



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 1010/2009

Mario Falzon u martu Greta Falzon Aloisio

Vs

**Herman Von Brokdorff, Lydia Von Brokdorff u s-
socjeta Highfield Holdings Limited**

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-22 ta' Ottubru 2009, l-atturi ppremettew li l-konvenuti kienu gew inkarigati biex jaghmlu xogholijiet li kienu jikkonsistu fit-tqeghid u stallazzjoni ta' tarag tal-injam, bibien tal-injam, gallarija tal-injam. Ghal dan ix-xoghol l-atturi hallsu depozitu ta' disat elef ewro (9,000) bhala akkont tal-prezz. Wara ftit jiem li twettaq l-appalt, bdew johorgu difetti fl-oggetti, minhabba li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti. Id-difetti jaghmlu l-oggetti inutilizzabbli tant li jridu jinbidlu u jsiru mill-gdid. Minhabba dan kollu l-atturi qeghdin isofru danni.

Ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li x-xoghol li sar fil-fond tal-atturi ma sarx skond is-sengha u l-arti.
2. Tordna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex jirrizarcixxu s-somma ta' disat elef ewro (9,000) li thallset bhala depozitu akkont tal-prezz.
3. Tiddikjara li l-atturi sofrew danni fil-propjeta taghhom kawza tax-xoghol hazin li sar.
4. Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi.
5. Tillikwida d-danni permezz ta' periti.
6. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi dik is-somma li tigi likwidata.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fil-11 ta' Marzu 2010 il-konvenuti wiegbu (fol. 26):-

1. L-atturi nkarigaw biss lil Herman Von Brockdorff biex jaghmel ix-xoghol. Lydia Von Brockdorff hi mara tad-dar filwaqt li l-kumpannija konvenuta ma tezistix. Herman Von Brockdorff jahdem ix-xoghol tal-injam taht isem ta' ditta u mhux kumpannija.
2. Ix-xoghol sar skond is-sengha u l-arti.
3. Ix-xoghol qieghed ta' kuljum jintuza. Fil-fatt it-tarag, bibien u gallarja ghadhom f'posthom. Ghalhekk id-dikjarazzjoni tal-atturi li 'd-difetti huma tali li jirrendu l-oggetti inutilizzabbli m'hijjex veritiera.
4. Jekk kien hemm xi moviment fl-aperturi, gallarija u xoghol tal-injam iehor, dan sehh mhux ghaliex ix-xoghol sar hazin imma minhabba l-umdata' qawwija li hemm fid-dar tal-atturi.
5. Illi 'l-avvicinament' li ghalih jirreferu l-atturi sar biex l-atturi jhallsu l-bilanc ta' 4,851, minhabba liema nuqqas il-konvenut ipprezenta kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta). Ghalhekk din il-kawza saret biss minhabba pika talli l-konvenut beda proceduri gudizzjarji biex jithallas il-bilanc.

Il-kaz jitratta dwar appalt li l-atturi taw ghal xoghol ta' injam fid-dar taghhom. Skond stima tal-11 ta' Awissu 2009 (fol. 221) ix-xoghol kien jikkonsisti f'bibien, tarag, skirting u ghamara. Il-prezz kien ta' €13,665.58 (inkluz VAT). Jirrizulta li l-atturi hallsu €9,000. Min-naha tieghu l-konvenut harrek lill-konvenut (Herman **Von Brokdorff vs**

Mario Falzon – Avviz numru : 375/2009) għall-hlas ta' €4,551. L-atturi baqghu ma hallsux din is-somma.

B'digriet tal-14 ta' Dicembru 2009, il-qorti nkarigat lil Joseph Cortis bħala espert tekniku sabiex '*...jiffissa access fil-fond tar-rikorrenti fil-presenza tal-partijiet u l-avukati difensuri tagħhom sabiex jikkonstata jekk l-imsemmi xogħol ta' injam sarx skond is-sengha u l-arti u fin-nuqqas jistabilixxi x-xogħol rimedjali li jehtieg isir.*'

Fir-realta' l-partijiet ressqu l-provi quddiem il-perit tekniku. B'riferenza għall-ewwel eccezzjoni, il-qorti taqbel mat-tezi tal-konvenuti li Highfield Holdings Limited m'hijiex legittimu kontradittur. L-attur xehed :-

'Nispjega li l-istimi li fuqhom qbilna u kkonfermajna l-ordni tax-xogħol imsemmi nharget fuq l-letter head tad-ditta Highfield. Meta saru r-ricerki mal-MFSA irrizulta li Hermann Von Brockdorff għandu kumpannija bl-isem Highfield Holdings Ltd.'

M'hemmx provi li l-atturi taw l-appalt lill-kumpannija konvenuta. Ghalkemm fuq l-istima hemm l-isem Highfield, dan ma jfissirx li l-appalt ingħata lill-kumpannija. Fil-fatt kien biss wara ricerka li għamlu fir-Registru tal-Kumpanniji, ricerka li saret wara li nqalghet il-kwistjoni bejn il-partijiet, li l-atturi saru jafu bil-kumpannija konvenuta. Hu altru milli evidenti li kemm qabel u meta saret l-ordni Von Brockdorff qatt ma għarraf lill-atturi li x-xogħol ta' mastrudaxxa jmexxi permezz ta' kumpannija. Għalhekk meta sar il-ftehim kien qiegħed jikkuntratta f'ismu personali.

Għalkemm il-ftehim sar mal-konvenut, b'daqshekk ma jfissirx li martu m'hijiex il-legittima kontradittrici. Il-fatt li hi mara tad-dar, kif dikjarat fir-risposta guramentata, ma jbidel xejn. Il-qorti taqbel ma' dak li nghad fis-sitt paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi. Il-konvenuti Von Brockdorff huma mizzewwgin u għalhekk tapplika l-presunzjoni li tezisti l-komunjoni tal-akkwisti. Fl-eżercizzju tas-sengha ta' mastrudaxxa l-konvenut jikkonkludi kuntratti ta' appalt mal-klijenti mingħajr il-htiega tal-presenza ta' martu (Artikolu 1324 tal-Kodici Civili). Il-komunjoni tal-akkwisti xorta trid tagħmel tajjeb għad-danni li jirrizultaw minn inadempjenza kuntrattwali (Artikolu 1327(f) tal-Kodici Civili).

Mir-rapport imhejji mill-perit tekniku jirrizulta li b'riferenza:-

i. **L-injam li ntuza**:- il-problema hi dwar –

(a) **Il-bieb ta' barra** - L-espert spjega li l-injam li ntuza hu tat-tip Tulipwood li fil-fehma tieghu m'huwix injam adattat sabiex jintuza fuq barra (fol. 49). Spjega li l-eroco hu l-injam li ghandu jintuza ghall-bieb ta' barra ghaliex b'sahthu ghall-elementi.

(b) **Caqliq fl-injam** - L-espert spjega li dan ic-caqliq hu minhabba umdita' li kien hemm fil-fond fejn tpogga x-xoghol; *'Jekk naghtu l-kaz li l-ambjent fejn tpoggiet l-injama kien umdu aktar milli hija l-injama, per eżempju l-umdita' hija ta' 25% u dik tal-injama hija ta' 10%, l-injama tismen peress li tixrob minn dik l-umdita'.*

ii. **Xoghol**:- *'Kemmill-accessi li saru kif ukoll mill-affidavit tas-Sur Herman Von Brockdorff Doc E jidher li huwa persuna struwita u ta' esperjenza fix-xoghol tal-mastrudaxxa ghaldaqstant nista nghid li in general i x-xoghol inhadem skond kif titlob is-sengha u l-arti u hija hassra li nuqqasijiet zgħar ta' attenzjoni u ftehim rrizultaw fi stima negattiva tal-kapacitajiet tieghu.'* (fol. 44). Minkejja li jidher li t-tezi tal-atturi li x-xoghol kollu ma sarx skond is-sengha u l-arti tidher li m'hijix minnha, dan ma jfissirx li l-konvenuti ma jwiegbux għan-nuqqasijiet.

Għal dak li huma nuqqasijiet fix-xoghol, l-espert ikklassifika n-nuqqasijiet bil-mod segwenti:-

(a) **Generali** – *'Il-kummenti ta' fuq u ta' isfel tal-bibien ma gewx mizbugħa sewwa speċjalment dak ta' isfel liema kumment ikun aktar sugġett li jassorbi umdita'. Il-laxk ta' fejn hemm ic-cappetti kif ukoll dak fejn jagħlaq mhux uniformi li jirrizulta li bieb/bibien jkunu krepanti sabiex jingħalqu għaldaqstant matul iż-żmien jirrizulta fi hsara. L-irtokk tax-xambrelli ma ngħatax attenzjoni bizzejjed allura x-xoghol jidher mhux komplet. Hemm xi cappetti li għandhom il-viti neqsin.'*

(b) **Specifici** – *'Xambrelli li gew qosra, minflok inbidlu gew imganta (item 2, 9), il-bieb għadu mhux lest (3), il-bieb gie qasir u mwahhal falz (item 7, 9, 11), strike plate mhux ingastata (item 7, 13, 14), stopper nieqes (item 10), movable shelf support mhux f'saħħithom bizzejjed (8), saqaf tal-gallerija mufat peress li ma giex protett sewwa kontra dhul tal-ilma (5), skirting imwahnla liquid nail sealer u partijiet bil-viti.'* (fol. 45).

Skond l-espert in-nuqqasijiet fix-xoghol huma rrizultat ta':-

- Caqliq tal-injam bazat fuq l-element naturali ;
- Nuqqas ta' attenzjoni ghad-dettal sabiex ix-xoghol jitlesta kif inhu xieraq skond is-sengha u l-arti. Ikkonferma li *'Ix-xoghol kollu pattwit ghandu bzonn ta' dawrien, settjar, fejn hemm xambrelli qosra jinbidlu, u jinzebgħu sewwa fuq u isfel tal-bibien kollha, dan sabiex jintlahaq il-livell sodisfacenti, li bi ftit attenzjoni u spejjez għandu jigi milhuq.'* (fol. 50).

Il-perit tekniku rriskontra wkoll difett :-

(a) **Fil-lostru** – *'Id-difett huwa wiehed komuni u għalkemm jidher li hija direttament marbuta mat-tarag, l-istess problema qegħda fil-unit tal-kamra tal-banju fejn is-Sur Falzon (1 access) wera kif il-lostru mmarka b'semplicità għafsa ta' difer catt.'* (fol. 46). In eskussjoni xehed: *'Il-materjal li ntuza fit-tarag kien hazin, ma kienx jifflaħ għat-tirfis jew grif li suppost kien jifflaħ.'* (seduta tad-9 ta' Lulju 2012).

(b) **Iz-Zebgħa** – il-perit tekniku spjega li *"a. L-aderenza taz-zebgha fuq l-injam trid tkun b'kapacità superjuri speċjalment fuq il-bieb ta' barra estern, liema bieb huwa suggett għal hafna aktar tixrib minhabba l-elementi naturali. Li jigri huwa li għalkemm l-injama hi protetta biz-zebgha mill-elementi, xorta wahda l-injam tixrob l-umdità' u b'hekk iz-zebgha trid tikkumpensa għal dan fl-aderenza tagħha mal-injama. b. Il-flessibilità' taz-zebgha fuq l-injam trid tkun bizzżejjeđ speċjalment fuq il-bieb ta' barra estern peress li l-bieb huwa suggett għal hafna aktar caqliq minhabba l-elementi naturali. Li jigri huwa li għalkemm l-injama hi protetta biz-zebgha mill-elementi, xorta wahda l-injam tixrob l-umdità' u b'hekk ikun hemm hafna aktar caqliq (l-injama tiseġn u toghlob) li jirrizulta li z-zebgha trid tkun tiflaħ għal dak ic-caqliq kollu għalhekk ma tinqasamx."* (fol. 48).

Mill-istess rapport jirrizulta li l-konvenut għandu jinzamm responsabbli għal dawn in-nuqqasijiet :-

i. Tip ta' injam li ntuza fil-bieb ta' barra m'huwiex adattat.

ii. Saqaf tal-gallarija mhux sodisfacenti għaliex irrizulta li kien hemm dhul ta' ilma li rrizulta f'umdità'. Għalhekk saqaf ma sarx skond is-sengha u l-arti. Fil-fehma tal-qorti kien id-dmir tal-mastrudaxxa li jizgura li s-saqaf ikun *water tight*, għaladarba l-gallarija ser tkun esposta għall-elementi.

Il-qorti tqies li l-kummenti li ghamel dwar il-membrane m'humex flokhom.

iii. Xoghol kollu ghandu bzonn ta' *'dawrien, settjar, fejn hemm xambrelli qosra jinbidlu, u jinzebghu sewwa fuq u isfel tal-biebien kollha, dan sabiex jintlahaq il-livell sodisfacenti, li bi ftit attenzjoni u spejjez dan ghandu jigi milhuq.'*

iv. Fil-lostru tat-tarag jirrizulta li l-materjal li ntuza m'huwex adattat ghall-uzu li kien ser isir mill-injam li fuqu nghata dan il-lostru, cjoé' bhala tarag. L-istess japplika ghall-vanity unit.

v. Zebgha li nghatat lill-bibien bdiet tinqasam f'xi postijiet titef l-aderenza u titqaxxar (fol. 52). *"Dan jirrizulta li l-konvenut ghandu tort li l-prodott finali ma huwex skond is-sengha u l-arti."* (fol. 51).

Fir-rikors guraumentat l-atturi ddikjaraw li:-

"d-difetti huma tali jirrendu l-oggetti inutilizzabbli tant li jridu jinbidlu u jsiru mill-gdid."

Mir-rapport imhejji mill-perit tekniku, persuna li l-professjoni taghha hi fix-xoghol tal-injam, il-qorti m'hijex sodisfatta li din il-premessa ghandha mis-sewwa. Madankollu x-xoghol xorta fih nuqqasijiet li jridu jigu ndirizzati, u li l-konvenuti Von Brockdorff iridu jaghmlu tajjeb ghalihom. Fil-fehma tal-qorti hadd mill-partijiet ma ressaq provi sodisfacenti li jistghu jwasslu lill-qorti biex tiskarta l-fehma li esprima l-perit tekniku. F'kawza ta' din ix-xorta, il-qorti tiddependi minn din it-tip ta' prova biex tkun tista' tiddeciedi l-meritu.

Il-perit tekniku ta stima ta' **€3,835** (li tinkludi VAT), spejjez li jridu jsiru *'Sabiex ix-xoghol pattwit jilhaq il-livell li tehtieg li jkun skond is-sengha u l-arti....'* (fol. 52). Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fit-13 ta' Frar 2013 il-konvenuti qalu li d-danni *"...sehhew minhabba okkorrenza estranja ghall-agir tal-esponenti."* Il-qorti ma taqbilx in kwantu l-hsara li riskontra l-perit tekniku u li wasslitu biex jaghti stima tal-ispejjez biex issir riparazzjoni tal-hsara, hi kollha relatata mal-appalt ezegwit mill-konvenut. Il-fatt li per eżempju l-lostru seta ghamlu terz, ma jfisser xejn. Ir-relazzjoni kuntrattwali tal-atturi hi ma' Von Brockdorff u mhux ma' terzi.

Jirrizulta li l-perit tekniku ma hax in konsiderazzjoni xi spiza trid issir jekk ix-xoghol ma jsirx fil-post. Fil-fehma tal-

qorti l-atturi ghandhom kull dritt li x-xoghol ma jsirx fid-dar (ara paragrafu 10 tan-nota ta' sottomissjonijiet), meqjus li parti mix-xoghol jinvolvi xkatlar u spraying ta' bibien. F'dan il-kuntest il-qorti ser izzid *arbitrio boni viri* is-somma ta' **mitejn ewro (€200)**. Ghal dak li ghandu x'jaqsam mat-tarag, il-qorti ma tarax li hu prattiku li jinqala' mill-post. Il-perit tekniku spjega, *"Dan jista' jsir fil-post peress li huwa maqtugh u bl-uzu ta' spray baxxa tal-arja jew airless jista' jsir fil-post. Ovvjament iridu jigu mghottija l-hitan u affarijiet ohra li jmissu mat-tarag."* (nota prezentata waqt is-seduta tad-9 ta' Lulju 2012).

Ghal dak li jirrigwarda l-bieb ta' barra hu evidenti li l-mastrudaxxa m'uzax injam addattat, irrispettivament jekk l-atturi kienux jafu jew le li l-injam ma kienx eroco. Bhala persuna tas-sengha l-konvenut ma kellu qatt jaghmel uzu minn materjal mhux tajjeb ghal barra, u ta' dan in-nuqqas irid jirrispondi. Pero' l-bieb li hadem u wahhal il-konvenut baqa' ma nbidilx. Il-qorti ma tarax li ghandu jkun li l-atturi jippretendu li l-mastrudaxxa jiehu lura bieb li ilu jintuza sa mill-2009. Il-prezz tal-bieb kien ta' €850. Il-perit tekniku spjega li: *'Minkejja dan il-bieb imwahhal xorta joffri sigurezza w serhan il-mohh tal-persuni li qed jghixu fid-dar biss pero ghandu bzonn aktar manteniment.'* (fol. 53) u li jekk l-atturi kellhom izommu l-bieb, ghandha titnaqqas is-somma ta' 400 mill-prezz. Il-qorti qeghda tifhem li wasal ghal din il-konkluzjoni gialadarba fil-fehma tieghu l-bieb ser ikollu bzonn iktar manutenzjoni minhabba t-tip ta' injam li ntuzza. Dan fih innifsu jissarraff f'danni ghall-atturi minhabba iktar spejjez.

Jirrizulta wkoll li l-injam simen. Skond il-perit tekniku l-kagun ta' dan kien umdita' gholja fid-dar tal-atturi, minkejja li l-attur xehed: *'Qatt ma kelli umdita' fid-dar'* (fol. 91); *"Ic-caqliq sostanzjali fl-injama li rrizulta fi qsim bejn il-kuxbien u l-paranti, brim u xi xpakk, huma rizultat ta' differenza fil-livell tal-umdita' (fl-injam irrizulta minn 14% ghal 9% min ras ghal ras) li kien hemm fil-post fejn twahhal ix-xoghol. Ghaldaqstant il-konvenut ma kellux kontroll fuq dan l-ambjent u ghalhekk ma huwiex responsabbli."* (fol. 50). Jirrizulta li l-perit tekniku ha kejl tal-umdita' fl-aperturi, f'accessi li ghamel fil-15 ta' Jannar 2010 u 10 ta' Mejju 2010 (ara fol. 42 u 43). Il-mastrudaxxa hadem l-ordni li nghata u wahhal l-aperturi fejn qalulu l-kommittenti. Fil-

fehma tal-qorti l-presenza ta' umdita' fid-dar, li kellha effett negattiv fuq l-aperturi, ma kenitx responsabbilta' tal-konvenut. L-inkarigu li nghata lil Von Brockdorff kien li jahdem aperturi tal-injam skond l-ordni li nghata u jpoggih fid-dar tal-atturi. Hu sid il-fond li ghandu d-dmir li jizgura li jiehu prekawzjonijiet li jelimina l-umdita' li jkollu fid-dar. Il-qorti tosserva wkoll li dak li jinghad fir-rapporti ex parte li ressqu l-atturi (fol. 222, 226, u 247) ma jwassalx lill-qorti biex tiskarta l-konkluzjoni li wasal ghalha l-perit tekniku. Fost'affarijiet ohra ma jirrizultax li xi hadd minnhom ghamel l-ezercizzju li ghamel il-perit tekniku waqt l-accessi li saru fil-fond tal-atturi.

Fl-ahharnett il-qorti m'hijiex sodisfatta li tressqu provi sodisfacenti li jsostnu l-hames eccezzjoni. Mill-provi rrizulta bl dubju li hemm xoghol li ma sarx skond is-sengha u l-arti, u ghal dan in-nuqqas iridu jwiegbu l-konvenuti Von Brockdorff. Tant l-atturi ma kienux sodisfatti bix-xoghol, li sa minn qabel gew notifikati bil-kawza li pprezenta l-konvenut kienu nkarigaw perit biex ihejju rapport dwar l-ilmenti taghhom. Fil-fatt l-ewwel rapport kien tal-perit Mark Borg datat 28 ta' Settembru 2009 (fol. 222) filwaqt li l-kawza fl-ismijiet **Herman Von Brokdorff vs Mario Falzon** (Avviz 375/2009) giet prezentata fil-5 ta' Ottubru 2009.

Ghal dak li jikkoncerna t-talba tal-atturi ghall-hlas ta' €768.73 bhala spejjez li jghidu li ghamlu, l-atturi ipprezentaw kont li fuqu hemm William Tonna bid-data tat-8 ta' Settembru 2009 (fol. 176). F'dan id-dokument jinghad "*Re Paint Seal Door Jams in Corridors & Touch Up and Re Paint Stair Case, Refix Skirting*". Fid-dokument li pprezentaw l-istess atturi (fol. 177-183) hemm rendikont tal-ispiza u deskrizzjoni tax-xoghol li sar. Min-naha tal-konvenuti ma ghamlu l-ebda domandi dwarhom u ma gew bl-ebda mod kontradetti. Mill-atti jirrizulta li Von Brockdorff kien beda jindirizza xi ilmenti tal-atturi. Fic-cirkostanzi l-qorti ser tinkludihom hlief ghall-ispejjez relatati mat-tqeghid tal-iskirting gialadarba li rrizulta li l-iskirting ma tpoggiex mill-konvenut. Ghalhekk is-somma dovuta hi ta' **€734.53**.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni limitatament fir-rigward tal-kumpannija Highfield Holdings Limited u tichad l-eccezzjoni in kwantu tirreferi ghall-konvenuta Lydia Von Brockdorff. Ghalhekk tillibera lill-kumpannija mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni spejjez a karigu tal-konjugi Von Brockdorff, u tiddikjara li hemm xoghol li ma sarx skond is-sengha u l-arti.
3. Tilqa' t-tielet eccezzjoni fis-sens li m'huwix minnu li *'d-difetti huma tali li jirrendu l-oggetti inutilizzabbli'*, u ghalhekk tichad it-tieni talba bl-ispejjez kontra l-atturi.
4. Tilqa' r-raba' eccezzjoni spejjez a karigu tal-atturi.
5. Tichad il-hames eccezzjoni.
6. Tilqa' t-tielet sal-hames talbiet. Ghal finijiet tat-tielet talba tillikwida s-somma ta' hamest elef mija u disgha u sittin ewro u tlieta u hamsin centezmu (€5,169.53). Tikkundanna lill-konvenuti konjugi Von Brockdorff sabiex ihallsu din is-somma lill-atturi. Spejjez, salv ghal dak li nghad hawn fuq, huma a karigu tal-konvenuti Von Brockdorff b'dan li l-ispejjez relatati mal-perizja jinqasmu in kwantu ghal 75% a karigu tal-konvenuti Von Brockdorff u 25% a karigu tal-atturi gialadarba kienu qeghdin jippretendu li l-injam li ntuza kien difettuz, ilment li rrizulta mhux minnu. Bl-imghax jiddekorri mil-lum.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----