MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-17 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 777/2009

Joe Pace K3 Co. Ltd

Vs

Raymond Falzon

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fis-6 ta’ Awissu 2009 l-attrici ppremettiet li nghatat appalt mill-konvenut f’blokk appartamenti fi Triq il-Majjiera, Qawra. Ix-xoghol kien jikkonsisti f’kisi fuq gewwa u fuq barra. L-attrici ssostni li fadlilha tithallas bilanc ta’ Ewro 22,018.54, ammont li ghadu ma thallasx. Ghalhekk qeghda titlob:-

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenut hu debitur tas-socjeta attrici fis-somma ta' Ewro 22,018.54.
2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas, fi zmien qasir u perentorju, is-somma ta' Ewro 22,018.54.
3. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni kollha li sofriet l-attrici minhabba l-inadempjenza tieghu.
4. Tillikwida d-danni li sofriet l-attrici, permezz ta' perit.
5. Tikkundanna lill-konvenut ihallas id-danni li jigu likwidati.

Il-konvenut wiegeb li (fol. 61):-

1. L-ewwel zewg talbiet huma nfondati ghaliex ix-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti.
2. Rigward it-tielet, raba u hames eccezzjoni dawn huma infondati ghaliex l-ebda danni ma jistghu jintalbu minhabba nuqqas ta' hlas. Il-parti li qeghda tirreklama hlas tista' biss titlob hlas ta' imghax.
3. F'kull kaz il-konvenut m'ghandux jhallas l-ebda danni u semmai hu sofra danni minhabba l-inadempjenza kuntrattwali tal-attrici.

Il-konvenut ressaq rikonvenzjoni fejn qieghed jitlob (fol. 65):-

1. Dikjarazzjoni li l-attrici kkawzat danni lill-konvenut.
2. Tillikwida d-danni li ghandhom jithallsu lill-konvenut.
3. Tikkundanna lill-attrici thallas is-somma li tigi likwidata.

L-attrici kkontestat it-talbiet rikonvenzjonali u qalet li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. F'dan l-att gudizzjarju tat il-verzjoni tal-fatti (ara fol. 68).

Il-qorti rat in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Il-kaz jitratta dwar appalt ghal xoghol ta' kisi li nghata lill-attrici f'blokk ta' appartamenti li jinsab fi Triq il-Majjiera,

Qawra. Il-konvenut isostni li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-art.

Min jallega jrid jipprova. F'dan il-kaz l-oneru qieghed fuq il-konvenut gialadarba jallega li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti. Il-qorti tistqarr li f'dan il-kaz ma tistax tifhem kif il-konvenut baqa' 'jhares' jekk kif allega:-

"Jien ghalija kien xoghol ta' kafkaf u ghalhekk jiena kont ghidt lil George b'dan. Dan kien wara li kien tlesta madwar sular." (fol. 208).

Jekk ix-xoghol kien daqstant hazin, kif ma waqqafx lill-kuntrattur milli jkompli bl-appalt ? Hu minnu li rrizulta li d-direttur tal-kumpannija attrici u l-konvenut kienu hbieb, pero dan ma kienx jiggustifika li tithalla tkompli x-xoghol jekk kien daqstant hazin. Il-qorti hi moralment konvinta li kieku x-xoghol kien daqstant fqir il-konvenut ma kienx ser jippermetti li jibqa' ghaddej ix-xoghol. Meta xehed fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2012, il-konvenut qal li *"L-ahhar zewg sulari ma ippermettejtlux li jkompli minhabba li jiena ma kontx kuntent b'xejn bil-kwalita' tax-xoghol li kienu qed jaghmluli."*. Meta tara l-kejl tal-perit tekniku jidher li dan m'huwiex minnu ghaliex jissemma wkoll xoghol li sar fil-*penthouse level*.

Bhala prova l-konvenut ressaq rapport *ex parte* tal-perit Valerio Schembri li fih jinghad:

"Mill-ispezzjoni li ghamel l-esponent jirrizulta illi l-maggor parti tad-difetti jikkonsistu minn hitan miksija u mhux invellati tajjeb, il-junction bejn u biswit is-saqaf mhix dritta, xwieki ta' l-istainless steel mhux kif titlob l-art u s-sengha u mhux invell, kantuniera mbhux irfinuti kif jixraq, linji tal-galleriji ta' barra mhux invell u mhux paralel ma xulxin, dripping joints fil-galleriji mhux irfinuti tajjeb, daqqiet tal-floart fil-kisi tal-gibs u xoghol mhux kif titlob l-arti u s-sengha ghal dak li jirrigwarda l-finitura tal-graffiato." (fol. 96).

Il-perit Schembri kkonkluda li:-

- Ix-xoghol ghandu valur ta’ 34,000 ewro.
- Xoghol ta’ riparazzjoni li sar hu stmat li kien 10,000 ewro.
- Xoghol ta’ riparazzjoni li ghad irid isir hu ta’ 6,000 ewro.
- Id-difetti li m’huwiex possibbli li jittrangaw hu ta’ 3,000 ewro.

Waqt is-seduta tat-28 ta’ Ottubru 2010 il-qorti kienet inkarigat lill-perit Mario Cassar sabiex:-

“[…] wara li jaghmel access fuq il-post u jqis l-atti, jghid jekk is-socjeta attrici wettqitx ix-xogholijiet li taghhom qeghda titlob hlas, jekk dawn sarux skond il-ftehim, jekk hemmx id-difetti li minnhom qieghed jilmenta l-konvenut, u f’dak il-kaz jghid kemm jigu jiswew ix-xogholijiet rimedjali mehtiega u x’effett dan ikollu fuq il-prezz mitlub mill-attrici.”[1].

Il-perit tekniku rrelata:-

“I. Illi l-konvenut ma gab l-ebda prova li fil-fatt ghamel jew qabad lil min jaghmel xogholijiet ta’ riparazzjoni fix-xogholijiet imwettqa mis-socjeta attrici.

II. Illi dan gie kkostatat mill-esponent ghaliex huwa ccekkja l-appartamenti kollha kemm huma, u hlief ghal xi differenzi zghar, ix-xogholijiet kienu kollha tal-istess kwalita’.

III. L-esponent ikkonferma illi s-socjeta attrici wettqet ix-xogholijiet li taghhom qeghda titlob il-hlas.

IV. Ftehim per se bejn il-partijiet ma sarx, biss mir-rati tax-xogholijiet skambjati bejn il-partijiet, il-perit tekniku jikkonferma illi l-items tax-xogholijiet li saru, saru skond l-istess items imsemmija f’dan id-Dok RF01 li fih ir-rati.

[1] Fol. 78.

V. Meta l-esponent ha in konsiderazzjoni r-rati tax-xogholijiet, u wara li spezzjona kull appartament, huwa tal-fehma illi x-xogholijiet huma ta' kwalita tajba. L-esponent jispecifika illi x-xogholijiet ma humiex perfetti, biss it-tolleranzi huma accettabbli, kif indikat mill-hafna ritratti mehmuza.

VI. Fl-opinjoni tal-esponent ma hemmx bzonn ta' xogholijiet rimedjali, ghaliex jekk dawn huma bhax-xogholijiet rimedjali li qal li ghamel il-konvenut, il-bqija tax-xogholijiet huma tal-istess kwalita'.

VII. Il-prezz mitlub mis-socjeta attrici huwa vantaggjuz, meta wiehed iqies illi normalment, ghal dan it-tip ta' xoghol, fi progett ta' dan il-kobor il-prezz miftiehem ikun kemxejn ghola minn dak miftiehem bejn il-partijiet." (fol. 92-93).

In eskussjoni l-perit tekniku spjega li:-

- Mill-access li sar ma kienx irrizultalu li saru x-xogholijiet ta' riparazzjoni tal-entita' li jallega l-konvenut;
- Meta qabbel ix-xoghol li sar fis-sular fejn il-konvenut qal li sar xoghol ta' tiswija max-xoghol li sar fis-sulari l-ohra, *"[…] ma kienx hemm avarijja."* (fol. 190);
- Waqt l-access ghamel uzu minn riga twila biex jikkonstata jekk ix-xoghol ta' gypsum sarx skond is-sengha u l-art;
- Mill-ezercizzju li ghamel ma rrizultawx difetti fix-xoghol li ghamlet l-attrici;
- Il-kwalita' ta' xoghol li sar hu accettabbli;
- L-imperfezzjonijiet li hemm fix-xoghol ma jwassluhx biex jikkonkludi li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti;
- Wara li kkunsidra r-rata ta' hlas ghax-xoghol kif stabbilita mill-kuntrattur u l-kwalita' ta' xoghol, il-kont tal-attrici hu gustifikat u ghandu jithallas;
- Fil-fehma tieghu m'hemmx bzonn li jsir xoghol ta' tiswija (fol. 193);
- *"L-esponent jispecifika illi huwa ccekkja l-hitan b'rigla ta' madwar 2.2 metri meta fil-fatt il-flawt li jintuza*

huwa ta' madwar metru twil. B'dan kull imperfezzjoni f'dak it-tul ser tkun mkabbra ferm aktar mit-tolleranzi accettabbli.".

Il-qorti ghandha zewg verzjonijiet li huma dijametrikament opposti ghal xulxin. L-opinjoni tal-perit gudizzjarju hi totalment differenti minn dik li tal-perit ex parte nkarigat mill-konvenut. Il-kwistjoni bejn il-partijiet titratta dwar jekk ix-xoghol li wettqet l-attrici huwiex skond is-sengha u l-art. Certament li sabiex il-qorti tkun tista' tasal ghal konkluzjoni fuq materja hekk teknika tiddependi minn parir ta' esperti. Ghalkemm il-perit tekniku rrelata li x-xoghol m'huwiex perfett, min-naha l-ohra *"[…..] it-tolleranzi huma accettabbli, kif indikat mill-hafna ritratti mehmuza"* (fol. 93)[2]. In eskussjoni rega' kkonferma li x-xoghol hu ta' kwalita' accettabbli u m'hemmx bzonn li ssir tiswija. Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni li tghid liema verzjoni ghandha mis-sewwa. Wiehed irid jiftakar ukoll li l-konvenut kellu l-opportunita li jitlob il-hatra ta' periti addizzjonali, izda ma ghazilx din it-triq. Dan hu l-ahjar mod ta' kif parti tattakka l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku. Ghalkemm ghamel domandi in eskussjoni lill-istess perit, it-twegibiet li nghataw ma jwasslux lill-qorti biex tikkonkludi li l-opinjoni tal-perit Cassar ghandha tigi skartata. Gialadarba l-oneru tal-prova qieghed fuq il-konvenut, id-dubju ghandu jmur favur il-kumpannija attrici in kwantu l-konvenut ma tax prova li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti, salv ghal dak li ser jinghad hawn taht.

Ghalkemm il-konvenut jallega li nkariga terza persuna[3] biex jaghmel xoghol ta' tiswija u fil-fatt fir-rapport tal-perit Schembri tissemma c-cifra ta' €10,000 bhala spejjez li diga' saru mill-konvenut, il-qorti tirrileva li:-

i. Il-perit Schembri bbaza ruhu fuq dak li qallu l-konvenut, u mhux ghaliex ghamel xi spezzjoni qabel ma sar dan l-allegat xoghol. Fir-rapport il-perit Schembri ha bhala fatta li d-difetti kienu jezistu u wasal ghal stima minn dak li qallu l-klijent. Ghall-qorti din m'hijiex opinjoni

---

[2] Ara ritratti a fol. 140-164.

[3] Raymond Micallef li xehed b'affidavit.

indipendenti gialadarba m'hijiex bazata fuq dak li kkonstata l-perit Schembri imma fuq dak li qallu l-klijent.

ii. Il-konvenut stess jekk verament kien hemm xi difetti u ghamel tiswija, ikkancella ghal kollox l-ahjar prova. Dan meta kienet tezisti diga' 'l kwistjoni mal-kumpannija attrici. Fil-fatt Raymond Micallef xehed li kien kellmu Raymond Falzon ghal habta ta' Jannar, Frar tal-2009. Dan apparti li filwaqt li Raymond Micallef semma c-cifra kemm qal li thallas minghand il-konvenut, il-perit Schembri ghamel stima tat-tiswija li suppost saret. Il-perit Schembri xehed: *"Min-naha ta' Falzon ma tani l-ebda ricevuti ta' pagamenti li seta' hallas ghat-tiswija."*.

iii. Ghalkemm ma sarx kontro-ezami lil Raymond Micallef, il-perit Cassar ikkonferma li *"Meta jien iccekjajt fuq kull sular lili irrizultali l-istess stat ta' fatt f'kull sular li rajt"* (fol. 203)[4]. Ghal wahda mid-domandi li sarulu in eskussjoni wiegeb: *"L-esponent jixtieq ifakkar lil din l-Onorabbli Qorti illi skond l-konvenut diga saru b'kemm jiswew €10,000 xogholijiet riparatorji u jonqos b'madwar €6,000 ohra x'isiru. Dawn ma jirriskontrawx ma dak li kkonstata l-esponent waqt l-accessi tieghu, ghax sab illi kull xoghol kien jaqa' fl-istess parametri f'dak li ghandu x'jaqsam ma' kwalita'"* (fol. 194). Fehma li ddahhal suspetti serji dwar kemm fir-realta' saru l-allegati tiswijiet u l-qorti tkun qeghda tonqos jekk kellha tiskarta dak li kkonstata l-perit tekniku.

Hu minnu li fl-istadju tal-eskussjoni l-konvenut ipprezenta ritratti li juru wahda mill-gallariji tal-faccata fejn il-kisi mal-hogor inqata' minn mal-konkos. Il-perit tekniku spjega:-

"Meta jigi applikat il-kisi, dak li qed jidher fir-ritratti, jigri peress li ma jkunx tnaddaf sewwa l-konkos u ma giex imxarrab jew ikun inghata kisja hoxna hafna. Dan iwassal biex il-kisja jinqata' minn mal-konkos. Hawnhekk qed nirreferi ghall-kisi tal-gallarija fuq barra, cjoe' il-faxx bil-kulur blu. Jekk zviluppaw dawn id-difetti wara l-access li ghamilna, allura jista' dan li qed nara llum japplika wkoll ghall-faccata specjalment f'dik il-parti fejn ikun spicca il-

---

[4] F'paragrafu II tal-parti tar-rapport intestata *"Konkluzjonijiet"* (fol. 92) jinghad: *"[...] huwa ccekkja l-appartamenti kollha kemm huma, u hlief ghal xi differenzi zghar, ix-xogholijiet kienu kollha tal-istess kwalita."* (fol. 92).

kisi. Jekk tinqata' parti zghira minn mal-hitan, jidhol l-ilma u id-difett ikompli jikber.

Nista' nikkonferma li dawk il-partijiet li jidhru fir-ritratti li illum qed jigu esebiti jikkonfermaw li f'dawk il-partijiet ***ix-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti****. Imma nerga' ntenni li fl-ebda hin il-konvenut ma ghamel accenn ghal dawn l-affarijiet waqt l-access."* (enfazi tal-qorti, fol. 203).

Dwar dan il-qorti tosserva:-

i. Kien biss fir-rigward ta' gallarija wahda li nghatat prova ta' difett, ghallinqas il-perit tekniku hekk ikkonferma li hu, fil-kisi tal-gemb tal-pedata.
ii. 'Il fatt li tfacca dan id-difett f'parti hekk zghira f'wahda minn hafna gallariji ma jfissirx li l-kisi tal-faccata hu difettuz. Konkluzjoni li lanqas tista' tasal ghaliha fuq bazi ta' probabilita'.
Fis-seduta tad-29 ta' Marzu 2012 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw:

"1. Il-kejl li ttiehed mill-perit Valerio Schembri hu l-kejl korrett.
2. Hemm qbil mar-rati li jissemmew fir-rapport li hejja l-perit Valerio Schembri.

L-Av. Mifsud (difensur tal-attrici) tirrizerva l-posizzjoni dwar jekk l-attrici hijiex taqbel mar-rati tal-hlas li fuqhom ghamel il-kalkoli l-Perit Valerio Schembri." (fol. 189).

Sakemm intemm is-smiegh tal-kaz l-attrici ma ghamlet l-ebda dikjarazzjoni dwar ir-rati tal-hlas u ghalhekk l-attrici baqghet passiva. Mill-kalkoli li ghamel il-perit Schembri jidher li r-rati li uza huma bazati fuq l-istima li kienet tat il-kumpannija attrici.

Skond il-kalkoli li ghamel il-perit Schembri l-valur tax-xoghol li wettqet l-attrici hu:

Xoghol fuq gewwa 15,675.37 ewro;
Xoghol fuq barra 18,331.87 ewro;
TOTAL……………… €34,007.24.

Fir-rati li fuqhom il-perit Schembri ghamel stima tal-valur tax-xoghol li ghamlet l-attrici, u li l-partijiet iddikjaraw li jaqblu maghhom, m'hemmx inkluz it-Taxxa Fuq il-Valur Mizjud (ara fol. 100 *et seq*[5]). Ghalhekk ifisser li l-valur globali hu ta' €40,128.542.

M'hemmx kontestazzjoni li l-konvenut hallas €17,922.25. Ghalhekk jibqa' bilanc ta' **tnejn u ghoxrin elf mitejn u sitt ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€22,206.29).** Ovvjament peress li l-bilanc li qieghed jintalab mill-attrici hu inqas, (€22,018.54), it-tnaqqis ta' €250 jrid isir minn din ic-cifra.

Ghal dak li jikkoncerna t-talbiet relatati mad-danni, l-attrici rrinunzjat ghalihom permezz ta' nota prezentata fit-2 ta' Ottubru 2009.

In vista ta' dak li nghad hawn fuq tfalli wkoll ir-rikonvenzjoni li l-bazi taghha hu l-allegat xoghol hazin li sar mill-attrici. Gialadarba tali prova ma saritx, it-talbiet rikonvenzjonali ser jigu michuda.

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

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni limitament fir-rigward tal-kisi u tibjid li sar ma' pedata ta' wahda mill-gallariji u f'dan ir-rigward qeghda *arbitrio boni* viri tnaqqas is-somma ta' €250 mill-hlas dovut lill-attrici. Tichad it-tielet eccezzjoni. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba.

2. Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attrici s-somma ta' wiehed u ghoxrin elf sebgha mija u tmienja u sittin ewro u erbgha u hamsin centezmu (€21,768.54).

3. Tastjeni milli tiddeciedi dwar it-tielet, raba' u hames talbiet tal-attrici.

4. Tilqa' l-eccezzjoni li tat l-attrici ghar-rikovenzjoni u tichad it-talbiet rikonvenzjonali bl-ispejjez kontra l-konvenut.

---

[5] *"Rate Excl. VAT"*.

Bl-imghax mid-data tan-notifika tal-ittra ufficjali.

Spejjez tal-perizja a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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