MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 37/1999/1

Charles u Anna Caligari Conti
vs
Joseph u Carmel Calleja

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**atti tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Peress illi l-atturi nkarigaw lill-konvenuti jahdmulhom xoghol ta' mastrudaxxa fid- dar taghhom "Shekiah,", 78 u 79 Isouard Street, Sliema konsistenti f'bibien ta' barra, bieb ta' garage, aperturi, poggaman tat-tarag u *kitchen units*, fil-valur komplessiv ta' Lm7,955 (sebat elef, disa' mija u hamsa u hamsin lira maltin) li minnu l-atturi gja hallsu l-ammont ta' Lm4,200 (erbat elef, u mitejn lira maltin); xoghol li in parti gie kkonsenjat lill-atturi, izda l-ordni ma nhadmitx kollha.

Peress illi kif jirrizulta mic-certifikat peritali hawn anness markat DOK VT, ix-xoghol ma giex esegwit skond is-sengha u l-arti, tant illi hu orhos li jsir kollox gdid milli jsir ix-xoghol rimedjali.

Peress illi l-konvenuti baqghu inadempjenti, nonostante interpellazzjoni bonarja tat-23 ta’ Novembru 1998.

Jghidu ghalhekk, l-istess konvenuti ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

(1) Tiddikjara xolt l-appalt moghti mill-atturi lill-konvenuti ghal xoghol ta’ mastrudaxxa fid-dar taghhom, billi x-xoghol ma giex esegwit skond is-sengha u l-arti; li f’terminu qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss ghandhom jiehdu lura a spejjez taghhom, ix-xoghol gja’ konsenjat lill-atturi u fin-nuqqas, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu dan a spejjez tal-konvenuti.

(2) Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi, minhabba l-inadempjenza taghhom.

(3) Tillikwida l-istess danni okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-interpellazzjoni bonarja tat-23 ta’ Novembru 1998; tal-mandati kawtelatorji ta’ qbid u sekwestru pprezentati kontestwalment u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 12 tal-process fejn eccepew:

1. l-ewwel lok il-konvenut Carmel Calleja ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju peress li ma tezisti l-ebda rabta kontrattwali bejnu u l-atturi.

2. Fit-tieni lok, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti, bl-ispejjez kontra l-istess atturi, u dan peress li ma hux minnu li x-xoghol in kwistjoni ma sarx kif jirrekjedu s-sengha u l-arti u dan jirrizulta b'mod car ukoll mil-fatt li man mano li kien miexi x-xoghol, l-atturi tant kienu kuntenti bir-rizultat li f'diversi drabi hallsu lill-konvenut Joseph Calleja akkont tal-prezz tal-istess xoghol u materjal.

3. Fit-tielet lok, u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut Joseph Calleja ma setax jikkompleta x-xoghol tieghu billi gie impedut milli jaghmel dan mill-istess atturi.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-**atti tal-kontro talba** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Peress illi l-konvenut Joseph Calleja jrid jipprevalixxi ruhu mill-azzjoni ttentata mill-atturi u qed jintavola kontro-talba biex jirrikonvenzjona lill-istess atturi ghall-hlas ta' danni u kif ukoll hlas ta' bilanc ta' prezz lilu dovut ghal xoghol ta' njam esegwit fid-dar 78 u 79, Isouard Street, Sliema;

U peress illi l-atturi kienu nkarigaw lil Joseph Calleja sabiex jahdmilhom fid-dar taghhom fuq imsemmija xoghol ta' njam konsistenti f'poggaman, kcina u diversi bibien u aperturi ohra;

U peress li wara li tlesta parti sostanzjali mix-xoghol, il-kommittenti mpedew lill-appaltatur milli jikkonsenjalhom dawk il-bibien li gja' kienu lesti u kif ukoll milli jkompli jahdem il-bqija tax-xoghol;

U peress illi l-istess atturi ghad fadallhom ihallsu lill-konvenut rikonvenzjonant bilanc ta' prezz ta' xoghol u merkanzija esegwit fil-fond numru 78 u 79, Isouard Street, Sliema.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti, jew min minnhom, ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjarhom responsabbli ghad-danni sofferti mill-konvenut rikovenzjonant kif fuq intqal.

2. Tillikwida l-istess danni okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi u tikkundannhom ihallsu lill-konvenut id-danni hekk likwidati.

3. Tillikwida l-bilanc dovut lill-konvenut rikonvenzjonant bhala prezz tax-xoghol u tal-materjal gja minnu esegwit kif fuq intqal, okkorrendo bl-opera ta’ periti nominandi, u tikkundannhom ihallsuh dan il-bilanc hekk likwidat.

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

Rat id-Dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol.15 tal-process.

Rat in-**Nota tal-Eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontro-talba tal-konvenut Joseph Calleja a fol. 18 fejn eccepew:**

Illi l-allegazzjoni tal-konvenut Joseph Calleja li l-atturi huma responsabbli ghad-danni hi nfondata fil-fatt u fid-dritt, ghalhekk, it-talbiet tal-kontro-talba ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi dejjem eccezzjonijiet ohra.

Rat id-decizjoni preliminari taghha a fol. 46;

Rat id-digriet a fol. 52 li bih gie nominat il-Perit David Pace;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit a fol. 74 et seq;

Semghet lill Perit Pace in eskussjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Fatti

Din il-kawza tirrigwarda kuntratt ta’ appalt ta’ xoghol ta’ ghamara bejn l-atturi konjugi Caligari Conti bhala l-klijenti u l-mastrudaxxa il-konvenut Joseph Calleja.

L-appalt jirrigwarda bieb ta’ barra, bieb ta’ garage, ghamara ta’ kcina, puggaman bil-balavostri, bieb bil-hgieg ghal gallarija, kif ukoll bibien interni u xambrelli. Illi jirrizulta illi l-bieb ta’ barra, bieb tal-garage, ghamara tal-kcina, u l-puggaman bil-balavostri gew konsenjati mill-konvenut, u l-atturi qeghdin jilmentaw illi dawn ma sarux skond l-arti u s-sengha. Dwar il-bieb bil-hgieg tal-gallarija, dana wkoll gie kkonsenjat mill-konvenut lill-atturi u jidher illi dwar dan il-bieb m’hemmx ilment min-naha attrici. Rigward il-bibien interni u x-xambrelli dawn ma gewx konsenjati lill-atturi. Hemm kwistjoni bejn il-partijiet pero’ dwar dawn il-bibien stante illi l-konvenut isostni illi huwa lahaq hadem dawn il-bibien u kien jonqsu biss li jwahhalhom fil-post, mentri l-atturi jsostnu li l-bibien li ntwerew fil-fabbrika tal-konvenut waqt l-access mizmum, ma kienux il-bibien ordnati minnhom.

Bhala pagamenti, mhux kontestat li l-atturi ghamlu pagamenti lill-konvenut illi komplessivament jammontaw ghas-somma ta’ erbat’elef u mitejn Lira Maltija (Lm4,200).

Rapport perit tekniku

Il-Qorti kienet innominat perit arkitett biex jirrelata dwar it-talbiet attrici, wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet u kontrotalba tal-konvenut. Il-Perit nominat minn dina l-Qorti hu tal-opinjoni li d-difetti lamentati mill-atturi u mankamenti fix-xoghol maghmul mhumiex zghar u setghu jidhru mill-ewwel ghal min ikun qed ifittex il-kwalita’ fix-xoghol bhal ma l-atturi riedu li x-xoghol ikun, cjoe ta’ kwalita’ tajba.

Ghalhekk ix-xoghol maghmul mill-konvenut ma kienx accettabbili. Il-Perit hu tal-fehma li l-atturi kellhom dritt li jwaqqfu lill-konvenut milli jkompli jahdem ix-xoghol ghaliex dak li kien inhadem u tqieghed fil-post taghhom ma kienx ta' kwalita' accettabili kontra dak li kienu moghtija x'jifhmu li kien ser ikun. Ghaldaqstant huma ma kienux responsabbli ghal xi danni li setgha sofra l-konvenut minhabba li waqqfuh milli jkompli l-appalt. (para 16 rapport|). Dan kemm ghax xoghol li tqieghed fil-post ta' l-atturi kif ukoll ghal dak li kien baqa' fil-*garage* tal-konvenut. (para 20).

Ghalhekk il-Perit ikkonkluda li t-talbiet ta' l-atturi ghandhom jigu milqugha anke in kwantu ghax-xoghol li kien fil-*garage* tal-konvenut u konsegwentement l-appalt bejn il-partijiet ghandu jigi xjolt u l-konvenut ghandhu jiehu lura x-xoghol li gie konsenjat u mwahhal fil-post. Dana pero' limitatament ghall-bieb tal-garaxx, il-poggaman, ix-xoghol tal-kcina, l-bieb ta' barra u l-aperturi esterni hlief il-gallerija u l-bieb tal-hgieg warajha.

Skond il-Perit l-ammont li ghandu jigi mhallas lura lill-atturi huwa ta' Lm4,200 imnaqqsa Lm900 u Lm295 rapprezentanti l-valur tax-xoghol tal-gallerija u tal-bieb tal-hgieg rispettivament li jaghti bilanc ta' Lm3,005.

Inoltre l-perit akkorda danni lill-atturi billi biex jerga jaghmlu l-istess xoghol illum l-atturi ser ikollhom ihallsu aktar. Semma li hemm zieda fil-prezz tax-xoghol tal-bieb ta' barra ammontanti ghall Lm150; tal-bieb tal-garage ammontanti ghall Lm300; tal-poggaman ammontanti ghall Lm350; taz-zewg persjani ammontanti ghall Lm190; taz-zewg twieqi ta' wara l-persjani ammontanti ghall Lm130; tal-bieb persjana ammontanti ghall Lm120; tal-bieb bil-hgieg ta' warajh ammontanti ghall Lm90: b'kollox Lm1,330, li maghduda mar-rifuzjoni ta' Lm3,005 jaghtu **total ta' Lm4,335**.

Kontestazzjoni

Il-konvenut issottometta li anke jekk wiehed jasal ghall-konkluzzjoni li kien hemm difetti (u mhux xoghol inkomplut) wiehed irid jidhol fl-atti specifici tal-kaz biex jirrizolvi l-istess kaz, jew billi jxolji ghal kollox l-appalt jew jirriduci l-ammont dovut tenut kont ta' tali nuqqasijiet, dejjem jekk jezistu. Iridu dejjem pero' ikunu nuqqasijiet sostanzjali. Fil-kaz in ezami l-konvenut jirritjeni li d-difetti li kien hemm ma jikkwalifikawx bhala sostanzjali b'mod li jipprivaw il-haga mill-iskop jew l-utilita' taghha.

L-atturi jsostnu li zewg periti kkonkludew li d-difetti ma kienux minimi u jimmeritaw li l-ftehim jigi xjolt. Huma kienu tal-opinjoni li difetti kienu gravi u x-xoghol in generali ma jissodisfax r-rekwiziti u d-dettami tas-sengha u l-arti. Id-difetti tant kienu serji fix-xoghol li jkun aktar gholi biex wiehed jipprova jirrimedja ghalihom milli jibdel kollox.

Konsiderazzjonijiet

Il-kwistjoni f'din il-kawza hija principalment jekk l-ghamara kkonsenjata mill-konvenut, gietx mahduma skond l-arti u s-sengha, u li f'kaz li mhiex ghandux isir xoghol rimedjali jew inkellha jigi xjolt il-ftehim.

Skond l-opinjoni tal-Perit Victor Torpiano prodott ex parte mill-atturi, kif wkoll mill-Perit nominat minn din il-Qorti, il-Perit David Pace, l-ghamara ma gietx mahduma skond l-arti u s-sengha.

Il-konvenut jargumenta

1. illi x-xoghol ma kienx ghadu komplut u ma kienx difettuz.
2. illi d-difetti li lmentaw minnhom l-atturi m'humiex sostanzjali b'tali mod li necessarjament iwasslu ghar-rexissjoni tal-appalt bejn il-partjiet.

Il-Qorti hija tal-fehma illi kif jirrizulta mix-xhieda li kieku si trattava biss minn xoghol mhux komplut, il-konvenut kellu diversi okkazzjonijiet sabiex ilesti x-xogholijiet li pprometta li kellu jaghmel u dan stante illi huwa baqa' jmur jahdem

fid-dar ta’ l-atturi diversi drabi qabel ma twaqqaf u nfethet il-kawza.

Inoltre l-Qorti ma taqbilx illi d-difetti ma kienux sostanzjali jew li setghu gew rimedjati facilment. Ladarba skond il-konvenut id-difetti setghu jigu rimedjati facilment, allura huwa messu ha l-passi kollha biex jirrimedja qabel ma halla l-kwistjoni tiskala b’dak il-mod. Mhux minnu li l-atturi ma hallewhx jirrimedja anzi jirrizulta li huma kienu qed jinsistu li jirranga l-affarijiet ghax ghalihom ma kienux accettabli kif kienu.

Id-difetti deskritti mill-atturi u miz-zewg periti huma fil-fehma ta’ din il-Qorti sostanzjali ghal kwalunkwe kuntratt ta’ appalt ta’ ghamara. Il-Perit Pace jaqbel mal-perit Torpiano li ma kienitx kwistjoni li l-affarjiet jittrangaw izda kien hemm aktar affarijiet fundamentali u kien hemm dubbju kemm kull item setgha jittranga (pagna 119 para 2).

Fl-eskussjoni tieghu l-Perit Pace isemmi li l-bieb tal-garage kien maghmul hazin, ma kienx jaghti sigurta’ u ma kienitx semplici kwisjtoni li ma thalliex iwahhal boltijiet. Fil-balavostri d-difetti li kien hemm ma setghux jigu rrangjati billi kien hemm balavostri li ma kienux ugwali. Lostru jew setting ma kienx se jirranga affarijiet aktar fundamentali. Ghar-rigward tal-paletti, dawn ma kienux ta’ kwalita’, kienu mibruma u mhux settjati tajjeb u d-dawl setgha jghaddi minnhom. Ghalhekk kien hemm bzonn li jizzarma l-*frame* u mhux semplicement tbiddel il-paletti hziena. Dwar il-bibien fil-kcina, dawn twahhlu hazin, u kien hemm partijiet tal-*lining* tal-*lamination* nieqsa, u biex jittrangaw l-affarijiet kien hemm bzonn li jizzarma x-xoghol li sar. Rigward il-*frame* tal-lokk l-injam kien ta’ hxuna differenti, ghalhekk mhux tajjeb, u ma setghax jittranga imma jrid jinqala’ u jinbidel. Inoltre dwar ix-xoghol li l-konvenut ma thalliex iwahhal u li kien fil-*garage* **t**al-konvenut, gie kostatat mill-Perit li dana ma kienx ix-xoghol kif kien ordnat mill-atturi, cjoe skond id-disinni li tawh.

Il-Perit osserva li x-xoghol ma giex ordnat biex isir darbtejn. Wara kollox l-atturi flus tajba tawh lill konvenut.

L-atturi xehdu kif huma nsistew mal-konvenut li riedu xoghol ta' kwalita` gholi. Tant hu hekk, illi huma wrewh xoghol iehor (mahdum minn mastrudaxxa iehor) li kien tal-kwalita’ minnhom mixtieqa, sabiex jiggwidawh fil-livell tax-xoghol li kienu qeghdin jistennew minnu. Ghaldaqstant f'dan il-kuntratt partikolari, il-kwalita’ tax-xoghol kien element essenzjali tal-kuntratt.

Il-konvenut jallega illi l-atturi tant kienu kuntenti bix-xoghol tieghu, illi sahansitra ziedu l-ordni ghall-kcina. Jirrizulta mid-dokumenti prodotti a fol. 94 u 95, illi l-maggjor parti tal-ghamara giet ordnata fil-21 ta’ Lulju 1997 meta nghata wkoll depozitu ta’ elf u disa’ mitt Lira Maltin (Lm1,900), filwaqt illi l-ordni tal-kcina giet konfermata fit-3 t’Awwissu 1997 meta nghatat kapparra ta’ tliet mitt Lira (Lm300). Ghaldaqstant jirrizulta cjar illi l-ordni tal-kcina saret cirka gimghatejn mill-ewwel ordni u cioe li sa dak in-nhar, il-konvenut kien ghadu ma kkonsenja l-ebda xoghol lill-atturi. Iz-zieda fl-ordni taghhom ma tistax tinftiehem bhala approvazzjoni tax-xoghol prodott mill-konvenut, stante illi f'dak l-istadju l-konvenut kien ghadu ser jibqa’ x-xoghol.

Inoltre il-konvenut jargumenta illi l-atturi tawh ukoll pagament iehor waqt li kien qed jesegwixxi x-xogholijiet. Il-Qorti tifhem li l-atturi tawh dawn il-flus stante illi huma kienu mwieghdin mill-konvenut, illi kien ghad irid iwettaq *finishing* fix-xogholijiet. Tant hu hekk, illi anke fil-mori tal-kawza, l-konvenut insista li huwa ma kompliex ix-xogholijiet sal-ahhar.

Rigward il-kwistjoni tal-bibien interni, il-Qorti hija tal-fehma, u taqbel mal-periti, li fic-cirkostanzi l-atturi kellhom dritt li jwaqqfu l-appalt moghti lill-konvenut, meta huma ma kinux kuntenti mill-kwalita` tax-xoghol u kellhom parir professjonali illi x-xogholijiet ma gewx imwettqa kif jitolbu l-arti u s-sengha.

Ghalhekk l-ewwel talba ta’ l-atturi ghandha tigi milquha, u fl-istess hin tichad l-eccezzjoni tal-konvenut li x-xoghol kien skond is-sengha u l-arti, u l-kontrotalba tieghu ghal

danni sofferti minnu u dana billi l-atturi kienu intitolati li jitterminawlu l-appalt.

Danni

Fin-nota taghhom a fol 134 l-atturi jghidu li jaqblu sostanzjalment mal-konkluzzjonijiet tal-perit izda qed jippretendu li ghandhom jinghataw -

a) il-valur tal-gallerija Lm900 – li ma nhadimx mill-konvenut, u ghalhekk ma kellux jitnaqqas mill-perit tekniku billi ma jifformax parti mill appalt mertu tal-kawza u
b) il-perit messu indika differenza fiz-zieda tal-prezz anke fil-kcina, kif ghamel fl-oggetti l-ohra. Huma ghalhekk qed jippretendu b'kollox Lm5,535 minghand il-konvenut.

Dwar l-ewwel punt, xehed in eskussjoni l-perit tekniku u qal li d-Lm900 kien diga naqqashom, ghax kien hemm l-ammont globali li kien gie stmat u mbaghad naqqas ix-xogholijiet kollha li ma kienux saru, imbaghad kien hemm id-danni, jigifieri d-Lm900 kienu diga maqtugha mill-kont. (ara xhieda a fol. 169).

Kwantu ghall ammont l-iehor mitlub, il-Qorti taghmel dawn l-osservazzjonijiet. Tul dina l-kawza li lha sejra s-snin, l-atturi baqghu jaghmlu uzu mix-xoghol li sar mill-konvenut, u ma giex indikat li huma rrimedjaw b'xi mod ghal ilmenti li kellhom. Lanqas ma pproducew fil-mori tal-kawza stimi godda minghand mastrudaxxi ohra sabiex issir l-ghamara mill-gdid.

Il-Qorti tifhem li l-atturi sofrew xi danni, u biex jirrimedjaw, f'certi affarijiet, se jhallsu aktar mill-kienu se jhallsu qabel. Imma stante wkoll li huma baqghu jaghmlu uzu mill-ghamara li lmewtaw minnha u li lanqas sar attentat biex tinbidel fl-istadji kmieni tal-kawza, jekk illum sejrin ihallsu izjed sabiex issir l-ghamara in kwistjoni mill-gdid, huma sejrin jibbenefikaw minn ghamara gdida. Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi *arbitrio boni viri* li l-ammont akkordat mill-perit bhala danni ghandu jigi dimezzat u minflok il-konvenut ghandu jhallashom nofs Lm1,330 cjoe Lm665.

B'kollox mela l-konvenut ghandu jhallas lill atturi Lm3,005 u Lm665: Total Lm3,670

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi;
il-Qorti tiddeciedi
billi tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara l-kuntratt ta' appalt tal-ghamara bejn il-partijiet xjolt, stante illi x-xogholijiet kollha konsenjati, ghajr il-bieb tal-hgieg tal-gallarija, ma nhadmux skond is-sengha u l-arti;
Tiffissa l-perjodu perentorju ta' tliet xhur illi fih l-atturi ghandhom jirritornaw lill-konvenut il-bieb ta' barra, il-bieb tal-garage, il-puggaman u l-kcina, liema ghamara ghandha tigi maqlugha minn fuq il-post mill-istess konvenut f'data moghtija lilu mill-atturi, liema data m'ghandhiex tkun izjed minn tlett xhur mil-lum;

Il-Qorti tordna lill-konvenut ihallas lill atturi bhala rifuzjoni u danni s-somma ta' tlett elef sitt mija u sebghin lira Maltin (Lm3,670);
Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u l-kontrotalba tieghu;
L-ispejjez kollha jigu sopportati mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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