MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2013

Avviz Numru. 86/2009

Xuereb Installations Limited (C-15321)

vs

Melita Marine Limited (C-24026)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta’ attrici pprezentat fir-Registru ta’ din il-Qorti nhar il-11 ta’ Marzu 2009 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjetà konvenuta thallasha is-somma komplessiva ta’ erbat elef, hames mija u tmenin ewro u erbghin ewro centezmu (€4,580.40) rapprezentanti bilanc ta’ somma akbar prezz ta’ xoghol ta’ kisi u gypsum u dan oltre l-imghaxijiet bit-tmienja fil-mija (8%) mill-ewwel (1) ta’ Marzu 2008, sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta’ zewg ittri ufficcjali datati wiehed u ghoxrin (21) ta’ Ottubru 2008 u tmintax (18) ta’

Dicembru 2008, kontra s-socjetà konvenuta li hija ngunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-socjetà konvenuta ipprezentata nhar is-7 ta' April 2009 fejn eccepiet:

"*Illi t-talba atttrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra s-socjetà attrici ghar-raguni ta' exceptio non rite adempleti contractus, fis-sens illi l-istess socjetà attrici naqset milli twettaq l-obbligi kuntrattwali taghha peress li dak li kkonsenjat u ghamlet kien jew inkomplet jew karatterizzat minn nuqqasijiet u inadempjenzi kuntrattwali.*

Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi."

<u>David Cassar Torregiani</u> xehed nhar is-6 ta' Gunju 2009 u dan fil-kapacita' tieghu ta' *project manager* tas-socjetà attrici. Qal li huwa kien gie kkuntrattjat minn Pierre Balzan sabiex jaghmel xi xoghol gewwa ir-residenza tieghu fin-Naxxar pero' kien qallhom sabiex jibghatu l-invoice fuq isem is-socjetà konvenuta. Qal li waqt x-xahar ta' Novembru tas-sena elfejn u sebgha (2007) kien gie kkuntattjat minn Pierre Balzan u talbu sabiex jaccedi fil-fond tieghu fin-Naxxar u qallu li kien ser jaghmel xi zmien jghix fil-basement ta' din id-dar sakemm johroglu l-permess tal-MEPA u ghalhekk kien hareg *quotation* tax-xoghlijiet li xtaq jaghmel fid-dar. Spjega li dan ix-xoghol kellu jsir gewwa il-*basement* u f'zewg kmamar fl-ewwel sular.

Sussegwentement fis-sena elfejn u tmienja (2008) rega' ghamel kuntatt mieghu u peress li x-xoghlijiet li kellhom isiru mill-bennejja kienu avvanzati, rega' hareg *updated quotation*. Gew ikkonfermati f'Jannar ta' dik is-sena stess u bdew bix-xoghlijiet minnufih. Max-xogholijiet huma hargu stima ohra li kienet giet accettata verbalment minn Pierre Balzan u spjega li l-istima kienet ibbazata fuq ir-rati li kienu gia qablu fuqhom qabel.

Qal li huwa kellu jiehu hsieb l-*internal decorations* fosthom il-kisi, iz-zebgha u s-suffetti. Huma lestew ix-xoghol

f’Mejju 2008 u baghat e-mail lil Pierre Balzan u lil martu u talabhom fejn kellu jibghat il-kont u dawn talbuh johrog il-kont f’isem is-socjetà konvenuta.

Ikkonferma li huwa kellu jithallas is-somma ta’ tnejn u ghoxrin elf, hames mija u tmenin ewro (€22,580) tax-xoghol li kien ha hsieb, liema xoghol kien jikkonsisti fil-kisi zebgha u installer ta’ suffitti. Ikkonferma li huwa gja thallas parti min din is-somma u cioè is-somma ta’ ghaxart elef ewro (€10,000) f’Mejju 2008, is-somma ta’ hamest elef ewro (€5,000) f’Lulju 2008, u is-somma ta’ (€3,000) f’Awwissu, 2008, u ghalhekk il-bilanc dovut huwa ta’ erbat elef hames mija w tmenin ewro u erbghin centezmu (€4,580.40). Qal li huwa kien intervjena sabiex jipprova jigbor dan il-bilanc u stqarr li Pierre Balzan qatt ma qallu li ma kienx kuntent bix-xoghol, izda qallu biss li kellu bzonn zmien sabiex ihallas. Nelfrattemp, Pierre Balzan kien anke talbu sabiex jaghmel xi xoghol fuq barra pero’ meta ra li kien hemm gia l-problemi sabiex isir il-hlas huwa wiegbu li ma kienx interessat. Iddikjara ukoll li s-sur Balzan beda jirrabja meta kien jitolbu l-hlas u li sahansitra anke beda jidghi.

Stqarr li Balzan qatt ma qallu li x-xoghol ma kienx sar tajjeb. Spjega li kienet tkun il-mara tas-sur Balzan li kienet tmur u tara kif kien sejjer ix-xoghol ghaliex is-sur Balzan kien jghaddi hafna zmien imsiefer pero’ tenna li meta kien ikun Malta kien jissorvelja ix-xoghol ukoll. Waqt li kienu qed jahdmu kien hemm ukoll haddiema ohra li kienu qed jaghmlu l-*excavation* tal-pool fuq barra u fid-dar kienu ghamlu *concrete slab* biex jirrangaw l-i*staircase* li kien hemm.

Spjega li waqt li kienu qed jaghmlu x-xoghol kien hemm moviment strutturali u kien hemm xi qsim fil-*gypsum board* pero’ peress li kienu ghadhom hemm, irrangaw dawn il-hsarat ukoll. Mistoqsi jekk kienx hemm kuntratt ta’ appalt wiegeb li kuntratt per se ma kienx hemm pero’ s-sur Balzan kien qabel fuq ir-rati moghtija lilu u dan sar permezz ta’ konferma fuq e-mail.

Illi nhar is-26 ta’ Jannar 2010 huwa esebixxa il-korrispondenza li ghaddiet bejnu u s-Sur Balzan liema korrispondenza tikkonsisti f’ghaxar e emails li gew markati bhala Dok. DCT1 sa DCT 10 rispettivament.

Fl-10 ta’ Novembru 2010 rega’ xehed **David Cassar Torreggiani**, u spjega li x-xoghol kien sar fis-sena elfejn u sebgha (2007) u fil-bidu tas-sena elfejn u tmienja (2008) u r-rapport tal-perit tekniku esebit sar f’April tal-elfejn u ghaxra (2010). Huwa cahad dak li qal l-perit Mifsud Parker fir-rapport tieghu fis-sens li bejn il-gysum boards ma kienx hemm *tape* ghaliex *tape* kien hemm u x-xoghol kien sar tajjeb. Ikkonferma li l-*concrete slab* li kien hemm fil-fond kien fil-lower floor tal-villa fejn kien qed isir xi xoghol ta’ skavar ghal *swimming pool*. Qal li sa dak iz-zmien kien ghad ma kellux il-permessi tal-MEPA sabiex isir ix-xoghol relattiv. Ghalhekk il-cracks setghu saru bil-bini li kien qed isir stante li kien ta’ kobor kbir.

Fis-26 ta’ Jannar 2010 ix-xhud rega’ xehed u esebixxa numru ta’ e mails li gew skambjati. Dawn gew markati bhala Dok DCT 1 sa Dok DCT 10 rispettivament.

Stephen Cachia, accounts officer mas-socjetà’ attrici xehed nhar id-dsatax (19) ta’ Novembru, 2010, u kkonferma li huwa jiehu hsieb il-hrug ta’ invoices u l-gbir ta’ pagamenti. Ikkonferma li s-socjetà attrici kienet harget kont fl-ammont ta’ tnejn u ghoxrin elf, hames mija u tmenin ewro u erbghin centezmu (€22,580.40) indirizzat lis-socjetà konvenuta u dan wara li kien tlesta ix-xoghol li sar minnha. Ix-xhud stqarr ukoll li s-socjetà konvenuta kienet hallset parti minnu u kien ghad baqa’ bilanc fl-ammont imsemmi fir-rikors promotur. Qal li huwa kien icempel lil Pierre Balzan ghan-nom tas-socjetà konvenuta u dan kien jittratjeni hafna u jghidlu sabiex icempillu l-ghada jew jghidlu li kien imsiefer. Qal imbaghad fl-ahhar darba minnhom kien qallu li kien qed idejqu u li ma kellux ghalfejn jerga’ jcempillu ghalhekk huwa irrefera kollox lil David Cassar Torregiani u kien ghalhekk li spiccaw il-Qorti. Cahad li s-Sur Balzan qatt ilmenta mieghu dwar in-natura tax-xoghol fis-sens li ma kienx skond is-sengha u l-arti. Mistoqsi jekk jafx dwar l-kambju ta’ korrispondenza li

kien hemm wiegeb li jaf li kien hemm xi konferma tar-rati permezz ta' emails.

Mario Camenzuli, project manager mas-socjeta' attrici xehed nhar is-26 ta' Jannar 2010 u spjega li kien ilu jokkupa din il-kariga ghal dawn l-ahhar erba' (4) snin. Spjega li lejn l-ahhar ta' Awwissu tal-elfejn u tmienja (2008), kien cempillu l-general manager tas-socjetà tieghu certu Steve Cachia u talbu sabiex jghaddi ghand is-socjetà konvenuta gewwa Manoel Island sabiex jigbor cheque. Huwa mar hemm sab ir-receptionist u staqsa ghas-sur Balzan u dan wara li qalilha min kien. Huwa semghaha titkellem mas-sur Balzan u semghu jghidlha '*hallieh jistenna forsi jiddejjaq u jitlaq*'. Qal li r-reception kienet *open plan* u seta' jisma kull ma inghad. Dam jistenna xi nofs siegha u wara qallu biex jitla' hdejh u staqsih x'kellu bzonn u qallu li kien ser ikellem lil David Cassar Torreggiani. Cheque ma tahx u telaq 'l hemm u mar jirraporta l-kaz lil Steve Cachia.

Pierre Balzan xehed nhar id-29 ta' Marzu, 2010, u qal li huwa mhux persuna teknika izda kien qabbad lill-Perit Mifsud Parker sabiex jaghmel rapport dwar dak li kien hemm.

Fil-fatt dan ir-rapport jinsab esebit fl-atti permezz ta' nota tas-socjetà konvenuta a fol. 42. Minn ezami ta' dan ir-rapport datat 20 ta' April 2010 jirrizulta li kien hemm xi difetti fil-proprjeta' fis-sens tal-f*inishing* tal-*gypsum* u kien hemm ukoll xi *hair line cracks* li kienu vizibbli bejn il-joints tal-boards u b'hekk ir-rizultat huwa wiehed traskurat.

Rat il-verbal tal-ghaxra (10) ta' Novembru 2010 fejn il-partijiet iddikjaraw li kien hemm bzonn in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jezamina x-xoghol li kien sar u jekk dak li kien ikkonstata l-Perit Mifsud Parker kienx minnhu u ghalhekk il-Qorti innominat lill-AIC Jesmond Mugliett ghal dan il-ghan (fol. 44).

Illi nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju, 2011, deher il-Perit Tekniku Jesmond Mugliett u pprezenta u halef ir-

relazzjoni tieghu li giet immarkata bhala Dokument JM (fol. 53).

Minn ezami ta' din ir-relazzjoni jirrizulta li parti sostanzjali tal-allegazzjonijiet tas-socjetà konvenuta li x-xoghlijiet ma kienux saru skond is-sengha u l-arti ma kienux ippruvati. Il-konvenut bejn access u iehor ma kienx konsistenti dwar ix-xoghol li allega li sar hazin. Dan nonostante il-perit stqarr li seta' kien hemm xi irfinar ahjar mis-socjetà attrici fil-hajt tal-kamra tal-banju li qieghda quddiem il-kcina, fl-irfinar tax-xwieki vertikali u fl-irfinar tal-fili bejn l-*iskirting* u l-hajt u kkonkluda li sabiex isir dan ix-xoghol riparatorju tehtieg spiza li ma teccedix is-somma ta' hames mitt euro (€500) eskluz il-VAT.

Illi nhar it-tlieta w ghoxrin (23) ta' Gunju 2011, is-socjetà attrici ipprezentat nota ghat-talba ta' hatra ta' perizja perizjuri ghaliex hasset ruhha aggravata minn dan ir-rapport u s-socjeta' konvenuta wkoll ipprezentat nota nhar l-1 ta' Lulju 2011 fejn ukoll tablet il-hatra ta' perizja perizjuri.

Rat il-verbal taghha tat-tmienja w ghoxrin (28) ta' Settembru, 2011, fejn il-Qorti laqghet it-talba tal-partijiet u nnominat lill-AIC Mario Cassar, AIC Valerio Schemrbi u AIC Ruben Sciortino bhala Periti sabiex jaghmlu re-ezami tar-rapport tal-Perit Jesmond Mugliett.

Rat illi l-Periti Perizjuri pprezentaw ir-relazzjoni taghhom nhar il-11 ta' Mejju 2012.

Il-**Perit Mario Cassar** xehed nhar id-19 ta' Settembru 2012 u halef r-relazzjoni li huwa ghamel b'mod kongunt flimkien mal-Perit Ruben Sciortino u mal-Perit Valerio Schembri, liema rapport gie mmarkat mill-Qorti bhala Dok MC.

Il-**Perit Valerio Schembri** xehed nhar id-19 ta' Settembru 2012 u halef r-relazzjoni li huwa ghamel b'mod kongunt flimkien mal-Perit Ruben Sciortino u mal-Perit Mario Cassar, liema rapport gie mmarkat mill-Qorti bhala Dok MC.

Il-**Perit Ruben Sciortino** xehed nhar is-26 ta' Settembru 2012 u kkonferma li huwa kien gie nominat flimkien mal-Perit Mario Cassar u mal-Perit Valerio Schembri f'perizja perizjuri u gharaf u halef ir-relazzjoni tieghu esebita f'dawn l-atti u markata bhala dokument MC.

Rat ir-rapport tal-periti teknici **AIC Mario Cassar, AIC Valerio Schembri** u **AIC Ruben Sciortino** li gie pprezentat fil-11 ta' Mejju 2012 u li fih waslu ghas-segwenti konkluzjonijiet:

"Mir-rapport ta' AIC Jesmond Mugliett, l-verbali ta' l-accessi u diversi kopji ta' emails esebiti in atti jidher illi anke bl-ghajnuna gentili ta' l-ewwel perit kien hemm attentat sabiex il-vertenza tigi transatta. L-esponenti jaghzlu li ma jikkumentawx fuq dak li gara waqt l-andament ta' l-istess attentat u dan fid-dawl tal-fatt li jidhrilhom li tali ezercizzju sar minghajr pregudizzju ghall-pozizzjoni legali tal-partijiet. Inoltre u bir-rispett jirrimarkaw illi ghalkemm jidher car illi l-ewwel perit ghazel li jaghti kull opportunita lill-partijiet sabiex jaslu fi transazzjoni li sussegwentement ma sehhitx, ma jistghux jifhmu kif anke korrispondenza skambjata bla pregudizzju qed taghmel parti mill-atti odjerni.

In oltre u bir-rispett ma jarawx li kien il-lok li l-AIC Mifsud Parker ghas-socjeta' konvenuta jabbuza mill-opportunita' li ghazel li jaghti l-ewwel perit lill-partijiet f'din il-vertenza u jaggorna man man mal-inkarigu ta' l-ewwel Perit il-versjoni tieghu tad-difetti u lamenteli tas-socjeta' konvenuta. Is-socjeta' konvenuta kellha taghmel il-lamenteli taghha f'rapport uniku, jew sottomissjonijiet unici waqt l-access jew fix-xhieda u l-Perit Tekniku jiddeciedi fuq dak li jkollu quddiemu u xejn izjed.

Dwar il-qsim jew hairline cracks li hemm fil-hajt tas-cement board fil-living room l-esponenti jaghmlu referenza ghal dak li jikkonkludi l-ewwel Perit illi dawn kienu a kawza ta' caqliq ikkawzat minn xoghol li sar fl-area ta' l-iswimming pool u l-gnien. Bir-rispett anke jekk kien hemm xi caqliq li jirrizulta sahansitra f'konsenturi il-frame li fuqu

jsir wall lining u t-tape qeghdin hemm sabiex jissalvagwardaw il-wicc milli jidhru fih xquq li jaghtu dehra kerha. Anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument ikun hemm moviment serju hafna, il-boards jisseparaw minn post wiehed u mhux jigi f'mappa ta' qsim li l-esponenti raw in situ. Jirrizulta car u manifest fl-umli opinjoni ta' l-esponenti illi setghu flok intuzaw diversi bicciet kif gara fil-kaz in disamina jintuzaw massimu ta' tlett panels ghall-gholi taghhom u b'hekk seams kien ikun hemm tlieta biss. Kif inhadem ix-xoghol hemm garanzija tajba li tirrizulta l-mappa ta' qsim ikkonstatat in situ. Fic-cirkostanzi l-esponent jidrilhom li s-cement boards ghandhom jinqalghu, jsiru mill-gdid f'sheets shah kemm jippermetti l-materjal u jigu rfinuti kif titlob l-arti u s-sengha. ***Skond l-esponenti dan ix-xoghol ghandu valur ta' cirka €800.00 inkluz il-materjal.***

Dwar ix-xoghol tal-kisi tal-gibs fil-kamra tal-banju fil-pjan terran bir-rispett kienet x'kienet ir-rata tal-gibs li biha kkwotat is-socjeta' attrici (liema rata nkluz it-tbaqqin mhix wahda baxxa) dak riskontrat in situ mill-esponenti Periti addizzjonali mhux xejn hlief xoghol medjokri u b'nuqqas serju ta' rfinar finali. Fic-cirkostanzi l-esponenti Periti Addizzjonali jidrilhom illi l-hitan u s-saqaf ghandhom jinghataw kisjiet ohra sabiex ix-xoghol isir skond l-arti u sengha u jsir l-irfinar mehtieg bejniet il-passati rilevanti taz-zebgha. ***Dan ix-xoghol ghandu valur ta' cirka €500.00 inkluz il-materjal****.*

Il-kisi tal-gibs fil-hitan tal-kuritur principail tal-pjan terran ukoll jirrizultaw fl-umli opinjoni ta' l-esponent mhux skond l-arti u s-sengha. Kienet x'kienet ir-rata li biha gie kkuntrattat x-xoghol kisi bil-gibs qed hemm biex jghatti jew jimminimizza b'mod serju d-difetti fit-tqeghid tal-gebla jew briksa. Mhux accettabbli li wiehed l-ewwel jaghmel xoghol ta' kisi medjokri fil-livell irriskontrat in situ u wara jwahhal fil-bennejja. Se mai min ghamel il-kisi messu ma ghamilx ix-xoghol qabel il-bennej halla l-hitan fil-livell ta' tolerance accettabbli ghall-kisi u xejn izjed. Hija sistema nkoncepibbli fl-umli opinjoni ta' l-esponenti li wiehed jaghmel xoghol hazin u wara johrog bl-iskuza li mexa fuq xoghol hazin ta' terzi. Anke ix-xwieki tal-metall li saru fil-

kantuniera jehtieg li jsiru mill-gdid peress li hemm diversi minnhom b'partijiet difettuzi. Sabiex il-kisi ta' dan il-kuritur jingieb ghal livell accettabbli ***hija l-umli opinjoni ta' l-esponenti li jenhtieg tintefaq is-somma ta' cirka €1700.00.***

Finalment dwar il-bulkheads jigi rilevat li dawn ma humiex ta' l-istess hxuna vis a vis is-soffitt. Anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument dawn huma nvell, konkluzjoni li wasal ghaliha l-ewwel perit, ghaldaqstant isegwi li s-soffitt li sar ukoll mis-socjeta' attrici mhux qed invell jew vice versa. Jigi rrilevat li jekk il-bulkheads ikunu ta' hxuna uniformi anke jekk hemm xi difett fl-invellar tas-soffit dan jinheba. Ghaldaqstant l-esponent jhossu li l-bulkheads ghandhom jigu rrangati sabiex ikollhom hxuna uniformi, ***xoghol li l-esponenti jhossu li ghandu l-valur ta' cirka €1000.00****."*

Il-Perit Reuben Sciortino flimkien mal-Perit Valerio Schembri xehdu in eskussjoni fil-21 ta' Novembru 2012 fejn iddikjaraw li huma qabdu r-rapport ta' l-ewwel perit peress li huma nominati bhala periti perizjuri u kkummentaw fuq l-erba' konkluzjonijiet raggunti mill-perit fl-ewwel istanza. Gie spjegat li minn ezami tal-process irrizulta li fil-mori tal-kawza kien qisu ser jasal ghal xi ftehim u qal li l-perit kien qed jipprova jghinhom jaslu ghal din it-transazzjoni. Huma kkummentaw li kellhom isiru certu sottomissjonijiet.

Ir-relazzjoni taghhom tibda fil-paragrafu numru 6 a fol 118 tal-process. Gie spjegat li f'dan ix-xoghol saru siment boards. Issa irrespettivament mix-xogholijiet li saru fis-sit in kwestjoni, u anke kieku kien hemm xi movement, fis-siment boards kien ikun hemm xquq bejn board u iehor u mhux fuq il-boards qishom gew speci ta' mappa. Gie kkonfermat, ghalhekk li l-konkluzjoni kienet li l-ammont ta' siment boards li ntuzaw, ma sarux minn folji shah, izda minn bicciet biex jaqdu l-hajt li kien hemm bzonn. Effettivament saret speci ta' collage ta' siment boards u ghalhekk bilfors ikun hemm dawk ix-xquq bejn wiehed u iehor, irrelevanti mix-xoghol li sar fl-inhawi, ghaliex jekk ikun hemm moviment, dawn isiru bejn board u iehor, u

mhux kif effettivament huma raw, li kien hemm bicciet ta' siment boards. Ma jidhirx li s-siment boards li intuzaw kienu effettivament ta' l-istess daqs, u anke jekk effettivament kienu ta' l-istess daqs pero' kienu zghar u xorta ma kinux ta' sengha u ta' kwalita' tajba. Dan huma waslu ghalih ghaliex qasma s-soltu issir fejn hemm gonta.

Gie sostnut li huma kkonkludew li verament ir-rati uzati mis-socjeta' attrici ma kienux irhas. Pero' kienu x'kienu r-rati uzati minnhom ma jistax l-attur jghid li ma tax rata gholja u mbaghad xorta jaghmel xoghol hazin. Huma ma dahlux fil-valur tal-kont tax-xogholijiet kollu. Huma ghalhekk raw ix-xoghol li ma sarx skond is-sengha u l-arti, u minn hemm waslu ghal valur li huwa necessarju, sabiex ix-xoghol hazin jigi kkoregut. Fil-paragrafu numru 16, li huwa r-rapport ta' l-ewwel perit, jidher li effettivament il-perit kien ta' stima tal-valur reparatorju ta' dawn ix-xogholijiet hziena li saru u ghalhekk huma bhala periti perizjuri kellhom l-obbligu li jikkummentaw dwar dan il-valur stabbilit minnu, li ma qablux mieghu.

Rat il-verbal tal-21 ta' Novembru 2012 fejn il-Periti gew moghtija nkarigu ulterjuri u cioe' sabiex jaghtu stima dwar dawk ix-xoghlijiet li saru hazin u li taghhom ghalhekk il-konvenut mhux obbligat li jhallas u dan wara li jiehdu konjizzjoni tal-provi kollha migbura fil-process. Il-Periti kienu projbiti f'dan l-istadju li jisimghu provi godda u li jircievu dokumentazzjoni.

Il-Perit Mario Cassar, il-Perit Reuben Sciortino u l-Perit Valerio Schembri xehdu fid-9 ta' Lulju 2013 fejn iddikjaraw li huma fil-fatt kieu gew nominati flimkien f'perizja perizjuri minn din il-Qorti kif preseduta u kkonfermaw ir-rapport taghhom konguntivament.

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-periti addizzjonali AIC Mario Cassar, AIC Valerio Schembri u AIC Reuben Sciortino li giet ipprezentata fl-10 ta' Lulju 2013 fejn waslu ghas-segwenti konkluzjonijiet:

1. "Ix-xoghol hazin li sar fil-gypsum wall lining fil-living room, liema xoghol ghandu kejl ta' circa disa' metri kwadri

qed jigi stmat fil-valur ta' circa erba' mitt ewro (€400.00) inkluz ix-xoghol taz-zebgha.

2. Ix-xoghol hazin li sar ghal dak li jirrigwarda l-kisi bil-gibs fil-kamra tal-banju, liema xoghol ghandu l-kejl ta' circa ghoxrin metru kwadru qed jigi stmat fil-valur ta' circa mitejn ewro (€200.00) inkluz ix-xoghol taz-zebgha.

3. Ix-xoghol hazin li sar ghal dak li jirrigwarda l-kisi bil-gibs fil-kuritur, liema xoghol ghandu l-kejl ta' circa tlettax-il metru kwadru qed jigi stmat fil-valur ta' circa mija u tletin ewro (€130.00) inkluz ix-xoghol taz-zebgha.

4. Ix-xoghol hazin li sar ghal dak li jirrigwarda l-bulkhead fis-salott/sala ta' l-entratura, liema xoghol ghandu kejl ta' circa hames metri jimxu qed jigi stmat fil-valur ta' circa mitejn ewro (€200.00)"

Semghet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw il-kawza nhar is-6 ta' Novembru 2013.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta' attrici qed titlob lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallsaha bilanc minn somma ikbar dwar xogholijiet li hija ghamlet fil-proprjeta' tal-konjugi Balzan liema bilanc ghalkemm mitlub diversi drabi baqa' ma thallas qatt. Is-socjeta' konvenuta fir-risposta taghha tecepixxi l-*excetio non rite adempleti contractus,* fis-sens illi allegat li l-istess socjetà attrici naqset milli twettaq l-obbligi kuntrattwali taghha peress li dak li kkonsenjat u ghamlet kien jew inkomplet jew karatterizzat minn nuqqasijiet u inadempjenzi kuntrattwali.

Illi l-Qorti ghalhekk hija rinfaccjata b'sitwazzjoni fejn is-socjeta' attrici qed tallega li s-socjeta' konvenuta ma halsitiex dak dovut lilha skond il-ftehim li kellhom filwaqt li minn naha l-ohra, is-socjeta' konvenuta qed tecepixxi li hija ma halsitx il-bilanc ghaliex fil-fehma taghha s-socjeta' attrici naqset fl-obbligu taghha fil-konfront ta' l-istess socjeta' konvenuta u dan ghaliex meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja u f'dan il-kaz hemm allegazzjoni li dan ma sarx.

*Illi f'każ fejn iż-żewġ partijiet f'kuntratt jixlu lil xulxin b'nuqqas ta' twettiq, il-ġudikant ikun irid jagħmel valutazzjoni li tqabbel l-imġiba tal-parti l-waħda ma' dik tal-parti l-oħra. Dan jagħmlu billi jqis kemm l-element kronoloġiku, kemm dak tal-proporzjonalita' u kif ukoll il-korrispettivita' tal-prestazzjonjiet mhux imwettqin, ħalli jkun f'qagħda jgħid jekk dak in-nuqqas jagħtix raġun lil xi parti jew kienx il-ħtija tal-parti l-oħra. Minbarra dan, il-ġudikant irid iqis kemm l-obbligazzjoni ewlenija li taħtha ntrabtu l-partijiet, u kif ukoll dawk sekondarji li l-partijiet ikunu tawhom siwi essenzjali għall-ftehim milħuq bejniethom (App. Inf. PS 10.10.2005 fil-kawża fl-ismijiet '**AX Construction Ltd. vs Tony Mallia Bonello**');*

Illi huwa prinċipju aċċettat li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat (**Art. 1125 tal-Kap 16).**

*Dan minbarra l-effett "primarju" li jista' jwassal għat-tħassir tal-obbligazzjoni jew kuntratt li jkun; Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma tagħmilhiex jew ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni- **Art. 1127 tal-Kap 16**. Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jew jinsisti mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel (P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet '**Galea vs Calleja'** (Kolez. Vol: XXXVI.ii.578) jew, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas (Kumm. 13.2.1952 fil-kawża fl-ismijiet '**Petroni vs Petroni noe'** (Kollez. Vol: XXXVI.iii.629);*

Illi huwa stabilit ukoll li meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta' ħatra ma jkunux sostanzjali, l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obbligat li jagħmel tajjeb in-nuqqas jew jaċċetta tnaqqis f'dak li jistħoqqlu jitħallas

P.A. MCC 9.4.1968 fil-kawża fl-ismijiet '**Anġlu Busuttil vs Pio Fedele et'** (mhix pubblikata); Illi meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja (**Art. 1132(1) tal-Kap 16**). Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni (**Art. 1133 tal-Kap 16**). Biex jeħles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu l-kawża ta' ħaġa barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' aċċident jew forza maġġuri (**Art.1134 tal-Kap 16**);

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imġarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef (**Art. 1135 tal-Kap 16**), sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1137 tal-Kap 16). Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni mġarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1136 tal-Kap 16).

Illi huwa mogħti lil parti f'kuntratt li tilqa' bid-difiża tal-inadempiment għat-talba tal-ħlas magħmula mill-parti l-oħra, li hija magħrufa bħala l-*exceptio non rite adempleti contractus* bhal fil-kaz in ezami. Din l-eċċezzjoni tista' titqajjem f'kull kuntratt bilaterali jew sinallagmatiku u hija maħsuba li twaqqa l-azzjoni avversarja mibdija minn min huwa nnifsu ma kienx wettaq dak li ntrabat għalih fl-istess kuntratt (App. Kumm. 12.3.1965 fil-kawża fl-ismijiet '**Aquilina vs Utrinque'** (Kollez. Vol: **XLIX.i.518)**.

Fejn eċċezzjoni bħal din tirriżulta mistħoqqa, l-parti mħarrka tikseb l-għarfien ġudizzjarju (b'seħħ lura minn dak inhar li l-parti attriċi tkun naqset milli twettaq il-parti tagħha) li hija tista' tissospendi l-eżekuzzjoni tar-rabtiet tagħha sakemm il-parti l-oħra attriċi tibqa' inadempjenti

(App. Inf. PS 15.1.2010 fil-kawża fl-ismijiet ‘**Siġġiewi Basketball Club vs Michele Peresso Ltd.**’);

Illi, madankollu, huwa mgħallem u aċċettat ukoll li biex dan jista’ jsir, jrid jintwera li min jirreżisti l-ħlas ma kienx huwa nnifsu inadempjenti f’xi ħaġa li kellu jagħmel taħt l-istess kuntratt. Kemm hu hekk, il-prinċipju li *inademplenti non est ademplendum*, jinbena fuq il-presuppost li min jonqos li jwettaq dak li jkun intrabat bih f’kuntratt ma jistax iwaqqa’ l-istess kuntratt fuq il-kawżali tal-inadempiment tal-parti l-oħra (App. Ċiv. 3.6.1938 fil-kawża fl-ismijiet ‘**Muscat vs Attard et’** (Kollez. Vol: XXX.i.155). Minbarra dan, biex dik l-eċċezzjoni tista’ tintlaqa’ jeħtieġ jintwera li (a) l-inadempiment tal-parti attriċi trid tikkonsisti fi ksur ta’ rabta li hija parti integrali mill-ftehim; (b) li dak il-ksur trid tkun tassew taħti għalih il-parti attriċi; u (ċ) hemm proporzjonalita’ bejn in-nuqqasijiet tal-partijiet, jiġifieri li dak in-nuqqas allegat fil-parti attriċi jkun ta’ ċerta toqol meta mqabbel man-nuqqas tar-rabta tal-parti mħarrka. Ara App. Ċiv. 29.10.2010 fil-kawża fl-ismijiet ‘**Nażżareno Vassallo et noe et vs Dr. Michael Caruana et noe’**;

Illi dan huwa konsistenti mal-principji enuncjati fis-sentenza “**Amal Aluminium Works vs Carmel Ebejer**” (P.A. (RCP) – 26 ta’ Marzu 2009) fejn inghad li “meta l-appaltatur ma jottemprax ruhu mal-ftehim, jigifieri illi x-xoghol jigi mwettaq mhux skond l-arti u s-sengha mhuwiex intitolat ghall-hlas. (“**Vella vs Bugeja**” A.I.C. (PS) -3 ta’ Frar, 2003; “Borg vs Buttigieg de Piro” P.A. -13 ta’ Jannar, 1995; **“Mark Spiteri noe vs David Connaughway noe**” P.A -6 ta’ Marzu, 1998; u “**John Bonnici noe et vs Anthony Sammut**” A. C. -22 ta’ Gunju, 1994)”.

“E` dovere dell’appaltatore di resistere ad ordini che egli vedesse pregiudizievoli alla solidita` e contrarii alle buone regole dell’arte” (Kollez Vol XXV pI p727). L-appaltatur hu obbligat u hu dejjem responsabbli li jaghti lill-appaltant opra sodisfacenti, u ma jistax jallega li x-xoghol sar mhux sewwa ghax hu ghamlu kif ried il-kommittent, billi l-appaltatur hu obbligat jirrezisti ghal kwalunkwe intromissjoni tal-kommittent” (Kollez. Vol XLII pII p1003).

Illi f'din il-kawza l-lanjanza kienet wahda ta' natura teknika u kien ghalhekk li din il-Qorti ghaddiet sabiex tappunta Perit Tekniku sabiex ighinha tasal ghal gudizzju taghha dwar jekk verament is-socjeta' attrici kienet inadempjenti fl-obbligi taghha u minhabba tali allegat inadempjenza, is-socjeta' konvenuta naqset ukoll fl-obbligi taghha. Illi mhux talli gie prezentat ir-rapport tal-Perit Tekninu Jesmond Mugliett nominat minn din il-Qorti, izda z-zewg partijiet kienu talbu ghan-nomina ta' Perizja Perizjuri u l-Qorti kienet laqghet tali talba u nnominat lill-Perit Mario Cassar, l-Perit Valerio Schembri u l-Perit Ruben Sciortino.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata),* fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kinitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Il-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taccirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).

Illi f'dan il-kaz il-periti sostnew li kien hemm xi nuqqasijiet fix-xoghol li ghamlet is-socjeta' attrici ghalkemm mhux kollu attribwibbli lilha. Jidher mir-rapporti tal-periti li effettivament verament kien hemm xi nuqqas ghal dak li jirrigwarda l-prestazzjoni tax-xoghol li fil-fatt tat is-socjeta' attrici fis-sens li x-xoghol ma sarx kollu skond is-sengha u l-arti. Minkejja dan jirrizulta li qabel ma nfethet din il-kawza, is-socjeta' konvenuta qatt ma lmentat mas-socjeta' attrici li x-xoghol ma kienx skond is-sengha u l- arti izda mill-provi jirrizulta li is-socjeta' konvenuta kienet qed titlob li tinghatalha aktar zmien biex thallas. Mhux ikkontestat li effettivament ix-xoghol li ghamlet is-socjeta' attrici qam is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf ewro (€22,000) u ghalhekk il-bilanc illum huwa de minimis.

1. Il-periti fil-perizja perizjuri jidentifikaw danni li qed issofri s-socjeta' konvenuta sabiex tirrimedja x-xoghol hazin li ghamlet is-socjeta' attrici pero' l-Qorti tirrileva li s-socjeta' konvenuta fin-nota ta' eccezzjonijiet taghha ma ghamlet l-ebda kontro-talba ghad-danni u ghalhekk din il-Qorti ma tista' qatt tasal sabiex tillikwida d-danni sofferti minnha. Semmai li tista' taghmel din il-Qorti hu li tara liema huwa x-xoghol hazin li ghamlet is-socjeta' attrici u li taghha ghalhekk is-socjeta' konvenuta ma ghandhiex thallas. Il-Qorti taghmel referenza ghax-xoghol hazin li ghamlet is-socjeta' attrici kif identifikat mill-periti perizjuri u dwar in-natura u teknika tax-xoghol il-Qorti ghandha tistrieh fuq dak delinejat minnhom. Il-Periti identifikaw ix-xoghol hazin bil-mod segwenti u jaghtu wkoll valur ghal dan ix-xoghol.

2. "Ix-xoghol hazin li sar fil-gypsum wall lining fil-living room, liema xoghol ghandu kejl ta' circa disa' metri kwadri qed jigi stmat fil-valur ta' circa erba' mitt ewro (€400.00) inkluz ix-xoghol taz-zebgha.

3. Ix-xoghol hazin li sar ghal dak li jirrigwarda l-kisi bil-gibs fil-kamra tal-banju, liema xoghol ghandu l-kejl ta' circa ghoxrin metru kwadru qed jigi stmat fil-valur ta' circa mitejn ewro (€200.00) inkluz ix-xoghol taz-zebgha.

4. Ix-xoghol hazin li sar ghal dak li jirrigwarda l-kisi bil-gibs fil-kuritur, liema xoghol ghandu l-kejl ta' circa tlettax-il metru kwadru qed jigi stmat fil-valur ta' circa mija u tletin ewro (€130.00) inkluz ix-xoghol taz-zebgha.
5. Ix-xoghol hazin li sar ghal dak li jirrigwarda l-bulkhead fis-salott/sala ta' l-entratura, liema xoghol ghandu kejl ta' circa hames metri jimxu qed jigi stmat fil-valur ta' circa mitejn ewro (€200.00)"

Illi ghalhekk in toto x-xoghol hazin gie stmat fl-ammont ta' disgha mija u tletin ewro (€930). Issa meta tqis li l-kuntratt ta' appalt kien jirrigwarda s-somma ta' tnejn u ghoxrin elf euro (€22,000) zgur li ma jistax jinghad li hemm proporzjonalita' bejn dak li s-socjeta' konvenuta gja hallset u dak li ghad fadal thallas.

Sabiex din il-Qorti tilqa' l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, din kellha tipprova li (a) l-inadempiment tal-parti attriċi kienet tikkonsisti fi ksur ta' rabta li hija parti integrali mill-ftehim (issa f'dan il-kaz ma jidhirx li l-hsarat rikonstrati huma l-parti integrali tal-ftehim); (b) li dan il-ksur kellha tahti ghalih biss is-socjeta' attrici li skond il-periti parti minnu jirrizulta wkoll minhabba xogholijiet li kienu qed isiru fl-akkwati minn haddiema ohra (ċ) li hemm proporzjonalita' bejn in-nuqqasijiet tal-partijiet, jiġifieri li dak in-nuqqas allegat fil-parti attrici kien ta' ċerta toqol meta il-Qorti tqabblu man-nuqqas tar-rabta tal-parti mħarrka u cioe' li thallas il-bilanc mitlub li wkoll jidher li ma hemmx proporzjonalita'.

Ghalhekk fic-cirkostanzi tal-kaz il-Qorti thoss li ma tistax tilqa' l-eccezzjoni sollevata mis-socjeta' konvenuta u ghalhekk qed tirrigettha pero' stante li fil-fehma tal-periti addizzjonali hemm hsara fl-ammont ta' disgha mija u tletin ewro (€930), din il-Qorti qieghda tilqa' it-talba attrici f'somma ridotta ghal tlett elef, sitt mija u hamsin ewro u erbghin centezmu (€3,650.40) [is-somma indikata fir-rikors promotur ta' €4,580.40 - €930 = €3,650.40).

Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li tichad l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, qieghda tilqa' it-talba attrici f'somma ridotta u cioe' fl-ammont ta' tlett elef, sitt

mija u hamsin ewro u erbghin centezmu (€3,650.40) u b'hekk qieghda tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lis-socjeta' attrici din l-istess somma.

L-ispejjez tal-kawza huma tlett kwarti ghas-socjeta' konvenuta u kwart ghas-socjeta' attrici u dawn ghandhom jinkludu l-ispejjez tal-Ittri Ufficcjali tal-21 ta'Ottubru 2008 u tat-18 ta' Dicembru 2008.

< Sentenza Finali >

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