MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 459/1998/1

Carmelo sive Charles u Esther konjugi Francica u b' digriet tal-Qorti tad-29 ta' Ottubru 2003 il-gudizzju gie trasfuz minn fuq isem Carmel Francica ghal fuq Romina Claire Chetcuti u Esther armla ta' Carmel Francica.
vs
Lawrence Buhagiar u martu MaryAnne Buhagiar ghal kull interess li jista' jkollha.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk: Peress illi fis-sena elf disa mija wiehed u disghin, l-attur Charles Francica kien ta' kuntratt ta' appalt lill-konvenut, Lawrence Buhagiar ghall-bini u kostruzzjoni ta' villa li tinsab fi Triq il-Prekursur, il-Madliena.

Peress illi l-konvenut kien accetta l-appalt u ezegwixxa x-xogholijiet.

Peress illi x-xoghol ezegwit mill-konvenut, Lawrence Buhagiar, ma sarx skond is-sengha u l-arti;

Peress illi sussegwentement rruzultaw difetti kbar fil-kontrabejt tal-istess kostruwit mill-konvenut Lawrence Buhagiar, hekk kif jirrizulta mic-certifikat peritali anness mmarkat Dok. A.

Peress illi dan ix-xoghol difettuz arreka danni lill-atturi konsistenti fi hsarat fil-propjeta' taghhom.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghlaiex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikajara li x-xoghol ta' kostruzzjoni ezegwit mill-konvenut, Lawrence Buhagiar, fil-villa propjeta' tal-atturi, li tinsab fi Triq il-Prekursur, il-Madliena ma sarx skond is-sengha u l-arti.
2. Tiddikjara li minhabba f'hekk, l-atturi sofrew danni konsistenti f'difetti u hsarat fil-propjeta taghhom.
3. Tillikwida dawn id-danni hekk sofferti okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi.
4. Tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-atturi l-ammont ta' danni kif likwidati.

Bl-ispejjez kollha u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi, stante li, kontrarjament ghal dak allegat mill-istess atturi, ix-xoghlijiet ta' bini u kostruzzjoni tal-villa ta' l-istess atturi fi Triq il-Prekursur, Madliena, gew ezegwiti mill-eccipjent Lawrence Buhagiar skond is-sengha u l-arti;
2. Illi l-kawza odjerna hija konnessa ma kawza ohra fl-ismijiet inversi istitwita precedentement mill-eccipjenti

quddiem dina l-istess Onorabbli Qorti, diversament presjeduta (Citaz. Nru. 3304/96FGC), liema kawza tinsab differita ghat-28 ta' Gunju 1999;
3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati u l-lista tax-xhieda tal-partijiet;
Rat id-digriet moghti minn din il-Qorti fl-udjenza tas-27 ta' Mejju 1999 fejn gie ordnat li din il-kawza tinstema' kontestwalment mal-kawza numru 3304/96 fl-ismijiet inversi;
Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku l-AIC David Pace minnu konfermata fl-udjenza tas-26 ta' Marzu 2003;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet xhieda bil-gurament;
Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:
Illi fis-sena 1991 l-attur kien ta' kuntratt ta' appalt lill-konvenut, li accetta, ghal bini u kostruzzjoni ta' villa sitwata go Triq il-Pekursur il-Madliena. Illi l-attur qed jilmenta li x-xoghol ezegwit mill-konvenut appaltatur ma sarx skond is-sengha u l-arti, u rrileva wkoll li sussegwentement rrizultaw difetti kbar fil-kontrabejt tal-istess bini kostruwit mill-konvenut; bir-rizultat li dan ix-xoghol difettuz arreka danni fil-proprjeta' tal-attur. Il-konvenut minn naha tieghu qed jirribatti din il-pretensjoni u jsostni li x-xoghol minnu maghmul sar skond is-sengha u l-arti.

Illi mill-provi jirrizulta li l-ilmenti tal-atturi 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.[1]

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

[1] Pg.92 – Cit.3304/96

jara illi [l-konvenut] ghandu xi tort f’ dan id-difett, izda t-tort kien [tal-attur] li ma riedx illi l-konvenut ikompli jirranga …. billi jordna balavostri godda..”[2]

[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”[3] u mhux il-kaz li l-appaltatur jinzamm responsabbli ghal xi risarciment lejn l-appaltant 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-xoghol difettuz, bil-mod deskritt mill-istess Perit jinhtieg spiza ta’ Lm450 li ghalih ghandu jinzamm responsabbli il-konvenut.[4]

[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-atturi ma humiex gustifikati hlief fil-konfront tad-difett fil-wicc tal-kontro bejt u ta’ dan il-konvenut ghandu jikkompensa lill-attur 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 l-atturi Francica 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 l-ghaliex il-Qorti m’ghandhiex

---

[2] Fol.103- Ibid.
[3] Fol.103 – Ibid.
[4] Fol.104

taccetta il-konkluzjonijiet teknici maghmula mill-espert tekniku nominat appositament mill-Qorti proprju sabiex jassistiha dwar l-aspetti teknici. Jigi osservat li l-fatt li l-atturi ma qablux ma' dawn il-konkluzjonijiet mhijiex *per se* raguni valida sabiex il-Qorti tiskartahom; *multo magis* meta l-atturi ma esercitawx il-jedd taghhom that l-imsemmi artikoli fiz-zmien hemm stipulat.

Kif osservat l-Onorabbli Qorti tal-Appell Kummercjali fil-kawza ***Giswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et,***[5] l-gudizzju d'arte "m' ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija b' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment ammenokke ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi rragjonevoli." 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, l-atturi 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 l-atturi l-Perit Tekniku ghamel apprezzament hazin tal-provi u ezonera lill-konvenut 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-konvenut, di fatti kellu jinhatt is-sottobank, u wara li l-konvenut 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.

[5] Deciza 23 ta' Gunju 1967

“Ghalhekk ma kienx hemm rabta soda bejn il-balavostri u s-soprabnak u biz-zmien dawn b dew jinqalghu”.[6]

Illi il-perit relatur osserva li l-konvenut kien informa lill-attur 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 li l-attur ma riedx li jinbiddlu l-balavostri wkoll, allura l-konvenut ma jistax jinzamm responsabbli ghax-xoghol difettuz.

L-attur 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 instemghu l-provi tal-attur[7] u kien sussegwentement li l-konvenut ta d-deposizizjoni tieghu[8]. Dan jispjega n-nuqqas ta’ kontradizzjoni ghax-xhieda tal-konvenut..

Illi fit-tieni lok, l-attur issottometta illi *dato ma non concesso* li l-attur verament ma riedx li jinbiddlu l-balavostri, xorta wahda l-konvenut kien obbligat li jesegwixxi x-xoghol li assuma l-inkariku li jaghmel, 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-approvazzjoni”

[2] “Bosta drabi gie ribadit mill-Qrati illi l-appaltatur ghandu jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer issir

[6] Fol.102
[7] Fil-21 ta’ Jannar 2000 – Fols.110 *et seq.*
[8] Fit-13 ta’ Settembru 2001 u fil-15 ta’ April 2002 Fols.122-127

utilment u mhux b' mod li 'l quddiem juri difetti. F' kaz bhal dan hu **ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol** jew ikollu jwiegeb ghad-difetti li jigu ' quddiem" izda 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****,*[9]*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] Vol.XXIX.II.1003; App Kum.****Mario Blachman vs Carmlo Farrugia*** *[1972]*[10]

Illi l-applikazzjoni ta' dawn il-principji guridici ghall-fatti tal-kaz odjern iwasslu ghall-konkluzjoni li l-konvenut 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, wara li kien sar 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-atturi in propositu huwa gustifikat, u l-konvenut ghandu jinzamm responsabbli ghax-xoghol rimedjali f' dan ir-rigward.

Illi ghalhekk l-ilmenti tal-attur dwar ix-xoghol li sar fil-kontra-bejt u fil-balavostrar huma gustifikati, u l-pretensjonijiet tieghu f' dan ir-rigward huma fondati.

---
[9] Deciza 31 Jannar 2003
[10] Deciza 27 ta' Marzu 1972

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

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi, limitatament ghal-ewwel talba, u tiddikjara li din hija gustifikata limitatament ghax-xoghol li sar fil-kontra-bejt u fil-balavostrar kif fuq spjegat, u li dan ix-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti. Tirriserva li tipprovdi dwar it-talbiet numru tnejn, tlieta u erba, wara li tkun semghet lill-Perit Tekniku dwar l-ispejjez mehtiega ghax-xoghol rimedjali in konnessjoni mal-balavostrar

L-ispejjez riservati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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