MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 902/1991/3

Brian Cutajar u Josella Micallef

Versus

Perit Lawrence Montebello f'isem u in rappreżentanza ta' *Beaumont Estates Limited* u Alfred Cassar f'isem u in rappreżentanza ta' *Heco Limited*

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi l-konvenuti jsewwu xogħol ħażin f'immobbli li l-atturi xtraw mingħand il-konvenuti u li l-konvenuti bnew għall-atturi.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi flimkien xtraw f'ishma ndaqs u mhux maqsuma bejniethom l-arja 'l fuq mis-saqaf tal-pjan terren li jiġi fuq *basement* mibni fuq is-sit numru sebgħa (7) mill-artijiet *ta' l-Iklin*, limiti ta' Ħal Lija, mingħand is-soċjetà konvenuta *Beaumont Estates Limited* li bigħet sehem wieħed mhux maqsum minn tlieta (⅓), u mingħand is-soċjetà konvenuta *Heca Limited* li bigħet żewġ ishma mhux maqsuma minn tlieta (⅔). L-atturi kellhom il-ħsieb li jibnu l-fond tagħhom fuq din l-arja.

Fl-istess waqt li sar il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, sar ftehim illi l-bejjigħa jlestu l-bini tal-fond bil-prezz ta' erbat elef u ħames mitt lira (Lm4,500). Il-konvenuti qabbdu kuntrattur biex jagħmel ix-xogħol ta' bini, iżda wara kienu temmew l-appalt għal raġunijiet tagħhom u qabbdu kuntrattur ieħor biex ikompli x-xogħol.

L-atturi sabu difetti serji fix-xogħlijiet li saru, u għal dawn għandhom jagħmlu tajjeb il-konvenuti. Għalhekk l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti għandhom iwieġbu, jew tgħid min minnhom għandu jwieġeb, għad-difetti fil-bini u għal xogħol li ma sarx kif iridu l-arti u s-sengħa u kif irid il-ftehim;

2. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom jaħti, biex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom isewwu dawn id-difetti; u

3. jekk il-konvenuti jonqsu, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa skond it-tieni talba, u jħallsu l-ispejjeż il-konvenuti.

Iż-żewġ konvenuti ressqu l-eċċezzjoni illi ma hux minnu illi hemm xi difetti fil-bini, li sar kif iridu l-arti u s-sengħa.

B'dikriet tal-11 ta' Diċembru 1991 il-qorti ħatret perit tekniku, u b'dikriet tas-16 ta' Marzu 1992 ħatret perit ieħor floku. Il-perit ħalef ir-rapport fis-7 ta' Diċembru 2001.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'kuntratt tat-18 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia l-atturi xtraw l-arja 'l fuq mis-saqaf ta' bini fl-Iklin. Il-partijiet kienu ftiehmu wkoll illi l-konvenuti jibnu l-arja għall-atturi. Il-konvenuti qabbdu bennej, ċertu Grezzju Veneziani, biex jagħmel ix-xogħol ta' bini, u l-attur u missieru spiss kienu jmorru biex jaraw ix-xogħlijiet u jordnaw ukoll xi tibdiliet.

Wara xi żmien Veneziani waqaf mix-xogħol, għax iddejjaq bl-indħil ta' missier l-attur, skond il-konvenuti, u għal raġunijiet tal-konvenuti stess, skond l-atturi. Billi dehrilhom illi l-atturi kienu qegħdin ifettqu wisq fix-xogħol, il-konvenuti, qabel ma ħallsu lil Veneziani tax-xogħol li kien laħaq għamel, ġiegħlu lill-attur jiffirma kitba li tgħid illi x-xogħol ta' Veneziani għoġbu u għalhekk jawtorizza lill-konvenuti biex iħallsuh[1]; fil-fatt il-konvenuti ħallsu lil

[1] Dok. K1.

Veneziani dakinhar stess[2]. Meta telaq Veneziani kien għad fadal li jsiru l-faċċata, is-saqaf kollu tal-konkos u xi filati ġebel madwar il-post.

Tqabbad bennej ieħor, ċertu Azzopardi, u dan lesta x-xogħol ta' bini. Wara li tlesta x-xogħol, iċ-ċavetta ngħatat lill-attur u dan ħallas dak li kien fadallu jagħti lill-konvenuti. Billi, iżda, kien sar xi tnaqqis fix-xogħol miftiehem, u lill-attur deherlu li ma kellux iħallas għal dan ix-xogħol li ma sarx, il-konvenuti fl-10 t'Ottubru 1990 raddewlu mija u sebgħa u għoxrin lira (Lm127)[3].

Wara xi żmien missier l-attur beda jilmenta mal-konvenuti illi kien hemm xi xogħol ħażin; il-Perit Montebello, f'isem il-konvenuti, wieġeb illi dawn kienu affarijiet li setgħu jitranġaw u ftiehmu illi l-bennej kellu jerġa' jmur fuq il-post biex jagħmel dak li kien meħtieġ. Fil-jum miftiehem il-bennej u missier l-attur iltaqgħu fuq il-post iżda missier l-attur ma kellux iċ-ċavetta; mar għaliha iżda ma reġax mar lura biha, u l-bennej ma stenniehx aktar u telaq. Ix-xogħol għalhekk ma sarx u nfetħet il-kawża.

Wara li għamel aċċess fuq il-post, u ra l-lista ta' l-ilmenti ta' l-atturi, il-perit tekniku irrelata illi l-bini fih dawn id-difetti:

D1. fil-koxox tal-bieb hemm ġebel maħlul illi jrid jiġi ingastat (ilment "a" kif elenkat mill-perit tekniku);

D2. il-ġebel tal-ħajt diviżorju fl-intrata u fit-tromba fuq ix-xellug inti u dieħel huwa tal-ħxuna ta' sitt pulzieri (6") jew ħmistax il-ċentimetru u erbgħa u għoxrin millimetru (15.24cm) meta kellu jkun ta' tmienja u tletin ċentimetru (38cm), skond l-art. 407 tal-Kodiċi Ċivili (ilment "b");

D3. hemm ħadid tax-xibka mikxuf fit-taraġ (ilment "c");

D4. ma hemmx ventilaturi fil-kmamar kollha (ilment "f");

D5. il-ħajt tal-bitħa interna għandu ħxuna ta' sitt pulzieri (6") meta skond il-perit kellu jkun ta' disa' pulzieri (9") (ilment "g");

D6. is-saqaf tal-kamra tas-sodda ta' wara l-bitħa interna għandu qlib ħażin (ilment "h");

D7. il-ħajt diviżorju bejn il-kmamar tas-sodda ma huwiex kartabun mal-ħajt ta' wara (ilment "i");

---

[2] Dok. K3.

[3] Dok. K2.

D8. il-bibien interni ma għandhomx kollha l-istess għoli (ilment "k");
D9. il-kuridur jidjieq inti u dieħel (ilment "l");
D10. hemm xi konsenturi f'xi soqfa u ħitan (ilment "m"); għalkemm il-perit sab illi dawn ma humiex difetti strutturali iżda biss għax il-konkos ikun nixef wara li ngħata, xorta l-konsenturi ma kellhomx jitħallew miftuħin; u
D11. hemm ħxuna nieqsa fl-ewwel indana tat-taraġ tal-bejt u t-taraġ ma telax skond il-pjanta (ilment "n").

Il-perit sab ukoll illi għal uħud minn dawn id-difetti kien jaħti missier l-attur, illi kien imur jissorvelja x-xogħol u kien ukoll igħin fit-tfassil. Dan, iżda, fil-fehma tal-qorti, ma jeħlisx lill-konvenuti bħala kuntratturi mir-responsabbiltà. Kellhom l-obbligazzjoni li ma jagħmlux xogħol ħażin, u kellhom ukoll l-obbligazzjoni li ma jagħmlux ix-xogħol jekk dehrilhom li dak li ried min qabbadhom kien ħażin.

Il-perit kompla jgħid illi xi wħud mix-xogħlijiet issa saru aktar komplikati u, li kieku saru meta mar il-bennej iżda ma setax jaħdem għax missier l-attur ma kellux ċavetta, kieku l-ispiża kienet tkun anqas.

Wara li qies l-ispiża meħtieġa biex isiru xi wħud mix-xogħlijiet, u wara li qies ukoll l-effett ta' l-intervent ta' missier l-attur u l-fatt illi x-xogħlijiet ma sarux qabel, lill-perit deherlu illi l-atturi għandhom ibatu parti waħda minn tlieta (⅓) mill-ispejjeż u l-konvenuti ż-żewġ partijiet (⅔) l-oħra.

Il-qorti, wara li qieset illi l-perit ta wisq piż għall-intervent ta' missier l-attur, hija tal-fehma illi l-ispejjeż għandhom jinqasmu hekk: parti minn erbgħa (¼) għandhom iħallsuha l-atturi u tliet partijiet minn erbgħa (¾) l-konvenuti.

L-atturi ma humiex qegħdin jitolbu ħlas ta' kumpens għal xogħol ħażin, iżda illi jsiru t-tiswijiet meħtieġa. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti taqta' din il-kawża billi tgħid illi d-difetti elenkati fuq fil-paragrafi D1 sa D11 huma konsegwenza ta' xogħol li ma sarx kif iridu l-arti u s-sengħa; għalhekk tikkundanna lill-konvenuti flimkien sabiex fi żmien sitt xhur millum, u taħt id-direzzjoni ta' l-A.I.Ċ. David Pace li qiegħed jinħatar għalhekk, jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa biex isewwu d-difetti; fil-każ illi l-konvenuti ma jagħmlux ix-xogħlijiet kollha skond id-direttivi tal-perit, tagħti lill-atturi s-setgħa li jqabbdu lil min jagħmel ix-xogħlijiet, dejjem taħt

id-direzzjoni ta’ l-A.I.Ċ. David Pace, u tikkundanna lill-konvenuti flimkien *in solidum* iħallsu tliet partijiet minn erbgħa (¾) ta’ l-ispejjeż approvati mill-perit.
L-ispejjeż ġudizzjarji għandhom iħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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