



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 1046/2005

Coleiro Yacht Finishes Limited

versus

Easysell (Kia) Malta Limited

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi s-soċjetà konvenuta tħallasha sebat elef, mitejn u żewġ liri u sittax-il ċenteżmu (Lm7,202.16) – daqs sittax-il elf, seba' mija u sitta u sebgħin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€16,776.52) – għal xogħol ta' tqegħid ta' *floor coating* li għamlet għall-konvenuta. Qiegħda titlob ukoll l-imgħax minn dakinhar meta sar ix-xogħol sa meta jsir il-ħlas, u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra legali u ta' mandat ta' qbid. L-attriċi kienet talbet ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smiġħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda b'dikriet tal-31 ta' Jannar 2006 il-qorti ordnat illi l-kawża tinstema' bil-proċedura normali, u l-konvenuta ressqet l-eċċezzjoni illi x-xogħol sar ħażin, u mhux kif iridu s-sengħa u l-arti.

Il-fatti rilevanti huma dawn:

Is-soċjetà konvenuta qabbdet lil dik attriċi tiksilha art tal-*concrete* ta' *garage* bi *floor coating application* li hija forma ta' resina maħsuba biex lill-art tagħtiha wiċċ lixx u unit ("seamless") li ma jzommx trabijiet u żjut u li jitnaddaf faċilment.

Biex għamlet dan ix-xogħol, billi l-art kienet miksija bi żjut, l-attriċi l-ewwel naddfet l-art b'kimika u bi fwar ("*steam cleaning*") u b'ilma taħt pressa ("*power washing*"), u mbagħad qiegħdet il-kisi fuq l-art imnaddfa. Mill-*invoice* maħruġ mill-attriċi¹ jidher illi l-ftehim kien illi jingħata kisi eñxen minn dak normali.

Gara illi waqt li kien għadu għaddej ix-xogħol ta' tqegħid il-kisi f'partijiet tal-*garage* fejn ix-xogħol kien tlesta beda jintefaħ qisu bi nfafet li kienu jinfaqqgħu u jaqsmu l-kisi. Taħt dawn l-infafet kien jidher li ngabar xi ilma bi traċċi ta' żejt. Biex tfittex li ssolvi dan il-problema l-attriċi, barra milli għamlet il-kisi mill-ġdid fejn kien infaqa', għamlet ukoll bħal toqob fl-art biex l-ilma jkollu mnejn joħroġ flok jingema' taħt il-kisi u jonfħu.

Il-konvenuta qiegħda tgħid illi x-xogħol sar ħażin għax l-attriċi qabel ma qiegħdet il-kisi ma ħallietx li jinxef sew l-ilma li bih naddfet l-art. Għalhekk il-kisi tqiegħed fuq art li ma kinitx preparata sew u kien għalhekk illi l-kisi qiegħed jintefaħ u jinfaqa'. L-attriċi min-naħa l-oħra tgħid illi l-ilma tiela' minn taħt l-art.

Sabiex tikseb il-fehma ta' espert il-qorti b'dikriet tat-30 ta' Ġunju 2006 ħatret lill-A.I.Ċ. Godwin Abela bħala espert tekniku. Il-perit ħalef ir-rapport tiegħu fit-28 ta' Ġunju 2007 u wasal għal dawn il-konklużjonijiet:

a) l-element prinċipali kawża tal-ħsarat u l-qlugħ ta-*floor coating* in kwistjoni kienet il-preżenza ta' ilma taħt l-art tal-konkos li, qabel ma gie applikat il-*floor coating*, seta' jippermeja minn ġol-art tal-konkos u jaħrab jew jisfoga bħala *water vapour* mingħajr ma jikkawża ebda ħsara ħlief li jkun hemm preżenza ta' umdità elevata fl-ambjent in kwistjoni;

b) l-applikazzjoni tal-*floor coating* ikkrejat saff impermejabbli li minnu ma setax jgħaddi jew jisfoga l-ilma bil-konsegwenza li nħoloq element ta'

¹ Fol. 5.

pressjoni tal-ilma taħt il-wiċċ tal-art tant li eventwalment ikkawża l-qlugħ tal-istess *floor coating*;

c) illi minhabba kif tpoġġiet l-art tal-konkos fuq materjal invellat u mhux fuq *graded material*, in-natura ta' tali materjal, it-topografija tas-sit u tal-arja kollha madwar is-sit, il-livell tal-art in kwistjoni in relazzjoni mal-livelli tal-artijiet tal-madwar u n-natura poruża tal-konkos, hi l-opinjoni tal-esponent li l-preżenza ta' ilma fis-sottoswol hu fattur permanenti kif hu permanenti l-fatt li tali ilma se jibqa' jippermeja minn go art tal-konkos li hu materjal poruż;

d) biex isir rimedju effettiv u permanenti jrid jinqala' kompletament il-*floor coating* li sar u titnaddaf l-art u minflok trid tintuża applikazzjoni aktar adattata li ma tiffurmax wiċċ impermejabbli u li tipprovdi superfici adegwata għall-użu ġol-garaxx in kwistjoni; tali *waterborne coatings* jew *epoxies* jeżistu u huma aktar addatti għall-kundizzjonijiet simili fejn hemm preżenza permanenti ta' *water vapours*; dawn l-applikazzjonijiet normalment ikunu prodotti mingħajr *solvents*.

Għandu jingħad ukoll illi qabel ma bdiet ix-xogħlijiet l-attriċi kejjlet bi strument il-livell ta' umdità tal-art. Dwar dan xehed rappreżentant tad-dar barranija li mingħandha l-attriċi tikseb il-materjal tal-kisi, u qal hekk:

Il controllo di umidità fa parte delle procedure d'analisi per la scelta dei prodotti da utilizzare. Il sistema che è stato utilizzato come presidio e promotore dell'adesione è un sistema epossidico hydro disperso *Rinol EPP240* che si usa appunto nelle condizioni di umidità relativa pare circa d'umidità relativa (*sic*) del 3.5% che corrisponde indicativamente nella tabella gialla dell'igrometro utilizzato durante la verifica delle condizioni di questa applicazione. Il rivestimento è stato scelto ed applicato correttamente in funzione di quanto verificato. Penso che le condizioni d'umidità siano cambiate e peggiorate successivamente tale da creare questi distacchi dopo alcuni mesi. A prova di questo, la perizia della contra parte ha determinato che nell'Ottobre del 2006 e quindi dopo tre anni la umidità era molto più alta e decisamente nella zona rossa dell'igrometro utilizzato.²

² *Affidavit* ta' Fabrizio Penati mahluf fit-28 ta' Frar 2008, fol. 104.

Il-perizja *ex parte* tal-konvenuta msemija fl-istqarrija ta' dan ix-xhud kienet saret wara li nqalgħu l-problemi, u sabet illi l-umdità f'fond ta' bejn tliet centimetri u nofs u sitt centimetri (3.5 - 6 cm) taħt il-wiċċ ta' l-art tvarja bejn għaxra punt tnejn fil-mija u tnax punt tnejn fil-mija (10.2 – 12.2%). Sabet ukoll illi “*the dampness and actual moisture content figures reveal that moisture/dampness decreases at depth*”³.

Ir-raġuni għad-differenza fil-qari tal-attriċi, li sar qabel ma nbeda x-xogħol, u dak fil-perizja *ex parte*, li sar wara, tista' tkun għal waħda minn żewġ raġunijiet: (1) jew, kif tgħid l-attriċi, għax l-umdità żdiedet bejn qabel ma beda x-xogħol u waqt li kien għaddej; jew (2) għax il-kejl li sar mill-attriċi sar b'anqas reqqa mill-kejl li sar wara. Fil-fatt il-kejl li ħadet l-attriċi sar fuq il-wiċċ tal-art, waqt illi l-kejl tal-perizja *ex parte* sar wara li ttieħdu *core samples* biex titkejjel l-umdità taħt il-wiċċ tal-art.

L-ewwel ipotesi – illi żdiedet l-umdità bejn meta sar l-ewwel kejl u meta sar it-tieni wieħed – jekk tassew ġara hekk x'aktarx illi ma kinitx għal raġunijiet naturali. Rajna illi kien wara żmien qasir ħafna – meta kien għadu għaddej ix-xogħol fuq partijiet oħra tal-*garage* – illi l-kisi beda jintefaħ u jinfaqa'. Dan jista' jkun indikazzjoni illi l-umdità żdiedet għax l-ilma li bih tnaddaf il-wiċċ bil-*power washing* u *steam cleaning* ma tnixxifx biżżejjed. Din l-ipotesi hija msaħħa bil-fatt illi aktar ma tinżel 'l isfel l-umdità tonqos, li x'aktarx ma kienx ikun il-każ li kieku l-umdità tiela' minn taħt l-art.

F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll il-fatt illi f'partijiet tal-*garage* fejn ma kienx ingabar ħafna żejt u għalhekk ma kienx meħtieġ tindif bil-*power washing* u *steam cleaning* daqskemm kien meħtieġ f'partijiet oħra, il-ħsara kienet anqas. Dan ikompli jsaħħa l-ipotesi illi l-umdità ġejja mill-ilma tat-tindif.

Madankollu, il-qorti ma tarax illi huwa meħtieġ li tasal għal konklużjoni dwar mnejn ġejja l-umdità, jekk hux minn taħt l-art jew mill-ilma tat-tindif li ma tħalliex jinxef biżżejjed, għax kemm f'każ u kemm f'ieħor is-soċjetà attriċi, fil-fehma tal-qorti, naqset.

³ Rapport ta' Harrison Malta Environmental Ltd, fol. 84.

Jekk l-ilma ġej minn taħt l-art, dan l-ilma kien hemm ukoll qabel ma nbdew ix-xogħlijiet, u l-attriċi ma ntebħitx bih għax it-tests li għamlet kienu biss fuq il-wiċċ, u ma tteħdux *core samples* bħal ma ġara meta saret perizja *ex parte* mill-konvenuta. Billi għalhekk ma kellhiex qari sew ta' x'kien il-livell ta' umdità, l-attriċi applikat materjal għall-kisi li ma kienx tajjeb għaċ-ċirkostanzi tal-post. Jekk, min-naħa l-oħra, l-umdità ġejja mill-ilma tat-tindif li ma tħalliex jinxef biżżejjed, l-attriċi naqset ukoll għax ma għarfitx timxi kif riedet is-sitwazzjoni partikolari. F'kull każ, kienet l-attriċi li suppost tifhem fil-prodotti li tmexxi, u kienet l-attriċi li kellha tkun taf xi prodott kien meħtieġ għall-kwalità tal-art tal-*garage* jew li kellha tkun taf l-art kinitx nixfet biżżejjed wara l-ħasil biex jitqiegħed il-kisi.

Ladarba għalhekk l-attriċi ma għamlitx xogħol sew u l-konvenuta ma nqdietx, l-attriċi ma jistħoqqilhiex ħlas.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tiċċad it-talba tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----