MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-16 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 937/1993/1

Christine Saliba u Stephen Saliba bhala l-kap tal-Komunjoni ta' l-Akkwisti u amministratur tal-beni parafernali

-vs-

Emanuel Briffa

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-konvenut gie inkarigat mill-atturi sabiex jaghmel xoghol ta' tqeghid ta' madum fil-proprjeta`/fond maghruf bhala "Floyd House", li jinsab f'New Street, fi Triq is-Silla, Marsascala;

Premess illi ghalkemm il-konvenut hu obbligat li jaghmel ix-xoghol skond is-sengha u l-arti irrizulta ftit wara u cioe` f'cirka nofs ta' Awissu 1991 li x-xoghol li sar ma kienx skond is-sengha u l-arti u dan skond certifikat/*condition report* anness ma' l-att tac-citazzjoni: Dok. "A";

Premess illi mitlub kemm-il darba biex jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali il-konvenut baqa' inadempjenti: Dok. "B" u "C";

Talbu ghaldaqstant l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi x-xoghlijiet li ghamel il-konvenut ma kienux skond is-sengha u l-arti kif titlob il-ligi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti biex jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali okkorrendo li jinqala l-madum kollu u jerga' jsir mill-gdid inkluz il-madum taht is-supervizjoni ta' perit nominandi fiz-zmien prefiss u fin-nuqqas tawtorizza l-attur jaghmel ix-xoghlijiet hu ghas-spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi u l-lista tax-xhieda minnhom indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li permezz taghha huwa eccepixxa:-

Illi t-talbiet kienu infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi hu ghamel ix-xoghol skond l-arti u s-sengha. Id-difetti illi gew riskontrati kienu attribwibbli ghal kwalita` tal-madum u ghax-xoghol u ghas-sodda li kien hemm u mhux ghal nuqqas da parti tal-konvenut;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tat-3 ta’ Dicembru 1993 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku AIC Frederick Doublet biex ifittex u jirrelata u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-imsemmi espert tekniku li tinsab a fol. 58 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tad-29 ta’ Mejju 1998;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda in eskussjoni tal-perit relatur maghmula fl-udjenza tat-8 ta’ Marzu 1999;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Hu principju pacifiku u ben konoxxut, kemm fid-duttrina legali kif ukoll fil-gurisprudenza, illi “*l’imprenditore ha l’obbligo di eseguire bene l’opera commessagli secondo i dettami dell’arte sua, e deve prestare almeno una capacita` ordinaria*” (**Vol. XXVII P I p 373**). In effetti, “huwa ghandu jiggarantixxi l-bonta tax-xoghol tieghu u din il-garanzija hi mplicita, tant li huwa tenut anke ghall-kolpa ljievi” (**Vol. XL P I p 485**);

In bazi ghal dawn il-principji ssokta jigi precizat illi “min jintraprendi li jaghmel bicca xoghol iwiegeb ghad-difetti minhabba xoghol hazin jew ghal xoghol ezegwit b’materjal hazin. Ghalhekk il-kommittent li jidhrilu li x-xoghol sar hazin ghandu dritt jitlob li jigi verifikat, permezz ta’ perizja teknika, jekk il-hsara li timmanifesta ruhha hijiex dovuta ghal difetti ta’ l-arti tat-tqeghid jew tal-materjali” (**Vol. XLI P I p 667**). Dan huwa proprju dak li ntalab mill-atturi f’din l-istanza;

Materja bhal dik in ezami hi wahda essenzjalment ta’ fatt u ta’ accertament tekniku. Minn dak rakkolt mill-perizja

gew riskontrati dawn ix-xorta ta' difetti fix-xoghol tat-tqeghid tal-madum mill-konvenut fil-fond ta' l-atturi:

I. Taptip tal-madum kwazi ma' kullimkien. Dan sehh minhabba distakk tal-madum minn mat-tajn ta' tahtu, anke ghaliex is-sodda ta' taht il-madum ma kienetx mimlija sew, kienet nieqsa mis-siment u l-adezjoni tal-madum mat-tajn kien dghajjef wisq. Skond il-perit tekniku l-konvenut naqas li jiehu dawk il-prekawzjonijiet necessarji biex jizgura adezjoni massima tal-madum mat-tajn; *inter alia* li l-madum jigi mxarrab sew qabel it-tqeghid tieghu u li jkun hemm bizzejjed siment frisk fit-tahlita tat-tajn (paragrafi 34.24 u 34.25 tar-relazzjoni);

II. l-ezistenza ta' hotob f'bosta mill-ambjenti: *front garden*, salott, kcina, kuridur u *spare bedroom*;

III. il-kostazzjoni ta' depressjoni f'wahda mill-i*spare bedrooms* u fil-*main bedroom*;

iv. tmewwig ta' madum l-aktar fil-*main bedroom*;

v. l-invellar tal-madum ma kienx konformi mas-sengha. Dan b'mod generali kwazi ma' kullimkien;

Dawn id-difetti huma b'zieda jew elaborazzjoni fuq dawk gja riskontrati qabel mill-Arkitett Michael A. Refalo inkarigat mill-atturi u li fir-rapport tieghu (fol. 4) iddetermina wkoll li kien hemm dawn id-difetti:

(a) il-ponot tal-madum ma jaqblux;

(b) hxuna irregolari tal-fili bejn il-madum;

(c) xfar ma qablux tant li jinhassu mal-mixi;

Il-konvenut, li kif mistqarr minnu in kontro-ezami, huwa ntiz fix-xoghol tieghu u jifhem sew fis-sengha tieghu, jattribwixxi d-difetti ghal kwalita` tal-madum u mhux ghall-vizzju ta' lavorazzjoni;

Issa hu minnu li mill-verifiki tal-perit relatur dan sab li fil-fatt il-madum supplit lill-konvenut mill-atturi kellu x-xfar l-isfel minn nofs (paragrafu 34.15 tar-rapport). Cionostante dejjem skond l-istess espert, wara esposizzjoni teknika fuq ix-xorta tal-madum u jekk hux *concave* jew *convex*, xorta wahda iddeduca illi kien jinkombi fuq l-artefici li jintriga mix-xoghol li b'ghaqal jassikura li t-tqeghid tal-madum jigi adoperat bl-uzu ta' invell u r-riegla; fuq kollox li kostantement jivverifika xoghlu fid-direzzjonijiet kollha b'dawn l-ghodod konfacjenti ghal xoghol bhal dan (paragrafu 34.19 tar-relazzjoni);

Huwa ugwalment minnu li f'xoghol ta' din in-natura, u dan ighodd dejjem anke ghal xoghlijiet ohra, jezistu regoli ta' tolleranza anke in rigward ta' difetti accertati fil-mano d'opera. Dan pero` jibqa' hekk entro l-arginar ta' certi limiti, u zgur "sakemm ma jkunux jidhru mill-gholi tal-ghajn tal-bniedem b'daqqa ta' ghajn" jew "jinhassu meta wiehed jimxi fuq il-madum, bhal hniek u dislivelli pronunzjati" jew "fil-kaz fejn madum imqieghed ghall-qlib fil-fatt ma jkunx jaqleb u jzomm ghaddajjar" (paragrafu 34.27). Ghall-perit tekniku dawn l-osservazzjonijiet jeccedu l-limiti tat-tolleranza konsentita;

Minn dak rinvenut mill-istess espert fil-kaz prezenti, il-konvenut mhux biss ecceda l-limiti ta' tolleranza talli wkoll ittrasgredixxa d-dettami ta' l-arti bil-konsegwenza li dan ghandu jkun ritenut in kolpa u jirrispondi ghad-difetti. Dan principalment minhabba ezekuzzjoni hazina tax-xoghol;

L-istess perit relatur, imbaghad, fil-fehma ta' din il-Qorti jaghmel zewg osservazzjonijiet li l-Qorti tqishom valevoli hafna f'materja ta' appalti:

(a) Mhix skuzanti l-allegazzjoni tal-konvenut li hu mexa fuq dak li sab;

(b) Fuq kollox tghodd l-osservazzjoni tieghu meta gie msejjah in eskussjoni (fol. 271) u cjoe li l-konvenut anke jekk ikun ordnat mis-sid biex jaghmel xoghol hazin ghandu jirrifjuta li jaghmel xoghol hazin;

Tali ragunament jattalja mal-hsieb guridiku li jafferma illi jinkombi b'dover fuq l-appaltatur jew imprenditur "*di resistere ad ordini che egli vedesse pregiudizievoli alla solidita` e contrari alle buone regole dell' arte*" (**Vol. XXV P I p 727**);

Jinsab enuncjat ukoll illi "l-appaltatur ghandu jesegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dana x-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li l-quddiem juri difetti. F'kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigu l-quddiem" – "**Mario Blackman -vs- Carmelo Farrugia et nomine**", Appell Kummercjali, 27 ta' Marzu 1972;

Mill-perizja gie konkluz fuq ir-rizultanzi akkwiziti illi x-xoghlijiet esegwiti mill-konvenut f'dan il-kaz ma kienux konformi ghall-arti u s-sengha u ghandhom jigu rimedjati kif mill-attur mitlub. Taht dawn ic-cirkostanzi l-Qorti taghmel taghha r-rapport peritali u ragonamenti li fuqu jinsabu bazati, anke ghaliex dawn huma guridikament ben fondati. Dan apparti wkoll il-fatt illi l-opinjoni espressa mill-espert ma tidherx priva mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi prevja c-cahda ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, takkolji l-ewwel domanda attrici u b'hekk tiddikjara li x-xoghlijiet appaltati lill-konvenut mill-atturi u minnu ezegwiti ma sarux skond l-arti u s-sengha;

Tilqa' konsegwentement it-tieni talba billi tikkundanna lill-istess konvenut biex a spejjez tieghu u fi zmien xahrejn jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali opportuni, okkorrendo billi jaqla' dak il-madum kull fejn skond ir-relazzjoni peritali rrizulta difettuz u mhux skond l-arti u s-sengha u jerga' jirrimpjazzah. Dan kollu kif ahjar imfisser fir-relazzjoni peritali u taht is-supervizjoni u direzzjoni ta' l-Arkitett Frederick C. Doublet li qed jigi nominat ghal dan l-iskop,

spejjez ghal konvenut. F'kaz li l-konvenut jonqos, fiz-zmien moghti lilu, li jottempera ruhu ma' dak lilu ordnat l-atturi huma minn issa awtorizzati li jaghmlu l-istess xoghlijiet kif fuq premess u dejjem taht id-direzzjoni ta' l-imsemmi Arkitett a spejjez tal-konvenut.

L-ispejjez kollha tal-kawza jiqbghu a karigu tal-konvenut.

--------------------------------TMIEM--------------------------------