MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 233/2009

K & K Ventures Limited

Vs

TNC Electrical & Plumbing Limited

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fl-10 ta’ Marzu 2009 l-attrici qeghda titlob:-

1. Dikjarazzjoni li x-xoghol ta’ appalt li sar mill-konvenuta, li kien jikkonsisti xoghol ta’ plumbing u elettriku, drainage works, u xogholijiet relatati f’zewg blokok appartamenti maghrufa bhala Krista Court u Blokk

A, Triq l-Iskall, Marsascala, ma sarux skond is-sengha u l-arti. Ghalhekk is-socjeta attrici sofriet danni.
2. Tillikwida d-danni permezz ta' perit.
3. Tikkundanna lill-konvenuta thallas id-danni li jigu likwidati.

L-attrici ppremettiet li kienet tat appalt lill-kumpannija konvenuta sabiex taghmlilha xoghol ta' plumbing u elettriku u drainage works fil-blokk ta' appartamenti "Krista Court" u "Block A", Triq l-Iskall, Marsascala. L-attrici ssostni li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti, u minhabba f'hekk l-attrici sofriet danni.

Il-konvenuta wiegbet (fol. 40) li:

1. It-talbiet tal-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex ix-xoghol sar kollu skond is-sengha u l-arti.
2. Ix-xoghol kollu sar skond il-ftehim.
3. M'hemmx danni x'jigu likwidati.
4. Il-konvenuta ma gietx inkarigata taghmel xoghol ta' plumbing u drainage f'Domark Court, Blokk A. F'dan il-blokk ix-xoghol kien inbeda minn kuntrattur iehor. Il-partijiet komuni kienu tlestew minn terz u l-konvenuta ma kellha x'taqsam xejn.
5. L-attrici trid taghti prova tad-danni.
6. Jekk l-eccezzjonijiet l-ohra ma jintlaqghux, l-ammont ta' danni qieghed jigi kkontestat.
7. L-attrici qatt ma nterpellat lill-konvenuta.

Fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2011 il-qorti nkarigat lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex:

"….. wara li jaghmel access fuq il-post u jqis l-atti kollha fil-process, fosthom ukoll id-dokumenti fol. 11 il-quddiem u x-xhieda mismugha, jirrelata dwar il-kwalita' tax-xoghol maghmul mill-konvenuta u sa fejn hu possibbli billi ga saru xogholijiet rimedjali jghid kienx hemm nuqqasijiet imsemmija mill-attrici. Bla pregudizzju il-perit ghandu wkoll jirrelata dwar jekk il-prezzijiet indikati fid-dokument tas-6

ta' April 2009 (fol. 11 et seq) humiex prezzijiet gusti u realistici fic-cirkostanzi.".

Jirrizulta li l-partijiet ffirmaw skrittura datata 14 ta' Lulju 2007 (fol. 129) sabiex isir *"a) electrical & plumbing works b) drainage works"* gewwa *"Block of Apartments in M'Scala (Trejqet ix-Xibka) Corner plot"*. Fil-kuntratt jinghad:

"In case of contractor negligence in particular works all extra costs for the remedial works will be imposed to contractor himself".

Fil-kawza **Ray Camilleri Marble Works Limited vs Philip Bowd et** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri)[1] fl-20 ta' Jannar 2003, gie osservat:-

*ii. "L'imprenditore ha l'obbligo di eseguire bene l'opera commessagli secondo i dettami dell'arte sua, e deve almeno prestare una capacita` ordinaria" – "**Carmelo Scicluna –vs- Giuseppe Mallia et noe**", Appell Civili, 31 ta' Mejju 1929;*
*iii. "L-appaltatur ghandu jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li ghandu l-obbligu li jara li dan ix- xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li l-quddiem juri difetti. F'kaz bhal dan ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigru l- quddiem." - "**Mario Blackman –vs- Carmelo Farrugia et noe**, App Kummercjali, 27 ta' Marzu 1972.*
In linea ta' principju ghalhekk ma jistax ikun dubitat illi kull min hu danneggjat bil-fatt doluz jew kolpuz ta' haddiehor ghandu azzjoni ghad-danni.".
Il-perit tekniku rrelata:

"Konkluzjonijiet.

1. Rigward id-drenagg ta' l-ilma tal-bejt dan mhux skond is-sengha u l-arti u lanqas ma hu in line mal-ligijiet ta' sanita'.

[1] Imhallef P. Sciberras.

2. Rigward serpentina fil-kamra tal-banju u fil-kcina, dawn huma passabbli izda mhux rakkomandati.
3. Rigward plumbing, dan ma sarx skond is-sengha u l-arti.
4. Rigward elettriku dan ma giex iddisinjat tajjeb u mhux biss hu ta' kwalita' inferjuri izda f'xi partijiet hu ta' periklu kbir.

Dan li ntqal hawn fuq jirreferixxi biss ghax-xoghol li sar fi Krista Court, Triq l-Iskall, Marsascala.

Rigward prezzijiet indikati fid-dokument tas-6 ta' April 2009 (fol. 11 et seq), is-sottoskritt jidhirlu li dawn il-prezzijiet konformi ma' xoghol u materjal ta' kwalita tajba.".

Mir-rapport jirrizulta wkoll li:-

i. L-ilment hu limitat ghal xoghol li sar fi Krista Court, Triq l-Iskoll, Marsascala; *"Waqt l-access l-attur ma indika ebda xoghol fi Block A, in fatti, is-sottoskritt lanqas ma gie invitat biex jidhol u jispezzjona din il-blokka."*.
ii. Fi Blokk A l-konvenuta ghamlet biss trinek f'xi postijiet sabiex jitqieghed il-conduit.
iii. Id-difetti li sab il-perit tekniku huma s-segwenti:-

(a) **<u>Rain water drainage pipes</u>**:-

"L-ilma tax-xita tal-bejt ta' Krista Court jingabar u jigi ddrejnjat f'zewg sistemi ta' katusi ta' erba' pulzieri dijametru f'zewg shafts separati. Dawn jaqdu tajjeb id-drenagg tal-ilma tax-xita izda huma konnettjati fil-livell tal-garage, mal-katusa tad-drenagg proprja, xi haga li hi pprojbita mill-Gvern u li hi kontra s-sengha u l-arti. Il-katusi tad-drains tal-ilma tax-xita jridu jmorru fit-triq u mhux fid-drains pubblici. Dawn iridu jigu rimedjati.".

(b) **<u>Bathroom drains</u>**:-

"2. Il-wash hand basins m'ghandhomx bottle trap kif wiehed jistenna u jixtieq. Minflok bottle trap hemm speci

ta' expandable, flexible pipe li tista' tghawwgu u tiffurmah li jservi bhala bottle trap. Dan il-flexible pipe jaghti, hafna drabi, ir-rizultat mehtieg izda certament hu ta' kwalita inferjuri ta' dak li wiehed jixtieq.

…..

3. Il-ventilaturi tad-drenagg iridu jibqghu telghin aktar 'il fuq milli thallew mill-kuntrattur.

4. In general, il-pajpijiet mhumiex imwahhla tajjeb bizzejjed mal-hajt tas-shaft.".

(c) **<u>Plumbing</u>**:-

"Kull flat ghandu water tank fuq it-turretta tal-flats. Dawn it-tankijiet jiffidjaw il-flat permezz ta' pipe flessibbli li jinzel mit-tankijiet ghal go shaft u jibqa' sejjer fil-flat. L-inzul tal-pipijiet tat-tankijiet ghax-shaft hu fl-ajru peress li ma jezisti ebda hajt li jista' jinzel mieghu u lanqas ma sar xi frame tal-hadid/aluminju (cable tray) li mieghu setghu jitwahhlu l-pipjiet ta' kull flat. L-apparenza tal-pipijiet hi wahda kaotika. Frame ta' dan it-tip hi responsabbilta' tas-sid u mhux tal-kuntrattur jekk ma jkunx hemm ftehim iehor.

It-tankijiet tal-ilma ta' fuq il-bejt la ghandhom valve fid-dhul u lanqas fil-hrug tal-pipijiet tal-ilma. Dawn huma rikjesti minn xoghol ta' plumbing biex ikun skond is-sengha u l-arti.

Difett iehor hu li l-istess tankijiet u piping tal-ilma m'ghandhomx vent pipe tal-arja u dan jista' jikkawza air locks fil-pipijiet.

Minn test li sar waqt l-access irrizulta li mhux il-flats kollha ghandhom il-kcina kkonettjata dirett mal-main water supply kif suppost. Hemm xi whud mill-flats li jircievu l-ilma mit-tank ta' fuq il-bejt, xi haga li hi kontra s-sengha u l-arti u kontra regoli tas-sanita.".

Mir-ritratti JEV3 u JEV4 jidher ix-xoghol ferm fqir li sar mill-konvenuta ghal dak li jikkoncerna pipijiet ta' ilma li mit-

tankijiet tal-ilma ta’ fuq il-bejt nezlin ghal gewwa shaft. Xoghol li fil-fehma tal-qorti lanqas min hu dilettant m’ghandu jaghmlu daqshekk dizorganizzat, ahseb u ara min suppost hu tas-sengha.

(d) **Istallazzjoni tal-elettriku**:-

L-istallazzjoni tal-elettriku hi *“ […] dizastru fis-sens li min iddisinja din l-installazzjoni ma kienx assolutament jaf x’inhu jaghmel.*

Il-consumer unit box hi tal-plastic u l-feeder conduit pipes jidhlu f’din il-kaxxa billi tkisser genb, qiegh jew wara tal-kaxxa, sar xoghol goff u mhux b’xi sengha kbira.

Difett kbir kien il-qisien ta’ cable uzat kemm fir-ring circuit kif ukoll fil-feeder tal-cooker unit.

Il-cooker unit ghandu MCD gholi u cable ta’ size zghir tant li f’kaz ta’ incident, l-MCB ma jahdimx.

L-istess jinghad ghal-MCB tal-airconditioner, MCB gholja u size ta’ wire zghir ghal dan ix-xoghol.

Is-sistema kif iddisinjata qeghda fuq ring circuit wiehed u hi overloaded u ghalhekk, b’tant apparat elettriku fuqu, kien hemm bzonn ta’ zewg ring circuits u mhux wiehed.

Is-sottoskritt innota li d-dawl li hemm kemm fil-gallarija ta’ quddiem kif ukoll f’din ta’ wara ma humiex ikkonettjati ma’ xi fixtures u huma mikxufa u huma ta’ riskju kbir ghal kull min jabita f’dawn il-flats. Hemm danger kbir.

Il-cable ta’ bejn il-meter isfel u distributor box fuq trid tkun ta’ qies ikbar.

Difett generali hu l-fatt li s-switchgear uzat u l-electrical fittings huma ta’ kwalita’ baxxa hafna u zgur li m’humiex ta’ standard accettabbli.

L-earth bar mhux finished kif trid is-sengha u l-arti u kif jitolbu r-regolamenti ta' IEE.".

Il-perit tekniku kien ipprezenta wkoll rapport dwar likwidazzjoni tad-danni wara li b'digriet tas-16 ta' Frar 2012 il-qorti estendiet l-inkarigu tieghu sabiex:

"[…..] jirrelata dwar it-talba tal-attrici ghad-danni b'riferenza ghan-nuqqasijiet li identifika fir-rapport li pprezenta." (fol. 135)

F'dan it-tieni rapport il-perit tekniku spjega x'inhu x-xoghol li hemm bzonn li jsir biex jitnehhew id-difetti identifikati fl-ewwel rapport tieghu. Hu ta wkoll stima tal-ispejjez li jridu jsiru:

"(a) re sistema ta' drenagg	*€1250*
(b) Re sistema tal-ilma	*€470*
(c) Re sistema tal-elettriku (1380 x 7)	*€9660*
(d) Refund ta' hsara irrangata mill-attur	*€200*
(e) Loss of rent sakemm isir ix-xoghol	*€700*
(f) Tikhil u tibjid 400 kull flat	*€2800*
Total ta'	*€15,080"*.

Ammont li ma jinkludiex it-Taxxa fuq il-Valur Mizjud.

Hadd mill-partijiet ma ghogbu jikkummenta dwar dak li rrelata l-perit tekniku. Inoltre mill-atti jirrizulta li kienet il-kumpannija attrici li talbet li jinhatar perit tekniku u ghalhekk riedet li taghmel prova ta' dak li qeghda tallega tramite perit tekniku. Taht dawn ic-cirkostanzi l-qorti m'ghandha l-ebda raguni ghalfejn ma taddottax il-fehma teknika li esprima l-perit tekniku, meqjus ukoll li hu indipendenti mill-partijiet.

Ghal dak li jirrigwarda pretensjoni ghal telf ta' kirjiet il-qorti tosserva:

i. Fl-affidavit ta' Anthony Caruana, direttur tal-kumpannija attrici, jissemmew Krista Court u Blokk A (Dormark Court). Meta xehed quddiem il-qorti (4 ta' Gunju

2010) qal li Blokk A kien inbena biex l-appartamenti jinbieghu. Inoltre fir-rapport tal-perit tekniku jinghad li fir-rigward ta' dan il-blokk *"Kemm l-attur kif ukoll il-konvenut qablu waqt l-access ta' Ottubru 2011, illi x-xoghol li ghamel il-konvenut f'din l-ahhar blokka, cioe' Domark Court, kien limitat hafna u kien jikkonsisti biss fi tqattiegh ta' trinek fil-hajt u tqeghid ta' conduit."* (fol. 119-120). Hadd mill-partijiet ma kkontesta tali dikjarazzjoni u ghalhekk il-qorti ser tistrieh fuqha. Ghalhekk Dormark Court (Blokk A) m'huwiex rilevanti fir-rigward ta' din il-pretensjoni.

ii. Fl-atti m'hemmx taghrif jekk bhalissa fil-blokk Krista Court humiex jinkrew xi appartamenti. Ghalkemm Anthony Caruana, ufficjal tal-kumpannija attrici, semma li wahda mill-inkwilini telqet minhabba l-problemi li nqalghu (fol. 55), ma tax dettalji. Hi l-fehma tal-qorti li f'dan il-kuntest ma tressqux provi sodisfacenti dwar qliegh li seta' ntilef sal-lum. L-oneru tal-prova qieghed fuq il-kumpannija attrici u gialadarba naqset milli tressaq provi sodisfacenti l-qorti m'hijiex ser tillikwida allegati danni. Il-kawzi jridu jigu decizi fuq fatti u mhux supposizzjonijiet.

iii. A bazi tat-tieni rapport imhejji mill-perit tekniku l-qorti qeghda *arbitrio boni viri* tillikwida s-somma ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) bhala telf ta' qliegh minn kirjiet. Ammont li qieghed jigi ffissat ghall-perjodu li irid isir xoghol fil-blokk, u dan wara li qieset:-

(a) Il-volum ta' xoghol li jrid isir;
(b) Li probabilment in-natura tax-xoghol li jrid isir jitlob li l-appartamenti ma jkunux okkupati;
(c) F'Krista Court hemm 7 appartamenti u l-perit tekniku ta stima ta' €400 ewro ghal kirja ta' sitt xhur.

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

1. Tilqa' r-raba' eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-attrici u tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet.

2. Tilqa' t-talbiet tal-attrici limitatament fir-rigward ta' Krista Court, Triq l-Iskall, Marsascala u tichad l-istess fir-rigward ta' Blokk A (Dormark Court), Triq l-Iskall, Marsascala u:-

(a) Tillikwida d-danni fis-somma ta' sbatax-il elf tmien mija u tmenin ewro (€17,880)[2];
(b) Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attrici s-somma likwidata, bl-imghax mil-lum.

15% tal-ispejjez ghandhom ikunu a karigu tal-kumpannija attrici li kienet qeghda tippretendi hlas ta' danni wkoll fir-rigward ta' Blokk A (Dormark Court), b'dan li l-kumplament tal-ispejjez kollha inkluzi taz-zewg rapporti ghandhom ikunu a karigu tal-kumpannija konvenuta.

< Sentenza Finali >

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

[2] Fl-ammont ma giex mizjud it-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud gialadarba skond il-ligi tal-VAT, il-kumpannija attrici jkollha jedd li tnaqqsu fl-operat tan-negozju.