FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Marouska Debono LL.D; M.A. in Law

Seduta ta' nhar il-Hamis, 23 ta' Gunju, 2022

Talba Nru: 194/2020MD

Richard Falzon (K.I. 112671M)

Vs

Av. Dottor Stephen Thake u Av Dott Norval Desira

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fit-28 ta' Awissu, 2020[1] permezz ta' liema l-attur talab li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' hamest'elef Euro (€5,000) rapprezentanti hlas ta' xoghlijiet imwettqa mill-attur fuq inkarigu tal-konvenuti gewwa l-ufficcju taghhom 68/69, Triq Melita, Valletta; bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 1142/2020 u bl-imghaxijiet kummercjali sal-hlas effettiv.

Ra r-risposta tal-konvenuti datata 26 ta' Ottubru 2020[2] fejn eccepew is-segwenti:

1. Illi x-xoghol li sar mill-attur ma sarx skont is-sena u l-arti;
2. Illi r-rati, ossija prezzijiet tax-xoghol qatt ma gew maqbula mill-konvenuti. Illi ma dana kollu l-konvenuti kienu jkunu propensi illi jhallsu l-istess kif dejjem ghamlu kieku l-attur ha hsieb jikkoregi, kif qabel kien jaghmel, ix-xoghol hazin li sar.

[1] *A fol* 1 *et seq* tal-process.
[2] *A fol* 7 *et seq* tal-process.

3. Illi l-attur kien dejjem jaf, qabel ma giet istitwita din il-kawza, illi ghad illi x-xoghlijiet hziena li ghamel ikkawzaw hsarat kbar lil-konvenuti, huwa kien jithallas kull pretenzjoni tieghu hekk kif isewwi l-istess. Illi l-konvenuti sejrin fil-granet li gejjin iressqu proceduri dwar xoghlijiet hziena li ghamel il-konvenut, haga li qatt ma bassru illi kienu jkunu kostretti jaghmlu.

Ra li l-ammont originarjament pretiz tnaqqas ghall-finijiet ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra d-dokumenti li gew esebieti in atti.

Ra l-affidavits prodotti mill-partijiet.

Ra x-xhieda prodotta mill-partijiet.

Ra t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Fatti fil-qosor

Ghall-habta ta' Lulju, 2017, l-attur gie inkarigat mill-konvenuti sabiex jaghmel xi xoghlijiet ta' riparazzjoni minhabba li kien inqala' argument mal-gara taghhom. L-attur kien mar fuq il-post tal-gara tal-konvenuti mal-Perit David Sammut li kien maghzul mill-konvenuti, sab ukoll xi xorok maqsumin u l-Perit tah struzzjonijiet xi jrid jaghmel. Ix-xoghol li qallu l-Perit ghamlu u sa fejn kien jaf huwa ma kienx hemm problemi tant li l-gara ma kienetx regghet ghamlet kuntatt mieghu. L-ammont li qed jigi mitlub jinkludi kemm-il materjal u kemm ta' idejh. Il-konvenuti naqsu li jhallsu lill-attur stante li skont huma ix-xoghlijiet ma sarux skont is-sengha u l-arti, u dan ghaliex wara li saru x-xoghlijiet mill-attur, beda l-perkolazzjoni tal-ilma fl-ufficcini kull darba li kienet taghmel hafna xita.

Xhieda prodotta

Ra x-xhieda tal-attur **Richard Falzon**[3] fejn qal li ilu jopera fis-settur tal-*maintenance* bhala *turnkey contractor* ghal madwar 20 sena. Ghal-habta ta' Lulju tas-sena 2017 kien ircievha *e-mail* mill-ufficcju ta' Dr. Thake fejn qalulu li kellhom argument ma gara taghhom fir-rigward ta' xoghlijiet ta' riparazzjoni fil-bejt. Spjega li dan il-bejt *in parte* huwa tal-ufficcju ta' Dr. Thake u *in parte* tal-gar, izda kien jintuza fl-intier tieghu mil-

[3] *A fol* 13 *et seq* tal-process, xhieda datata 27 ta' Jannar, 2021.

gara. Kien mar ghand il-gara mal-Perit David Sammut, li kien maghzul mill-konvenuti u kien sab xi xorok maqsumin ukoll. Il-Perit kien tah struzzjonijiet tax-xoghlijiet li kellhom isiru u cioe' li jinqala' l-madum ta' fuq il-bejt, tinqala' t-torba ta' fuq il-bejt, jinqala' l-*membrane*, jinbidlu x-xorok, *maintenance* fit-travi, imbaghad ix-xoghol kellu jerga' jinghalaq b'kollox mill-gdid. Ix-xoghol kien sar u sa fejn jaf hu ma kienx hemm problemi u lanqas il-gara ma reghet ghamlet kuntatt mieghu. L-ammont li qed jitlob permezz ta' din il-kawza jinkludi kemm il-materjal utilizzat minnu f'din il-bicca xoghol u kif ukoll ix-xoghol ta' jdejh. Ir-ragunijiet ghaliex il-konvenuti ma pprocedewx bil-hlas, kien li ghamlulu referenza ghal terrazzin li kien ghamel xi snin ilu, skont l-istess konvenuti wara xi 4 xhur li lesta t-tiswijiet ghand l-imsemmija gara, li kien rimpjazzament tat-terrazzin li sar fis-sena 2016. Kienu qalulu li kien hemm xi ilma li beda jidhol minn mal-katusa, li qieghda fit-terrazin. L-attur spjega li ghalih dawn iz-zewg xoghlijiet huma wiehed distint mill-iehor u fil-fatt ghax-xoghol tat-terrazin kien gja gie mhallas. Kellhom hsara fil-kurritur taghhom, f'wiehed mill-hitan tal-kurritur u din issewwiet, li din kienet gejja min-naha tal-hsara li kien irriskontra fil-post tal-gara pero' kien hemm hsara ohra fl-istess kurritur, in-naha l-ohra li kienet gejja mill-hsara li semma qabel mill-katusa, li zviluppat madwar 4 xhur wara li kien lesta x-xoghol riparatorju fir-rigward tal-fond tal-gara. Il-konvenuti qed jallegaw li l-hsara hija rizultat tax-xoghol li ghamel l-attur u l-konvenuti rreferew ghax-xoghol li sar fit-terrazin u mhux ghax xoghol li qed jippretendi hlas dwaru. Qal li hdejn il-katusa fil-fatt hemm *gutter* li jwassal ghal-*gulley*. L-attur prova jaghmel xogholijiet fuq dan il-*gutter* izda rrizultalu li l-problema mhux gejja minn hemmhekk. L-attur jahseb li l-hsara gejja mill-bejt ta' hdejhom li mhux mantnut. Ix-xoghlijiet ilu li ghamilhom lil gara tlett snin u nofs. Mrs. Vella, il-gara hija persuna anzjana pjuttost persistenti u lilu ma kellmitux iktar, u la ma kellmitux m'ghamlitx xoghlijiet ulterjuri rigward il-bejt.

Fil-kontro-ezami[4] huwa qal li l-ewwel xoghol li kien ghamel kien fis-sena 2014 fejn kien sar ir-rimpjazzament tat-*tiling works* tat-terrazzin ta' Dr. Desira. Ix-xoghlijiet ta' refurbishment saru fis-sena 2015/2016 li kien jinkludi *painting works*, *polishing tiles*, installazzjoni ta' *skirting*, replacement ta' ACs, rimpjazzament tal-*light fittings*, diversi oggetti, zebgha ta' bibien ta' gewwa. Sa dak iz-zmien qatt ma dahal ilma. L-ewwel darba li sema li dahal l-ilma kien fl-ahhar tas-sena 2018, bidu tas-sena 2019. Kien hemm *invoice* li kien gie ikkuntrattat fuqha f'Lulju 2018 li kien marbut ma ilment ta' gara li kien ilu xi 15-il sena, fejn din il-gara u l-ufficcini kellhom bejt komuni, peress li l-bini qeghdin go xulxin, fejn ghandhom kamra l-gara, is-Sinjura Vella u kamra Thake Desira li jigu qishom terrazzin wiehed. Il-bejt jigi ta' Mrs. Vella u kien ikkuntattja lil Dr. Thake sabiex jirranga l-problema li kellhom maghha biex jevitalha l-ilma. Kienu kkuntattjawh fil-15 jew is-17 ta' Lulju, 2018, u ftehmu li jaghmlu x-xoghol ftit qabel ma hargu bix-*shutdown* f'Awissu. Kif dahlu mis-*shutdown* bdew ix-xoghlijiet li baqghu ghaddejjin sakemm lestewhom. Fuq dan il-bejt tan-naha tax-xellug, kien qala' t-torba ghaliex kienet kollha imxarrba, qalghu x-xorok ghax kienu maqsumin, daru it-travi tal-hadid li kienu insaddin, biddlu x-xorok, ghamlu kontra-bejt gdid, ghamlu *liquid membranes* fuq il-kontrabejt, l-iktar fejn ghamlu *patching* u ghamlu torba gdida, madum gdid, l-izgoxx tal-madum u z-zebgha tal-kamra tas-sodda tas-sinjura li kienet

[4] *A fol* 122 *et seq* tal-process, datata 8 ta' Frar, 2022.

affetwata u kien hemm it-tromba tal-bejt. Dan huwa x-xoghol liema somma hija mertu tal-kawza. Xoghol li sar wara ix-xoghol tal-gara lil konvenuti kien thallas taghhom. Kien tlett xhur wara li sar dan ix-xoghol li l-konvenuti rrapurtawlu l-problema li diehel l-ilma. Ix-xoghol beda fl-ahhar ta' Awissu u spicca fit-tieni gimgha ta' Settembru. Wahda mill-akkordi li kellhom kien li qabel ma tibda ix-xita jinheles it-terrazin.

Kompla jispjega li fil-bidu tal-istagun tax-xita, li bdiet taghmel xita kontinwa u ma setax jaghmel interventi bhal jaqla l-madum biex jiccekja x'hemm tahtu, li seta' jaghmel kien kien superficjali u cioe' min-naha ta' fuq, jigifieri jipprova jiccekja l-gutter, jipprova jiccekja s-*sealing* tal-*gutter* jekk kienx tajjeb, jiccekja s-*sealing* ta' taht, fil-fatt kellhom kaxxa taht l-*elbow* fil-kamra ta' Dr. Schembri u qalaghha u li seta jaghmel u li kellu poter ghamlu. Fetah il-kawza wara l-problema tad-dhul tal-ilma.

Ra x-xhieda ta' **Melissa Micallef**[5] li spjegat li hi l-Assistenta Personali ta' l-Avukat Stephen Thake, u ilha f'din il-kariga mis-sena 2006. L-attur li gharfet fl-awla kien mar jaghmel xi xoghol fl-ufficcju 68/69, Melita Street, Valletta. Hija kienet inkarigata kemm minn Dr. Thake u kemm minn Dr. Desira sabiex flimkien mal-attur jiftiehmu kif ser ikun qed isir ix-xoghol, ix-xoghlijiet li kien hemm bzonn u kif ikun qed jitqassam ix-xoghol, anke ghaliex l-attur kien jingagga terzi persuni sabiex jaghmlu dan ix-xoghol. Bhala pagamenti kienet involuta billi kien jibghatilha l-kontijiet u kienet tohrog il-pagamenti. Fil-fatt ix-xoghlijiet saru kemm fil-blokka li fiha kien hemm l-ufficcju taghhom u kif ukoll fil-blokka li tmiss mnal-ufficcju taghhom. L-ufficcju taghhom kienu responsabbli wkoll anke ghax-xoghlijiet fir-rigward tal-arja tal-blokka adjacenti u dan ghaliex minn dak li fehmet hija parti minn dik l-arja tappartjeni wkoll lill-konvenuti. Spjegat li fir-rigward tax-xoghlijiet imwettqin mill-attur tista tikkonferma li hemm problemi li ghadhom m'humiex solvuti u dan il-problemi huma konsistenti minn water seepage. Il-problemi ta' water seepage tfaccaw wara li beda x-xoghol ghal-habta tas-sena 2017. Qabel dawn il-problemi ma kienux jezistu. Bhala xoghlijiet li kien ingaggat jaghmel l-attur kien jinkludi zebgha, tibjid, installazzjoni ta' AC's godda, jinqala' l-madum tal-bejt u li rimpjazzament tal-istess. Il-blokka tal-bejt ta' hdejn l-ufficcju huwa aktar gholi. Mill-blokka hemm katusa li tinsel, twassal ghal-*gutter* u tmiss mal-ufficcju ta' Dr. Desira u twassal ghal-bejt tal-ufficcju. Dan il-*gutter* jinzel f'ufficcju u mbaghad jibqa' ghaddej ghal barra. Bhala xoghlijiet fir-rigward tal-*elbow* l-attur kien responsabbli ghal qlib taghha b'mod tajjeb. Qabel ma intervjena l-attur fuq ix-xoghlijiet fuq din l-*elbow* sa fejn taf hi qatt ma kien hemm problemi. Hija ma setghetx tispjega ghaliex saru xoghlijiet fuq din l-*elbow* u l-konvenuti setghu jispjegaw dan. Wara li spicca dan ix-xoghol, l-ufficcju kien gab lil certu Simon Pulis sabiex jara din l-*elbow*. Bhala parti mix-xoghol l-attur kellu jaghmel kaxxa li permezz taghha kellha taghti l-*elbow*. Lilha Simon Pulis kien indikala zona ta' dan il-*pipe* li hemm niezel, li kienet mimlija *expandable foam*, li kien vicin tal-hajt u d-distanza bejn il-*pipe* u l-hajt. Pulis kien qalilha li l-*expandable foam* ma kienx tajjeb biex izomm l-ilma milli jinzel u huwa nnota li l-ilma kien qed icarcar 'il barra mill-*pipe* bhala konsegwenza tal-foam, fejn l-ilma beda niezel ghal gewwa l-ufficcju. Dan huwa *drain* tal-ilma tax-xita, u kien qed jidhol fl-ufficcju ta' Dr. Alex Schembriu li huwa membru tal-*firm* tal-avukati. Spjega li kull bhala kwantita' ta' ilma ma huwiex zghir u tarah icarcar mal-hajt. Id-

[5] *A fol* 25 *et seq* tal-process.

dhul tal-ilma kien sostanzjali u bhala rizultat ta' dan kien hemm okkazzjoni fejn sahansitra sabu l-*files* fuq id-*desk* imxarbin ghasra, kien hemm okkazzjoni fejn l-ilma dahal anke fis-*socket* tad-dawl u ghamel hsara tant li kellhom ibiddlu tubu tad-dawl li kien ghadu kemm jigi mibdul. Qal li prezenzjalment hemm bozza li ghadhom ma biddluhiex. In oltre hemm dak l-angolu hekk ukoll l-apparat tal-internet, u kien hemm drabi ohra fejn saret hsara lil dan l-apparat u kellhom ibiddlu xi wires. Hemm zona ohra li kienet qed tigi affetwata bil-perkolazzjoni tal-ilmna. Din il-problema ssehh hafna drabi meta tkun ix-xita, pero' is-Sur Pulis qabduh biex jaghmel xoghol riparatorju fil-blokka tal-appartament taghhom fejn bidel il-*grouting*, kif fehmet hija u ghalaq xi fili u wara hekk il-problema bdiet tirrisolva. L-ilma ghadu niezel, pero' mhux daqs kemm kien qabel. Bhala xoghlijiet Pulis nehha l-*foam*, ghamel materjal iehor u din kienet parti mis-soluzzjoni li sab ghal problema. Kien hemm ukoll parti miz-zona li tifforma parti mit-tromba tat-tarag li wkoll giet affettwata mill-perkolazzjoni tal-ilma. Illum-il gurnata l-ufficcju ta' Dr. Desira m'ghandux problemi pero' tiftakar li meta kienu qed isiru x-xoghlijiet riparatorji mill-attur kien dahlilhom ammont kbir ta' ilma hemmhekk ukoll. Hija kienet taghmel kuntatt dirett mal-attur kemm permezz ta' messaggi kif ukoll permezz tal-*WhatsApp*, kienet tinfurmah bil-problemi li kienu qed jirriskontraw fl-ufficcju minhabba d-dhul tal-ilma. Darba minnhom kienet ghamlitilu cara wkoll li kien hemm qisu dhul ta' ilma li kien kulur abjad u huwa stess kien qalilha li dak kien l-materjal li ghamel huwa. Ma kienetx l-ewwel darba li hija u Marija kienu spiccaw bil-bicciet tal-art f'idejhom biex jixxuttaw l-ilma li kien dahal. Kienet taghmel kommunikazzjoni mal-attur u kien suppost jibghatilhom lin-nies, fejn hafna drabi kien jibghathom imma fi granet differenti. Marija hija l-Assistenta personali ta' Dr. Desira u m'ghadiex tahdem maghhom. Bhala problema giet risolta tramite terzi persuni li kienu Pulis u jista' jkun hemm John Darmanin involut. Il-problema llum-il gurnata ma gietx rispolta ghal kollox imma giet minimizzata ferm. Id-dhul tal-ilma naqas hafna u ghadhom ghaddejjin bi trattattivi ma John Darmanin sabiex jistabilixxi kif tista tigi risolta. Il-problema ghadha gejja wkoll mill-kwistjoni tal-*gutter* li jwassal ghal go dan id-*drain* u cioe' l-*elbow* u l-*connection* taghha. Regghet ikkonfermat li din l-*elbow* dejjem hemmhekk kienet pero' qabel ma messha l-attur qatt ma nizlet qatra ilma u wisq inqas l-ammont ta ilma li semmiet waqt ix-xhieda taghha.

Esebiet faxxikolu li jinkludu *emails* u ritratti b'referenza ghax-xhieda taghha.[6] Spjegat li dak iz-zmien fl-ufficcju kien jahdem Dr. Robert Thake u hu kien qed jibghat l-*emails* u r-ritratti, u harget kopja ta' dawn mill-*inbox* taghha. Kompliet tispjega li r-relevanza ta' din il-korrispondenza tinsab fil-fatt li dawn jirriflettu l-messaggi kollha li kienu jibghatu lil xulxin kull darba li kien hemm ingress ta' ilma jew kull darba li l-attur kien rikjest sabiex imur jaghmel jew ikompli x-xoghol tieghu. l-attur fuq il-*mobile* taghha kien registrat bhala "Richard Falzon *works at office"*.

Ra x-xhieda ta' **Dr. Alexander Schembri**[7] li spjega li hu jahdem bhala avukat ma' Thake Desira, u ilu jahdem f'dak l-ufficcju mis-sena 2007 u dejjem okkupa l-istess ufficcju. Spjega li *top right* fl-ufficcju tieghu hemm katusa li tohrog mis-saqaf u tibqa' diehla gol-hajt. Din il-katusa hija *L shape*, dejjem kienet mikxufa u kienet tidher. Parti

[6] *A fol* 33 *et seq* tal-process.
[7] *A fol* 91 *et seq* tal-process.

mix-xoghol tar-*refurbishment* kien saru *gypsum boards* sabiex jghattu din il-katusa. Il-problema bdiet illi wara li sar dan ir-*refurbishment,* din il-katusa bdiet taghmel hafna u hafna ilma. Kien hemm cirkostanzi fejn il-*gypsum boards* ixxarbu u waqghu u din il-katusa illum hija mikxufa. L-ilma kien jidhol fi kwantitajiet kbar li lanqas biss kienu jistghu ilahhqu mieghu. L-ilma kien jidhol ukoll min-nofs is-saqaf fejn hemm il-*light fitting* li kienet saret bhala parti mir-*refurbishment*, b'konsegwenza li xxarbet u ma baqghetx tahdem. Dehrlu wkoll li anke fil-kcina li tmiss mal-ufficcju tieghu kien jidhol l-ilma. Sa fejn jaf huwa, din il-katusa fil-fatt tilqa' l-ilma tax-xita mit-terrazzin u tibqa' tbnizzlu ghal-isfel. L-akbar problema kienet meta kienet taghmel ix-xita. Lanqas kien ikun jista jahdem fl-ufficcju tieghu. spjega li sabiex tasal ghat-targ tieghu. wiehed irid juza l-lift u jitla' t-tieni sular, hemm ftit tarag u l-ufficcju tieghu jinsab fuq in-naha tal-lemin. L-ufficcju ta' Dr. Desira jinsab fuq tieghu u ghandu terrazzin quddiemu wkoll. B'referenza ghal ritratt immarkat bhala "*Water Damage 2*"[8] spjega li dak ir-ritratt juri l-ufficcju tieghu li turi l-katusa kif kienet moghttija bil-gypsum boards. Qabel ir-*refurbishment* u cioe' meta saru dawn ix-xoghlijiet din il-katusa qatt ma ghamlet ilma u lanqas kien hemm dhul ta' ilma mis-soqfa. Dawn ix-xoghlijiet jidhirlu li saru minn certu Richard, u jafu peress li kien qed jigi kkuntattjat regolarment mis-segretarja ta' Dr. Thake, Melissa meta inqalghu dawn il-problemi. L-attur kien imur fuq il-post b'tentattiv li jipprova jsolvihom. Spjega li jidhirlu li sar intervent b'tali mod li llum-il gurnata l-problema naqset pero' l-katusa ghadha sal-lum-il gurnata tqattar. Sal-lum hemm barmil tahtha u minn zmien ghal zmien jisma t-taqtir, u dan jigri meta jkun hemm ix-xita jew inkella meta jkun hemm il-hasil tat-terrazzin li jaghti ghall-ufficcju ta' Dr. Desira. Jaf li kien waqaf jara lil Richard u kien persuni ohrajn li komplew ix-xoghol, pero' ma jafx l-involviment tal-attur x'kien u kif kien. Ma dahalx fiha jekk kienux tqabbdu terzi persuni minflok l-attur sabiex jaghmlu xoghlijiet remedjali. L-irwol tieghu kien sempliciment li jirraporta l-problema meta tinqala'.

Ra x-xhieda ta' **Dr. Stephen Thake**[9] li spjega li hu a konoxxenza tal-vertenza izda ma kienx personalment involut dwar dak li kien qed jigri minn gurnata ghall-ohra. Jaf lill-attur ghaliex kien gie imqabbad minnu u mill-konvenut l-iehor sabiex jaghmel xoghlijiet li kienu jinkludu jaqla' l-art tal-bejt iz-zghir li huwa l-bejt li jaghti minn gewwa l-ufficcju ta' Dr. Desira u ovvjament jerga jqieghdu. Bhala fatt jaf li qabel ma beda x-xoghlijiet ilma ma kienx jidhol fl-ufficcju u dan peress li hadd min nies li jahdmu maghhom ma kienu ilmentaw dwar dan. Kien hemm ilmenti ohra rigward kamra ohra izda mhux fil-kamra li fiha beda jidhol l-ilma kif spjegaw f'din il-kawza. Jiftakar li f'okkazzjoni wahda partikolari meta dahlet kwantita' kbira ta' ilma. Kompla jispjega li l-attur kien mar diversi drabi l-ufficcju taghhom sabiex isolvi il-problema billi ghamel riparazzjonijiet fiz-zona affettwata mill-ingress ta' ilma kif spjegat Melissa, madanakollu minkejja dawn it-tentattivi ma rnexxewx. Fost affarijiet ohra li a b'ghajnejh tpogga foam sabiex jaghlaq il-postijiet minn fejn suppost kien hiereg l-ilma, izda wara li din il-kwistjoni anke wara li tpogga l-*foam* ma kienetx giet rizolta kienu gabu *handyman*, persuna anzjana li kien ghamel min-naha tieghu xi xoghlijiet ohrajn. Jidhirlu li kien kahhal dik iz-zona u l-problema giet minimizzata ghall-ahhar. Bhala konsegwenza ghall-ingress t-ilma jaf li kien hemm kamra kompromessa fis-sens li s-

[8] *A fol* 58 tal-process.
[9] *A fol* 95 *et seq* tal-process, xhieda datata 14 ta' Settembru, 2021.

sistema tad-dawl ma tahdimx kif suppost. Kellhom ukoll konnessjonijiet tal-kompjuter li kellhom isiru mill-gdid f'forma ta' *bypass* peress li l-persuna li gabu kienet infurmathom li kein hemm problema ta' umdita'. Kien tahom dak il-parir izda biex jikkonferma dan kien ikollhom jaqilghu kollox pero' min-naha taghhom ma kienx prattiku.

Fuq li eccepixxa li x-xoghol ma kienx sar skont is-sengha u l-arti qal li seta' jispjega b'mod generiku billi qal li l-attur kien gie inkarigat sabiex jaqla' u jpoggi mill-gdid l-art tal-bejt, qabel ma kien gie inkarigat huwa ilma ma kienx jidhol, wara li wettaq dawn ix-xogholijiet l-ilma beda jidhol allura jikkontendi li permezz tax-xoghlijiet tiehu ma kienx kapaci li jwaqqaf l-ingress t'ilma. Fil-fatt kienu saru tentattivi ta' interventi min-naha tal-attur li ma wasslu ghall-ebda rizultat ghaliex l-ilma baqa' gej. Ma jiftakarx jekk talbux u ottjenewx parir tekniku dwar il-kawza ta' dan l-ingress ta' ilma, ghalkemm jista' jkun li kien gie xi hadd zmien ilu in rapprezentanza ta' Attard Brothers li tahom xi parir fir-rigward ta' dawn ix-xoghlijiet. Jekk gie xi hadd qatt ma tahom kawza preciza li kienet qed twassal ghal dan l-ingress ta' ilma. Ma kellux amment jekk giex imqabbad jew inkarigat perit pero' jivverifika. Ikkonferma li huwa minnu li lanqas il-persuna li wettqet ix-xogholijiet riparatorji, hanyman anzjan, ma kien f'posizzjoni li jiddetifika l-kawza attwalui tal-ingress tal-ilma u dan peress li kieku effettivament individwa tali kawza kien ikun jista jikkoregi l-istess b'tali mod li l-ilma ma jkunx jista jidhol. Huwa ghamel xoghlijiet li fil-fehma tieghu kienu jinkludu wkoll it-tkahhil ta' dik it-toqba li minnha kien hiereg l-ilma u b'hekk l-ilma kien gie ridott. Fil-fehma tieghu l-kawza tal-ilma kienet tirrizulta mill-fatt li minn din it-toqba qabel ma kienx jidhol l-ilma mbaghad wara x-xoghlijiet tal-attur beda diehel l-ilma. Kien hemm zmien fejn ilma ma kienx qed jidhol peress li ma kienetx qed taghmel ix-xita. Ix-xoghlijiet li saru fuq gewwa huma kollha imhallsin.

Ra l-affidavit ta' **Dr. Norval Desira**[10] li huwa flimkien ma Dr. Thake ghandhom ufficcju gewwa 68/69, Melita Street, kantuniera ma Triq Zekka, Valletta. Spjega li l-ufficcju tieghu huwa l-oghla sular u ghandu terrazzin fuq il-faccata li thares fuq Melita Street. Dan it-terrazzin jircievi ilma mill-bejt tal-fond adjacenti, liema bejt huwa effettivament ukoll fuq il-bejt sovrastanti ghal kamra ohra mill-ufficcju taghhom. Qabel dahlu fl-ufficcju fis-sena 2001 kienu saru xoghlijiet estensivi fil-blokk, izda dan ix-xoghol kien sar hazin u beda jidhol l-ilma fl-ufficcju tieghu. ghalhekk fis-sena 2016 kienu qabbdu lill-attur sabiex jaghmel refurbishing tal-ufficcju shih, fejn kien talbu sabiex apparti tibjid mill-gdid tal-ufficcju tieghu u t-terrazzin, inkluz it-tibjid tal-aperturi esterni u interni, jerga jaqla t-terrazzin kollu u jerga' jqieghed kollox mill-gdid, inkluz membrane, tqeghid ta' madum gdid u gutter gdid ghall-mghoddiuja tal-ilma tal-bejt adjacenti ghal gewwa l-katusa li qieghda fil-kantuniera tal-istess terrazzin. L-idea kienet li anke l-qlib tal-madum jinbidel sabiex l-ilma li kien hemm ej mill-bejt adjacenti u mit-terrazzin tal-ufficcju tieghu imur dirett ghal dik il-katusa. Jaf li anke l-madum tal-bejt adjacenti inbidel izda ma kienx cert jekk sarx fl-istess zmien li sar ix-xoghol fuq it-terrazzin tieghu. Fir-rigward tal-katusa li semma mit-terrazzin tieghu taghti ghall-ufficcju li hemm taht it-terrazzin, li jahdem minn Dr. Alex Schembri. Sakemm saru x-xoghlijiet mill-attur qatt ma jaf li kien jidhol l-ilma fl-ufficcju ta' Dr. Schembri. Wara

[10] *A fol* 100 tal-process.

li saru x-xoghlijiet beda jidhol l-ilma f'dan l-ufficcju kemm mill-katusa kif ukoll f'okkazzjonijiet anke mis-saqaf stess tal-istess ufficcju. Darba minnhom, kien ghamel tant ilma, li kien mar id-dawl fl-istess kamra u xxarrbu diversi files, tant li sa fejn jaf hu s-sistema m'ghadiex tahdem kif kieent qabel. Apparti hekk, il-kaxxa li kien ghamel l-attur biex tghatti l-katusa fl-istess ufficcju, tmermret bir-rizultat li l-katusa llum hija mikxufa u jkollhom izommu barmil tahtha sabiex l-ilma li jipperkola minn din il-katusa jaqa fih. Din il-kamra ghalhekk ma tantx tista titqies bhala wahda adattata ghall-ufficcju professjonali, partikolarment meta taghmel ix-xita jew jinhasel it-terrazzin jew il-bejt adjacenti. Il-problema hija ezistenti wkoll izda mhux fl-istess gravita' fil-kurritur iz-zghir li hemm biswit l-ufficcju ta' Dr. Schembri li jintuza biex izommu diversi servizzi fosthom magna tal-kafe u photocopier. Kompla jispjega li kemm hu u kemm Melissa Micallef, kienu cemplu lill-attur f'numru ta' okkazzjonijiet u jikkonferma li kienu saru diversi tentattivi mill-attur u mill-haddiema tieghu sabviex tigi rizolta din il-kwistjoni imma kien kollu ghalxejn.

Fil-kontro-ezami[11] qal li l-attur kien jahdem fid-dar tieghu regolarment u hu u Dr. Thake kienu qablu li jaghmlu *refurbishment* tal-post ghaliex huwa partikolarment kellu problema kbira ta' dhul ta' ilma li kien gej sew mit-terrazzin u sew mill-bejt ta' hdejhom. Huwa rega speja ix-xoghlijiet li kien ghamel l-attur. Spjega meta l-ingress tal-ilma fl-ufficcju ta' Dr. Schembri.

Konsiderazzjonijiet

Din il-kawza si tratta dwar xoghlijiet li saru mill-attur lil konvenuti u liema hlas ghal dawn ix-xoghlijiet ma sarx. Il-konvenuti jikkontendu li l-attur ghamel diversi xoghlijiet li kollha thallsu hlief ghall-kont li kien jirrigwardja xoghlijiet li saru mill-attur u li a kawza taghhom bdiet l-perkolazzjoni ta' ilma gewwa ufficcju u partijiet ohra li qabel ma saru dawn ix-xogholijiet qatt ma kien jidhol ilma fihom. L-attur min-naha tieghu qabel max-xhieda tal-konvenuti li kull ma fadal jithallas kien kont wiehed u li l-konvenuti kienu hallsu anke kontijiet ta' xoghlijiet li saru wara li beda jipperkola l-ilma. Min-naha l-ohra l-attur jikkontendi li dan mhux minnu u huwa prova jaghmel dak kollu li seta sabiex iwaqqaf din il-perkolazzjoni, li kien kollu inutli.

It-Tribunal jaghmel referenza ghal-appell fl-ismijiet *Christopher u Lucienne konjugi Meli vs Emanuel Galea*[12] fejn il-Qorti tal-Appell qalet:

> *Jibda biex jigi rilevat illi bhal f'kull kuntratt iehor, apparti l-konsiderazzjonijiet specjali li jemanu mid-dispost tal-Artikolu 1640 tal-Kap 16, rizervat ghall-appalti, l-patt kommissorju jaghti lill-kontraent wiehed kontra l-kontraenti l-iehor inadempjenti l-ghazla li jitlob jew ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt jew l-ezekuzzjoni tieghu (Art 1069 (1) tal-Kap 16). Hekk per ezempju l-kommittent jista' jopta ghar-rizoluzzjoni f'kaz ta' tardivita` fl-ezekuzzjoni jew f'kaz li lopra tirrizulta ghal kollox inadatta ghad-destinazzjoni taghha, jew diversa minn dik kommissjonata jew nieqsa minn*

[11] *A fol* 128 *et seq* tal-process, kontro-ezami datat 8 ta' Frar, 2022
[12] Appell Civili Nru: 1438/1996/1; Onor. Imhallef Philip Sciberras, deciz 23 ta' Gunju, 2004.

xi kwalita` essenzjali. Minn naha l-ohra l-kommittent jista' jinsisti ghall-ezekuzzjoni tal-kuntratt fejn ix-xoghol jirrizulta nkompletat jew insodisfacenti. Ara, b'ezemplari, d-decizjoni fl-ismijiet "Joseph Galea –vs- Alfred Cardona et", Appell Kummercjali, 4 ta' Awissu 1992.

Dipendenti fuq l-ghazla maghmula l-kommittent, imbaghad, ghandu x-xelta li jinsisti ghar-rettifika tal-vizzji u difetti riskontrati fl-opra, jew tar-riduzzjoni fil-prezz raggunt bil-konfront bejn il-valur tal-opra kontrattata u l-valur tal-opra ezegwita. Dan f'kaz li d-difetti ma jkunux daqstant sostanzjali li jipprivaw l-opra mill-iskop jew l-utilita` taghha ghall-kommittent. Jista' wkoll jitlob ir-rifaciment tal-opra f'kaz li l-vizzji ma jkunux jistghu jigu eliminati hlief bid-distruzzjoni tal-opra. Ghandu, imbaghad, rizervat lilu mil-ligi, ex-Art 1069(2) tal-Kodici Civili, d-dritt jirreklama d-danni.

Minn dawn il-premessi jsegwi illi l-kommittent li jkun talab l-ezekuzzjoni tal-appalt u l-eliminazzjoni tad-difetti jista' jirrifjuta li jhallas in bazi ghall-principju "inademplenti non est adimplendum". Hu infatti pacifikament akkolt illi l-appaltatur ma ghandux dritt jezigi l-hlas tax-xoghol li jkun indahal ghalih u l-azzjoni tieghu ghal dan il-hlas titqies intempestiva sakemm ma jkunx irranga d-difetti jew ikkompleta x-xoghol. Ara a propozitu "Carmelo sive Charles Mallia -vs- Ivan John Fonk", Appell Civili, 24 ta' Jannar 1975 u "Francis Spiteri noe -vs- Emmanuele Cassar", Appell Civili, 14 ta' Marzu 1975.

Jinsab ahjar spjegat minn ezami tad-decizjonijiet in materja illi "il-Qrati taghna f'certi kazijiet ordnaw il-hlas tal-prezz tal-appalt stabbilit "a misura" meta kien hemm difetti parzjali u mhux sostanzjali fix-xoghol, izda ordnaw lill-kommittent jirritjeni parti mill-prezz sakemm l-appaltatur isewwi d-difetti. F'kazijiet ohra fejn ix-xoghol kien ezegwit in parti sewwa u in parti hazin, giet negata lill-appaltatur kull parti mill-prezz fuq il-motiv li x-xoghol ma kienx skond ma titlob is-sengha. F'kazijiet ohrajn il-Qorti ordnat li titnaqqas mis-somma li tigi mhallsa somma stmata mill-perit bhala kumpens ghad-difetti fix-xoghol, specjalment meta ma jkunx aktar possibbli jew prattikabbli li jigu rrangati d-difetti". – "Francis Mallia pro et noe -vs Edwin Magri", Appell Civili, 13 ta' Ottubru 1989.

Jirrizulta li l-konvenuti ma ghamlux kontro-talba ghad-danni sofferti minnhom minhabba l-perkolazzjoni tal-ilma izda eccepew fir-risposta taghhom illi x-xoghol li ghamel l-attur ma sarx skont is-sengha u l-arti, huma ser ihallsu dak reklamat mill-attur izda biss wara li jikkoregi x-xoghol li sar hazin mill-attur.

L-attur fit-trattazzjoni tieghu rrileva illi …*qieghed hemm il-poll procedurali nixtieq illi t-tribunal ihares lejh pero meta jien qed nghidlek isma inti ghamiltli xoghol hazin hemm ma tistax sempliciment tiddecidi ghax jien ghamilt dak ix-xoghol fit-2018 u l-problema bdiet skontok fit- 2018 mela dak ix-xoghol hazin. Le. Inti mistenni li turi lit-tribunal*

illi jien ghamilt xi haga. Iggib perit, iggib espert, iggib engineer, iggib xi hadd illi jifhem bil-mod kif jiskula l-ilma minn hawn u minn hemm u ggib rapport u turih lit-tribunal.[13]

Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Michael D'Amato noe vs Filomena Spiteri et**, (Ċit Numru 886/1993/2) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Ottubru 2003 fejn intqal hekk: *"Issa kif saput, il-fonti primarju tar-responsabilita` civili hi ravvizata fl-imgieba imputabbli ghal dolo jew kulpa. Il-ligi civili taghna ma tiddefinixix il-kolpa civili fl-ghemil iżda taghmlu jikkonsisti fin-nuqqas ta' prudenza, nuqqas ta' diligenza u nuqqas ta' hsieb tal-bonus paterfamilias [Artikolu 1032 (1), Kodici Civili]. Dan jikkorrispondi in criminalibus ghan-nuqqas ta' hsieb, bi traskuragni, jew b'nuqqas ta' hila fl-arti jew professjoni tieghu jew nuqqas ta' tharis tar-regolamenti statwit fl-Artikolu 225 tal-Kodici Kriminali".*

F'sentenza deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru, 2004, fl-ismijiet *Pierre Darmanin v. Moira Agius*, il-Qorti ghamlet rassenja estensiva tal-gurisprudenza fir-rigward meta qalet:

> *(1) Bhala l-ewwel principju huwa dottrinalment u gurisprudenzjalment ricevut illi l-appaltatur ghandu l-obbligu li jesegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol isir utilment u mhux b'mod li 'l quddiem juri difetti. L'imprenditore a l'obbligo di eseguire bene l'opera commessogli second i dettami dell'arte sua e deve prestare almeno una capacita' ordinaria. (Kollezjoni Vol. XXVII p1 p373) Dan fis-sens li ghandu jiggarantixxi x-xoghol tieghu. (Vol. XL p1 pagna 485);*
>
> *(2) L-appaltatur li jesegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett ta' l-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik lesekuzzjoni hazina. (Vol. XXXVII piii pagna 883). Ghax kif jinsab ritenut ukoll f'kazi bhal dawn hu ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ixxoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti iktar 'il quddiem. (Mario Blackman vs Carmelo Farrugia nomine – Appell Kummercjali – 27 ta' Marzu, 1972);*
>
> *(3) Dan hu hekk avolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol (Vol. XLI pI pagna 667) jew l-appaltatur ikun mexa skond l-ispecifikazzjonijiet jew struzzjonijiet moghtija mill-kommittent. E' dovere dell'appaltatore di resistere ad ordini e egli vedesse pregudizievoli alla solidita' e contrarii alle buone regole dell'arte. (Vol. XXV p1 pagna 727). Kif ahjar imfisser u spjegat 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);*

[13] Trattazzjoni ta' Dr. Richard Galea Debono datata 8 ta' Frar, 2022; *a fol* 133 *et seq* tal-process.

(4) Huwa pacifiku ukoll illi l-hlas tal-prezz tal-appalt jew il-hlas akkont ma jfissrux necessarjament approvazzjoni tax-xoghol jekk dan fil-fatt jirrizulta difettuz (Kollez. Vol XLI pII p892);

(5) Meta allura jirrizultaw dawn id-difetti, kif certament hu l-kaz in ispecje, l-appaltatur jitqies in kolpa minhabba inadempiment. "Il-kolpa kontrattwali hija dik li tikkonsisti fin-nuqqas ta' l-ezekuzzjoni, jew f'ezekuzzjoni hazina, ta' l-obbligazzjoni rizultanti mill-kuntratt" (Kollez. Vol XXXVIII pI p292).

Mir-ritratti u mill-korrispondenza esebieta minn Melissa Micallef[14] jirrizulta illi l-problema tal-ingress tal-ilma gewwa l-ufficcju ta' Dr. Alex Schembri kien gja beda fis-sena 2017 u ghalhekk wara li kien beda x-xoghlijiet l-attur.[15] Illi mill-messaggi jirrizulta wkoll illi tali perkolazzjoni certament baqghet ma trangatx fis-snin ta' wara, u li l-attur stess kien jibghat messaggi lil Micallef sabiex jiccekja jekk kienx diehel ilma. Illi waqt li l-attur kien qieghed jipprova jara l-perkolazzjoni tal-ilma minn fejn kienet gejja, il-konvenuti baqghu jghaddulu xoghol iehor. Mill-korrispondenza jirrizulta wkoll illi x-xoghol moghti lill-attur mill-konvenuti kien wiehed kontinwu u mhux bicca xoghol wahda.

Illi l-attur fix-xhieda tieghu spjega li fis-sena 2017 huwa gie kkuntrattat sabiex jaghmel xi xoghol fuq proprjeta' biswit l-istess proprjeta' tal-konvenuti li l-istess xoghol sar fl-istess sena u dan gie konfermat fl-*invoice* prezentata mill-istess attur mar-rikors promotur.[16] Spjega illi huwa ghamel dak kollu ghamel ix-xoghlijiet ghand il-gara fuq struzzjonijiet tal-Perit David Sammut. Spjega li l-gara Mrs. Vella ma regax sema minghandha u ghalhekk il-problema li kien hemm fuq il-parti tal-istess gara certament giet solvuta. Jirrizulta li wara li sar dan ix-xoghol beda diehel ammont ta' ilma f'ufficcju u partijiet ohra tal-istess blokka appartanenti lil konvenuti u li l-attur ghamel diversi tentattivi sabiex jara minn fejn kienet qed joskula l-istess ilma tant li anke ghamel materjal fl-istess katusa li jaghti ghal *gutter* li hemm il-problema dwaru, liema materjal beda hiereg mal-ilma.[17]

Jirrizulta mix-xhieda tal-konvenuti nnifishom, ta' Dr. Alex Schembri u ta' Melissa Micallef illi dan l-ingress tal-ilma ma kienx hemm qabel ma tlestew ix-xogholijiet tal-gara. Jirrizulta wkoll illi tqabbdu terzi sabiex tigi solvuta l-problema izda ghalkemm il-problema naqqset ma gietx eliminata kompletament.

Ghaldaqstant, it-Tribunal mix-xhieda prodotta huwa konvint illi ghalkemm l-parti li kellha tissewwa tidher li ssewwiet, inholqot problema ohra li permezz taghha inbdiet il-

[14] A fol 35 et seq tal-process.
[15] Vide messagg a fol 77, datat 07/02/2017, 15:27:58.
[16] A fol 3 tal-process.
[17] Vide xhieda tal-attur.

perkolazzjoni tal-ilma gewwa partijiet ohra mill-ufficcju u dan konsegwenza tax-xoghol li sar mill-attur.

Decide

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi jichad it-talba attrici u jilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u jordna lill-attur sabiex jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali sabiex jirrimedja l-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma.

L-ispejjez tal-kawza, jithallsu unikament mill-attur.

Avukat Dr. Marouska Debono LL.D. M.A. in Law

Gudikatur