MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR
MARIA KARLSSON

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2010

Talba Numru. 939/2008

Luay Al-Sharmani (K.I. 23838A)
vs
Patrick u Paula konjugi Pace

It –Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu l-attur talab hlas ta’ somma ta’ elfejn tmien mija u sebgha u sebghin ewro u hamsin centezmi (€2,877.50) rapprezentanti ammont minnkom dovut ghax-xoghol ta’ gypsum board, gips u zebgha li nkarigajtuh jaghmel fil-fond numru 15 Euro Mansions, Apartmentt 14, University Street, Msida.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta sollevata mill-konvenuti fejn intqal illi l-ammont pretiz mill-attur mhux dovut stante illi x-xoghlijiet ma gewx ezegwiti skont is-sengha u dan kif ser ikun dettaljament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li giet intavolata kontrotalba fl-ammont ta’ tliet elef erba’ mija u erbgha u disghin ewro (€3494) fejn il-konvenuti rikonvenjenti qalu li inkarigaw lill-attur sabiex jezegwixxi xoghlijiet ta’ *plastering* u *maintenance* fil-proprjeta’ taghhom, liema xoghlijiet ma gewx ezegwiti skont l-arti u s-sengha u b’hekk sofrew diversi danni minhabba x-xoghlijiet hziena li saru u dan kif ser jigi pruvat ahjar fil-mori tal-kawza.

Ra r-risposta ghal kontrotalba mill-attur rikonvenzjonat fejn qal illi l-ammont pretiz fil-kontrotalba mhuwiex dovut stante illi x-xoghol maghmul mill-attur kien maghmul skont is-sengha u l-arti u b’hekk ma gewx ikkagunati ebda danni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti kollha pprezentati in atti.

Ra l-affidavit u sema’ x-xhieda ta’ Luay Al-Shahmani , Claude Grima, Alboul Hussein, Jaser Ali Mahmoud, Patrick Pace, Pauline Pace, u l-Perit Stephen Farrugia.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur u sema’ t-trattazzjoni tal-konvenuti.

Ikkunsidra:

Illi din il-kawza titratta dwar hlas ta’ xoghlijiet ezegwiti mill-attur liema hlas ma sarx fis-somma totali mitluba u miftiehma mall-konvenuti. Il-konvenuti min-naha taghhom ecceppew illi x-xoghlijiet ma gewx ezegwiti skont l-arti u s-sengha u in oltre intavolaw kontrotalba ghal danni sofferti minnhom minhabba xoghlijiet hziena fejn talbu s-somma ta’ €3494 ghal xoghlijiet rimedjali ta’ *plastering* u

membrane kif ukollghall-garr ta' ghamara u ghall-akkomodazzjoni alternattiva waqt illi dawn ix-xoghlijiet ikunu qieghdin isiru. Illi l-attur konsistenetement sostna li x-xoghlijiet ghamilhom skont is-sengha u l-arti u ma kkaguna ebda danni.

Mill-provi tal-attur jirrizulta li huwa gie imqabbad jaghmel xi xoghlijiet ghal konvenuti minn *interior designer* ta' fiducja taghhom u li huwa maghruf bhala David Caruana. Illi l-attur flimkien ma' Claude Grima taw lill-konvenuti stima ghax-xoghlijiet mitluba mill-konveuti skont id-disinji ta' David Caruana.

Intqal illi l-konvenuti kienu jkunu prezenti waqt ix-xoghlijiet. Irrizulta ukoll illi gieli kien ikun prezenti l-istess *designer* David Caruana, inkarigat mill-konvenuti. Illi l-attur kien jiehu struzzjonijiet kemm mill-konvenuti u kemm minn David Caruana li kien izur il-fond ta' spiss. L-attur stqarr li l-istima li kienet ippreparata minn certu Claude Grima, li huwa *interior designer* u li l-attur gieli hadimlu progetti tieghu. Illi x-xoghlijiet fl-abitazzjoni tal-konvenuti kienu kemm strutturali kif ukoll ta' *finishing* bhal *gypsum* u tibjid u kien ha jiswa lil-konvenuti s-somma ta' ghaxar t'elef tmien mija u sebgha u sebghin ewro u hamsin centezmu (€10,877.50). Illi rrizulta li l-konvenuti kienu hallsuh s-somma ta' erba' t'elef ewro (€4,000) f'nofs ix-xoghlijiet kif ukoll erba' t'elef ewor (€4,000) ohra gimgha qabel ma tlestew ix-xoghlijiet. Irrizulta ukoll illi waqt l-andament tax-xoghol l-attur flimkien ma' Claude Grima ntalbu mill-konvenuti sabiex jaghtu stima ghal progett iehor. Lill-attur dan il-fatt seta' jiddimostra biss illi l-konvenuti kienu kuntenti bix-xoghol li kien qieghed jaghmlilhom tant illi wrew indikazzjoni li rieduh ghal progett iehor. Izda ftit jiem qabel ma tlestew ix-xoghlijiet inqalghu xi problemi li skont l-attur kienu zghar u li setghu jigu facilment rimedjati. Tant illi huwa ha hsieb illi dan ix-xoghol ta' irfinar isir minghajr ebda dewmien jew spejjez zejda mill-konvenuti. Izda kif appena lesta x-xoghol rimedjali l-konvenuti baqghu ma hallsuhx tant illi xi gimghat wara rcieva ittra li x-xoghlijiet maghmula minnu ma kienux saru skont is-sengha u l-arti. L-attur minkejja li kien tal-fehma li x-xoghol tieghu kien sodisfacenti huwa xorta offra li jerga' jirrimedja fejn ma

kienux kuntenti l-konvenuti. Izda mix-xhieda tal-konvenuti huma ma riedux li l-attur jerga' jkollu x'jaqsam mal-fond taghhom sabiex jerga' jirfina fuq ix-xoghlijiet li allegatament saru hziena ghalkemm huwa kien qieghed joffri li dan ix-xoghol isir minnu a spejjez tieghu.

Mill-provi tal-konvenuti inghad illi waqt ix-xoghlijiet huma kienu krew fond iehor sakemm ix-xoghlijiet fil-fond taghhom jkunu tlestew fis-sajf tal-2008. Intqal illi kien hemm xi dewmien fix-xoghlijiet u ghalhekk kellhom jestendu l-kirja li kellhom. Intqal ukoll illi barra x-xoghlijiet li kellu jaghmel l-attur huwa ha r-responsabilita' ghat-tqeghid ta' membrane. Kien hemm qbil illi dan ix-xoghol kien imhallas separatament mix-xoghlijiet l-ohra u kien hareg ricevuta separata hu ghalkemm ix-xoghol kien sar minn xi haddiehor.

Illi l-problemi inqalghu meta l-konvenuti marru jispezzjonaw x-xoghlijet u partikolarment meta jixghelu d-dawl tal-elettriku ntebhu li l-hajt tal-*gypsum* ma kienx lixx kif kellu jkun u kienu hargu xi difetti. Illi l-ilmenti tal-konvenuti kienu jikkonsistu primarjament fit-tikhil u kisi hazin u mmewweg, zebgha applikata hazin u akbar milli suppost, *membrane* tas-saqaf difettuz tant illi kien qieghed jipperkola l-ilma minnu u qsim fis-suffett kif ukoll problemi ohra ta' tibjid li ma kienux allinjati sewwa. Intqal mill-konvenuti li huma kienu ta' spiss jirrimarkaw lill-attur u l-haddiema tieghu fejn riedu li x-xoghlijiet jigu rimedjati izda x-xoghlijiet rimedjali baqghu ma sarux kif kellu jkun.

Illi l-Perit Stephen Farrugia ingaggat mill-konvenuti, ikkonferma l-ilmenti tal-klijenti tieghu. Qal illi meta mar jispezzjona l-fond ra li n-nuqqasijiet ilmentati mill-konvenuti kienu minnhom. In konkluzzjoni fil-waqt illi kkonferma r-rapport tieghu ta' perit ezebit in atti huwa kkonferma quddiem it-Tribunal illi x-xoghlijiet ma gewx ezegwiti skont is-sengha u l-arti, u tenna' billi ta stima ghall-ispejjez rimedjali li kienu jinkludu fond alternattiv waqt illi kienu ghaddejjin l-istess xoghlijiet.

It-Tribunal jirrilleva li sal-lum u cioe' sa sentejn wara li x-xoghlijiet saru mill-attur allegatament hazin ix-xoghlijiet

rimedjali baqghu ma sarux mill-konvenuti u ghalhekk dak kollu li qieghed jintalab minnhom fil-kontrotalba huwa biss skont l-istima tal-Perit Stephen Farrugia.

It-Tribunal ma jistax ma jirillevax illi l-konvenuti kienu inkarigaw *designer* sabiex jaghmlilhom pjanta u disinn tax-xoghlijiet u liema *designer* kien izur l-andament tax-xoghlijiet regolarment, izda qatt ma ngab sabiex jixhed fuq ix-xoghlijiet li kienu saru fil-fond taht id-direzzjoni tieghu.

It-Tribunal huwa tal-fehma li dan in-nuqqas johloq lit-Tribunal certi dubji jew dwar il-lejalta' ta' l-istess David Caruana jew dwar ix-xoghlijiet stess. Illi t-Tribunal jifhem illi x-xoghol ta' *interior design* huwa xoghol primarjament ta' disinn u thejjija ta' pjanti relattati ma' xoghlijiet fuq gewwa ta' prorpjeta' immobbli. Illi essenzjalment dan mhuwiex xoghol ta' perit ghalkemm jista' jinghad illi Perit huwa kwalifikat ukoll ghal dawn ix-xoghlijet. Ghalhekk meta huwa gie ngaggat mill-konvenuti sabiex jispezzjona, jivvaluta u jiccertifika xoghlijiet li kienu saru mill-attur ta' kisi, tikhil, *gypsum* u zebgha, huwa f'posizzjoni li josserva r-rizultati tax-xoghlijiet interni. Illi dejjem skont il-Perit Farrugia ix-xoghlijiet kellhom difetti u kkonferma l-ilmenti tal-konvenuti.

Mill-provi jirrizulta lit-Tribunal li ghalkemm ix-xoghlijiet rimedjali ha jkunu ta' inkonvenjenza lill-konvenuti dan ma jfissirx illi ghandhom bzonn jallontanaw ruhhom mill-appartament. Illi fil-fehma tat-Tribunal ghalkemm il-Perit Farrugia osserva li ghax-xoghlijiet rimedjali il-konvenuti kellhom jevakwaw l-abitazzjoni taghhom, it-Tribunal ma jhossx illi l-inkonvenjenza hija tali li tinnecessita evakwazzjoni mill-fond. Fil-fehma tat-Tribunal ix-xoghlijiet rimedjali mitluba mill-konvenuti jistghu jsiru waqt illi jibqghu jghixu fil-fond taghhom. It-Tribunal huwa konvint illi x-xoghlijiet jistghu jigu ezegwiti kamra wara kamra u waqt li jkunu ghaddejjin ix-xoghlijiet il-kmamar jistghu jigu *sealed* mit-trabijiet permezz ta' *plastic sheeting* mad-dawra tal-kamra. In konkluzjoni jekk it-Tribunal huwa sodisfatt illi l-konvenuti ghandhom ikunu kkumpensati ghax-xoghlijiet rimedjali huwa sodisfatt illi dawn ix-xoghlijiet jistghu jsiru minghajr l-inkonvenjenza li l-

konvenuti w uliedhom ikollhom jallontanaw ruhhom mill-abitazzjoni taghhom. Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal ha jillimita l-evalwazzjoni tal-perit biss sa fejn jirrigwardja xoghlijiet rimedjali u mhuwiex ha jiehu konjizzjoni l-ispejjez ta’ fond alternattiv u garr ta’ ghamara. Ili im oltre t-Tirbual jirrilleva lli x-xoghlijiet l-ohra kif ukoll dawk strutturali saru skont is-sengha u l-arti. Ili skont il-Perit Farrugia, s-somma indikata minnu ghax-xoghlijiet rimedjali jammontaw ghal elf tmien mija u hamsin ewro (€1850). It-Tribunal japprezza li l-attur offra li dawn ix-xoghlijiet isiru minnu, izda t-Tribunal japprezza ukoll li peres illi l-konvenuti ma kienux sodisfatti mill-prodott tal-attur ma kellhomx iktar fiducja fih u ghaldaqstant ma rieduhx li jerga’ jidhol fl-appartament taghhom.

It-Tribunal jifhem li l-attur baqa’ jsostni li x-xoghol tieghu gie maghmul sewwa, izda fl-istess hin huwa ried jikkuntenta lill-klijenti tieghu u offra li jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali fejn il-konvenuti dehrilhom li kien hemm difetti. Bhala xhieda in sostenn ta’ dan l-attur gab lill-haddiema li kienu hadmu fuq il-post. Xehed ukoll Claude Grima, li huwa *interior designer* li kien ghamel biss l-istima tax-xoghlijiet. Fil-waqt illi dan ta’ l-ahhar ma kkumentax dwar ix-xoghlijiet li l-attur ghamel fil-fond, qal biss illi huwa kien jahdem mall-attur fuq progetti ohra u dejjem hareg kuntent bix-xoghlijiet li jezegwixxi l-attur tant illi baqa’ jahdem bih fuq xoghlijiet ohra wara l-inkarigu li kellu mall-konvenuti. Illi dan ix-xhud qal ukoll li qatt ma sema’ dwar xi ilmenti tal-konvenuti matul ix-xoghlijiet tant illi huwa flimkien mall-attur kienu marru jispezzjonaw fond iehor appartenti lill-konvenuti fuq progett iehor u ghalhekk Claude Grima kkonkluda li l-konvenuti kienu sodisfatti bix-xoghol tal-attur.

It-Tribunal jirrilleva li l-attur ghazel li ma jressaqx terza pesuna kkwalifikata fix-xoghlijiet tieghu sabiex jikkonferma li x-xoghlijiet tieghu gew maghmula skont is-sengha u l-arti.

Fic-cirkostanzi tal-kaz it-Tribunal jifhem illi xhud ewlieni li kien inkarigat mid-disinn tal-fond u cioe’ David Caruana qatt ma ngab jixhed. Illi dan ix-xhud li kien ta’ spiss izur il-

fond huwa l-bniedem li seta’ jitfa’ l-iktar dawl fuq ix-xoghlijiet li kienu ghaddejjin. Illi bhala *interior designer* huwa ferm ikkwalifikat sabiex jixhed dwar ix-xoghlijiet li huwa kien iddisinja. Illi dan in-nuqqas da parti tal-konvenuti jista’ facilment jirrifletti li dan ix-xhud ma kellux ilmenti min-naha tieghu ghaliex kieku kellu xi ilmenti certament kien jittella’ jixhed. It-Tribunal jirrilleva ukoll illi l-attur naqas ukoll meta ma gabx terza persuna sabiex jixhed fuq ix-xoghol li sar. Illi l-uniku terza persuna migjub mill-attur kien Claude Grima li ma xehed xejn fuq ix-xoghlijiet li kienu saru ghaliex qal illi huwa ma kellux x’jaqsam ma dawn ix-xoghlijiet hlief meta gie mistoqsi jipprepara stima fuq id-disinji ta’ David Caruana.

Illi t-Tribunal ghandu quddiemu kaz fejn l-attur qieghed jitlob il-bilanc dovut fuq xoghlijiet mitmuma minnu. Illi l-attur offra li jirrimedja ix-xoghlijiet li dwarhom kienu ilmentaw il-konvenuti sabiex jikkuntenta lill-istess konvenuti izda mhux ghaliex emmen illi x-xoghol tieghu kien sar hazin. Illi min-naha l-ohra l-konvenuti kellhom *designer* li konsistentement kien qieghed isegwi x-xoghlijiet tal-attur izda rrizulta li l-anqas dan id-*designer* inkarigat mill-konvenuti qatt ma ilmenta mal-attur bix-xoghlijiet allegatament mitmuma hazin. Illi minflok id-*designer* imqabbad minnhom, il-konvenuti ghazlu li jqabbdu perit arkitett indipendentement mid-*designer* sabiex jispezzjona u jevalwa x-xoghlijiet maghmula mill-attur. Dan il-perit iccertifika diffetti fix-xoghlijiet li kienu saru. Illi r-rapport tal-perit isemmi nuqqasijiet ta’ tibjid fil-kamra tal-banju, illi fit-tieni kamra tas-sodda ix-xoghlijiet kellhom jergghu jsiru minghajr ma jaghti spjegazzjonijiet tad-difetti, illi fil-*living area* l-*finishing works* tas-saqaf tal-*gypsum* ma kienux sodisfacenti u kien hemm ukoll xi *hairline cracks*; illi kien hemm ukoll rqajja’ tal-ilma li huwa rizultat ta’ xoghol ta’ *membrane* difettuz; illi l-kamra tas-sodda ewlenija kellha l-*finishing* taz-zebgha mal-hajt li lanqas ma kienet sodisfacenti; illi il-hajt tal-kuridur huwa ukoll difettuz peress illi kontra d-dawl il-hajt ma jibqax lixx kif suppost.

It-Tribunal jirrilleva li dwar it-tqeghid ta’ *membrane,* il-konvenuti kienu hallsu lill-attur somma apparti u

ghalkemm ix-xoghol ma giex imwettaq minnu r-ricevuta ta' €4,000 kienet mahruga f'ismu. Illi jirrizulta li l-perkolazzjoni mis-saqaf tal *-living area* u t-Tribunal huwa sodisfatt illi dan huwa rizultat ta' xoghol hazin f'parti tal-*membrane*.

It-Tribunal, sabiex jasal ghal soluzzjoni gusta dwar il-vertenza tal-kawza jikkonkludi li l-ilmenti tal-konvenuti huma gustifikati izda mhux fl-intier taghhom.

It-Tribunal wara li sema' u evalwa l-provi li ngabu quddiemu huwa sodisfatt illi l-ilmenti tal-konvenuti ghandhom jigu rimedjati. It-Tribunal japprezza illi l-konvenuti ma xtaqux li l-attur jerga' jidhol jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali ghaliex ma kienux sodisfatti b'xoghlu u ma setghux jaraw kif kien ha jkun possibli jirranga fuq dak li kien ghamel. It-Tribunal ma jidhirlux li l-ilmenti tal-konvenuti huma ilmenti kappriccuzi peress illi gew konfermati minn perit arkitett li ghalkemm huwa kwalifikat fl-arkitettura u inginierija civili zgur huwa kwalifikat fuq xoghlijiet interni ta' abitazzjoni.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet, rigward ix-xoghlijet rimedjali, t-Tribunal ha joqghod fuq l-istima tal-Perit Stephen Farrugia fejn qal illi x-xoghliiet rimedjali ha jigu jiswew lill-konvenuti s-somma ta' €1850. Izda t-Tribunal ihoss illi ghal dawn ix-xoghlijiet rimedjali ma jisthoqx illi l-konvenuti jevakwaw l-abitazzjoni taghhom. Illi fil-fatt dawn ix-xoghlijiet jistghu jigu segmentati. Illi l-kmamar jistghu jigu protetti permezz ta' *plastic sheeting* mill-kmamar l-ohrajn.

Illi meta l-konvenuti dehrilhom illi jippruvaw il-kaz taghhom billi jingaggaw perit sabiex jevalwa dawn ix-xoghlijiet, il-Perit arkitett ikkonferma d-dubji li kellhom il-klijenti tieghu. It-Tribunal m'ghandu ebda dubju li jekk fil-fehma tal-perit arkitett ix-xoghlijiet gew ezegwiti mhux skont is-sengha u l-arti huwa ghandu jigi emnut.

It-Tribunal jifhem ukoll illi l-attur xtaq jirrimedja l-ilmenti tal-konvenuti izda mhux b'xi ammissjoni ta' htija da parti tieghu izda l-konvenuti ma riedux illi l-attur jerggha jidhol

fl-appartament taghhom u ghalhekk huwa kien impedit milli jgib terza persuna sabiex jevalwa l-allegati difetti.

Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa moralment konvint illi x-xoghlijiet tal-attur gew imwettqa' izda mhux ghal pjena sodisfazzjon tal-klijenti tieghu. Illi z-zewg *interior designers* li ftit jew wisq kellhom x'jaqsmu max-xoghlijiet ma xehdux .

Illi ghalhekk, b'konvinzjoni morali, it-Tribunal ihoss illi l-konvenuti jisthoqqilhom kumpens ghal xoghlijiet rimedjali li ghandhom isiru izda mhux fl-ammonti imsemmija mill-Perit. It-Tribunal jidhirlu li l-konvenuti jistghu jibqghu jghixu fl-abitazzjoni taghhom waqt illi qieghdin isiru x-xoghlijiet u dan permezz ta' *wall to wall plastic sheeting* li jista' jitqieghed mad-dawra tal-hitan fejn ix-xoghlijiet ikunu ghaddejjin.

Ghalhekk, it-Tribunal wara li sema' u evalwa l-provi kollha mressqa quddiemu jidhirlu li x-xoghlijiet mwettqa mill-attur mhux kollha gew imwettqa skont is-sengha u l-arti u fil-fehma tat-Tribunal qieghed *arbitrio boni viri* jillimita s-somma mitluba mill-attur ghal elf u sebgha u ghoxrin ewro u hamsin centezmu (€1027.50) filwaqt illi jakkolji parti mill-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenjenti u jiddikjara li ghandhom ikunu kumpensati fis-somma ta' elf tmien mija u hamsin ewro (€1850) ghax-xoghlijiet ta' *finishing* li ma gewx imwettqa skont is-sengha u l-arti.

Ghalhekk t-Tribunal huwa sodisfatt illi l-konvenuti rikonvenjenti ippruvaw il-kaz taghhom limitatament ghal *finishing works* u l-perkolazzjoni tal-*membrane* izda x-xoghlijiet jistghu jsiru minghajr illii l-konvenuti jallontanaw ruhhom mill-appartament taghhom. Illi x-xoghlijiet rimedjali m'gahndhomx jiehdu iktar minn gimghatejn. Illi lit-Tribunal jidhirlu li l-konvenuti jistghu jipprotegu l-ghamara taghhom mit-trabijiet li jaqla' xoghol rimedjali billi jitqieghed *-plastic sheeting* mad-dawra tal-kmamar.

Ghaldaqstant it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li qed jilqa' t-talba attrici in parte ghax-xoghol li gie ezegwit sewwa mill-attur u li sal-lum baqa' ma thallasx ghalih qed

jilqa wkoll il-kontro-talba in parte u qed jiddeciedi li l-konvenuti ghandhom inaqqsu is-somma ta’ elf tmien mija u hamsin ewro (€1850) mis-somma mitluba mill-attur ta’ elfejn tmien mija u sebgha u sebghin ewro u hamsin centezmi (€2,877.50) u dan bhala kumpens ghax-xoghlijiet ta’ *finishing* li l-attur rikonvenzjonat ma ezegwiex sewwa skont is-sengha u l-arti u li hija s-somma mitluba minnhom sabiex jaghmlu x-xoghol rimedjali. Ghaldaqstant it-Tribunal qed jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur fis-somma limitata ta’ elf u sebgha u ghoxin ewro u hamsin centezmu (€1027.50) ghax-xoghol li gie ezegwit sewwa u li sal-lum baqa’ ma thallasx, bl-imghaxijiet mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Spejjez tal-kawza sopportati fi kwoti indaqs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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