MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**MARK CHETCUTI**

Seduta tat-22 ta' April, 2013

Citazzjoni Numru. 133/2005

**Kim Degabriele u Martin Degabriele**

**vs**

**Joseph Grech ezercitanti fil-kummerc taht l-isem Grech Brothers**

**Il-Qorti,**

Rat ic-citazzjoni tal-atturi tal-4 ta’ Frar 2005 li jghid hekk:

Peress illi l-atturi huma proprjetarji tal-plots 164/165, Qasam Industrijali, Luqa;

U peress illi l-atturi kellhom bzonn jizviluppaw din l-art u jibnu 'bar and restaurant' gdid;

U peress illi l-konvenut huwa bennej u jaghmel xoghol ta' bini u konsegwenza ta' dan u gie mqabbad mill-atturi sabiex jibnilhom dan il-'bar and restaurant';

U peress illi x-xoghlijiet ma sarux skond is-sengha u l-arti u rrizultaw f'diversi difetti liema difetti kellhom jigu jew koretti jew imbiddla;

U peress illi x-xoghlijiet hziena gew ikkonfermati minn perit imqabbad bi ftehim mal-konvenut;

U peress illi l-atturi diversi drabi interpellaw lill-konvenut sabiex jersaq ghall-likwidazzjoni ta' danni u dan baqa' inadempjenti.

Jghid il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li x-xogholijiet maghmula mill-konvenut gewwa plots 164/165, Qasam Industijali, Luqa ma sarux skond is-sengha u arti, liema xoghlijiet kagunaw danni lill-atturi;

2. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi b'konsegwenza tax-xoghol hazin maghmul mill-konvenut;

3. Tikkundanna u tordna lill-konvenut ihallas is-somma hekk kif likwidata minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez u imghax kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni,

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti jeccepixxi n-nuqqas ta' integrita ta' gudizzju stante li din l-azzjoni ma gietx promossa fil-konfront ta' terzi persuni involuti fil-binja, ossia Salvatore Grech u l-perit inkargat mill-istess atturi sabiex jissorvelja x-xoghlijiet.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi peress illi x-xogholijiet esegwiti mill-konvenut saru skond is-sengha u l-arti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi peress illi l-konvenut ma kkawza ebda dannu lill-atturi;

4. Illi x-xogholijiet saru skond l-arti u s-sengha u difatti l-eccipjenti u huh Salvatore Grech thallsu ghax-xoghol esegwit minnhom u dan wara li x-xoghol maghmul mill-eccipjenti u huh Salvatore Grech gie mkejjel u kkonfermat mill-perit inkarigat mill-atturi;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ir-rapport peritali u n-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenut;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-22 ta’ April 2013.

**Ikkunsidrat**

Din il-kawza hi ghal danni allegatament konnessi mill-konvenut fl-adempiment tieghu ta’ appalt ta’ xoghol ta’ bini moghti lilu mill-atturi. Qed jigi allegat li part mix-xoghol ma srx skond is-sengha u l-arti u l-konvenut ghandu jinzamm responsabbli u jhallas ghal dawn id-danni.

**Eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ integrita tal-gudizzju**

Il-konvenut Joseph Grech ighid li hu kien bi shab ma huh Salvatore ezercenti l-kummerc fil-kostruzzjoni bl-isem Grech Brothers u ghalhekk f’din il-kawza ghandu jiddahhal huh biex il-gudizzju jkun integru.

L-artikolu relevanti tal-ishubija ma jitolbux f’kaz ta’ ’particular partnership’ ghal ezercizzju ta’ sengha li jkun hemm kitba sakemm wiehed mill-ishab ma jkunx qed jikkontribwixxi proprjeta immobiljari fejn f’dan il-kaz jehtieg kuntratt pubbliku (art. 1650 tal-Kap. 16). L-istess artikolu relevanti ghall-ishubija jidderogaw mill-principju generali

illi debitur ghall-istess oggett jew fatt huma responsabbli in solidum stante li l-artikoli 1676 u 1676 ighid li s-sehem ta' responsabilta hi diviza b'mod ugwali bejn is-shab.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenut kien ikollu ragun in parte li mhix il-partijiet kollha relevanti huma fil-kawza ghalkemm b'daqshekk il-gudizzju xorta kien jkun integru izda biss sas-sehem ta' responsabilta mghobbi biha l-konvenut qua wiehed minn zewg shab fl-ishubija.

Pero l-Qorti ma taqbilx li l-gudizzju mhux integru ghax qed jigi allegat mhux is-shab kollha huma ccitati in gudizzju. Il-provi juru illi safejn jirrigwarda l-atturi l-ftehim ma sarx ma shubija izda ma Joseph Grech personalment ghalkemm ezercenti l-kummerc b'isem ta' Grech Brothers. Hu minnu illi fl-affidavit tieghu Joseph Grech ighid li kien bi shab ma huh Salvatore (u l-istess ighid huh fl-affidavit tieghu) u li t-tnejn hadmu fuq il-lant tax-xoghol tal-atturi, pero ex admissis il-konvenut jixhed li r-rati tax-xogholijiet maghmula mill-Perit Mangion gew iffirmati minnu u l-atturi. F'din il-laqgha kienu prezenti biss hu, l-atturi u l-Perit (fol. 184 u 185 tal-process). Zied li hu iffirma f'isem huh. Huh Salvatore qal li Joseph Grech iffirma wahdu pero f'ismu wkoll u wara l-laqgha qallu x'gara (fol. 192 tal-process). L-istess Joseph Grech b'referenza ghall-istima u kont li jinsab a fol. 46 et seq. tal-process ighid li hu qabel mal-prezzijiet miftehma u thallas. F'parti ohra tax-xiehda jghid li hu kien jithallas tax-xoghol akkont u wara li l-perit jiccertifika x-xoghol u l-hajt jithallas id-differenza (fol. 183 tal-process).

Rigward il-hlasijiet l-attur Kim Degabriele jghid li dejjem hallas cash lil konvenut u ma jiftakarx harigx xi cheques f'isem Grech Brothers.

Dawn il-provi jinducu lil Qorti tasal ghal konkluzzjoni illi Joseph Grech ma kienx kategorikament car li hu kien qed jidhol ghall-inkarigu bhala shab ma huh Salvatore, u f'isem shubija tant li meta ffirma ghar-rati ma jidhirx li ffirma hlief ghalih innifsu. Salvatore kien ikun fuq il-lant tax-xoghol pero ma jidhirx li ppartecipa la fil-ftehim dwar ir-rati u lanqas fl-accettazzjoni tal-flejjes dovuti jew il-hlas

taghhom. Kien Joseph Grech li inkariga ruhu mal-atturi u l-ftehim li kien hemm bejnu u huh hu res inter alios acta l-atturi billi l-ishubija qatt ma giet mgharfa lilhom bhala l-parti li qed tikkontratta mal-atturi tant li Salvatore Grech la deher u wisq anqas iffirma xi haga li tista' twassal lil Qorti biex tikkonkludi li l-atturi kienu konsapevoli li qed jinnegozjaw ma' shab u mhux ma' Joseph Grech bhala dak ezercenti l-kummerc bl-isem Grech Brothers, kienet x'kienet ir-relazzjoni interna ma' huh Salvatore. Prova cara ta' shubija li tirrizulta mill-ftehim jew mill-konoxxenza tal-atturi li qed jiftehmu ma' shab kellha tingieb mill-konvenut u dan naqas li jaghmel din il-prova.

Kwindi din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

**Mertu**

L-atturi qed jallegaw xoghol hazin mill-konvenut li ma sarx skond is-sengha u l-arti. Il-gurisprudenza tghallimna s-segwenti:
Issir referenza ghas-sentenza moghtija fis-6 ta' Ottubru 2004 mill-Qorti ta' l-Appelli Inferjuri fl-ismijiet **Pierre Darmanin Vs Moira Agius et** fejn inghad li:-
“L-appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li lquddiem juri difetti. L-appaltant ghandu l-obbligu li jezegwixxi xogholu sew skond is-sengha u l-arti u jrid jippresta almenuu kapacita` ordinarja. Dan fis-sens li hu "ghandu jiggarantixxi l-bonta` tax-xoghol tieghu".

L-appaltatur li jezegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett ta' l-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezekuzzjoni hazina. Ghax kif jinsab ritenut ukoll "f'kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmelx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigu l-quddiem…..

Huwa pacifiku ukoll illi l-hlas tal-prezz tal-appalt jew il-hlas akkont ma jfissrux necessarjament approvazzjoni tax-xoghol jekk dan fil-fatt jirrizulta difettuz.

Meta allura jirrizultaw dawn id-difetti, kif certament hu l-kaz in ispecje, l-appaltatur jitqies in kolpa minhabba inadempiment. Il-kolpa kontrattwali hija dik li tikkonsisti fin-nuqqas ta' l-ezekuzzjoni, jew f'ezekuzzjoni hazina, ta' l-obbligazzjoni rizultanti mill-kuntratt.

Effettivament, it-tutela akkordata mil-ligi lill-kommittent tinkwadra ruhha fl-ambitu ta' dik ir-responsabilita` kontrattwali normattiva minhabba inadempiment. Li jfisser li l-kommittent jista' jopta li jagixxi gudizzjarjament jew bl-ezekuzzjoni specifika ta' l-appalt jew bl-azzjoni li twassal ghar-rizoluzzjoni tal-kuntratt (Art 1069 (1) tal-Kodici Civili). Fil-kaz il-wiehed jew l-iehor il-kommittent ikollu d-dritt jirreklama d-danni (Art 1069 (2)).

Jekk l-appaltant jallega li l-appaltatur minnu mqabbad jezegwixxi x-xoghol hazin, u fil-fatt ix-xoghol ikun fih xi difetti, dan ma hux bizejjed biex il-Qorti tiddikjara l-appaltatur responsabbli ghad-danni; ghax jekk id-difetti huma tali li fil-fehma tal-Qorti, u a sodisfazzjoni taghha, ma jaghtux lok ghad-danni, id-deklaratorja tar-rresponsabilita` ghad-danni ma hiex ammissibbli. U dan aktar u aktar jekk jittrapela li d-difetti riskontrati huma tant insinjifikanti u riparabbli malajr.

Jekk id-difetti ma jkunux essenzjali jew sostanzjali l-appaltant ma ghandux dritt jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt izda biss li jitlob li dawk id-difetti jigu riparati jew l-appaltatur jaccetta riduzzjoni fil-prezz."

F'dan il-kaz jidher li l-appalt gie konkluz u l-appallatur thallas. Kwindi l-kwistjoni hawn mhix ghall-esekuzzjoni specifika jew ir-rizoluzzjoni izda dik tad-danni sofferti minhabba n-nuqqasijiet tal-konvenut fl-esekuzzjoni tal-ftehim.

Il-Qorti nnominat lil Perit Tekniku Alan Saliba fuq l-aspetti teknici tal-kaz li investiga il-lanjanzi mressqa mill-atturi qua xogholijiet li ma sarux skond is-sengha u l-arti. F'zewg rapporti li hu ghamel hu kkonkluda s-segwenti:

1. Li kien hemm xoghol hazin maghmul fil-kontrabejt nuqqas ta’ hila fis-sengha u l-arti da parti tal-konvenut li l-ispiza necessarja biex tissewwa u tigi rattifikata tammonta ghal €2,245.52 (para. 38 u 39 tal-ewwel rapport peritali a fol. 126 u 127 tal-process).

2. Li kien hemm xoghol hazin fis-soqfa tal-konkos tat-toilets rizultat ta’ nuqqas ta’ hila fis-sengha u l-arti da parti tal-konvenut li l-ispiza necessarja biex tissewwa tammonta ghal €500 (para. 50 u 51 tal-ewwel rapport peritali a fol. 131 tal-process).

3. Li l-faccata mhix invell partikolarment fejn hemm il-blajjet tat-twieqi li bil-kisi li sar minn terzi ma tghattietx. Ix-xoghol fil-bini tal-faccata mill-konvenut ma sarx skond is-sengha u l-arti pero ghalkemm dan id-difetti ma jistax jigi rimedjat billi jirrikjedi intervent strutturali fuq il-binja nfisha, arbirio u boni viri l-Perit Tekniku ikkwantifika l-ispiza li kieku giet rimedjata qabel sar il-kisi fl-ammont ta’ €3,000 bil-prezzijiet tal-lum, u dan stante l-kobor tal-faccata u l-fatt li qeghda bejn tlett toroq (para. 02 sa 06 a fol 229 u 230 tat-tieni rapport peritali).

4. Li xi hitan interni partikolarment wara l-bar huma maqluba vertikalment u dan influixxu fuq it-tikhil u tqeghid ta’ madum li sar sussegwentement minn terzi. Il-Perit Tekniku ikkontenda li dawn il-hitan ma gewx mibnija skond is-sengha u l-arti mill-konvenut pero illum huma irrimedjabbli minhabba x-xogholijiet ulterjuri li saru. Il-Perit Tekniku kkonkluda illi l-ispiza kieku kellhom jigu riparati qabel saru x-xogholijiet sussegwenti kien ikun ta’ €1,000 arbitrio u boni viri dejjem bil-prezzijiet tal-lum.

Il-Perit Tekniku cahad il-lanjanzi l-ohra tal-atturi jew ghax id-diskrepanzi kienu de minimis li ma jistghax jitqiesu bhala nuqqasijiet fl-adempiment tal-inkarigu tal-konvenut jew ghax ma rrizultawx difetti allegati.

Il-Qorti ma ghandhiex raguni ghalfejn tiddubita mill-kostatazzjonijiet teknici maghmula mill-perit tekniku li ghandu l-esperjenza u l-kapacita jiddetermina kwistjonijiet specjalizzati, aktar u aktar meta l-partijiet ma ressqu ebda

prova sodisfacenti li tista’ titfa’ dubju fuq il-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku.

Hu minnu illi fir-rigward tal-kumpens qua danni moghtija arbitrio u boni viri mill-Perit Tekniku jirrigwardaw difetti li llum ma jistghux jigu rimedjati minhabba xogholjiet ulterjuri li saru, il-Qorti tqis illi t-talba attrici li l-konvenut jinzamm responsabbli ghal dawn id-danni hi gustifikata. Hu minnu illi l-attur ipprova jghatti d-difett fil-binja b’xogholijiet ta’ kisi u ta’ madum flok irrangahom pero dan ma jfissirx li tilef id-dritt jew irrinunzja ghad-dritt ghad-danni soffert. Jista’ jigi argumentat illi ormai d-dannu ma jistax jigi rrangat u ghalhekk mhux aktar kwantifikabbli jew reklamabbli. Pero l-Qorti tqis illi d-dannu li temani mill-kolpa kontrattwali bhal f’dan il-kaz tmur oltre s-semplici tiswija jew esekuzzjoni tal-oggett specifiku tal-appalt. Hi l-fehma tal-Qorti illi l-atturi sofrew telf patrimonjali fil-binja bil-faccata mzaqqa u hitan interni mhux invellati sew. Dan it-telf patrimonjali jikkonsisti f’nuqqas fil-valur ’resale’ tal-proprjeta innifisha li minhabba dawn id-difetti, il-binja tilfet f’dak li hu estetiku u kwindi fil-livell ta’ finish tal-istess proprjeta. Id-dannu kwantifikat mill-Perit Tekniku ma jistax jitqies bhala eccessiv peress illi hu stima tal-valur biex id-difett jigi rrangat kieku ghadu fi stat ta’ gebel u saqaf u ghalhekk id-danni kwantifikati gew minimizzati daqs li kieku d-difett ser jigi rrangat, liema dannu l-atturi indubbjament kienu jkunu intitolati ghalih. Ghalkemm il-Perit Tekniku fl-eskussjoni li saritlu zied li l-valur tat-tiswija kien ikun inqas kieku d-difetti gew irrangati fiz-zmien tal-appalt minhabba tibdil fil-prezzijiet tul iz-zmien, pero id-dannu itellef mill-valur resale tal-binja u l-Qorti tqis illi l-valuri li ta l-Perit ghandhom jintuzaw ghal-finijiet ta’ kwantifikazzjoni ta’ danni bla ebda tnaqqis. Wara kollox il-kawza infethet ftit wara l-ezekuzzjoni tax-xoghol u l-konvenut cahad kull responsabilta. Ghalhekk l-atturi ma ghandhomx ibatu mit-tul li hadet il-kawza ghax skond l-argument tal-konvenut l-ispiza biex jigu rattifikati d-difetti kienet tkun inqas kieku sar fiz-zmien tal-hsara addebitata.

Il-Qorti tqis illi l-attur ppruvaw il-kawza taghhom in kwantu whud mid-difetti konsistenti f’xoghol hazin minnhom

allegati u ghandhom jigi kumpensati fl-ammonti li l-Perit Tekniku ikkwantifika.

**Decide**

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tan-nuqqas ta’ integrita tal-gudizzju mressqa mill-konvenut, tilqa’ t-talbiet attrici, tillikwida d-dannu soffert fl-ammont ta’ €6,745.52 u tordna lil konvenut ihallas din is-somma lill-atturi in linea ta’ danni bl-imghax mid-data tas-sentenza, u bl-ispejjez kontra l-konvenut.

**< Sentenza Finali >**

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