QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Rikors numru: 45/2016

Compass Point Limited (C44375)

Vs

A.A.S.K. Enterprises Limited (C32035)

Illum, 12 ta' April 2022

Il-Qorti;

Rat l-avviz prezentat mis-socjeta' rikorrenti nhar l-1 ta' Marzu 2016 li permezz tieghu talbet lil din il-Qorti tordna lis-socjeta' intimata tghid il-ghaliex m'ghandhiex "tkun ikkundannata thallas s-somma ta' €5,706.48c rapprezentanti danni, anke konsegwenzjali kkagunati lis-socjeta' rikorrenti fil-fond W13, Compass Point West, Triq il-Mizura, Swieqi, liema hsarat gew ikkagunati rizultat tan-negligenza u tat-traskuragni ta' l-istess socjeta' intimata u/jew ta' nies imqabbdin minnhom fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet u/jew tax-xoghlijiet li wettqet mhux skond is-sengha u l-arti gewwa l-

imsemmi appartament. In kwantu kuntrattur li wettaqt l-appalt tax-xoghol ta' istallazzjoni ta' dawl, ilma u drenagg fl-appartament imsemmi kien unikament responsabbli ghall-hsarat li gew ikkagunati fl-imsemmi fond kawza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-kanen u katusi ta' ilma li gew mghoddija minnu stess fl-imsemmi appartament, liema hsarat kellha taghmel tajjeb ghalihom is-socjeta' rikorrenti wara li naqset milli twettaq x-xoghlijiet rimedjali mitluba.

Bl-ispejjez, inkluzi dawn tal-ittra ufficcjali datata 9 ta' Dicembru 2015, bl-imghaxxijiet legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv u bl-ingunzjoni tas-socjeta' intimata ghas-subizzjoni taghha."

Rat ir-risposta ta' A.A.S.K. Enterprises Limited prezentata fil-21 ta' Marzu 2016 li permezz taghha gie eccepit is-segwenti:

"1. Illi primarjament l-kumpannija attrici trid tipprova li hija s-sid tal-appartament W13, Compass Point West, Triq il-Mizura, Swieqi li jintitola tivvanta pretensjonijiet ghar-rizarciment ghall-hsarat allegatament ikkagunati fl-imsemmi appartament;

2. Illi ukoll preliminarjament l-kumpannija attrici ghandha iggib il-prova li kienet hi li sofriet d-danni allegati fl-avviz promutur u mhux terzi li gew rizarciti;

3. Illi fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu huma imsejsa fuq n-negligenza u t-traskuragni tal-kumpannija intimata u/jew nies imqabbdin minnha u dana stante li fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet da parti tal-kumpannija intimata

u/jew in-nies imqabbdin minnha ma tissussisti ebda negligenza u anqas traskuragni;

4. Illi ukoll fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi x-xoghol ezegwit mill-kumpannija intimata fil-blokok ta' appartamenti "Compass Point South" u "Compass Point West" fi Triq il-Mizura kantuniera ma' Triq il-Keffa, Swieqi gie ezegwit sewwa u skond is-sengha u l-arti u ma huwa afflitt minn ebda difett.

5. Illi ukoll fil-mertu jigi rilevat illi kull perkolazzjoni ta' ilma li setghet avverat ruhha u kull dannu sussegwenti li seta' irrizulta ma huwiex imputabbli ghal xoghlijiet ezegwiti mill-kumpannija intimata.

6. Illi ukoll fil-mertu jigi eccepit illi kull xoghol rimedjali u/jew ta' riparazzjoni allegatament maghmul mill-kumpannija attrici gie hekk maghmul *ad insaputa* tal-kumpannija intimata u jekk sar, dan sar b'decizjoni arbitrarja u inilaterali mill-kumpannija attrici minghajr ma ottemprat ruhha mal-obbligi fuqha imposti skond il-Ligi u l-gurisprudenza nostrana.

7. Illi ghalhekk ma hemmx danni x'jigu likwidati favur il-kumpannija attrici u wisq anqas ghandha tigi ikkundannata l-kumpannija intimata thallas xi danni lill-kumpannija attrici;

8. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi rilevat illi l-ammont ta' danni reklamati huma eccessivi u ghalhekk ghandha tingieb il-prova tal-istess allegati danni u li l-

kumpannija attrici assikurat ruhha li timminimizza d-danni allegatament sofferti;

9. Salv kull eccezzjoni ulterjuri permessa mil-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-kumpannija attrici li hija minn issa ingunta in subizzjoni."

Rat d-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza.

Semghet ix-xhieda.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti qieghda titlob lill-Qorti tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas s-somma ta' €5,706.48c rapprezentanti danni, anke konsegwenzjali, kkagunati lis-socjeta' rikorrenti fil-fond W13, Compass Point West, Triq il-Mizura, Swieqi, liema hsarat gew ikkagunati rizultat tan-negligenza u tat-traskuragni ta' l-istess socjeta' intimata u/jew ta' nies imqabbdin minnhom fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet u/jew tax-xoghlijiet li wettqet mhux skond is-sengha u l-arti gewwa l-imsemmi appartament.

Fir-risposta taghha, is-socjeta' intimata eccepiet illi (1) s-socjeta' rikorrenti primarjament trid tipprova t-titolu taghha fuq l-appartament W13, Compass Point West, Triq il-Mizura, Swieqi; (2) preliminarjament is-socjeta' rikorrenti ghandha ggib il-prova li kienet hi li sofriet d-danni allegati fl-avviz promutur u mhux terzi li gew rizarciti; (3) fil-mertu t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet da parti tas-socjeta' intimata u/jew in-nies imqabbdin minnha ma tissussisti ebda negligenza u anqas traskuragni; (4) wkoll fil-mertu t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante illi x-xoghol ezegwit mis-socjeta' intimata fil-blokok ta' appartamenti "Compass Point South" u "Compass Point West" fi Triq il-Mizura kantuniera ma' Triq il-Keffa, Swieqi gie ezegwit sewwa u skont is-sengha u l-arti u ma huwa afflitt minn ebda difett; (5) wkoll fil-mertu jigi rilevat illi kull perkolazzjoni ta' ilma li setghet avverat ruhha u kull dannu sussegwenti li seta' rrizulta ma huwiex imputabbli ghal xoghlijiet ezegwiti mis-socjeta' intimata; (6) wkoll fil-mertu kull xoghol rimedjali u/jew ta' riparazzjoni allegatament maghmul mis-socjeta' rikorrenti gie hekk maghmul *ad insaputa* tas-socjeta' intimata u jekk sar, dan sar b'decizjoni arbitrarja u unilaterali mis-socjeta' rikorrenti minghajr ma ottemprat ruhha mal-obbligi fuqha imposti skont il-Ligi u l-gurisprudenza nostrana; (7) ma hemmx danni x'jigu likwidati favur is-socjeta' rikorrenti u li s-socjeta' intimata m'ghandhiex tigi ikkundannata thallas danni lis-socjeta' rikorrenti; (8) fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi rilevat illi l-ammont ta' danni reklamati huma eccessivi; (9) Salv kull eccezzjoni ulterjuri permessa mil-Ligi. Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti li hija minn issa ingunta in subizzjoni.

Provi:

Alex Vella Falzon[1], prodott mir-rikorrenti xehed li huwa kien direttur u *managing director* tas-socjeta' rikorrenti, Compass Point Ltd li kienet giet imwaqqfa sabiex tiehu hsieb progett ta' zewg blokok appartamenti li jkunu qed jigu zviluppati gewwa l-Ibragg. Spjega li s-socjeta' rikorrenti bniet u iffinixxjat dawn l-istess appartamenti u fit-twettiq tax-xoghlijiet inkarigat lis-socjeta' intimata biex taghmel il-*plumbing* u l-elettriku kollu taz-zewg blokok izda wara ftit illi l-appartamenti kienu lesti u gew mibjugha xi uhud minnhom, bdew ikollhom ilmenti. Xehed li l-ewwel ilment kien gie minn sid ta' appartament fil-*groundfloor level* illi kien infurmahom illi kellu perkolazzjoni ta' ilma u kienu qed jixxarbulu l-hitan. Spjega li kienu kkuntattjaw lis-socjeta' intimata sabiex jigu jinvestigaw minn fejn kien gej dan id-dhul tal-ilma, pero' ghal xi raguni jew ohra u minkejja li saru diversi tentattivi dawn baqghu ma gewx biex issir din l-investigazzjoni. Kompla jghid li rapprezentanti tas-socjeta' intimata kienu marru fuq il-post izda ebda azzjoni rimedjali ma kienet ittiehdet u l-ilma baqa diehel mill-madum. Spjega li ghaddew diversi xhur u l-interess taghhom kien il-klijent u ghalhekk qabbdu terzi huma stess illi gew *b'thermal cameras* biex ikunu jistghu jinvestigaw l-appartament tal-*first* floor fejn kien hemm id-difett u rrizulta li kien hemm *leaks* taht il-madum tal-art kif ukoll fil-hajt u dan f'zewg kmamar tal-banju. Kompla li ghalhekk kienu hadu decizjoni li jaqilghu l-madum u jsolvu l-problemi li kien hemm taht u meta qalghu l-madum, l-akbar problema li sabu kien li d-*drain pipes* ma kienux inkollati ma' xulxin kemm tal-banju u kemm tax-xower. Qal li ghamlu *drains* mill-gdid kif ukoll xi korrezzjoni ukoll fil-*plumbing* li kien hemm fil-hitan, regghu wahlu l-madum u s'issa ma hemm l-ebda problema. Xehed li x-xoghol inizjali kollu kien sar mis-socjeta' intimata u t-torba ta' taht il-madum bdiet tixxarrab u bil-mod il-mod beda jiskula ghall-appartament ta' taht u ghamel ukoll hsara go l-

[1] A folio 9-11 tal-process.

appartament stess fejn hemm ukoll il-*leaks*, liema xoghlijiet rimedjali saru mill-kumpannija Delta Projects u qieghdin jitolbu s-somma ta' €5,706.48 rapprezentanti l-qlugh tal-madum, ix-xoghlijiet rimedjali fil-*drains* u l-*plumbing* kif ukoll it-tpoggija tal-madum mill-gdid.

Xehed li qabel ma ghamlu dan ix-xoghol rimedjali ikkuntattjaw lis-socjeta' intimata fejn infurmawhom illi ser jaghmlu xoghlijiet rimedjali permezz ta' terzi peress li s-socjeta' intimata kellha tkun responsabbli ghal dawn ix-xoghlijiet. Spjega li lis-socjeta' intimata thallset *in full* ghas-servizzi taghha.

In kontro ezami, ix-xhud spjega li l-blokka in kwistjoni hija *west block*. Mistoqsi fejn kienu dawn l-allegati *leakages*, xehed li kienu fl-appartament fil-*first floor* illi jidhrilu huwa bin-numru W13 u ta' tahtu ghandu n-numru W013.

Nhar is-16 ta Ottubru 2019 xehed **Alexis Vella Falzon**[2], prodott mill-intimat fejn spjega li huwa l-*major shareholder* tal-progett ta' zewg blokki appartamenti tal-Ibragg, bl-isem Block Compass Point u s-*supervision* tax-xoghlijiet li saru, saru minnu u minn impjegat tieghu Marvin Fenech fejn kienu jaccedu fuq is-*site* kwazi kuljum.

Xehed li ma jiftakarx meta sar l-ewwel ilment izda ghandu jirrizulta mid-dokumentazzjoni madanakollu jiftakar li kien snin wara u kkonferma li huma ghamlu ilment mas-socjeta' intimata li naqsu milli jaccedu fuq il-post u wara diversi tentattivi kieu marru fuq il-post darbtejn. Rinfaccjat bix-xhieda ta' Aaron Vella li qal li s-socjeta' tal-A.A.S.K. marru fuq il-post kemm-il darba, xehed li jekk marru meta ma kienx hemm, hu ma jafx. Kompla jixhed li

[2] A folio 157-161 tal-process.

Aaron Vella huwa sid ta' zewg appartamenti fil-blokka in kwistjoni u jista' jkun il-kaz li kellu ilmenti ohrajn relatati ovvjament mal-istess suggett li forsi kellem lill-A.A.S.K. direttament. Xehed li d-decizjoni sabiex jaqilghu l-madum sabiex isolvu l-problemi li kien hemm taht il-madum ittiehdet minnhom u mill-klijent li xtara l-appartament minghandhom u filwaqt li kkonferma li kien hemm problema fid-*drains* ta' wiehed mill-banjijiet peress li d-*drain* ma kienx imwahhal bil-kolla, kif jirrizulta mill-*video* li ittiehed minn Aaron Vella. Kompla li ma jafx jekk s-socjeta' intimata kinitx prezenti meta inqala' l-banju. Mitlub jikkonferma li x-xoghlijiet tal-*pipes* illi kienu ghamlu A.A.S.K. sarulhom alterazzjonijiet minn haddiehor; huwa nnega u qal li meta huma bieghu l-appartamenti, dawn inbieghu fi stat *finished*, filwaqt li eskluda li xi hadd kien talbu madum, liema madum jigi fornut minnhom biss. Xehed li d-decizjoni li jinqala' l-madum kellha ssir bilfors sabiex tissolva *leakage* fil-*plumbing* u kienu anke infurmaw lis-socjeta' intimata sabiex tkun prezenti u qal li ma jeskludix li jista' jkun li ma xtaqux ikunu prezenti jew ma kellhomx interess li jkunu prezenti. Madanakollu kompla li ma jafx tezistix email fuq dan peress li l-arrangamenti kellhom isiru mas-sid ta' l-appartamenti.

Nhar l-24 ta' Mejju 2017 xehed **Aaron Vella**[3] li spjega li ghal habta tas-sena 2012 u bidu ta' 2013 hu kien akkwista zewg flats bin-numru W13 u W1, sitwati fuq l-istess sular, faccata ta' xulxin flimkien ma' erba' garaxxijiet mill-blokka in kwistjoni bi tpartit ma' xi xoghol.

B'referenza ghall-appartament bin-numru W13 huwa xehed li beda jikrih lil terzi u bdew jitfaccaw problemi ta' ilma mal-hitan u kien ghalhekk li tkellem ma' ta' Vella Falzon li kien irreferih ghal certu Kevin tal-A.A.S.K.

[3] A folio 17-22 tal-process.

Enterprises Limited fejn mar kemm-il darba '*on site'* jispezzjona l-hsarat u filwaqt li pprova jirranga u minkejja li kien accertahom li l-problemi trangaw, il-problemi baqghu hergin.

Specifika li darba minnhom Kevin kien qalilhom li m'hemmx hsara u wara gimghatejn regghu hargu t-tbajja' tal-ilma. Xehed li l-hitan ta' madwar il-kamra tal-banju kollha umduzi bit-tbajja' tal-ilma u l-*'gypsum board'* kien spiccut. Kompla jghid li t-tieni darba li kien mar Kevin fuq il-post wara li sewwew kien gie qala' l-banju u kien qal li sab li l-banju kien qed jillikja u li l-hsarat ittrangaw, madanakollu ftit granet jew ftit gimghat wara regghu gew affaccjati bl-istess problemi. Xehed li sussegwentament huwa kellem lil Vella Falzon u minhabba l-fatt li l-fond kien inkera lil terzi, dawn kellhom johorgu mill-post in kwistjoni peress li wiehed ma setax joqghod fih, kien qabel ma' Vella Falzon li jgibu kumpanija separata tahdem b'kameras biex tara ezatt il-*leaks* minn fejn qeghdin u din il-kumpannija kienet identifikat madwar erba' jew hames postijiet. Spjega li minkejja li ta' Vella Falzon prova jkellem lil A.A.S.K. Enterprises Limited biex jitrangaw il-hsarat, dawn qatt ma rrangaw u wara pressjoni li huwa kien ghamel fuq Vella Falzon kienu qalghu l-kmamar tal-banju u kienu sabu *leaks* fil-pajpijiet tant li torba kienet imxxarba, ghamlu xoghlijiet rimedjali u regghu l-madum kollu postu.

Huwa prezenta r-rapport kif ukoll ircevuti fiskali filwaqt li ddikjara li huwa kien thallas minghand Vella Falzon.

Aaron Vella[4] xehed in kontro ezami nhar l-4 ta' Marzu 2020 li huwa akkwista proprjeta' f'dan l-izvilupp minghand Vella Falzon, li ghadha ghandu sal-lum u li jikriha. Xehed li bdew jinqalghu il-problemi, liema

[4] A folio 164-170 tal-process.

problemi ghadhom hemm, madanakollu spjega li l-problemi bdew mill-*plumbing* tal-*main bathroom* u kien gab konsulenza bit-*termining digital camera* biex jaraw ezatt il-*leakages* fejn qeghdin u kien iccara l-pozizzjoni tieghu ma' Vella Falzon fejn kien gie deciz li ghandha tinqala' l-kamra tal-banju u terga' issir kollha kemm hi, waqt liema Kevin Scerri ta' l-A.A.S.K. Enterprises Limited kien attenda ghal darba darbtejn biex jirranga x-xoghol u kien anke mar wara li qalghu l-madum fejn esponew il-*leak* u minkejja li kien gie notifikat qabel, qatt ma resaq lejn is-*site* u gie darbtejn wara li inqala' l-madum.

Xehed li l-problema kienet li t-*toilet* ma kienx imwahhal sew mal-katusa, il-banju ma kienx qieghed imwahhal sew mad-*drain* u ghadu qed jesperjenza minn din il-problema b'pajpijiet li mhux imwahhlin kif suppost fl-istess kamra tal-banju tant li l-*flat* rega' qieghed maqlugh u gimgha jew gimghatejn qabel inkiser post iehor bl-istess problemi. Qal li minkejja li kien imur Kevin, qatt ma rrimedja xejn u kellu jingagga nies hu ghax ma setax joqghod bil-problemi tant li wara kull xoghol, kien qieghed isir *pressure testing* sabiex jizguraw li xoghol ta' tiswija sar tajjeb. Kompla jghid li ghadu qed isib pajpijiet taht it-torba li flok ikunu bl-*elbows* il-pajpijiet qeghdin mibrumin biex giet evitati l-*elbow*. Spjega li l-problemi gejjin mill-postijiet fejn l-ilma ikun gej mit-tank tal-bejt.

Xehed permezz ta' l-affidavit **Grahame Salt**[5], direttur tal-kumpanija Compass Point Limited li kienet zviluppat zewg blokok ta' appartamenti f'Compass Point, F. Assenza Street, Swieqi, liema blokok gew mibnija u *finished* minn Compass Point Limited stess pero' l-*plumbing* kollu ta' dawn iz-zewg blokok sar minn A.A.S.K. Enterprises Limited. Qal li ftit taz-zmien

---

[5] A folio 71 tal-process

wara li kienu tlestew dawn l-appartamenti u li kienu bdew jinbieghu, kien beda l-inkwiet bil-*plumbing* taghhom u peress li huwa kien involut ukoll fil-bejgh ta' whud minn dawn l-appartamenti, uhud mix-xerrejja kienu bdew jcemplulu biex javzawh li kellhom il-problemi bil-*plumbing*, bl-ewwel *complaints* tkun minn Charles Williams, is-sid tal-*groundfloor maisonette* u kien informa lill-A.A.S.K. Enterprises Limited peress li kien qed jidhol fil-fond ta' Williams. Xehed ukoll li kien hemm il-problemi fl-appartament W13 u dwar dan, kienu pruvaw jikkuntattjaw lill-A.A.S.K. Enterprises Limited biex jigu jaraw il-problema x'kienet pero' wara xi zmien, kienu inkarigaw lil haddiehor biex jaghmel test biex jara ezattament minn fejn kien hemm *leaks* taht il-madum u fil-fatt sabu numru ta' *leaks*. Kompla jghid li A.A.S.K. Enterprises Limited kienu gew u ghamlu xoghlijiet fuq id-*drains* tal-banju, pero' l-problema baqghet ma ssolvietx ghaliex il-hajt baqa' jittebba' kif kien qabel u kienu eventwalment talbu lis-sid ta' W13 biex iqabbad haddiema hu stess biex isolvi l-problemi tal-kamra tal-banju, li kienu sabu t-torba kollha mxarrba u kellhom jaghmlu xoghlijiet estensivi. Xehed li s-sid kien prezentalhom il-kontijiet tax-xoghol li ghamel tul dan il-perjodu biex isolvi l-problemi li kien hemm minhabba d-dhul tal-ilma fil-hitan u fil-kmamar tal-banju u peress li dan kien akkwista l-fond u kien hallsuh ta' l-ispejjez immedjatament, u dan peress li A.A.S.K. Enterprises Limited ma kinitx la ghamlet r-*remedial works* fuq xoghol taghhom stess u lanqas hallsu ghal dawn ir-remedial works.

Xehed **Kevin Scerri**[6] nhar is-26 ta' Settembru 2018 fejn spjega li huwa direttur tal-kumpanija A.A.S.K. Enterprises Ltd li kienet inkarigata li taghmel xoghlijiet fis-sena 2009, liema xoghlijiet tlestew f'Awwissu tas-sena

[6] A folio 76-80 tal-process.

2010, konsistenti fl-installazzjoni tad-dawl u ilma ta’ blokok ta’ appartamenti gewwa l-Ibragg, msemmija Compass Point.

Kompla jixhed li f’Lulju tas-sena 2014 kien l-ewwel darba li gew infurmati li kien hemm xi umdita’ fil-kamra magenb il-kamra tal-banju u kienu marru ittestjaw is-sistema tal-*plumbing*, ghamlu *pressure testing* u wkoll *drain testing*, u rrizulta li l-*plumbing* mill-*pressure testing* kien tajjeb. Xehed li sussegwentament ghamlu testijiet ta’ *drainage* u sabu li l-*overflow* tal-banju kien difettuz. Spjega li l-*overflow* kien inghata lilhom sabiex iwahhluh, kif filfatt ghamlu tant li dakinhar stess kienu marru jixtru *overflow* gdid u bidluh, madanakollu l-umdita’ kienet ghadha hemm ghax ma nixfitx it-torba, u l-*owners* tal-blokka iddecidew li jaqalghu l-madum tal-art biex inehhu t-torba u jergghu jaghmlu l-art gdida. Kompla jghid li l-ftehim kien li meta jaqalghu l-madum jghidulhom biex jergghu imorru jaghmlu *testing* izda ma gewx notifikati sabiex imorru.

In kontro ezami, ix-xhud spjega li meta bidlu l-*overflow* huma regghu ghamlu l-banju fuq it-torba imxarrba ghax il-klijent kien qed jghix hemmhekk. Mistoqsi ma’ min sar il-ftehim li meta jerga jinqala’ x-xoghol jigu msejjha, huwa qal li sar maz-zewg owners tal-blokka, u cioe’ ma’ Alex Vella Falzon u Graham Salt, u filwaqt li huwa ammetta li kien hemm korrispondenza twila ma’ dawn it-tnejn, huwa nnega li kienu saru diversi tentattivi ghal laqghat u hu qatt ma attenda ghalihom.

Nhar is-26 ta’ Settembru 2018 xehed **Darren Muscat**[7] li spjega li huwa ilu jahdem ma’ A.A.S.K. Enterprises ghal 10 snin u b’referenza ghall-blokka bl-isem ta’ Compass Point xehed li huma kienu ghamlu xoghol ta’ *plumbing* fil-

[7] A folio 81-87 tal-process.

kmamar tal-banju u sussegwentament kienu saru xi lmenti dwar *leakage* madwar tlett snin wara li kien tlesta x-xoghol, fejn kien gie allegat li fil-kamra tal-banju kien hemm l-ilma tiela' minn mal-hajt u meta marru jaghmlu x-xoghol rimedjali, kienu ghamlu *pressure testing* fis-sistema tal-*plumbing* u rrizulta mill-*pressure system* li ma kienx hemm *leak*, allura kienu ddecidew li mid-*drains* u *by elimination* skoprew li l-problema kienet gejja mill-banju ghax mill-*overflow* sal-*waste* tal-banju u cioe' dik il-bicca *pipe* difettuza li kienet giet issuplixxitha lilhom minn Vella Falzon, kienu qalghuha u biddluha u regghu wahhlu l-banju.

In kontro ezami, huwa xehed li l-*overflow* kien qed jillikja izda ma kienx jaf jghid ghaliex kien qieghed jillikja u cioe' hux ghax kien mxaqqaq jew ma kienx imwahhal sew.

In ri-ezami spjega li l-materjal ta' l-*overflow* ma kienx xi wiehed tajjeb hafna.

Nhar is-26 ta Settembru, 2018 xehed **Saviour Portelli[8],** impjegat mas-socjeta' A.A.S.K. li jaghmel xoghol ta' *plumbing* u b'referenza ghall-blokka bl-isem Compass Point spjega li fis-sena 2010 huwa kien ghamel xi xoghol ta' *plumbing* fil-kmamar tal-banju. Kompa jghid li wara madwar 3 snin, kien gie imqabbad mill-imghallem sabiex jmur jara xi hsarat irrappurtati u kien sab *leakage* fl-*overflow* tal-banju, fejn il-*flexible pipe* tal-banju kien difettuz. Xehed li kien sar *pressure test* tal-ilma fejn irrizulta li ma kienx hemm ebda *leakage* u kienu bidlu l-*overflow* u regghu wahhlu l-banju fuq torba mxarrba. Ix-xhud ma setax jiftakar jekk huwa kienx involut fit-twahhil tal-banju tal-fond in kwistjoni izda ftakar li d-difett kien fil-*pipe* ta' l-*overflow* li kien maqsum minn go nofsu u biddluh. Xehed li *overflows* hemm hafna differenti,

[8] A folio 88-94 tal-process.

ta' kwalita' differenti wkoll u minkejja li l-*overflow* in kwistjoni tajjeb kien, qal li biz-zmien ma tafx x'jista' jigrilu. Kompla jghid li f'ghajnejh kien tajjeb.

Xehed **Noel Cassar**[9] nhar it-30 ta' Jannar, 2019 fejn spjega li huwa *shareholder* fil-kumpanija A.A.S.K. Company Limited u kien jahdem hemm ukoll sas-sena 2010. B'referenza ghall-izvilupp Compass Point Swieqi, xehed li huwa kien ghamel xoghol ta' dawl u *plumbing* u ma jafx li kien inqala' xi problemi fuq xoghlijiet ghax sa kemm dam jahdem hu mal-kumpanija, ma kien hemm ebda problemi.

Xehed li x-xoghlijiet li kienu jsiru kollha kienu jigu *pressure tested* u sa meta telaq hu, x-xoghol kien kwazi lest kollu, kien jonqos biss *finishes* ta' elettriku u forsi xi *plumbing* fix-xaftijiet. Xehed li ma kull *bathroom*, kienu jaghmlu l-*pressure test*.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza s-socjeta' rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lis-socjeta' intimata thallasha s-somma ta' €5,706.48c rappresentanti danni sofferti minnha minhabba li x-xoghol li l-istess socjeta' intimata giet inkarigata li taghmel, ma sarx skont is-sengha u l-arti tant li rrizulta hafna hsarat.

---

[9] A folio 148-151 tal-process.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghha s-socjeta' intimata eccepiet li s-socjeta' rikorrenti trid tipprova li hija s-sid tal-appartament bin-numru W13.

Irrizulta minghajr ebda kontestazzjoni li effettivament is-socjeta' rikorrenti kienet inizjalment is-sid tal-appartament de quo kif ukoll ta' units ohrajn, jew ahjar taz-zewg blokok li gew zviluppati minnha.

Sussegwentament l-appartament mertu ta' din il-kawza gie trasferit lil terz, b'dana li fil-prezentata tal-kawza odjerna, s-socjeta' rikorrenti ma baqghetx s-sid tal-appartament mertu ta' din il-kawza. Madanakollu, l-Qorti tinnota li kienet proprju s-socjeta' rikorrenti li kienet ingaggat lis-socjeta' intimata ghall-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet b'dana li r-relazzjoni mas-socjeta' intimata kienet proprjeta' mas-socjeta' rikorrenti.

In oltre jinghad li meta s-socjeta' rikorrenti trasferixxiet a favur is-sid ta' l-appartament bin-numru W13, hija stabbilixxiet relazzjoni ma dan ta' l-ahhar li dak trasferit minnha ma huwiex milqghut b'difetti fost obbligi ohrajn.

Illi ghalhekk, il-Qorti qieghda tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

Fatti tal-Kaz

Illi mhux kontestat li s-socjeta' rikorrenti ingaggat lis-socjeta' intimata sabiex taghmel xoghlijiet ta' elettriku u *plumbing* f'zewg blokok bl-isem ta'

Compass Point gewwa Swieqi, liema xoghol gie konkluz fis-sena 2010 u madwar is-sena 2014 bdew hergin problemi ta' *leakage*, liema problemi gew ikkomunikati lis-socjeta' intimata, u li minkejja li accediet diversi drabi fuq is-*site*, dawn baqghu ma trangawx u kellhom jitqabbdu terzi sabiex jirrimedjaw il-problemi.

Irrizulta wkoll skond ix-xhieda ta' Aaron Vella li waqt ix-xoghlijiet ta' tiswija, taht it-torba bdew isibu pajpijiet mibrumin minflok ma intuzaw *elbows*, u gonot mhux issigillati izda mqieghdin biss, bir-rizultat li kien hemm *leakage* ta' l-ilma u dan fost rizultanzi ohrajn.

Illi ghalhekk huwa dover tal-Qorti sabiex tikkonkludi jekk l-appalt li hadet is-socjeta' intimata giex esegwit skond is-sengha u l-arti.

Il-gurisprudenza hija konkordi fis-sens li l-appaltatur mhux biss ghandu jezegwixxi x-xoghol skond dak stipulat bejn il-kontraenti izda l-ezekuzzjoni u l-prodott finali jrid ikun skond l-arti u s-sengha kemm ghal dik li hija Bonta kif ukoll ghal dik li hija adattabilita' ghall-uzu:

> *'Bhala l-ewwel principju huwa dottrinalment u gurisprudenzjalment ricevut illi l-appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b' mod li 'l quddiem juri d-difetti ...*
>
> *It-tieni principju jghid illi l-appaltatur li jezegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma loggett ta' l-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik lezekuzzjoni hazina ... Dan hu hekk avvolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol jew l-appaltatur*

ikun mexa skond ... l-istruzzjonijiet lilu moghtija mill-kommittent' [**Darmanin v Agius**, Appell, 09.10.2004]

Il-Qorti taghmel referenza ukoll ghal sentenza ohra deciza nhar il-25 ta' Jannar, 2011 fl-ismijiet **Stivala Operations Limited Vs Fithome Interiors Limited** fejn saret referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Proinvest Limited vs Giljan Agius** (Appell 8 ta' Jannar 2010) fejn intqal:

> *"hu dover tal-appaltatur li jippresta xoghol tajjeb indipendentament x'jikkonsilja jew ma jikkonsiljax is-sid. Intqal kemm il-darba li l-appaltatur li jesegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett tal-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezukuzzjoni hazina. Dan hu hekk avolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol jew l-appaltatur ikun mexa' skond l-ispecifikazzjonijiet jew istruzzjonijiet, anke espresso, moghtija mill-kommittent. L-appaltatur hu obbligat u hu dejjem responsabbli li jaghti lil min qabbdu opra sodisfacenti u ma jistax jallega li x-xoghol sar mhux sewwa ghax il-kommittent ma oggezzjonax ghal mod kif kien qed isir ix-xoghol. Fil-fatt intqal ukoll li l-hlas tal-prezz tal-appalt ma jfissirx necessarjament approvazzjoni tax-xoghol jekk dan fil-fatt jirrizulta difettuz."*

Illi fil-kawza odjerna s-socjeta' rikorrenti tghid li kienet qabdet lis-socjeta' intimata sabiex taghmel diversi xoghlijiet izda dawn l-istess xoghlijiet saru hazin u kien ghalhekk li meta bdew jirrizultaw il-problemi, kienet ikkomunikat dawn il-problemi lis-socjeta' intimata, li marret diversi drabi fuq is-sit izda minkejja d-diversi interventi taghha, l-ilma baqa' jipperkola tant li l-fond mertu ta' din il-kawza spicca ma huwiex abitabbli. Jirrizulta

sodisfacentament ippruvat mill-provi tas-socjeta' rikorrenti li x-xoghol sar hazin u minhabba f'hekk hija sofriet danni kif spjegat minnha stess.

Gie prezentat rapport tax-xoghlijiet li saru minhabba l-hsarat u anke xehdu li l-pajpijiet ma kinux issigillati u/jew inkollati.

M'hemmx dubju li s-socjeta' intimata kellha tesegwixxi l-appalt moghti lilha skond is-sengha u l-arti.

L-Art. 1132 tal-Kap. 12 jigbor fih punt tad-dritt u cioe' li fl-imgieba taghha persuna hija dejjem tenuta li tezercita d-diligenza ta` *bonus paterfamilias*. Din hija disposizzjoni ewlenija fil-kamp tal-obbligazzjonijiet in kwantu tiddetermina l-mizura tal-kondotta tad-debitur ta' l-obbligazzjoni fl-ezekuzzjoni tal-prestazzjonijiet tieghu, tenut rigward tan-natura tar-rapport partikolari u tac-cirkostanzi ta' fatt li jikkonkorru biex jiddeterminawh.

> Jinsab sostenut "*che in diritto la diligenza da essere usata nell'adempimento di una obbligazione e la colpa dalla quale il debitore deve rispondere, sono due concetti che si corrispondono, e si compenetrano nel senso che finche` uno ha usato la diligenza che doveva usare non è in colpa, e quando è in colpa lo si è appunto per non avere usato la debita diligenza". (ara "***Magro vs Agius**"– Appell Civili 20 ta` Frar 1920). *Fl-istess sentenza ssokta jinghad illi "il diritto Romano ci ha trasmesso la norma generale che traccia i confini della responsabilita` giuridica e che vale a determinare quale sia la condotta che si deve tenere nell'adempimento delle proprie obbligazioni, la quale norma è la diligenza del 'diligens paterfamilias', formula di cui nè la scienza nè la pratica hanno saputo trovare una migliore ...".* Ghas-

success tal-azzjoni attrici, irid jirrizulta l-lezjoni tad-dritt tat-terz u li dan ikun f`rapport kawzali dirett ma’ l-att jew fatt tas-socjeta` konvenuta” (ara - “**Korporazzjoni Enemalta vs Vella Group Limited**” – Qorti tal-Appell Inferjuri - 8 ta’ Gunju, 2006 u “**Korporazzjoni Enemalta vs Vassallo et**” – Qorti tal-Appell Inferjuri - 17 ta’ Ottubru, 2008).

Kif affermat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza taghha tal-21 ta` Mejju, 2010 fil-kawza “**Korporazzjoni Enemalta vs V & C Contractors Limited**”–

“Premessi dawn l-enuncjazzjonijiet, huwa bil-wisq ragjonevoli illi n-ness kawzali jrid dejjem ikollu rabta ma’ kondotta kolpuza ghal skop ta’ htija. Ghar-raggungiment ta’ dan, wiehed irid b’necessita’ logika jevalwa l-elementi kollha tal-fattispeci ghall-iskop li jkun determinat b’mod objettiv u fil-konkret il-fatt li jkun ipproduca l-hsara u, s’intendi, ir-responsabilita ta’ min dik il-hsara jkun gabha fis-sehh.”

Illi minn dak li jirrizulta u cioe’ mir-rapport prezentat kif ukoll mix-xhieda specjalment ta’ Aaron Vella, hija s-socjeta’ intimata li hija responsabbli ghax-xoghol li sar fil-fond mertu ta’ din il-kawza, liema xoghol giet inkarigata minnu tramite s-socjeta’ rikorrenti, li fuq kollox hija baqghet responsabbli ghad-danni li saru fil-fond mibjugha. Inoltre ghalhekk in-nexus li kellha tipprova s-socjeta’ rikorrenti bejn l-agir tas-socjeta’ intimata u d-danni li sofriet gie sodisfacentament ipprovat.

Illi minkejja li fl-eccezzjonijiet taghha s-socjeta’ intimata allegat li l-ammont mitlub huwa eccessiv, ebda kontestazzjoni ta’ dan l-ammont ma sar.

Decide:

Illi ghalhekk u kawza ta' nuqqas ta' kontestazzjoni fuq l-ammont mitlub mis-socjeta' rikorrenti, din il-Qorti qieghda tghaddi biex tilqa t-talba u tordna lis-socjeta' intimata thallas lis-socjeta' rikorrenti s-somma ta' €5,706.48c bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjez tal-prezenti procedura u tal-ittra ufficjali tad-09 ta' Dicembru 2015 kontra is-socjeta' intimata.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur