MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Citazzjoni Numru. 1945/1996/1

Ignazia Degabriele

Vs

George Calleja u martu Rose Calleja u Carmelo Caruana u martu Giovanna Caruana

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fis-6 ta' Gunju 1996 li bih l-attrici premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-attrici nkarigat lill-konvenuti George Calleja u Carmelo Caruana biex jaghmlu diversi xoghlijiet ta' natura strutturali fil-fond li jgib l-isem "St. Mary" u jinsab f' Sacred Heart Street, Hal Qormi, u gewwa fond iehor li huwa adjacenti ghall-fond fuq imsemmi;

Premess illi dawn ix-xoghlijiet ma sarux skond l-arti u s-sengha, u dan kif gie certifikat mill-Perit Alan Saliba A. & C. E., liema certifikat gie esebit ma' l-att tac-citazzjoni u mmarkat bhala Dok. ID 1;

Premess illi inoltre fil-frattemp kien tkompla x-xoghol fuq il-fond in kwistjoni, u cioe` sar xi xoghol ta' tikhil, kisi, istallazjoni ta' dawl u ilma, ecc., liema xoghol ser ikollu jerga' jsir mill-gdid, minhabba l-fatt illi x-xoghol li sar mill-konvenuti ma sarx skond l-arti u s-sengha;

Premess illi ghalkemm interpellati biex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tad-danni kkagunati minnhom, kif ukoll biex inehhu x-xoghol hazin u jergghu jaghmlu l-istess xoghol fi zmien qasir, huma baqghu inadempjenti;

Talbet ghalhekk l-attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li x-xoghol maghmul mill-konvenuti fil-fond bl-isem "St. Mary" gewwa Sacred Heart Street, Qormi u fil-fond adjacenti ghal dan il-fond ma sarx skond l-arti u s-sengha;

2. Tiffissa zmien qasir u perentorju li fih il-konvenuti ghandhom inehhu x-xoghol hazin li sar minnhom u jergghu jaghmlu mill-gdid l-istess xoghol;

3. Tillikwida d-danni kkagunati minnhom lill-attrici minhabba l-fatt illi x-xoghol li sar fil-fond in kwistjoni ma sarx skond l-arti u s-sengha;

4. Tordna lill-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati lill-attrici;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 22 ta' Frar 1994 u bl-imghax mid-data ta' l-ittra ufficjali;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attrici, il-lista tax-xhieda minnha indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li permezz taghha huma eccepew:-

1. Illi preliminarjament it-talbiet attrici huma gja l-meritu ta’ kawza ohra bejn il-partijiet deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili favur l-esponenti fis-6 ta’ Marzu 1996 Citazz. Numru 594/95 AJM u li qeghda pendenti fl-appell App 106/96 u ghalhekk kif din il-kawza tigi deciza fl-appell din is-sentenza tkun tikkostitwixxi *res judicata* bejn il-partijiet, u c-citazzjoni odjerna ma tistax tigi trattata;

2. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost u fil-meritu l-pretensjonijiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li x-xoghol ezegwit mill-konvenuti sar skond is-sengha u l-arti;

3. Salve eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet taghha tat-23 ta’ Gunju 2003 li permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku l-Arkitett u Inginier Civili Godwin Abela biex jaccedi fuq il-fond, biex jidentifika lill-Qorti dawk ix-xoghlijiet li fuqhom kienet qed tilmenta l-attrici;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-espert tekniku li jinsab a fol. 132 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fis-seduta tad-9 ta’ Dicembru 2003;

Rat in-nota pprezentata fl-10 ta’ Marzu 2004 mill-espert tekniku bir-risposti tieghu ghad-domandi posti lilu mill-konvenuti;

Rat l-Affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda;

Semghet it-trattazzjoni maghmula mill-avukati difensuri tal-kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Il-kaz prezenti jitratta minn kuntratt ta’ appalt fejn l-attrici kkommissjonat lill-konvenuti jezegwixxu diversi xoghlijiet strutturali fi proprjeta` taghha gewwa Hal Qormi. Ghad-determinazzjoni ta’ l-oggett ta’ kuntratt bhal dan mhux necessarju li x-xoghlijiet ikunu specifikati fil-partikolaritajiet kollha taghhom imma hu sufficjenti li jkunu ffissati u maqbula l-elementi fundamentali tieghu, kwantitattivi u kwalitattivi, skond kriterji generali tat-teknika kostruttiva tajba u ta’ ‘l hekk maghrufa regoli ta’ l-arti;

Mir-rizultanzi processwali jidher li bejn wiehed u iehor, ghallanqas skond il-pjanta originali (fol. 110), kien akkordat li jigi format *garage* f’ kamra gja ezistenti ghalkemm b’ saqaf gdid u bl-uzu tal-bieb gja ezistenti, bini ta’ *box room* u *toilet* bix-*shower*. Kif dikjarat mill-Perit Saviour Borg (fol. 91) “kien hemm hafna xoghol iehor oltre dak indikat fil-pjanta”. F’ dan ma hemm xejn anomalu anke ghaliex, kif konoxxut, f’ kuntratti ta’ din ix-xorta spiss drabi jkollok zidiet jew varjazzjonijiet fix-xoghlijiet, jew ghax voluti mill-kommittent, jew ghax suggeriti min-natura tal-lok jew tal-progett, jew ghax rezi necessarji minhabba inadegwatezza fl-ezekuzzjoni da parte ta’ l-appaltatur. Fil-kaz ta’ l-ahhar, konfrontat bis-sitwazzjoni l-kommittent ikollu *nolens volens* jaccetta tibdiliet fil-progett minnu originarjament intiz. Hekk jidher ukoll li sehh f’ dan il-kaz skond il-versjoni ta’ l-attrici (fol. 19). Sa certu punt dan ma huwiex negat mill-konvenuti (Ara Affidavit taghhom a fol. 69 u fol. 73, identici f’ kull rispett);

Dan premess, il-qofol tal-vertenza jikkonsisti mill-ilment ta’ l-attrici illi l-konvenuti naqsu li jezegwixxu x-xoghlijiet lilhom appaltati skond l-arti u s-sengha. In effetti l-azzjoni taghha hi diretta ghal kundanna tal-konvenuti biex dawn

jigu mgeghla jirrimwovu d-difetti tal-lavorazzjoni u r-rizarciment tad-danni;

Hu maghruf illi fil-kaz ta’ inadempiment tal-kuntratt ta’ appalt, inkluz f’ dan it-terminu n-nuqqas ta’ ezekuzzjoni tajba tax-xoghlijiet, ma huwiex eskluz l-applikazzjoni tal-principji generali fil-kaz ta’ inadempjenza kontrattwali. Dawn, infatti, jibqghu applikabbli meta ma jirrikorrux il-presupposti tad-disposizzjonijiet specjali, senjatament ir-rizoluzzjoni u l-hall tal-kuntratt, ex-Artikolu 1640 tal-Kodici Civili. Hekk allura r-responsabilita ta’ l-appaltatur tibqa’ tissussisti fejn dan per ezempju jonqos li jikkompleta l-opra affidata lilu jew f’ kaz ta’ dewmien fl-ezekuzzjoni jew ikun naqas mill-obbligazzjoni tieghu li jezegwixxi u jikkonsenja l-opra appaltata skond ir-regoli ta’ l-arti u s-sengha, u x-xoghlijiet jirrizultaw karenti u difettuzi. F’ cirkostanzi bhal dawn l-kommittent ghandu d-dritt, ex-Artikolu 1069 (1) tal-Kapitolu 16, li jaghzel li jgieghel lill-appaltatur jezegwixxi in forma specifika l-appalt u jaghmel ix-xoghlijiet rimedjali, kif ukoll li jinsisti ghad-danni [Artikolu 1069 (2) Kodici Civili];

Kif deciz mill-Qorti Taljana ta’ Kassazzjoni (**1 ta’ Marzu 1995, Numru 2346**; Roberto Triola “**Codice Civile Annotato con la Giurisprudenza**”, Tieni Edizzjoni, 2002), “*nel contratto di appalto, il committente, che lamenti difformita` o difetti dell’ opera, puo` richiedere che la difformita` o i difetti siano eliminabili a spese dell’ appaltatore mediante condanna da esiguirsi nelle forme previste dall’ art 2931 codice civile (*korrispondenti ghall-Artikolu 1127 tal-Kodici Civili taghna) *oppure che il prezzo sia ridotto (*Ara f’ dan is-sens **Kollez. Vol. XXX P III p 433**) *e, in aggunta o in alternativa, che gli venga risarcito il danno derivante dalle difformita` o dai vizi. Tale domanda risarcitoria non si identifica con quella diretta all’ attribuzione del risarcimento per equivalente che il committente proponga in subordine alla mancata esecuzione specifica della condanna all’ eliminazione delle difformita` o dei vizi: la prima, infatti, che postila la colpa dell’ appaltatore, e` utilizzabile per il ristoro del pregiudizio che non sia eliminabile mediante un nuovo intervenuto dell’ appaltatore (come nel caso di danni a*

persone o a cose, o di spese di rifacimento che il committente abbia provveduto di fare eseguire direttamente); la seconda, che prescinde dalla colpa dell' appaltatore tenuto comunque alla garanzia, tende a conseguire un 'minus' rispetto alla reintegrazione in forma specifica, della quale rappresenta il sostitutivo legale, mediante la prestazione della 'eadem res debita', sicche deve ritenersi ricompresa, anche se non esplicitata, nella domanda di eliminazione delle difformita` o dei vizi.";

Affermati dawn l-aspetti preliminari jirrizulta fil-konkret mill-perizja teknika illi fil-kaz tax-xoghlijiet ezegwiti mill-konvenuti gew riskontrati difetti li jirrendu l-appalt mhux ghal kollox konformi ghad-dettami ta' l-arti u s-sengha. Fir-rizultanzi peritali tieghu l-espert nominat individwa diversi anomaliji fix-xoghlijiet, u dwarhom ghamel dawn l-osservazzjonijiet:-

1. Is-soqfa l-godda setghu tqeghdu fl-istess livell ta' dawk antiki biex jakkomodaw il-bieb ta' l-injam ezistenti li l-attrici riedet li jigi nstallat;

2. L-art tad-*drive in* messha kienet ftit oghla mil-livell tat-triq (forsi hames centimetri);

3. Ir-rampa li saret b' pendil qawwi fl-isqaq ghandha titnehha, anke ghaliex tivvjola d-direttivi tal-MEPA;

4. Ma sarx travu tal-konkos taht il-hajt ta' l-appogg li jinsab mal-gardina (Ritratt Numru 3 tar-relazzjoni);

5. Is-servizzi tad-dawl u ilma kellhom jigu mghoddija darbtejn minhabba t-tibdil fil-livell ta' l-art. Dan b' konsegwenza ta' l-izball inizzjali tal-konvenuti li l-art gholiet minghajr raguni valida;

6. Il-pedamenti fil-*toilet* u x-*shower* il-godda ma nbnewx sewwa u l-konkos kellu jigi moghti bix-xibka fuq bazi kompatta;

7. It-tarag tal-konkos ma kellux *finishing*. Dan naturalment hu dipendenti fuq in-natura tal-ftehim bejn il-kontendenti in kwantu normalment dan ma jsirx mill-bennej;

8. Is-soprabank tal-balavostri li tpogga fuq il-bejt gie oghla mill-opra morta. Ma tpoggiex irbit jew friefet biex jorbtu c-cinta kif suppost;

Ghalkemm saret l-eskussjoni tal-perit tekniku ma jidherx, fil-kumpless, illi l-opinjoni tieghu giet b' xi mod skossa jew newtralizzata minn sottomissjonijiet rafforzanti li jqeghdu fid-dubbju din l-istess opinjoni teknika ta' dan l-espert. F' cirkostanzi bhal dawn, gjaladarba wkoll il-konvenuti ma pprevalewx ruhhom mill-fakolta` lilhom moghtija ghal hatra ta' perit addizzjonali, din il-Qorti ma tistax facilment tiskarta l-konkluzjonijiet peritali. Dan anke ghaliex fil-kumpless shih tac-cirkostanzi dawn ma jidhrux irragjonevoli;

Stabbilit is-suespost, jidher mill-atteggjament tal-konvenuti kemm qabel il-kawza kif ukoll fil-kors tal-proceduri u tad-dibattitu orali illi huma jirrikonoxxu l-ezistenza ta' certi difetti, tant li fl-ahhar udjenza gie minnhom verbalizzat illi huma disposti jirrimettu ruhhom ghall-konkluzjonijiet peritali sakemm jinghataw il-fakolta` li jikkonducu huma stess ix-xoghlijiet rimedjali;

Fil-fehma tal-Qorti dan ir-rikonoxximent da parti tal-konvenuti ta' l-ezistenza tad-difetti denunzjati jgib, b' effett legali, obbligazzjoni gdida u awtonoma ta' l-impenn taghhom li jirrimuovu d-difetti; speci ta' novazzjoni ta' l-obbligazzjoni li jiggarantixxu l-bonta tax-xoghol u b' hekk jezegwixxu l-opra lilhom assenjata b' mod integrali a norma ta' l-obbligu ta' l-adempiment kontrattwali;

Gjaladarba, hekk gie wkoll domandat mill-attrici bit-tieni talba taghha, il-konvenuti ghandu jkollhom l-opportunita` jirrimedjaw ghad-difetti riskontrati billi jirrettifikaw dawk ix-xoghlijiet minnhom ezegwiti u li rrizultaw bhala mhux

idonei u konformi ghar-regoli ta' l-arti, mill-perizja. Naturalment il-Qorti ser tahseb li dawn l-istess xoghlijiet rimedjali jsiru a spejjez taghhom, b' rizerva favur l-attrici ta' dawk id-danni li talvolta jirrizultaw mill-ezekuzzjoni inadegwata ta' dawn ix-xoghlijiet, kompriz l-uzu ta' materjal mhux ta' l-oghla kwalita` jew li l-attrici tkun kostretta tissubixxi. Dan in linea mal-hsieb traccjat fis-sentenza fuq citata tal-Qorti Taljana tal-Kassazzjoni. Naturalment jekk jigi determinat mill-perit li ser jitqabbad biex jissorvelja x-xoghlijiet illi dawn gew ezegwiti konformement ghall-arti u s-sengha u skond l-istruzzjonijiet tieghu, u ma jinstabx li l-attrici sofriet xi diminuzzjoni fil-valur tal-proprjeta` taghha mhux il-kaz li, taht dan l-aspett, jigu konsiderati danni, kif hekk pretiz mill-attrici fl-Affidavit taghha;

Il-Qorti tistqarr li l-uniku dubbju li ghandha dwar ix-xoghlijiet rimedjali li jehtiegu jsiru jirrigwarda x-xoghol fil-*finishing* fil-kaz tat-tarag tal-konkos in kwantu, ghallanqas minn ezami tax-xhieda ta' l-istess attrici, dwaru ma jidhirx li kien pattwit li l-*finishing* kellu jsir mill-konvenuti. In vista ta' dan id-dubbju din il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-ispiza dwaru ghandha titbata mill-konvenuti, jekk ghal dak li hu xoghol tal-kostruzzjoni tat-tarag innifsu dan ghadda mit-test tal-perit tekniku;

Fl-ahharnett, biex tinghata twegiba lill-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, ghandu jinghad illi l-fatt illi l-konvenuti ottjenew sentenza ta' kundanna ghall-pagament tal-prezz, dan ma jgibx *per se*, u minhabba dan il-fatt, illi l-attrici ma kellhiex jedd ghar-rimedji minnha esperiti. *Multo magis*, imbaghad, fejn l-istess konvenuti jkunu rrikonoxxew l-ezistenza tad-difetti jew accettaw li jeliminawhom.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel domanda u b' hekk tiddikjara li x-xoghlijiet appaltati lill-konvenuti u minnhom ezegwiti fil-fond "St. Mary", Sacred Heart Street,

Qormi u fil-fond adjacenti ghalih ma sarux skond l-arti u s-sengha. Dan riferibbilment ghal dawk ix-xoghlijiet senjalati mill-espert tekniku fir-relazzjoni tieghu a fol. 132 tal-process;

Tilqa' t-tieni domanda billi tikkundanna lill-konvenuti li a spejjez taghhom u fi zmien perentorju ta' xahrejn jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali opportuni kif senjalati mill-istess espert tekniku l-Arkitett Godwin Abela u taht is-supervizjoni u direzzjoni tieghu;

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet u tar-raba' domandi, b' dan illi qed tirrizerva minn issa lill-attrici kull dritt ta' azzjoni ghad-danni li talvolta, u eventwalment, jista' jkollha;

Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz l-ispejjez gudizzjarji kollha ghandhom jitbatew mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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