MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 3304/1996/2

Lawrence sive Lorry u Mary konjugi Buhagiar
vs
Carmelo sive Charles u Esther konjugi Francica u b' digriet tal-Qorti tad-29 t'Ottubru 2003 ordnat t-trasfuzjoni tal-gudizzju minn fuq Carmelo Francica, li miet fil-mori tal-kawza, ghal fuq Romina Claire Chetcuti u Esther armla ta' Carmel Francica.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk: Peress illi permezz ta' skrittura privata ta' kostituzzjoni ta' debitu datata 16 ta' Ottubru 1995 (Dok. 'LB1'), il-konvenuti kkostitwew ruhhom veri, certi u likwidi debituri a favur tal-atturi, fis-somma ta' tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000), rapprezantanti prezz ta' xoghol ta' kostruzzjono maghmul mill-attur Lawrence sive Lorry Buhagiar fuq inkarigu tal-konvenuti, u dana taht il-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fl-istess skrittura;

Peress illi minn din is-somma kapitali il-konvenuti hallsu biss is-somma ta' erbat elef lira Maltin (Lm4,000) permezz ta' pagament li sar fit-30 ta' April 1996;

Peress illi ai termini tal-iskrittura privata fuq imsemmija l-konvenuti ghandhom jaghtu lill-atturi s-somma ta' tmint elef tmien mija u tnejn u tmenin lira Maltin u sebgha u tletin centezmu (Lm 8882.37), rapprezentanti in kwantu ghal tmint elef lira Maltin (Lm8,000) bilanc ta' kapital, in kwantu ghal seba' mija u ghaxar liri Maltin u tlettax-il centezmu (Lm710.13) interessi bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fuq l-istess somma ta' Lm8,000 kalkolati mis-16 ta' Ottubru 1995 sa llum, u in kwantu ghal mija u tnejn u sebghin lira Maltin u erbgha u ghoxrin centezmu (Lm172.24) interessi bir-rata ta' tmienja fil-fmija (8%) fuq is-somma ta' erbat elef lira Maltin (Lm4,000) kalkolati mis-16 ta' Ottubru 1995 sat-30 ta' April 1996;

Peress illi dan id-debitu huwa cert, likwidu u dovut, u fil-fehma tal-atturi, il-konvenuti ma ghandhom ebda difiza xi jressqu ghat-talba attrici, kif jidher mill-anness affidavit ta' l-attur Lawrence sive Lorry Buhagiar markat Dok. "LB2", u ghalhekk huma applikabbli l-Artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;

Peress illi ghalkemm gew interpellati sabiex ihallsu, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Ighidu ghalhekk il-konvenuti 'l ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, dina l-Qorti ma ghandhiex:

1. Taqta' u tiddeciedi din il-kawza ai termini tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, u cjoe, bid-dispensa tas-smigh;
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-attrui s-somma ta' Lm8882.37, rapprezentanti bilanc ta' prezz ta' xoghol ta' kostruzzjoni u interessi relattivi ghall-prezz tal-istess xoghol u ai termini tal-iskrittura fuq imsemmija datata 16 ta' Ottubru 1995, u dana kif fuq intqal;
Bl-interessi ulterjuri fuq is-somma kapitali fuq imsemmija ta' tmint elef lira Maltin (Lm8,000) mill-25 ta' Novembru

1996 sad-data tal-effettiv pagament, u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-1 ta' Ottubru 1995, kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-15 ta' Marzu 1999[1] fejn giet michuda l-ewwel talba attrici u l-konvenuti gew awtorizzati jipprezentaw nota tal-eccezzjonijiet;

Rat in-nota tal-eccezzjonijet tal-konvenuti li permezz taghha eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi stante illi x-xogholijiet 'de quo' ta' kostruzzjoni ezegwiti mill-attur Lawrence sive Lorry Buhagiar ma sarux skond l-arti u s-sengha u ma giex uzat materjal idoneu.
2. Illi fil-fatt insegwitu ghax-xogholijiet ta' kostruzzjoni ezegwiti mill-attur Lawrence sive Lorry Buhagiar irrizultaw numru ta' difetti u problemi kif deskritti fl-anness certifikat peritali rilaxxjat mill-perit arkitett Anthony Fenech Vella (vide Dok. 'a') oltre difetti ohra li rrizultaw ulterjorment fosthom, 'inter alia', il-kolonni tat-tarag ta' barra illi fil-fatt qeghdin jinqalghu minn posthom.
3. Illi din il-kawza hija konnessa ma' kawza ohra fl-ismijiet inversi quddiem din l-istess Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta li ggib ic-citazzjoni numru 459/98NA u li tinsab differita ghat-23 t'April 1999.
4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet xhieda bil-gurament;

Rat ir-relazzjoni[2] maghmula mill-Perit Tekniku AIC David Pace minnu mahlufa fl-udjenza tal-14 ta' Frar 2003;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

[1] Fol.40 *et seq.*
[2] Fol.86

Illi mill-provi jirrizulta nkontestat li fis-16 ta' Ottubru 1995 il-partijiet kienu ffirmaw skrittura privata li permezz taghha l-konvenuti kienu kkostitwew ruhhom veri, certi u likwidi debituri a favur tal-atturi fis-somma ta' Lm12,000 "rapprezentanti prezz ta' xoghol ta' kostruzzjoni" li l-attur kien ghamel fuq inkariku tal-konvenuti l-konjugi Francica. Irrizulta nkontestat wkoll li akkont ta' l-imsemmija somma kien sar pagament wiehed fit-30 ta' April 1996 fl-ammont ta' Lm4,000, u b' hekk fadal bilanc ta' Lm8,000 in kwantu ghal kapital, oltre s-somma ta' Lm882.37 rapprezentanti imghax bit-8% fit-termini tal-imsemmija skrittura kif spjegat dettaljatament mill-attur fid-dikjarazzjoni tieghu. B' hekk il-pretensjoni tal-atturi hija fis-somma komplessiva ta' Lm8,882.37.

Illi ghal din il-pretensjoni l-konvenuti qed jirribattu li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti, tant li sussegwentement tfaccaw certu difetti fix-xoghol, u dana wkoll skond ma jidher minn certifikat maghmul mill-Perit taghhom Anthony Fenech Vella fis-7 ta' Dicembru 1996[3]. Di fatti huma ghamlu kawza kontra l-atturi, fejn wara li talbu dikjarazzjoni gudizzjarja li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti, talbu kundanna ghall-hlas tad-danni konsegwenzjali sofferti minnhom.[4]

Illi mill-provi jirrizulta li l-ilmenti tal-konvenuti jirrigwardaw il-balavostrar tat-tarag, qasma fis-saqaf ta' kamra, il-wicc tal-bejt li jzomm l-ilma, tebgha f' wiehed mill-hitan u roqgha ta' umdita' fil-basement. Dawn jinsabu elenkati mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tieghu.[5]

Illi dwar dawn l-ilmenti l-Perit Tekniku kkonkluda hekk:

[1] Rigward ix-xoghol tal-balavostrar il-Perit ikkonstata li dan ma kienx sar tajjeb, izda hu tal-fehma li "ma jistax jara illi l-attur ghandu xi tort f' dan id-difett, izda t-tort kien tal-konvenut li ma riedx illi l-attur ikompli jirranga …. billi jordna balavostri godda.."[6]

---

[3] Dok.A Fol.20
[4] Kawza Citazz.459/98 mismugha kontestwalment mal-proceduri odjerni.
[5] Pg.92
[6] Fol.103

[2] Rigward il-qasma fis-saqaf tal-kamra ta' hdejn il-kcina, il-Perit osserva li "shrinkage cracks huma normali illi jitfaccaw fl-ewwel snin wara li l-bini jkun lest"[7] u mhux il-kaz li l-attur jinzamm responsabbli ghal xi risarciment lejn il-konvenut f' dan ir-rigward. Kull ma kellu jsir kien li l-qasma titkahhal.

[3] Rigward il-wicc tal-bejt li jzomm l-ilma l-Perit kkonkluda li dan l-ilment kien gustifikat u li dan kien rizutltat ta' xoghol li ma sarx tajjeb u li biex jitranga dan ix-xogho difettuz, bil-mod deskritt mill-istess Perit jinhtieg spiza ta' Lm450 li ghalih ghandu jinzamm responsabbli l-attur.[8]

[4] Rigward it-tebgha fil-hajt bejn il-pjan tat-tarag u l-kamra tal-banju ta' fuq, il-Perit kkonkluda li t-ticpis ta' l-umdita' qed jigi kkawzat x' aktarx minn ilma tax-xita.

[5] Rigward ir-roqgha ta' that it-tieqa tal-bitha fil-basement din il-problema giet solvuta.

In konkluzjoni l-Perit Tekniku kkonkluda li l-ilmenti tal-konvenuti ma humiex gustifikati hlief fil-konfront tad-difett fil-wicc tal-kontro bejt u ta' dan l-attur ghandu jikkompensa lill-konvenut s-somma ta' Lm450 biex jghamel tajjeb ghax xoghol ta' *water proofing* bil-*membrane*.

Illi fin-nota ta' kritika prezentata fil-20 ta' Gunju 2003 il-konvenuti rrabattew l-konkluzzjonijiet tal-Perit Tekniku u talbu lil din il-Qorti li tinnomina periti addizzjonali a bazi tal-Artikolu 674 ta' Kap.12. In propositu l-Qorti tosserva li, filwaqt li t-talba ghal periti addizzjonali f' dan l-istadju hija tardiva ai termini tal-Artikolu 677 u hija ghaldaqstant legalment inattendibbli, ma tara ebda raguni manifesta l-ghaliex il-Qorti m'ghandhiex taccetta il-konkluzjonijiet teknici maghmula mill-espert tekniku nominat appositament mill-Qorti proprju sabiex jirrelata dwar l-aspetti teknici. Jigi osservat li l-fatt li l-konvenuti ma qablux ma' dawn il-konkluzjonijiet mhijiex *per se* raguni valida sabiex il-Qorti tiskartahom; *multo magis* meta l-

[7] Fol.103
[8] Fol.104

konvenuti ma esercitawx il-jedd taghhom that l-imsemmi artikoli fiz-zmien hemm stipulat. Ghaldaqstant, salv dak li ser jinghad aktar ‘l quddiem dwar il-kwistjoni tal-balavostri, il-Qorti qed taccetta ir-rapport peritali.

Illi rigward ix-xoghol tal-balavostrar, il-konvenuti qed jilmentaw li, galadarba il-Perit Tekniku kkonstata li x-xoghol kien sar hazin, dana kellu jaghmel stima tax-xoghol rimedjali. Inolte, l-apprezzament tal-provi *ut sic* dwar liema versjoni kellha titqies bhala veritiera, liema esercizju kien nieqes minn aspett tekniku relevanti, kellha tithalla f’ idejn il-Qorti. Di fatti skond il-konvenuti l-Perit Tekniku ghamel apprezzament hazin tal-provi u ezonera lill-attur ingustament mir-responsabbilita’ tieghu f’ dan ir-rigward.

Illi in propositu l-Qorti tosserva li kif jirrizulta mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ix-xoghol tal-balavostrar kien inizjalment sar hazin mill-attur, di fatti kellu jinhatt is-sottobank, u wara li l-attur kien ha parir, gie deciz li jitqieghdu gebel ta’ daqs akbar minn kantun normali [vazi], bir-rizultat li l-balavostri, li kienu diga’ nqatghu meta tqieghed is-sottobank ma gewx tajbin billi ma kienux jidhlu preciz u thalla hafna laxk u konsegwenza ta’ dan f’ certu balavostri tfacca fil ta’ hxuna esagerata biex jaghlaq l-ispazju. “Ghalhekk ma kienx hemm rabta soda bejn il-balavostri u s-soprabnak u biz-zmien dawn b dew jinqalghu”.[9]

Illi il-perit relatur osserva li l-attur kien informa lill-konvenut bil-problema izda dan ma riedx li jsiru balavostri godda. Il-Perit bbaza din il-konkluzjoni tieghu fuq zewg fatturi: il-fatt li l-allegazzjoni tal-attur ma gietx kontradetta, u l-fattur tal-verosimiljanza. Hu kkonkluda li la darba rrizultalu l-konvenut ma riedx li jinbiddlu l-balavostri wkoll, allura l-attur ma kienx responsabbli tax-xoghol difettuz.

Il-konvenut ikkritika dawn il-konsiderazzjonijiet tal-Perit Tekniku billi, fl-ewwel lok rrileva li f’ dan il-kaz, stante li instema’ kontestwalment mal-kaz fuq citat fl-ismijiet inversi, kien hemm inversjoni fil-provi, b’ mod li l-ewwel

[9] Fol.102

instemghu l-provi tal-konvenut[10] u kien sussegwentement li l-attur ta d-deposizizjoni tieghu[11]. Dan jispjega n-nuqqas ta' kontradizzjoni ghax-xhieda tal-attur.

Illi fit-tieni lok, il-konvenut ssottometta illi *dato ma non concesso* li l-konvenut verament ma riedx li jinbiddlu l-balavostri, xorta wahda l-attur kien obbligat li jesegwixxi x-xoghol li assuma l-inkariku li jghmel, skond is-sengha u l-arti, u li dan l-obbligu tieghu ma jistax jigi menomat mill-indhil da parti tal-appaltant.

In propositu huma ta' relevanza s-segwenti osservazzjonijiet guridici:

[1] Illi "hu principju ben saldat f' materja ta' appalti li l-appaltatur ma huwiex mehlus mir-responsabilita' u din tibqa' tissussisti allavolja jkun hemm l-**approvazzjoni tax-xoghol**. Aktar u aktar meta d-difetti ma jkunux immedjatament apparenti u ma jistghux jigu skoperti fil-mument tal-apporvazzjoni"

[2] "Bosta drabi gie ribadit mill-Qrati illi l-appaltatur ghandu jezebwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer issir utilment u mhux b' mod li 'l quddiem juri difetti. F' kaz bhal dan u **ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol** jew ikollu jwiegeb ghad-difetti li jigu ' quddiem" Galdarba huwa accetta li jahdem ix-xoghol dejjem jibqa' obbligat u repsonsabbli li jaghti lill-appaltant opera sodisfacenti u spondet peritiam artis u hu obbligat jirrezisti kwalunkwe intromissjoni tal-kommittent; u ghalhekk mhux legalment validu l-argument li x-xoghol ma sarx sewwa ghax hu ghamlu kif riedu l-kommittent.*[PA **Benny Camilleri v JohnCuschieri**,*[12]*Vol.XXV.I.727;Vol.XXVII.I.373 u Vol.XLII.I.517; App.Kum **Salvatore Guillaimier noe vs Anthony Borg Cardona** [1988] V ol.LXXII.II.439]; PA **Antonio Pisani vs Carmelo Debattista** [1958]*

[10] Fil-21 ta' Jannar 2000 – Fols.110 *et seq.*
[11] Fit-13 ta' Settembru 2001 u fil-15 ta' April 2002 Fols.122-127
[12] Deciza 31 Jannar 2003

Vol.XXIX.II.1003; App Kum.Mario Blachman vs Carmlo Farrugia [1972][13]

Illi l-applikazzjoni ta' dawn il-principji guridici ghall-fatti tal-kaz odjern iwasslu ghall-konkluzjoni li l-attur ghandu jinzamm responsabbli ghax-xoghol difettuz fil-balavostrar. Din il-konkluzjoni hija ispirata mill-konsiderazzjoni li, galadarba rrizulta ampjament li huwa ma kellux il-hila jaghmel dan ix-xoghol tajjeb mill-ewwel, tant li, <u>wara li kien sar</u> inizjalment, huwa kellu jikkonsulta ma terzi kif kellu jsir, huwa ma messux accetta li jaghmlu fl-ewwel lok; u l-fatt li huwa, nonostante n-nuqqas ta' hila tieghu f' dan l-aspett, xorta ghazel li jkompli jesegwixxi x-xoghol jirrendih responsabbli ghax-xoghol difettuz. Inoltre, il-fatt li wara li kienu saru l-vazi u rrizulta li l-balavostri li kienu diga' nqatghu kienu qosra, kienet responsabilita' tieghu li ma jwahhalhomx, irrispettivament minn dak li seta' qallu l-konvenut. Dan johrog car mill-principju kardinali f' materja ta' appalt dwar ir-responsabilita' tal-appaltatur ghax-xoghol minnu esegwit. Ghaldaqstant l-ilment tal-konvenut in propositu huwa gustifikat, u l-attur ghandu jinzamm responsabbli ghax-xoghol rimedjali f' dan ir-rigward.

Illi ghalhekk l-ilmenti tal-konvenut dwar ix-xoghol li sar fil-kontra-bejt u fil-balavostrar huma gustifikati, u l-eccezzjonijiet f' dan ir-rigward huma fondati. Il-Qorti tosserva li l-ilment dwar ix-xoghol tal-kontra-bejt jifforma mertu ta' kawza ohra fl-ismijiet inversi [459/98], u li giet deciza llum, u ghalhekk mhux il-kaz li din il-Qorti tippronunzja ruhha ulterjorment dwar dan l-aspett.

Illi rigward ix-xoghol rimedjali li ghandu jsir fil-balavostrar, hija mehtiega fl-ewwel lok stima tal-prezz ta' dan ix-xoghol da parti tal-Perit Tekniku.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi din il-kawza <u>in parte</u> kif ser jinghad: billi tilqa' bhala fondata l-eccezzjoni tal-konvenuti <u>limitatament</u> ghax-xoghol hazin fil-balavostrar kif konstatat mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tieghu [Fols.100 sa 102], u, tirriserva li tiddeciedi defenittivament fuq it-talba attrici,

[13] Deciza 27 ta' Marzu 1972

wara li lill-Perit Tekniku jaghti stima tax-xoghol ta' riparazzjonijiet.

< Sentenza In Parte >

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