



TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

**GUDIKATUR DR.
KATJA PSAILA SAVONA**

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2013

Talba Numru. 400/2011

**Ciqenc Limited (C-38218)
Vs
Alfred Anthony Attard (K.I. 1053147M) u
Josephine Anne Attard (K.I. 25850M)**

It-Tribunal,

Ra l-avviz li permezz tieghu s-socjeta' attrici qed titlob is-somma ta' elfejn, mitejn u hamsa u tmenin ewro u erbgha u hamsin centezmu (€2,285.54) rapprezentanti bilanc ta' prezz ta' xogholijiet rezi mill-kumpanija rikorrenti fuq inkarigu tal-konjugi Attard fil-'maisonette' taghhom fi Triq Sliema, Kappara, San Gwann; liema xogholijiet kienu regolati bil-kuntratt t'appalt tad- 29 ta' Settembru 2008 (kopja mehmuzza u mmarkata bhala Dokument 'A'); illi minkejja li gew interpellati sabiex ihallsu s-somma minnhom dovuta, inkluz permezz tal-ittra tal- 1 ta' Novembru 2010 (kopja mehmuzza u mmarkata bhala Dokument 'B') l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza; bl-ispejjez kollha, u bl-imghaxijiet

legali fuq is-somma dovuta, kollox kontra l-intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati fejn eccepew illi s-socjeta' attrici ma tista' titlob l-ebda pagament qabel ma l-appalt jigi ccertifikat bhala tterminat mill-perit innominat mill-esponenti kif jipprovdi l-kuntratt t'appalt fl-ahhar linja. Infatti mhux biss ma ghandha l-ebda certifikat f'dan is-sens, talli l-istess socjeta' attrici giet diversi drabi interpellata mill-esponenti (vide ittra tal-5 ta' Novembru 2010 – Dok X anness) biex tghaddi ghall-ezekuzzjoni regolari ta' l-appalt, skont kif kien qed jezigi il-perit appuntat, izda baqghet inadempjenti; illi fit-tieni lok, jigi eccepit illi s-socjeta' attrici ma hija intitolata ghal ebda pagament billi parti mix-xogholijiet lilha fdati ma gietx minnha ezegwit skont l-arti u s-sengha kif iccertifika l-arkitett nominat mill-esponenti (vide Dok Y anness) ai termini tal-klawsola 2 tal-kuntratt t' appalt in kwistjoni. Illi effettivament, l-esponenti, sa waqt li kien qed isir ix-xoghol da parti tas-socjeta' attrici, kienu sporadikament qed isofru perkollazzjoni ta' l- ilma go l-ambjenti abitabbli tal-fond *de quo* u, ghalkemm is-socjeta' attrici ppromettiet li tirrimedja, hija ghadha sal-lum ma ghamlet l-ebda intervent ta' riparazzjoni jew alterazzjoni kif kienet obbligata li taghmel, u konsegwentement, anke x-xoghol ta' tikhil u tibjid li kellha tezegwixxi s-socjeta' attrici, spicca kull ma jmur, imxarrab u mtebba' u ghalhekk ghandu ma tlestiex kif suppost; illi inoltre, jigi eccepit illi l-esponenti qed isofru danni konsiderevoli mhux biss ghaliex l-ambjent abitabbli tal-fond *de quo* ghandu umdita' sostanzjali, izda anke minhabba l-ispejjez inkorsi mill-istess esponenti biex jiminimizzaw il-perkollazzjoni u jilqghu li l-umdita' tinfirex. Ghaldaqstant, l-esponenti jirriservaw minn issa d-dritt taghhom li jipprocedu kontra s-socjeta' attrici ghall-ezekuzzjoni effettiva tal-appalt u sabiex jithallsu ghad-danni kollha li sofrew, qed isofru u jistghu jsufu minhabba n-nuqqasijiet tas-socjeta' attrici f'dan ir-rigward; salvi eccezzjonijiet ulterjuri; bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici li tibqa' minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Ra id-dokumenti u sema' x-xhieda kollha.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet.

Ra l-ahhar verbal li bih thalliet illum ghas-sentenza.

Mill-provi jirrizulta s-segwenti:

Illi s-socejta attrici kienet bieghat il-fond maisonette numru 307, fi Triq Sliema, Kappara, San Gwann lill-konvenuti f' *shell form*.

Illi kontestwalment mal-konvenju kienu dahlu f'kuntratt t'appalt datat 29 ta' Settembru 2008 (ara dok a fol 3 tal-process). Illi skont dan il-kuntratt artikolu 2: *"the works shall be carried out with good skill and materials and the parties agree that should the work not be competed within the time limit or should the works not be of the agreed quality the Purchasers shall appoint an architect AIC to certify said certification."* Il-pagament miftiehem kien ta' €20,032.00 li bi ftehim bejn il-partijiet gie modifikat ghall €23,293.73 (ara dok A a fol 2 tal-process). Ix-xoghol tal-appalt indikat f'annex A kellu jigi konkluz fi zmien sitt xhur mis-*sanction letter*.

Illi mill-korripondenza ezebita jidher illi l-konvenuti kellhom lanjanzi dwar diversi affarijiet fis-sena 2010 fosthom li kien hemm ingress t' ilma li kien qed ixarrab il-hajt tal-kcina [ara ritratti dokument TC3 u korrespondenza datati April 2010 sa 14 t'Ottubru 2010] . Illi meta ntalab li jhallas l-ahhar pagament (ara l-ittra interpellatorja datata l-1 ta' Jannar 2010) il-konvenut baqa' inadempjenti.

Tancred Cauchi, l-uniku xhud li pprezentat is-socjeta' attrici, impjegat fil-finanzi u amminstrazzjoni tas-socjeta' attrici, xehed illi kien mar jispezzjona dak li kien qed jghid il-konvenut. Kien tela' fuq il-bejt u ra li l-*membrane* kien mqatta' – hu ddikjara li dan il-*membrane* kien mqatta' ghaliex il-konveut kien ghamel xoghljiet ohra. Qal li kien baghat impjegati tieghu li kienu ttestjaw id-drains u qalu li l-problema ma kinietx mid-drains. Mistoqsi ghaliex ma kienux baghtu perit iddikjara illi l-konvenut kien baghat

ittra fejn kien qal li kompla x-xoghlijiet hu (ara korrispondenza a fol. 28 tal-process). Illi ghalhekk skont is-socjeta' attrici din il-problema giet ikkawzata minhabba xoghlijiet ohra li saru li ma kienux taghhom u ghalhekk ma kellhomx jidhlu fiha.

Alfred Attard, il-konvenut, fix-xhieda tieghu ddikjara li hu kien baghat diversi *emails* u ghamel diversi telefonati lis-socjeta' attrici dwar il-lanzanza tieghu. Iddikjara li s-socjeta' attrici qatt ma kienet tirrispondi t-telefonati (ara ukoll korrispondenza). Kien imbaghad gab nies ohrajn li kienu qalulu li l-problema kienet id-drejn tax-xita. Kien inkariga lil haddiehor li zebagh il-bejt bil-*water proofing compound* biex jipprova jiminimizza l-ispejjez pero' l-problema ma gietx rizolta (kopja tar-ricevuti qatt ma gew esebiti). Hu ammetta li kien ghadda *pipes* ohrajn minhabba *chiller room* illi pero' dawn ma kellhomx x'jaqsmu mal-kwistjoni. Zied illi biex isolvi il-problemi aparti il-problema li kellu bzonn jidhol fi propejeta ta terzi, kellu jaqla kollox.

Il-konvenut prezenta rapport mhejji mill-perit Godwin Ablea datata 6 ta' Dicembru 2010 u cioe' wara l-ittra interpellatorja. Hu kkonferma li kien spezzjona l-fond u ra li kien hemm marki tal-ilma fuq is-saqaf u anke l-hajt vicin tal- "*rainwater collection outlet which are very noticeable after rainfall*". Hu qal li l-ewwel kellha issir kissja ta' "*waterproofing compound*" – illi hareg illi dan kien diga sar. Wasal ghall-konkluzjoni li l-perkolazzjoni tal-ilma kien minhabba "*a flaw or an unsealed joint in the rainwater downpipe probably at the bend from the roof collection point to the down point itself*". Hu kkonferma li l-konvenuti m'ghandomx access ghall-shaft fejn jinstab dan id-drejn u ghalhekk ma setghax jivverifka dan pero' zamm ferm mal-opinjoni tieghu, anke taht kontro ezami.

Ikkunsidra :

Illi bazikament din il-kawza tittratta talba ghall-bilanc ta' prezz t' appalt li l-atturi wettqu fuq inkarigu tal-konvenuti. L-appalt kien xoghol ta' *finishing* t'apartment inkluz kontrabejt fuq il-bejt, madum, tikhil, elettriku, bibien ecc.

Ta' min jghid illi ghalkemm ir-rapprezentant tas-socjeta' attrici kkonferma li l-ammont mitlub ghadu dovut, is-socjeta' attrici qatt ma pprezentat *invoice* ghall-xoghlijiet jew spjegazzjoni tax-xoghlijiet li wettqet u tal-flejjes dovuti. It-Tribunal ihoss li naqset meta ma ghamlitx dan. Min-naha l-ohra, pero', l-konvenuti ma kkontestawx il-bilanc *per se* u illi dan huwa dovut skont il-ftehim ta' bejniethom imma ikkontestaw: a) l-intempestivita bhala ecezzjoni preliminari; u b) li x-xoghol ma sarx skont is-sengha u l-arti; u c) illi anzi huma dovuti danni.

Ghalhekk l-ewwel haga li it-Tribunal ghandu jikkonsidera hija l-eccezzjoni tal-intempestivita tal-kawza.

Illi l-klawsola li fuqha qeghdin jistrieu il-konvenuti hija : *All works are to be carried out with good workmanship and materials and to be certified as complete by purchaser's nominated architect*¹. Illi ghalhekk il-partijiet kienu qablu li meta jitlesta x-xoghol mis-socjeta attrici, x-xerrejja ossia il-konvenuti kellhom jqabbdu perit biex jikkonferma illi x-xoghol kien lest. Il-konvenuti qatt ma ghamlu dan ghaliex kien ghad fadal il-problema pendenti tal-ingress tal-ilma.

Skont klawsola 2 tal-kuntratt il-konvenuti kellhom jqabbdu perit jekk ix-xoghol ma kienx komplut fi zmien kontemplat jew jekk ix-xoghol ma kienx tal-kwalita' pattwita. Ghalhekk kellhom jqabbdu perit biex jicertifika dawn id-deficenzi. Illi kien biss wara li rcewew it-talba ghall-hlas tal-bilanc li ghamlu dan (ara r-rapport tal-Perit Godwin Abela.)

Illi t-Tribunal ihoss illi l-eccezzjoni ta' 'ntempestivita' moghtija mill-konvenuti hija nfondata ghal dawn ir-ragunijiet:

(i) fl-ewwel lok billi, fil-fehma tat-Tribunal, hija kunfliggenti ma' l-eccezzjonijiet l-ohra moghtija ossija illi x-xogholijiet ezegwiti mis-socjeta attrici ma sarux skont is-sengha u l-arti u illi b'dawn ix-xogholijiet gew ikkagunati

¹ Ara Dok []

danni lill-konvenuti. Jew ix-xogholijiet saru w allura, minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fil-mertu, hemm kont ghalihom jew ix-xogholijiet ma sarux u allura ma jistax jintalab hlas taghhom ossija tali talba tkun intempestiva;

(ii) fit-tieni lok, wara li ngala' d-dizgwid bejn il-partijiet jidher illi l-konvenuti ma hadux hsieb li jinkarigaw perit izda inkarigawh biss wara illi huma rceview l-atti ta' din il-kawza. Il-klawsola li huma jsejsu fuqha l-eccezzjoni t' intempestivita' ma tistax tinftiehem kif qeghdin jinterpretawha l-konvenuti ghaliex altrimenti huma jistghu unilateralment icahhdu lis-socjeta' attrici li titlob il-hlas ta' xi bilanc li seta' jkun dovut taht il-kuntratt t'appalt.

Sorvolata l-eccezzjoni tal-intempestivita' jonqos illi t-Tribunal jikkunsidra l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuti.

Huwa ormai accettat fil-gurisprudenza illi appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol sar sew u li huwa nieqes mid-difetti.

“L'imprenditore ha l'obbligo di eseguire bene l'operacommessagli, secondo i dettami dell'arte sua, e deve prestare almeno una capacita` ordinaria”²

“Ghalhekk “ghandu jiggarantixxi l-bonta` tax-xoghol tieghu”³

“Il-massima generali hi li jekk jinstab li l-appaltatur ghamel operazzjonijiet kontra s-sengha huwa jkollu jirrispondi ghad-difetti illi jigru l-quddiem. Mhux hekk biss, pero`, kif hekk ukoll korrettement irragunaw, jekk ix-xoghol li jiffirma l-oggett tal-appalt ma jkunx kollu lest jew ma jkunx kollu ezegwit skont is-sengha, l-appaltatur mhux intitolat jippretendi hlas in konsiderazzjoni ta' dak ix-xoghol”.

L-ewwel eccezzjoni fil-mertu tal-konvenuti hija fis-sens illi s-socjeta' attrici mhijiex intotalata ghall-ebda hlas billi parti mix-xogholijiet ezegwiti minnha ma sarux skont is-sengha

² (Kollez Vol XXVII pl p373).

³ (Kollez Vol XL pl p485).

u l-arti. It-Tribunal ma jistax jilqa' din l-eccezzjoni ghal diversi ragunijiet u b'mod partikolari s-segwenti:

(i) Il-principju generali huwa illi min jallega jrid jipprova. F'dan il-kaz, l-unika prova li tressqet, apparti ritratt li juri is-saqaf mxarrab, huwa rapport mill-Perit Abela, li però ma kellux access ghax-xaft ta' fejn kien id-drejn li (skont hu) kien il-kawza tal-problema. Hu qal li *jien wisq nissuspetta illi hemm problem fil-gonta tal-down pipe. Il-gonta ma tistax taraha ghaliex ma hemmx shaft. (ara kontro ezami a fol 42)*. Ghalhekk ma setghax jivverifika b'certezza il-kawza tal-ingress tal-ilma u lanqas ma 'kkometta ruhu dwar min kien responsabbli ta' dan. F'dawn ic-cirkostanzi, it-Tribunal ma jhossux moralment konvint li l-eccezzjoni moghtija mill-konvenuti hija fondata fil-fatt;

(ii) Dak illi irrizulta huwa illi wara li sar l-ilment mill-konvenuti, is-socjeta attrici baghtet lin-nies taghha biex jaghmlu spezzjoni pero' kif jirizulta mix-xhieda ta Tancred Cauchi, rapprezentant tas-socjeta' attrici, dawn kienu tal-fehma illi l-problema tal-ingress tal-ilma ma kinitx kawzata minnha jew minn nuqqasijiet taghha.

(iii) it-Tribunal ihoss ulterjorment illi l-eccezzjoni in dizamina ma tistax tintlaqa' billi jekk kemm-il darba t-Tribunal jilqaghha ikun qieghed jippronunzja ruhu fuq materja li tezorbta mill-kompetenza tieghu. Skont il-ligi dan it-Tribunal ghandu kompetenza li jiddeciedi fuq talbiet ta' flus. Jekk it-Tribunal jilqa' l-eccezzjoni li x-xogholijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti huwa jkun qieghed effettivament jippronunzja ruhu fuq materja teknika li tezorbta mill-kompetenza tieghu billi ma hijiex dwar talba ghal flus.

Illi dwar l-eccezzjoni li gew ikkagunati danni mis-socjeta' attrici lill-konvenuti, it-Tribunal huwa tal-fehma li lanqas dina l-eccezzjoni ma tista' tintlaqa' u jassal sabiex jghid li l-ebda hlas ma huwa dovut mill-konvenuti lis-socjeta' attrici peress illi:

(i) il-konvenuti ma ppruvawx id-danni minnhom allegati skont il-ligi u dan permezz ta' dokumenti inkluzi ricevuti ikkonfermati bil-gurament jew almenu xi stima ta' perit;

(ii) il-konvenuti kellhom semmai jressqu t-talba taghhom bil-mezz tal-kontro-talba billi effettivament l-allegazzjoni li sofrew danni kagun tax-xogholijiet li saru mis-socjetà attrici aktar milli eccezzjoni hija talba per se li ghandha titressaq fil-forma appozita;

DECIDE

Ghaldaqstant, fic-cirkostanzi, t-Tribunal filwaqt li jichad l-eccezzjoni t' intempestività u jichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti, jiddeciedi l-kawza billi jilqa' t-talba tas-socjeta' attrici u jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lis-socjetà attrici l-ammont t' elfejn mitejn u ħamsa u tmenin ewro u erbgħa u ħamsin centezmu (€ 2,285.54) bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----