QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 105/2016 RM

John Farrugia u Maryanne Farrugia

-vs-

Raymond Scicluna u martu Mary Grace Scicluna

Illum, 3 ta' Dicembru 2020

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn John u Maryanne Farrugia nhar is-16 ta' Mejju, 2016 fejn talbu lil din il-Qorti tiddikjara lill-konvenuti konjugi Scicluna responsabbli ghall-hsarat u danni konsegwenzjali minnhom kagunati u sofferti mir-rikorrenti fil-fond taghhom 23/25, Vjal l-Indipendenza, Zurrieq, waqt li l-konvenuti kienu qeghdin jaghmlu xoghlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond taghhom 19/21 "Il-Mehriez", Vjal l-Indipendenza, Zurrieq; li jigu likwidati minn din il-Qorti l-istess danni sofferti mir-rikorrenti, jekk ikun hemm bzonn permezz ta' periti nominati minn din il-Qorti; li l-konvenuti jigu kkundannati minn din il-Qorti jhallsu lir-rikorrenti d-danni li jigu hekk likwidati; bl-ispejjez kontra l-konvenuti inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 28 ta' Dicembru 2015. Il-konvenuti ingunti wkoll ghas-subizzjoni.

Ghal kull buon fini gie dikjarat li d-danni pretizi ma jeccedux il-hamest elef Ewro (€5000).

Rat ir-Risposta tal-konvenuti Raymond Scicluna u Mary Grace Scicluna, minnhom ipprezentata fit-8 ta' Gunju, 2016 fejn gie eccepit:-

1. *Illi l-konvenuti jiddikjaraw illi huwa minnu li huma ghamlu certu xoghol gewwa l-fond taghhom li jinsab fi 21, 'Il-Mehriez', Vjal Indipendenza, Zurrieq, izda meta s-Sur John Farrugia avvicina lill-konvenuti u nfurmahom illi ghandu l-madum tal-kamra tal-banju li qieghed jaghmel hoss meta wiehed jimxi fuqu, huma accede mill-ewwel ghat-talba fejn offrewlu kemm li jmur il-kuntrattur taghhom sabiex jirrangalu l-hsara kkawzata kif ukoll offrewlu l-ammont ta' elf u mitejn Ewro (€1200) fi flus kontanti sabiex is-Sur John Farrugia jkun jista' jibdel il-madum u jqieghed il-gdid. Ghal dan ir-rikorrenti m'accettawx ghas-semplici raguni li huma jridu li jaghmlu lukru.*

2. *Illi r-rikorrenti baqghu jinsistu li ma jridux kuntratturi sabiex jahdmu gewwa darhom izda bdew iduru u jigbru quotations tax-xoghol li hemm bzonn li jsir sabiex tinbidel il-kamra tal-banju kompletament minghajr ma taw ic-cans lill-konvenuti sabiex jaraw xi hsara hemm.*

3. *Illi ghalkemm saru diversi tentattivi sabiex din il-posizzjoni tisblokka ruhha u tigi rizolta bonarjament, ir-rikorrenti xorta baqghu jinsistu li l-hsara teccedi l-ammont ta' elfejn u wiehed u sittin Ewro u hamsin centezmu (€2061.50) kif qeghda tigi annessa u ndikata bhala Dok. RS1 u Dok. RS2 liema ammont huwa eccessiv u jinkludi accessorji li ma saritilhomx hsara u ghalhekk kull offerta maghmula mir-rikorrenti b'ammont esagerat qeghda tigi rifjutata.*

4. *Illi dawn il-proceduri ghandhom ikunu a spejjez tar-rikorrenti u dan stante illi seta' facilment jintlahaq kompromess bejn il-partijiet biex jaslu ghal ftehim bonarju kieku kien hemm ftit ta' koperazzjoni da parte taghhom, liema koperazzjoni min-naha tal-konvenuti kienet hemm mill-bidu nett.*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ghaldaqstant il-konvenuti filwaqt li jgibu il-fuq espost a formali konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti u filwaqt li jirribattu l-allegazzjonijiet minnhom hemm vantati u cioe' l-fatt illi huma kkawzaw hsarat li jammontaw ghal elfejn wiehed u sittin Ewro u hamsin centezmu (€2061.50) kif jindikaw il-quotations, jitolbuha bir-rispett sabiex tahtar perit tekniku sabiex jispezzjona l-fond fejn saru l-hsarat u dan that dawk il-provedimenti li din il-Qorti jidhrilha xieraq u opportuni fic-cirkostanzi.

Rat illi permezz ta' digriet moghti waqt l-udjenza tat-23 ta' Novembru 2016 gie mahtur bhala Perit Tekniku l-AIC Alan Saliba a spejjez provvizorjament tal-attur sabiex jiehu konjizzjoni tat-talba attrici u tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut;

Rat illi permezz ta' digriet moghti fit-13 ta' Settembru 2017, fuq talba tal-Perit Tekniku l-AIC Alan Saliba, gie revokat l-inkarigu tieghu u gie sostitwit bil-Perit Tekniku l-AIC Mario Cassar;

Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku gie pprezentat fil-25 ta' April 2019 u debitament mahluf fil-11 ta' Novembru 2019;

Rat it-talba tal-atturi[1] ghall-hatra ta' periti addizzjonali, liema talba giet irtirata mill-istess atturi fis-seduta tas-6 ta' Frar 2020;

Semghet il-Perit Tekniku jixhed in eskussjoni fis-seduta tas-6 ta' Frar 2020 u rat ukoll ir-risposti tieghu li saru bil-miktub ukoll in eskussjoni, bi twegiba ghan-nota tal-atturi tas-27 ta' Dicembru 2019;

Rat ix-xhieda tal-atturi fl-Affidavits rispettivi taghhomipprezentati fit-12 ta; Ottubru 2016 u hadet konjizzjoni tal-provi l-ohra kollha migburin mill-Perit Tekniku u formanti parti mir-relazzjoni tieghu;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-atturi fil-11 ta' Dicembru 2018 u fis-16 ta' Gunju 2020 u rat ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-konvenuti fil-25 ta' Jannar 2019 u fl-20 ta' Lulju 2020;

Semghet it-trattazzjoni finali tal-abbli avukat tal-atturi waqt is-seduta tat-8 ta' Ottubru 2019 u semghet lill-abbli avukat tal-konvenuti tiddikjara waqt l-istess udjenza li ma ghandhiex x'izzid maz-zewg noti ta' sottomissjoniijiet diga` pprezentati mill-konvenuti;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghal-lum;

Ikkunsidrat;

It-talba tal-atturi f'din il-kawza hija ghall-hlas tad-danni li gew ikkagunati fil-fond di proprjeta` taghhom bhala konsegwenza tax-xogholijiet ta' thaffir u kostruzzjoni intraprizi mill-konvenuti fil-fond adjacenti taghhom.

Mill-provi, fosthom mir-rapport imhejji mill-Perit Ludovico Micallef fil-11 ta' Dicembru 2015 fuq inkarigu tal-atturi, jirrizulta illi bhala rizultat tax-xogholijiet

[1] Nota pprezentata fis-6 ta' Dicembru 2019.

ezegwiti fil-fond tal-konvenuti, zviluppaw konsenturi f'diversi partijiet tal-fond tal-atturi fuq in-naha tal-appogg mal-konvenuti. Jirrizulta wkoll illi bosta minn dawn il-hsarat gew rimedjati mill-konvenuti. Kemm hu hekk, id-danni reklamati mill-atturi ghall-finijiet tal-kawza odjerna, huma limitati ghal dawk naxxenti mill-hsarat u konsenturi riskontrati fil-kamra tal-banju (*shower room*) li jinsab fuq in-naha ta' wara tal-garaxx. L-atturi jikkontendu illi ghat-tiswija ta' dawn il-hsarat, jehtieg li jinqala' l-madum kollu u l-accessorji tal-kamra tal-banju li kienet ghadha prattikament gdida meta saret il-hsara, u jehtieg ukoll li jitwahhal madum u accessorji godda. L-atturi kisbu stima minghand id-ditta Calbros Bathroom Centre li kienet originarjament issupplixxiet u istallat ix-shower room, fis-somma ta' €2,999.50, kwantu €938 prezz tal-madum, materjal u accessorji tas-sett tal-kamra tal-banju, u kwantu €2,061.50 prezz tax-xoghol (*mano d'opera*). Fuq talba tal-konvenuti, l-atturi kisbu wkoll stima ulterjuri tal-*mano d'opera* minghand kuntrattur iehor, fis-somma ta' €1,808. L-atturi jsostnu illi l-konvenuti ghandhom ihallsu wkoll ghax-xiri u tqeghid ta' accessorji godda fil-kamra tal-banju f'kaz li l-qlugh tal-accessorji ma jsirx bil-galbu u ssirilhom il-hsara.

Il-konvenuti ma jikkontestawx ir-responsabbilita` taghhom ghall-hsarat li gew riskontrati fil-fond tal-atturi u jaqblu wkoll li ghandu jinbidel il-madum tax-shower room. Jikkontendu izda, illi l-hsara kienet limitata ghall-madum tal-kamra filwaqt li l-accessorji l-ohra inkluz faenza f'din il-kamra ma gewx iddanneggjati bl-ebda mod. Huma ghalhekk joggezzjonaw ghat-talba ghall-hlas tal-prezz ghat-tibdil tal-kamra tal-banju fl-intier taghha. Hemm qbil bejn il-partijiet illi l-konvenuti kienu offrew li jhallsu s-somma komplessiva ta' €2,000 biex jaghmlu tajjeb ghall-hsarat sofferti mill-atturi f'din il-kamra, izda din l-offerta giet rifjutata mill-istess atturi.

Minn dan, il-Qorti fehmet illi filwaqt li hemm qbil bejn il-partijiet illi l-hsara fix-*shower room* tal-atturi giet ikkagunata direttament bhala rizultat tax-xogholijiet

fil-fond adjacenti tal-konvenuti, m'hemmx qbil dwar il-quantum tal-ispejjez mehtiega biex jaghmlu tajjeb ghall-hsarat sofferti mill-atturi.

Il-Perit Tekniku, fir-relazzjoni tieghu, ivvaluta x-xogholijiet riparatorji li jehtiegu li jsiru fil-kamra tal-banju tal-atturi, fis-somma komplessiva ta' elfejn tliet mija u tlettax-il Euro (€2,313) u dan wara li ghamel is-segwenti kostatazzjonijiet:-

"*Ix-xogholijiet riparatorji, sakemm ma jinstabux madum simili ta' dak prezenti, jikkonsistu:*

I. Il-qlugh bil-galbu tas-sett tal-kamra tal-banju. L-esponent jinnota illi kemm il-darba dan isir bil-galbu, l-ebda parti mis-sett tax-shower u toilet ma ghandhom igarbbu hsarat. Is-sett jikkonsisti fi shower tray, shower enclosure tal-aluminium, tower rail, WC u flushing unit fuqu, toilet paper holder u glass holder fuq il-wash hand basin, u wash hand basin fuq pedestal ...

II. Il-qlugh u rimi minn fuq il-post tal-madum tac-ceramika ezistenti. ...

III. Ix-xiri ta' madum gdid tal-istess qisien u kwalita` ta' dak prezenti fil-lok."

B'mod partikolari, il-Perit Tekniku ivvaluta x-xiri ta' madum gdid tal-art u tal-hajt fis-somma ta' €790.60[2] filwaqt illi kkwantifika l-ispejjez mehtiega ghax-xoghol kollu ta' *mano d'opera* inkluz materjal tat-tqeghid u grouting u kiri ta' skip, fis-somma totali ta' €1,522.20[3]. Ikkonkluda wkoll illi m'hemmx htiega illi jinxtara sett gdid tac-ceramika tax-shower ghaliex galadarba l-qlugh isir skont is-sengha u l-arti, dan jista' jinqala' shih u jerga' jitqieghed mill-gdid f'kull parti tieghu.

Ikkunsidrat;

---

[2] Inkluz VAT - minflok fis-somma ta' €938 kif pretiz mill-atturi skont l-istima Dok. RS1, liema stima tinkludi accessorji..

[3] Inkluz VAT. Minflok l-istima fis-somma ta' €2,061.50 skont l-istima Dok. RS1.

Illi fir-relazzjoni tieghu dwar il-quantum tal-ispejjez mehtiega ghar-riparazzjoni tal-hsarat ikkagunati fil-kamra tal-atturi, il-Perit Tekniku eskluda l-htiega li jinxtara sett gdid ta' accessorji tal-kamra tal-banju hekk kif gew indikati fl-istima Dok. RS1, ghaliex fl-opinjoni teknika tieghu dawn l-accessorji jistghu jinqalghu minghajr igarbu hsarat.

Il-Qorti hija tal-fehma illi l-konvenuti ma ghandhomx jigu mgieghla jhallsu spejjez ta' riparazzjonijiet li skont il-Perit mahtur minnha stess, ma humiex necessarji sabiex tigi effettivament rimedjata l-hsara fil-kamra tal-banju. Din il-fehma ma gietx kuntrastata permezz tal-hatra ta' periti perizjuri u waqt l-eskussjoni, il-Peit Tekniku zamm ferm il-konkluzjoni tieghu fir-rigward. Il-Qorti tqis ukoll illi **r-rizarciment ghandu jigi limitat ghal dawk l-ispejjez li huma ragjonevolment necessarji sabiex jigi msewwi r-rizultat tal-fatt illecitu attribwibbli lill-konvenuti**.

Fl-istess waqt izda, ma jistax ma jigix osservat illi l-prezz tal-madum stmat mill-Perit Tekniku (€790.20) huwa effettivament oghla mill-prezz tal-madum kwotat[4] fl-istima prodotta mill-atturi (Dok. RS1), ghaliex filwaqt li l-Perit Tekniku applika rata ta' €20 kull metru kwadru ta' madum[5], il-prezz tal-madum applikat fl-istima tal-atturi kien ta' €12 il-metru kwadru.

Il-Qorti qieghda ghalhekk tqis bhala fondata l-oppozizzjoni tal-konvenuti li jhallsu ghal accessorji li ma saritilhomx hsara u l-eccezzjoni relattiva taghhom li l-ammont pretiz mill-atturi huwa wiehed eccessiv[6].

Ikkunsidrat;

Il-Qorti tosserva illi effettivament, in segwitu ghar-relazzjoni tal-Perit Tekniku, l-atturi donnhom ma baqghux jinsistu ghall-hlas tal-prezz tax-xiri tal-accessorji li

---

[4] €581, VAT inkluz, ghall-madum u bordura biss.
[5] Ghal 33.5 m.k.
[6] It-tielet eccezzjoni fir-Risposta tat-8 ta' Gunju 2016.

kienu inkluzi fl-istima tad-ditta Calbros Bathroom Centre (Dok. RS1). Kemm hu hekk, fl-eskussjoni tal-Perit Tekniku fuq talba taghhom, l-atturi ikkontestaw esklussivament il-konkluzjoni tieghu dwar il-prezz tax-xoghol (*mano d'opera*), liema stima huma jikkontendu li hija wahda baxxa ("*on the low side*") meta mqabbla mal-istimi li huma ottjenew minghand zewg kuntratturi differenti sahansitra qabel intavolaw din il-kawza[7] u ma tirriflettix il-prezzijiet reali fis-suq illum.

L-atturi jissottomettu illi t-trapass taz-zmien bejn l-istimi moghtija minn dawn iz-zewg kuntratturi u l-istima tal-Perit Tekniku sejjer necessarjament isarraf f'zieda fil-prezz fuq is-suq tal-*mano d'opera* minhabba d-domanda qawwija li ghadha tezisti ghal dan ix-xoghol fis-suq tal-kostruzzjoni, bil-konsegwenza, allegatament, illi huma ser ikollhom ihallsu ferm iktar mill-ammont stmat mill-Perit Tekniku, biex jistallaw kamra tal-banju gdid. Fi kliemhom stess:-

"*Fil-fatt illum biex isir din il-kamra tal-banju il-prezzijiet li qeghdin jigu ikkwotati lir-rikorrenti huma aktar mid-doppju tal-istima li ghamel il-perit Mario Cassar*."

Il-Perit Tekniku fit-twegiba bil-miktub tieghu ghad-domanda li saritlu in eskussjoni, ikkonferma l-istima tal-prezz tax-xogholijiet riparatorji fis-somma ta' €2,313 u zied jghid li m'hemmx lok ghal revizjonijiet, filwaqt illi fix-xhieda tieghu in eskussjoni[8], wiegeb hekk ghall-ilment tal-atturi:-

"*Jiena … applikajt … rati tal-lum jigifieri jiena ghadni fil-bini u naf x'jithallsu ghal a fair price ghal dan it-tip ta' xoghol.*
…
Dawn ir-rati li applikajt huma rati kurrenti … ta' erbat ijiem xoghol."

Ghall-Qorti, din ix-xhieda telimina kull rizerva dwar il-korrettezza tal-istima tal-ispejjez mehtiega ghar-riparazzjoni tal-kamra tal-banju tal-atturi, stante

[7] Stima ta' Calbros Bathroom Centre – €2,061.50; stima ta' Joseph Sammut – €1,888.
[8] 6 ta' Frar 2020.

evidentement, il-prezzijiet kwotati mill-Perit Tekniku gew ibbazati fuq il-prezzijiet korrenti tas-suq. Dan ifisser necessarjament li l-ispejjez indikati mill-Perit Tekniku ghall-*mano d'opera*, ghandhom jitqiesu wkoll bhala rejalistici sabiex jigu msewwija b'mod effettiv il-hsarat imgarrba fil-kamra tal-banju tal-atturi.

B'kollox ghalhekk, l-ispejjez kwantifikati mill-Perit Tekniku, liema spejjez qeghdin jigu approvati wkoll mill-Qorti, jammontaw ghal total fis-somma ta' €2,313.

Ikkunsidrat ulterjorment;

Kwantu ghall-imghax mitlub mill-atturi, huwa risaput illi l-imghax dovut fuq obbligazzjoni civili jibda jiddekorri mid-data tal-ewwel sejha gudizzjarja ghall-hlas[9]. F'dan il-kaz, l-atturi gabu prova illi huma interpellaw lill-konvenut biex jersqu ghal-hlas tad-danni minnhom sofferti fil-fond taghhom minhabba x-xoghol ta' kostruzzjoni intraprizi mill-konvenuti, permezz ta' ittra gudizzjarja li giet ipprezentata fit-28 ta' Dicembru 2015[10] u li giet debitament notifikata lill-istess konvenuti. Kemm hu hekk il-konvenuti wiegbu ghal dik is-sejha gudizzjarja permezz ta' ittra gudizzjarja datata 13 ta' Jannar 2016[11].

Madanakollu, b'applikazzjoni tal-principju *in liquidis non fit mora*, l-imghax ma jibdix jiddekorri hlief minn meta l-ammont dovut lil min jitlob il-hlas tigi kwantifikata u f'dan il-kaz, jirrizulta illi l-ammont pretiz mill-atturi ma giex kwantifikat, la ghall-fini tal-interpellazzjoni gudizzjarja tat-28 ta' Dicembru 2015 u lanqas ghall-fini tar-Rikors promotur, ghaliex l-atturi talbu specfikatament il-likwidazzjoni tas-somma pretiza minnhom. Effettivament, hu biss permezz ta' din is-sentenza li l-kreditu dovut lill-atturi gie likwidat fis-somma ta' €2,313. Ghalkemm hu evidenti li l-atturi kienu diga` ilhom minn

[9] Art. 1141 Kap. 16.
[10] Bin-numru 3309/15, fol. 23.
[11] Fol. 24.

Jannar 2016[12] li gharrfu lill-konvenuti li l-pretensjoni taghhom, talanqas kwantu ghall-ispejjez ghax-xoghol ta' riparazzjoni tal-kamra tal-banju, kienet fis-somma ta' €2,061.50, huma **baqghu qatt ma interpellaw lill-konvenut ghall-hlas ta' ammont determinat u likwidu**. Ghaldaqstant, l-imghax fuq is-somma likwidata, ghandu jibda jghaddi mil-lum.

DECIDE

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi filwaqt li tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti izda tichad l-eccezzjonijiet l-ohrajn minnhom sollevati safejn m'humiex kompatibbli ma' dak hawn deciz, tilqa' t-talbiet tal-atturi billi tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghall-hsarat sofferti fil-fond tal-atturi ghar-ragunijiet indikati fir-Rikors promotur, tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta' elfejn tliet mija u tlettax-il Euro (€2,313) u tikkundanna lill-istess konvenuti jhallsu lill-atturi l-istess somma ta' €2,313, bl-imghax mil-lum.

L-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra gudizzjarja tat-28 ta' Dicembru 2015 jithallsu mill-konvenuti.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT.

Dr Graziella Attard
Deputat Registratur

[12] Fl-ittra responsiva tal-konvenut tat-13 ta' Jannar 2016 u anke fir-Risposta ghar-Rikors promotur, huma jaghmlu referenza specifika ghall-pretensjoni tal-atturi ghall-hlas fis-somma ta' €2,061.50.