PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 26 ta' Gunju 2001

Numru

Citaz. Numru 268/87 DS

Raymond Chetcuti

vs

George Spiteri ghan-nom u in rapprezentanza ta' Spiteri Tiles Limited

Illum, 26 ta' Gunju 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-23 ta' Marzu 1987 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi huwa xtara madum minghand il-konvenut, li tqieghed fid-dar tieghu;

Illi rrizulta li dan il-madum hu difettus, u m'huwiex tal-kwalita pattwita, u jrid jinqala u jigi sostitwit;

Illi huwa xtara l-madum bil-prezz ta' erbgha mija u ghoxrin lira Maltija (Lm420).

Illi minn dan il-madum hierga umdita', li qieghda tikkawzalu danni partikolarment fl-ghamara tieghu;

Illi b'hekk, huwa sofra danni konsistenti kemm fix-xoghol u materjal mehtieg biex jinqala l-madum il-qadim u jitqieghed madum gdid minn floku, kif ukoll f'tiswija u llustrar li hemm bzonn li jsir fuq l-ghamara;

talab lil din il-Qorti:

1. tiddikjara li l-madum mibjugh lill-attur huwa difettus, u m'huwiex tal-kwalita' pattwita u konsegwentement hemm bzonn jinbidel, u

2. tiddikjara li dan il-madum qieghed jitfa' umdita' u qed jikkawza danni lill-attur;

3. tikkundanna lill-konvenut jirrestitwixxih is-somma ta' erbgha mija u ghoxrin lira Maltija (Lm420) prezz tal-madum li xtara minghand il-konvenut.

4. Tillikwida (jekk hemm bzonn permezz ta' periti li jigu nominati) d-danni sofferti mill-attur kif premess; u

5. Tikkundanna lill-konvenut ihallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjes kontra l-konvenut, li jibqa' ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Preliminarjament, illi huwa mhux il-legittimu kontradittur billi n-negozju tal-madum sar bejn l-attur u Spiteri Tiles Ltd. U mhux mal-konvenut personalment.

2. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi l-madum mibjugh kien tal-kwalita' pattwita u ma kienx difettuz;

3. Il-konvenut jirriserva illi jissottometti eccezzjonijiet ulterjuri meta l-attur jispecifika jekk l-azzjoni tieghu hix wahda bazata fuq id-difett latenti jew dik li l-oggetti mibjugha ma kienux tal-kwalita' pattwita.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tas-26 ta' Frar 1988 fejn, fuq talba ta' Dr. Mark Busuttil ghall-attur, giet ordnata korrezzjoni fis-sens li fl-okkju tal-kawza kull fejn

hemm bzonn wara isem il-konvenut George Spiteri jizdiedu l-kliem "ghan-nom u in rapprezentanza ta' Spiteri Tiles Limited";

Rat il-verbal fl-istess data fejn Dr. Joseph Zammit Maempel ghall-konvenut nomine ta ruhu b'notifikat bic-citazzjoni kif korretta u rtira l-ewwel eccezzjoni;

Rat id-digriet ta' l-20 ta' April 1988 fejn gie nominat l-A.I.C. M'Angelo Refalo bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata wara li jiehu konjizzjoni tat-talbiet ta' l-attur u l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tad-19 ta' Gunju 1996 fejn ghall-imsemmi perit tekniku gie sostitwit l-A.I.C. Joseph Jaccarini;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-28 ta' Novembru 2000;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:

F'din il-kawza l-attur qieghed jitlob rifuzjoni tal-prezz ta' madum li xtara minghand il-konvenut nomine li jsostni kien difettuz u mhux tal-kwalita' pattwita, kif ukoll hlas ta' danni li ghandhom jigu likwidati ghax-xoghol u materjal mehtieg biex jinqala l-madum u jitqieghed madum gdid minfloku u ghat-tiswija u lostru ta' ghamara. Il-konvenut sostna li l-madum fornit kien tal-kwalita' pattwita.

Sew l-attur kif ukoll il-konvenut xehdu li l-konvenut kien ta parir li qabel ma jitwahhal il-madum issir sodda tal-konkos u jitqieghed materjal ta' *damp-proofing*. Dan ix-xoghol pero` ma sarx peress li, skond l-attur, il-perit tieghu kien tah parir li dan seta' ma jsirx. Mix-xhieda prodotti mill-attur jidher li ghal xi zmien mill-madum kien johrog l-ilma u f'postijiet minnu baqa' mtappan. Francis Xavier Spiteri u l-Perit Godwin Zammit, it-tnejn prodotti mill-attur, xehdu fis-sens li l-madum kien assorbenti z-zejjed. Il-perit tekniku wkoll kkummenta li l-madum kien xi ftit jew wisq "poruz". Izda fir-relazzjoni tieghu jaghti diversi spjegazzjonijiet teknici ghal dak li gara. Huwa jghid hekk:

"Il-madum, kuntrarju ghal dak li kien gie rakkomandat li jsir mill-konvenut, tqieghed fuq it-torba li giet imxerrda ghal dan l-iskop fuq materjal li ntuza ghall-irdim ta' xi erba filati li kien hemm pedamenti. Dan sar wara li kien ittiehed parir minghand il-Perit inkarigat li ma kienx

tal-opinjoni li kellhom isiru xi sub-floors u li fuqhom seta' tpogga xi saf qatran biex jippreskludi l-umdita; li setghet tigi trasmesa lill-madum.

Il-madum ghalhekk tqieghed direttament fuq it-torba, prassi komuni specjalment meta wiehed ried jevita spejjes li jinvolvu it-tqeghid ta' sub-floors u l-qatran jew membrane kif odjernament qed isir. Minn dak li sar seta' jirrizulta kif fil-fatt sar, li l-materjal umdu, kemm tat-torba kif ukoll dak li ntuza ghat-tqeghid ta' l-istess madum, ittrasmetta din l-umdita' lill-madum, ikkaguna li xi partijiet fejn din l-umdita' kienet konsiderevoli li l-lostru jittappan u mal-inxif tieghu johrog bhal tajjar – li huwa sinjal ta' "efflorescence" liema tajjar ma jkunx hlief melh niexef.

Irid wiehed jikkonsidra wkoll li l-fond kien ghadu kemm inbena meta tqieghed il-madum, u ma hemmx dubju li l-hitan tal-franka kienu xi ftit jew wisq qeghdin fi stat ta' nxif wara t-tqeghid taghhom ghall-formazzjoni tad-diversi ambjenti li ghandha l-propjeta'. Kien hemm ghalhekk kondizzjoni fl-ambjent intern fejn l-arja kienet umda u l-umdita' specjalment meta it-temperatura fuq barra titbaxxa, kienet tohloq stat li bieh kienet issir il-"condensation", liema stat ta' fatt kien jigi registrat fuq wicc illustrat tal-madum, li huwa xi ftit assorbenti. Dan l-istat ta' fatt seta' affetwa wkoll il-mobbli specjalment jekk dawn ikunu manifatturati b'materjal modern, bhal "chip board" jew "post-formed panels" li facli jassorbu l-umdita' u jintefah.

Fix-xhieda tal-A.I.C. Michael Busuttil saret referenza ghall-fatt li f'xi partijiet il-madum kien imtappan, izda meta gie mitfugh ilma f'partijiet fejn gew indikati minnu, huwa ma osserva …"l-ebda tibdil fis-sens li l-madum jixrob l-ilma f'xi postijiet u f'ohrajn le." Izda nnota li ma kienx normali l-ittapnar fil-madum. L-ittapnar seta' kien rizultat ta' diversi fatturi, fosthom li l-umdita' stess li seta', kif intqal iktar 'il fuq, li kien hemm fl-ambjent, irriagixxiet mal-wicc tal-madum u bhala rizultat ta' xi reazzjoni kemikali, nholoq l-ittapnar.

Huwa fatt innegabbli li l-madum tat-tip li qieghed fil-fond attrici, huwa wiehed ftit jew xejn poruz, u dan jista' jinghad ghal kull madum manifatturat lokalment. Meta dan it-tip ta' madum jitqieghed direttament fuq torba, u bit-tajn maghmul minn ramel u siment, dan il-madum jassorbi kwalunkwe presenza ta' likwidu li jista' jkun presenti fl-istess torba, kif ukoll l-ilma li jkun hemm mat-tahlita tat-tajn li jintuza ghat-tqeghid. Tkun din ir-raguni principali li jigi rrikomandat li l-madum jitqieghed fuq sodda tal-konkos provduta b'xi forma ta' damp proof course, biex dan l-istat jigi evitat.

F'pubblikazzjoni intitolata "Principles of Modern Buildings" mahrug mill-Ministeru tat-Teknologija u Ricerka fil-Bini Fir-Renju Init, jinghad li "…..A damp-proof membrane is usually required in a solid ground floor to prevent rising dampness from affecting the floor finishes." Dan ifisser li dak li gie rakkomandat mill-konvenut kien parir stabbilit kif ukoll wiehed li seta' evita s-sitwazzjoni li rrizultat u li minnha lmenta l-attur tali mod, li sahansitra kien kostrett jistitwixxi din il-kawza.

Hemm ukoll fl-istess pubblikazzjoni li "…….The effects of moisture probably cause more damage to floor finishes than any other agency,……Water may reach a floor finish or its adhesive from the base slab below or from the atmosphere, or the floor may become wet when liquid is split or when the surface is washed." L-umdita' fil-fond setghet, kif diga' ntqal, nholqot billi l-ambjent intern kien f'temperatura ghola minn dik esterna, izda meta t-temperatura nterna tilhaq dik li tissejjah "dew point", l-arja tikkondensa bir-rizultat li tali kondensazzjoni tigi riflessa fuq wicc lucidu bhal ma hu l-madum. Mhux eskluz li tali kondensazzjoni tkun ukoll fuq il-hitan u allura anki fuq il-mobbli li jkun hemm fl-ambjent. U dan seta' kollu gara fil-fond tal-attur meta l-istess fond kien ghadu kemm gie spiccat u l-istess attur u l-mara tieghu bdew jghixu go fieh, fejn imhabba tali uzu w abitazzjoni l-ambjent intern ma setghax ma jkunx f'temperatura iktar gholja minn dik esterna u dan specjalment fix-xitwa. Rizultat ta' dan kien l-istat li nstab fieh il-madum, liema stat kif xehed l-attur "……lura ma marx ix-xoghol, baqa' l-istess (xhieda fit-12 ta' Ottubru, 1988). Ma baqghax johrog gharaq minnu. Fil-bidu biss, cirka l-ewwel sena li dan gara, pero' xorta baqa' mtebba."

Dan ifisser li l-ilment attrici kien qisu ghall-perjodu ta' xi sena, u dak li qal fix-xhieda tieghu jghati prova li dak li gara kien minhabba l-istat li l-fond kien jinsab fieh mat-tlestija tal-kostruzzjoni, u l-bidu tax-xogholijiet biex jigi spiccat il-fond, fosthom it-tqeghid tal-madum. L-esponent waqt l-access li nzamm gie muri postijiet fejn il-madum kien imtappan u anki f'xi partijiet fejn xi zrar tal-irham kien gie distakkat minn wicc il-madum, haga li komunament tigri mhabba l-ghorik li jkun sar fejn iz-zrara tinkixef b'tali mod li mal-inxif, tiddistakka ruhha u thalli vojt bil-forma taghha, liema vojt irid jigi mimli b'siment abjad jew kulurit skond kif ikun il-kaz. L-esponent kien innota waqt l-access li nzamm din is-sena, li bejn il-fili tal-madum kien ghad hemm partijiet ta' differenza fil-kulur, li juru li minn dawn il-fili kien ghad hemm umdita' li ghadha prezenti minkejja z-zmien li ghadda, u dan skond l-opinjoni tal-esponenti minhabba l-mankanza tas-sub-floors u l-layer ta' damp proofing li kien rakkomandat. Dan kien ukoll ikkonfermat billi f'xi partijiet tal-fili kien

inghad li johrog bhal tajjar, li mhu xejn inqas mill-inxif ta' l-istess umdita' rizultanti f'melh ta' l-"efflorescence" li ssemmiet iktar '
`il fuq f'din ir-relazzjoni."

Huwa ghalhekk ikkonkluda li huwa konvint li kieku l-attur ha l-parir tal-konvenut li kien tah originarjament mal-akkwist tal-madum, u cioe` li jipprovdi sub-floors u xi forma ta' *damp proofer*, dak li ghadda minnu l-attur ma' kienx jissucciedi fl-ammont li ssuccieda. Qal ukoll li l-fatt li l-fond ta' l-attur huwa orjentat kif inhu, kwazi jiffaccja t-tramuntana, kompla jghin biex tinholoq klima interna specjalment fl-istadju ta' meta l-attur dahal jabita fih, fejn kien hemm ambjent umdu, u l-umdita` li setghet inholqot irrizultat f'*condensation* li affettwat wicc il-madum u sahsnitra f'xi partijiet il-lostru tieghu. Zied ighid li dan l-istat ta' fatt illum m'ghadux kif kien originarjament u l-madum li huwa osserva waqt l-access minnu mizmum kien wiehed li ghalih deher simili ghal hafna ambjenti li spezzjona fi djar ta' terzi f'okkazjonijiet ohra *"u ma kien hemm xejn differenti li seta' johloqlu dubju fil-kwalita` ta' l-istess madum, li generalment huwa ftit jew xejn assorbenti"*.

L-abbli difensur ta' l-attur ikkritika l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku u ghamel riferenza ghal dak li xehdu l-A.I.C. Michael Busuttil, l-A.I.C. Godwin Zammit u Francis Xavier Spiteri. Il-Perit Busuttil xehed li kull ma nnota fil-madum li mhux normali kien l-ittapnar; izda meta gieghel lil mart l-attur titfa' xi ilma fuq il-madum, ma osserva l-ebda tibdil fis-sens li l-madum jixrob l-ilma f'xi postijiet u f'ohrajn le u wara li xxuttat l-ilma li kien intefa', il-madum baqa' jidher l-istess bhalma kien qabel. Il-Perit Zammit u Francis Xavier Spiteri t-tnejn qalu li l-madum kien jidher li qed jassorbi ilma iktar mis-soltu izda ma taw l-ebda raguni li ghaliha dan seta' gie kkawzat u m'ghamlux il-konsiderazzjonijiet dettaljati teknici li fil-fatt ghamel il-perit tekniku nominat mill-Qorti.

Fl-isfond ta' dan kollu ghalhekk, u b'mod partikolari l-elaborazzjoni teknika maghmula mill-perit tekniku fir-relazzjoni tieghu, il-Qorti tadotta fl-intier ir-relazzjoni tieghu u l-konkluzjoni li t-talbiet attrici ma jistghux konsegwentement jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra l-attur.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna D/Registratur