MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2012

Avviz Numru. 8/2006

Joe Spiteri għan-nom u in rappreżentanza ta' MPJ Limited

vs

Dottor Isabella Borg M.D.

Illum il-Ġimgħa, 30 ta' Novembru 2012

Il-Qorti,

Rat l-Avviz li permezz tiegħu l-attur nomine talab lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandhiex tkun ikkundannata minn din il-Qorti tħallas is-somma ta' elfejn tminn mija u sebgħa u ħamsin lira Maltin (Lm2,857) rappreżentanti bilnaċ tal-press ta' xogħol magħmul mis-soċjeta' attriċi fil-maisonette ta' l-konvenuta, liema maisonette ġġib in-numru tlieta (3), 'Stella Maris Court', Triq Marsalforn,

Xagħra, Għawdex u dana oltre l-interessi dovuti fuq tali ammont;

Illi minkejja li s-soċjeta' attriċi nterpellat lill-konvenuta diversi drabi l-konvenuta baqgħet inadempjenti. Dana anke wara li ġie ppreżentat il-mandat ta'sekwestru kawtelatorju bin-numru 85/2006 u għalhekk talli kawża għandha sservi ukoll sabiex jibqa' in vigore tali mandat;

Bl-ispejjes, kompriżi dawk tal-ittri interpellatorji tas-17 ta' Marzu , 2005 u tal- 20 ta'Jannar, 2006 kif ukoll dawk ta' l-ittra uffiċċjali ta' Diċembru 2005 kif ukoll ta' Mejju 2006 kif ukoll tal-manadat 85/2006 kollha kontra l-konvenuta li tibqa' minn issa stess imħarrka għas-subizzjoni.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuta li eċċepiet illi:

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-Qorti t'Għawdex m'għandiex ġurisdizzjoni biex tisma' din il-kawża peress li l-konvenuta teċċepixxi l-privilegium fori peress li hija residenti f'Malta u ma jirriżultax mill-ftehim tat-30 ta' Lulju 2004 u lanqas minn natura tal-obbligazzjoni li l-pagament kellu jsir fi gżira partikolari;

2. Illi l-ebda ħlas mhu dovut lill-attur stante illi huma għadhom m'eżegwewx l-obbligi tagħhom skond kuntratt t'appalt tat-30 ta' Lulju 2004 redatt mill-Avukat Dottor Edward DeBono li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmrkata bħala dokument 'IB3';

3. Illi dawn ix-xogħolijiet tant ma tlestewx u/jew jekk tlestew ma sarux skond is-sengħa w l-arti tant li skond stima tal-Perit David Xuereb tas-16 t'April 2006, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa w immarkata bħala dokument 'IB2' għad jonqos isir l-issiġillar tal-aluminium windows, it-tkomplija tal-water proofing membrane fuq it-terrazzini w il-bejt, il-madum tal-bejt u tat-terrazzini jridu jinqalgħu biex jieħu ħsieb l-espansjoni u/jew restrizzjoni tan-narrow joints, il- katusi jridu jitbiddlu kif ukoll irid isir floor drain fl-bitħa interjuri tal-main bathroom u shower u

affarijiet oħra liema spejjeż fost affarijiet oħra jammontaw għal Lm 4100 u dan skond l-istess stima u skond kontro talba hawn magħmula qed jintalab l-esekuzzjoni tal-istess xogħol;

4. Illi għalhekk mhux il-konvenuta li hija debitriċi tal-attur imma huwa l-attur li huwa debitur tal-konvenuta w għalhekk m'għandha tagħti xejn lill-istess konvenut oltre l-fatt illi skond ftehim milħuq bejn il-partijiet, jekk ix-xogħol sar skond is-sengħa w l-arti, is-somma li kellha tagħti l-konvenuta kienet ta' Lm 2,000;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuta fejn, wara li ppremettiet illi:

1. Illi hija akkwistat il-fond 3, Stella Maris Court , Triq Marsalforn, Xagħra, Għawdex fi stat ta' ġebel u saqaf, skond kuntratt fl-att tan-Nutar Pierre Attard fit-30 ta' Lulju 2004 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmrakat bħala dokument 'IB1';

2. Illi bi skrittura tal-istess data redatta mill-Avukat Dottor Edward DeBono tat-30 ta' Lulju 2004 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa w immarkata bħala dokument 'IB3', ġie miftihem bejn il-partijiet illi l-attur konvenzjonat kellu jagħmel ix-xogħolijiet kollha fil-fond mixtri ġebel u saqaf sat-30 ta' Settembru 2004;

3. Illi dawn ix-xogħolijiet għadhom ma tlestewx sal-lum u jekk tlestew ma sarux skond is-sengħa w l-arti tant li skond rapport tal-Perit David Xuereb tas-16 t'April 2006 li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata bħala dokument 'IB2', il-konvenuta rikonvenzjonanta soffriet danni ta' Lm4100 u dan konsistenti f'xogħol ħażin li jrid isir mill-ġdid jew li għadu ma sarx fil-fond imsemmi u dan dejjem skond l-istess kuntratt t'appalt;

4. Illi l-konvenuta konvenzjonanta interpellat lill-attur konvenzjonant biex jagħmel dawk ix-xogħolijiet skond rapport tal-Perit David Xuereb tas-16 t'April 2006

pero huwa baqa inadempjenti, anzi insista li x-xogħol sar kollu kif imiss u hi kellha tħallsu s-somma ta’ Lm2857;

5. Illi dan huwa assolutament infondat stante li huwa l-attur rikonvenzjonat li huwa debitur tal-konvenuta rikonvenzjonata u mhux viċe versa;

6. illi b’ittra uffiċċjali tas-6 ta’ Ġunju 2006, il-konvenuta rikonvenzjonanta interpellat lill-attur rikonvenzjonat biex jagħmel dak ix-xogħolijiet kollha neċessarji u ta’ tiswija skond is-sengħa w l-arti fil-fond imsemmi kif obbliga ruħhu jagħmel bi skrittura tat-30 ta’ Lulju 2004 pero baqa inadempjenti.

Talbet lill-attur nomine jghid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi x-xogħolijiet fil-fond 3, Stella Maris Court, Triq Marsalforn, Xagħra Għawdex, skond kuntratt t’appalt tat-30 ta’ Lulju 2004 hawn anness u mmarkat bħala dokument ‘IB3’ ma tlestix u /jew jekk tlesta ma sarx skond is-sengħa w l-arti;

2. Tikkundanna lill-attur rikonvenzjonat biex jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessariji u rimedjali skond il-kuntratt t’appalt tat-30 ta’ Lulju 2004 fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu stabbilit minn din il-Qorti taħt direzzjoni u sorveljanza ta’ Perit Arkitett nominat għal dan l-iskop;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill konvenuta rikonvenzjonata biex tagħmel dawk ix-xogħolijiet hi a spejjeż tal-attur rikonvenzjonat taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta’ Perit Arkitett nominat għal dan l-iskop;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk legali tas-27 ta’ Diċembru 2005 u tal-ittra uffiċċjali tas-6 ta’ Ġunju 2006 u bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni b’riserva għal kull azzjoni spettanti lill-konvenuta rikonvenzjonanta għal ħlas tal-penali kif stabbilita fil-kuntratt t’appalt.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet ta' l-attur nomine ghal din il-kontro-talba, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Illi l-Qorti ta' Għawdex altru li għandha ġurisdizzjoni f'dina l-kawża u dana anke kif ġie deċiż b'mod ċar u inekwivoku minn diversi Qrati – anke Qrati ta' l-Appell illi in oltre , u mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke li kieku dina l-istess Onorabbli Qorti ma kelliex ġurisdizzjoni, issa għandha gurisdizzjoni stante it-talba rikonvenzjonali tal-konvenuta;

2. Illi x-xogħolijiet kollha saru kif miftiehem u skond l-arti u s-sengħa u kien biss wara ordnijiet speċifiċi mill-konvenuta stess illi ċertu xogħolijiet kellhom jerġgħu jinqalgħu u jinbidlu u dana sabiex jiġu skond kif hi xtaqet;

3. Illi x-xogholijiet kollha ilhom lesti minn żmien ferm qabel id-data li kienet prefissata u kien biss ix-xogħol *extra* kif ukoll diversi tfettieq ieħor u argumenti mingħajr ebda loġika tal-konvenuta li qed iwasslu lill-istess konvenuta sabiex hija tgħid illi x-xogħol minnha rikjest ma tlestiex fil-ħin skond il-ftehim;

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza preliminari tagħha tas-6 ta' Marzu 2007 fejn ċaħdet l-eċċezzjoni tal-*privilegium fori*.

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Mejju 2009 fejn innominat lill-A.I.C. Alex Biġeni bħala perit tekniku f'din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku ppresentata fil-5 ta' Novembru 2010 u minnu maħlufa fit-18 ta' April 2011.

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Ottubru 2012 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq il-mertu.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta’ din il-kawża l-attur nomine qed jitlob mingħand il-konvenuta l-ħlas tal-bilanċ li jgħid li għadu dovut għal kuntratt ta’ appalt f’*maisonette* x-Xagħra.[1] Il-konvenuta qed tirrifjuta li tħallas, għax tikkontendi li x-xogħol ma sarx kollu u f’partijiet minnu ma sarx skond is-sengħa u l-arti. Infatti bil-kawża rikonvenzjonali tagħha qed titlob li l-attur nomine jispiċċa dan ix-xogħol u jirrimedja għal dak li sar ħażin.

Kif huwa stabilit mill-ġurisprudenza:

“*Rigward il-mod tal-ħlas kompetenti lill-attur jidher li fid-dottrina saret distinzjoni skond il-mod kif ikun ġie lilu kommissjonat ix-xogħol. Jekk il-prezz ġie ifissat għal kull unita’, l-appaltatur ikollu d-dritt jitħallas tax-xogħol magħmul; jekk il-prezz ikun wieħed għax-xogħol kollu, allura jekk ix-xogħol ma jkunx kompletat u sewwa, l-appaltatur ma jkollux dritt għall-ebda parti mill-ħlas*.” [2]

Intqal ukoll li: "*Ma jista' qatt ikun in dubbju illi l-obbligu ta' l-appaltatur, di fronte għall-kommittent, hu dak li jesegwixxi l-opra kommissjonata lilu. Mhux hekk biss. Hu għandu l-obbligu wkoll* ***'di eseguire bene l'opera commessagli secondo i dettami dell'arte sua, e deve almeno prestare una capacita' ordinaria'****.* (kollez.vol.XXVII p1 p 374).[3] Ġie wkoll preċiżat fl-istess sentenza illi: "***L-appaltatur hu obbligat jesegwixxi l-opra miftehma skond is-sengħa, u meta hu jissoministra anke l-materjal, dan għandu jirrispondi għall-konsegwenzi kollha skond il-liġi***. (Kollez.vol.XLI pII p892). Dan għaliex ***'id-difett tal-kostruzzjoni jista' jkun mhux biss xogħol ħażin imma anke xogħol esegwit b'materjal ħażin.'*** (Kollez.vol.XLI Pt. I p.667)."

Mir-rapport tal-perit tekniku[4] jirriżulta li l-konvenuta lmentat mis-segwenti:

---

[1] Ara Dok.IB 3 anness ma’ l-Avviz a fol.20 - 22
[2] Appell Superjuri: Carmelo sive Charles Mallia vs Ivan John Fonk: 24.01.1975
[3] Appell Inferjuri (Ghawdex): Anthony Cauchi vs Pierre Galea et. : 26.4.2006
[4] A fol.111 -132

1. tieqa fil-kamra tas-sodda tat-tieni sular ma saritx bid-*double glazing*: dan ġie konfermat mill-perit tekniku, u a tenur tal-paragrafu (7) tal-kuntratt ta' appalt[5] it-twieqi kellhom tassew isiru bid-*double glazing*;

2. il-*water proofing membrane* fil-bejt tat-tieni sular ma sarx sew: irriżulta li dan ma jwassalx sat-truf tal-bejt u għalhekk iridu jitgħattew il-partijiet li baqghu mikxufa;

3. umdita' eċċessiva u moffa fil-kamra tas-sodda fit-tieni sular: skond il-perit tekniku dan hu dovut għall-fatt li l-ħitan f'dan is-sular huma mibnijin bis-singlu. Il-konvenuta xtart il-*maisonette* tagħha *in shell form* mingħand il-konvenut nomine stess,[6] u għalhekk kellha kull opportunita' teżamina minn qabel dawn il-ħitan, u xorta waħda aċċettat li tixtri. Għalhekk kwalunkwe rimedju li jenħtieġ isir f'dan ir-rigward ma jistax ikun imputabbli lill-attur nomine;

4. umdita' eċċessiva u moffa f'waħda mill-kmamar tas-sodda u l-kamra tal-banju fl-ewwel sular: il-perit tekniku jgħid li dan kien dovut għal skular għal xi żmien ta' ħafna ilma minn xi sors mhux identifikat. Billi pero' dan ma baqax jiġri, ma setax jitfa' ħtija fuq xi nuqqas da parti ta' l-appaltatur;

5. nuqqas ta' *drain* għall-ilma tax-xita fix-*shaft* fl-ewwel sular: dan huwa ċertament imputabbli lill-appaltatur u jrid jiġi rimedjat minnu;
6. umdita' fil-ħajt bejn il-kamra ta' wara u t-terrazzin fl-ewwel sular: dan huwa wkoll dovut għall-fatt li l-ħajt hawnhekk huwa bis-singlu, u għalhekk għall-istess raġuni ndikata fil-paragafu (3) hawn fuq, kwalunknwe rimedju meħtieġ irid isir mill-konvenuta stess;

7. nuqqas ta' *joints* fil-madum ta' l-art tat-terrazzin: il-perit tekniku ma sab xejn irregolari f'dan il-

---

[5] A fol.21 tal-process
[6] Ara kopja tal-kuntratt relattiv esebit bhala Dok.IB 1 afol. 9 -17 tal-process, u partikolarment fol. 13

madum. Anke l-fatt li ma ntrefax minn postu minkejja s-sħana tas-sajf, jindika li sar sew;

8. il-vit ta' l-ilma tal-kċina mhux imqabbad mal-*main*: dan ġie konfermat mill-perit tekniku u jrid jiġi rimedjat mill-appaltatur, minħabba raġunijiet ta' sanita'.

Irriżulta għalhekk li kienet ġustifikata l-konvenuta f'uħud mill-ilmenti tagħha u għalhekk kellha raġun ma tħallasx qabel ma jiġu rimedjati n-nuqqasijiet li ġew skontrati. Wieħed japprezza illi dawn in-nuqqasijet ma kienux xi ħaġa ta' natura nġenti li ser jikkawżaw xi danni kbar lill-konvenuta, imma ġialadarba l-appaltatur, skond il-ftehim, kellu jitħallas biss "*when all works are finished*" [7] u kif konfermat mill-ġurispudenza,[8] il-konvenuta kienet ġustifikata tirifjuta li tħallas il-bilanċ reklamat mill-attur nomine qabel ma' l-appalt ikun eswigit kollu u skond kif titlob is-sengħa u l-arti.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-kawża billi:

(a) fir-rigward ta' l-Avviż, billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tiddikjara t-talba għall-ħlas intempestiva u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur nomine; u

(b) fir-rigward tal-kontro-talba, billi tilqa' d-domandi tal-konvenuta u:

1. tiddikjara li parti mix-xogħol ta' appalt li għamel l-attur nomine fuq inkarigu tal-konvenuta fl-indirizz indikat ma sarx skond is-sengħa u l-arti;

2. tikkundanna lill-attur nomine sabiex fi żmien xahrejn a spejjeż tiegħu, jirrimedja għan-nuqqasijiet indikati fil-paragrafi numerati (1), (2), (5) u (8) fid-deskrizzjoni ta' l-ilmenti tal-konvenuta msemmija hawn fuq, taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.C. Alex Biġeni li qed jerġa' jiġi noninat għall-dan il-fini; u

---

[7] Ara kopja tal-kuntratt ta' appalt relattiv a fol. 22 tal-process

[8] P.A. Alfred Calleja vs Victor Cavallo: 14.02.1963

3. fin-nuqqas tawtorizza lill-istess konvenuta tagħmel hija dawn ix-xogħolijiet rimedjali a spejjeż ta' l-attur nomine, dejjem taħt id-direzzjoni ta’ l-istess perit.

Billi fil-fehma tal-Qorti, din il-kwistjoni setgħet faċilment tiġi risolta bi ftit ta’ rieda tajba u inqas pika bejn il-kontendenti, l-ispejjeż sew ta’ l-avviż, kif ukoll tal-kontro-talba għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejniethom. L-ispejjeż tas-sentenza preliminari għandhom ikun a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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