l-intimat ma ressaq ebda kontro-talba f'dan is-sens, għalkemm fl-affidavit tiegħu jgħid li ppreżenta ittra uffiċjali kontra s-soċjeta` rikorrenti għall-ammont ta' danni riklamati minnu.[24]

Illi għaldaqstant, il-Qorti se tkun qed tirriduċi l-ammont pretiż mis-soċjeta` rikorrenti għall-ammont li l-intimat stqarr illi huwa dovut għax-xogħolijiet imwettqa minnha u li kienu aċċettabbli għall-intimat wara li tnaqqas l-ammonti li l-intimat ħareġ biex reġa' xtara oġġetti li ġew misruq mill-fond in kwistjoni jew oġġetti li xtara biex jiġi rranġat xogħol ħażin.

Illi fl-aħħarnett il-Qorti tqis li din il-pendenza setgħet faċilment tiġi transatta b'mod amikevoli, anke wara li l-partijiet ħadu konjizzjoni tar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar.

[24] Lanqas l-ittra ufficjali msemmija ma giet ipprezentata ghalkemm fl-affidavit tal-intimat giet indikata bhala Dok C annessa mal-istess affidavit.

**DECIDE**

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddisponi mit-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi:

1. Tilqa' parzjalment it-talba tas-soċjeta` rikorrenti fis-sens illi tikkundanna lill-intimat iħallas lill-istess soċjeta` s-somma ta' elf, seba' mija u erbgħa u disgħin ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€1794.68) bl-imgħax dekoribbli mit-13 ta' Frar 2019, filwaqt li tiċħadha għall-kumplament;
2. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti in kwantu l-istess huma konsistenti ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż in kwantu żewġ terzi a karigu tas-soċjeta` rikorrenti u terz a karigu tal-intimat.

________________________

**Dr. Charmaine Galea**
**Maġistrat**

____________________

**Antonella Cassar**
**Deputat Reġistratur**