MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRAZIELLA BEZZINA

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2013

Talba Numru. 1547/2010

Ian u Maria konjugi Degabriele
(ID-356261-(M) u 541662-(M) rispettivament)

vs

Rainbow Mix Concrete Limited
C-6763

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-talba li permezz tieghu l-atturi qed jitolbu lis-socjeta’ konvenuta sabiex thallas is-somma ta’ elf u mitejn u tnejn u ghoxrin ewro u hmistax-il centezmu (€1,222.15c) rapprezentanti danni sofferti mill-atturi li ghalihom hija responsabbli s-socjeta’ konvenuuta.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju li qed jigi pprezentat kontestwalment u bl-imghax skond il-ligi sad-data ta’ l-effettiv pagament kontra l-istess socjeta’ konvenuta ngunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tas-socjeta’ konvenuta, li permezz taghha eccepiet illi s-socjeta’ eccipjenti m’hijiex responsabbli ghad-danni li gew allegatament subiti fil-fond tal-atturi kif allegat minnhom fl-avviz promutorju; Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalsiasi htija addebitata lis-socjeta’ eccipjenti, u kwalsiasi ammont in linea ta’ danni li qed jirreklamaw l-atturi, ghandhom jigu debitament ippruvati skond il-ligi; Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici hija wahda insostenibbli stante li s-socjeta’ eccipjenti gja wettqet diversi xogholijiet fil-fond tal-atturi – fuq bazi purament *ex gratia* u minghajr ebda ammissjoni ta’ htija, wara li l-istess atturi kienu allegaw illi sofrew danni simili ghal dawk pretizi bl-avviz promutorju; Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kien unikament l-obbligu tal-atturi illi jimminimizzaw id-danni allegatament subiti minnhom – obbligu li mill-avviz promutorju u mill-ammont mitlub jidher car illi ma giex onorat; Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, id-danni pretizi mill-atturi huma fi kwalunkwe kaz eccessivi; Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u jimmeritaw illi jigu respinti, bl-ispejjez kontra l-atturi, billi m’huwiex minnnu illi s-socjeta’ eccipjenti hija debitrici tal-atturi.

Semgha x-xhieda tal-partijiet, u ha konjizzjoni tad-dokumenti esebiti minnhom.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidra,

Illi permezz ta’ din l-azzjoni l-atturi qed jitolbu hlas minghand is-socjeta’ konvenuta tas-somma ta’ elf mitejn tnejn u ghoxrin ewro u hmstax-il centezmu (€1,222.15c) liema ammont jirraprezenta xogholijiet u spejjez relatati ma’ riparazzjonijiet li saru minn persuni, fuq inkarigu tal-atturi, fil-fond proprjeta’ tal-atturi, in segwitu ghal xogholijiet ta’ zvilupp li saru mis-socjeta’ konvenuta fis-sit adjacenti ghall-fond proprjeta’ tal-atturi. Illi s-socjeta’ konvenuta giet inkarigata minn terzi sabiex twettaq xoghol

ta' zvilupp – ossia hatt ta' bini ezistenti u zvilupp ta' dan is-sit f'diversi appartamenti – f'sit li jigi biswit il-proprjeta' tal-atturi, liema xoghol ta' zvilupp sar diversi snin ilu. Illi waqt illi kienu qed isiru dawn ix-xogholijiet, irrizultat hsara fil-fond proprjeta' tal-atturi, partikolarment minhabba perkolazzjoni u ingress ta' ilma, kif ukoll minhabba l-fatt illi l-bini tal-atturi strah wara li sar l-izvilupp mis-socjeta' konvenuta. Illi dawn il-hsarat kienu koncentrati principalment fil-hitan u soqfa tal-bini tal-atturi fejn jikkonfinaw mal-proprjeta' li kienet qed tigi zviluppata mis-socjeta' konvenuta.

Illi s-socjeta' konvenuta inkarigat persuni sabiex jaghmlu xogholijiet ta' riparazzjoni fil-fond proprjeta' tal-atturi, izda kien hemm xogholijiet illi ma gewx imwettqa' skond is-sengha u l-arti, filwaqt illi xogholijiet ohra ma sarux jew ma gewx kompletati. Illi f'dan ir-rigward l-atturi nkarigaw is-servizzi ta' Ufficju ta' Periti Arkitetti, li wettqu spezzjoni fil-proprjeta' tal-atturi fid-9 ta' Marzu, 2009, u hejjew rapport li fih taw deskrizzjoni tal-istat tal-proprjeta' tal-atturi u n-nuqqasijiet u difetti li rriskontraw. Illi f'dak l-istadju x-xoghol ta' zvilupp, ossia kostruzzjoni, fil-fond adjacenti kienu konkluzi jew fi stadju avanzat hafna.

Illi l-atturi jindikaw x'kienu x-xogholijiet li gew imwettqa minn persuni fuq inkarigu tas-socjeta' konvenuta, li ma sarux skond is-sengha u l-arti jew li baqghu ma sarux, u liema xogholijiet eventwalment saru minn persuna li gie inkarigat mill-atturi – u cioe' minn Joseph Galea – u ghal-liema xogholijiet hallsu l-istess atturi. Illi in forza ta' din l-azzjoni l-atturi qed jitolbu refuzjoni minghand is-socjeta' konvenuta ta' dawn l-ammonti mhallsa lil Joseph Galea, kif ukoll tal-ispejjez li thallsu ghar-rapport peritali u ghal spejjez extra-gudizzjarji li thallsu lill-Avukati tal-atturi.

Illi r-rapprezentant tas-socjeta' konvenuta ddikjara illi l-istess socjeta' konvenuta giet inkarigata minn David Debono sabiex twaqqa' bini ezistenti, proprjeta' tal-istess Debono, u tibni blokk ta' appartamenti minnflok. Illi dan ix-xoghol beda fl-2006 u gie konkluz fl-2010. Illi waqt illi kienu qed jigu ezegwiti x-xogholijiet, anzi kienu waslu fi stadju avanzat, l-atturi lmentaw li rrizultat xi hsara fil-

proprjeta’ taghhom, senjatament xi konsenturi kif ukoll xi moffa mal-hitan, konsegwenza ta’ perkolazzjoni ta’ ilma waqt illi kien qed isir l-izvilupp. Illi r-rapprezentant tas-socjeta’ konvenuta mar fil-proprjeta’ tal-atturi sabiex jara tali hsarat, u ghalkemm deherlu illi tali hsara ma kienitx konsegwenza tax-xoghol imwettaq mis-socjeta’ konvenuta, madanakollu, u sabiex jigu evitati “...*kumplikazzjonijiet legali ghal kumpannija*...”, inkariga s-servizzi ta’ certu Charles Piscopo sabiex iwettaq ix-xogholijiet ta’ riparazzjoni mehtiega. Illi tali xogholijiet saru, u dan a sodisfazzjon tal-atturi, u s-socjeta’ konvenuta hallset lill-imsemmi Piscopo, u imbaghad ottjeniet hlas minghand il-proprjetarju tal-izvilupp, u cioe’ minghand David Debono.

Illi r-rapprezentant tas-socjeta’ konvenuta jikkontendi illi x-xogholijiet li kienu mehtiega li jsiru fil-fond proprjeta’ tal-atturi, u cioe’ li jigu mkahhla l-konsenturi u li imbaghad jigu mizbugha l-hitan, saru a sodisfazzjon tal-atturi, tant illi l-atturi kienu wrew ix-xewqa illi jinbidel il-kulur tal-hitan ta’ wahda mill-kmamar li kienet ser tinzebagh, u li l-atturi effettivament ghazlu din iz-zebgha, u l-kamra giet mizbugha b’din iz-zebgha. Illi r-rapprezentant tas-socjeta’ konvenuta jiddikjara illi kien fadal biss li jinbidel xi madum tal-hitan tal-kamra tal-banju, izda minhabba li dan kellu jsir minn Charles Piscopo madwar gimgha wara u l-atturi ma setghux jistennew, l-istess atturi inkarigaw persuna ohra sabiex iwettaq dan ix-xoghol.

Ikkunsidra,

Illi mill-provi mressqa mill-partijiet jirrizulta illi s-socjeta’ konvenuta kienet giet inkarigata minn terza persuna, certu David Debono, sabiex twettaq xoghol ta’ zvilupp fis-sit proprjeta’ tieghu, liema fond kien jikkonfina mal-proprjeta’ tal-atturi. Illi jidher illi waqt illi kien ghaddej dan il-progett ta’ zvilupp irrizultat hsara fil-fond tal-atturi, senjatament fil-hitan u soqfa li jikkonfinaw direttament mas-sit fejn kien qed isir l-izvilupp, u dan minhabba perkolazzjoni u ingress ta’ ilma, u minhabba xi moviment li sehh fil-bini tal-atturi, u dan ‘l ghaliex il-bini strah. Illi rrizulta wkoll illi l-hsarat li kienu qed jilmentaw minnhom l-atturi kien rahom anke d-

direttur tas-socjeta’ konvenuta, li minghajr ma kien qed jammetti responsabilita’ ghal tali hsarat, ta struzzjonijiet lil persuna li solitament tigi kontrattata minnhom sabiex jaghmel dan it-tip ta’ xoghol, u cioe’ Charles Piscopo, sabiex iwettaq ix-xogholijiet ta’ tiswija li kienu mehtiega fil-fond proprjeta’ tal-atturi. Illi dawn ix-xogholijiet gew imwettqa, bl-eccezzjoni tat-tqeghid tal-madum tal-kamra tal-banju, u l-imsemmi Charles Piscopo thallas ghax-xoghol li ghamel. Illi mill-atti ma jirrizultax meta gew imwettqa dawn ix-xogholijiet minn Charles Piscopo, madanakollu ddikjara illi tali xogholijiet saru minnu f’temp ta’ jumejn, ghaliex ma kienx hemm affarijiet kbar sabiex jigu rimedjati l-hsarat.

Illi mill-atti ma jirrizultax jekk ix-xogholijiet riparatorji li saru mill-imsemmi Charles Piscopo gewx imwettqa qabel, jew wara, li gie mhejji r-rapport li gie ffirmat mill-Perit David Drago datat 10 ta’ Marzu, 2009. Madanakollu, jidher illi dan ir-rapport gie mhejji qabel ma saru tali xogholijiet, ghaliex fir-ritratti mehmuza mar-rapport jidhru diversi konsenturi li kienu ghadhom mhux imkahhlin, kif ukoll moffa fil-hitan u soqfa. Illi f’dak li jirrigwarda x-xoghol li gie mwettaq minn Joseph Galea, il-fatturi rilaxxjati minnu huma lkoll datati 2 ta’ Ottubru, 2009, u ghalhekk tali xogholijiet necessarjament saru qabel din id-data. Fir-rigward tax-xoghol li sar minnu, fuq inkarigu tal-atturi, ikkjarifika illi fl-istudy mela l-konsenturi u zeba’ il-kamra, f’dak li jirrigwarda t-tromba tat-tarag, il-konsenturi kienu mkahhlin, izda kellu jerga’ jizbogh il-hajt u kien hemm gholi ta’ zewg sulari, filwaqt illi f’dak li jirrigwarda l-kamra tal-banju, kien hemm il-htiega li jaghmel il-*grouting* bejn il-madum, oltre li pogga f’posthom il-*units* tal-istess kamra tal-banju. Illi f’dak li jirrigwarda l-mghodija tad-dawl fil-hajt tal-bitha, kien hemm il-htiega li jitqattghu t-trinek ghall-*conduits* tad-dawl, u jghaddi l-istess dawl. Illi r-rapprezentant tas-socjeta’ konvenuta, in kontroezami, ikkonferma illi l-hajt tal-giardina tal-atturi kien inhatt mil-lavranti tieghu, u kien rega’ inbena; qabel ma nhatt kien hemm id-dawl ghaddej minnu, filwaqt illi meta rega’ inbena, jidher illi ma tqattghux trinek fil-hajt il-gdid sabiex jergghu jghaddu l-*conduits* tad-dawl. Illi dan ix-xoghol kollu li sar minn Galea sar fuq medda ta’ tliet-(3) gimghat.

Ikkunsidra,

Illi l-kontestazzjoni tas-socjeta' konvenuta ghat-talba attrici hija bbazata principalment fuq zewg premessi: Illi s-socjeta' konvenuta ma tahtix u m'hix responsaabli ghall-hsara li rrizultat fil-proprjeta' tal-atturi waqt illi kien qed jigi mwettaq il-progett ta' zvilupp, u l-fatt li l-istess socjeta' konvenuta nkarigat persuna sabiex twettaq dawn ix-xogholijiet riparatorji, m'hix bl-ebda mod ammissjoni ta' responsabilita' ghall-hsara li rrizultat fil-proprjeta' tal-atturi. Illi oltre dan, l-azzjoni tal-atturi kellha tigi proposta fil-konfront tas-sid tas-sit fejn gie mwettaq l-izvilupp, u cioe' fil-konfront ta' David Debono, *invece che* fil-konfront tas-socjeta' konvenuta.

Illi in rigward ghall-ewwel linja difenzjonali jehtieg illi ssir referenza ghar-rapport peritali, li ghalkemm huwa *ex parte*, ghandu fi kwalunkwe kaz valur probatorju, partikolarment ladarba dan ma gie bl-ebda mod kontradett minn ebda persuna teknika ohra. Illi minn qari ta' dan ir-rapport huwa ferm evidenti illi l-hsara li rrizultat fil-fond tal-atturi hija – fil-maggior parti taghha – koncentrata fil-parti tal-bini li tikkonfina mal-izvilupp li sar mis-socjeta' konvenuta. Illi ghalkemm ma giex ipprezentat *condition report* dwar l-istat tal-fond tal-atturi qabel ma nbeda l-izvilupp - li huwa ferm probabbli li gie mhejji mill-Perit Ray Vassallo li wettaq spezzjoni tal-fond tal-atturi qabel ma nbeda x-xoghol - huwa evidenti mix-xhieda tar-rapprezentant tas-socjeta' konvenuta illi l-hsara li ra fil-fond proprjeta' tal-atturi meta mar ghandhom fl-2009, ma kienitx tezisti meta saret l-ispezzjoni originali, ghaliex altrimenti sigurament kien jaghmel referenza ghaliha. Illi anke n-natura tal-hsara li rrizultat fil-fond proprjeta' tal-atturi hija kompatibbli ma nuqqasijiet da parti tas-socjeta' konvenuta fit-twettiq tal-izvilupp li sar minnha. Illi anke f'dak li jirrigwarda l-possibilita' li kien hemm xi caqliq fil-bini tal-atturi, u li dan strah, huwa konsegwenza diretta tal-izvilupp li sehh mis-socjeta' konvenuta, partikolarment fid-dawl ta' dak li stqarr id-direttur tas-socjeta' konvenuta in kontroezami, illi meta hattew il-fond proprjeta' ta' David Debono, innotaw illi kien hemm il-hamrija taht il-

pedamenti tal-fond tal-atturi, u ghalhekk ittiehdu xi mizuri, a spejjez tal-klijent tieghu, sabiex tali pedamenti jissahhew. Illi minn tali dikjarazzjoni jirrizulta illi bix-xoghol ta' zvilupp li sar mis-socjeta' konvenuta, partikolarment ta' thammil u skavar, inkixfu l-pedamenti tal-fond tal-atturi, u konsegwentement dawn setghu ddghajfu, bil-konsegwenza li mbaghad il-bini strah.

Illi fid-dawl ta' tali kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal huwa sodisfacentement konvint illi l-hsara li rrizultat fil-fond tal-atturi, hija konsegwenza tal-izvilupp li gie mwettaq mis-socjeta' konvenuta fis-sit proprjeta' ta' David Debono. Illi ghalkemm is-socjeta' konvenuta sostniet illi nkarigat persuna sabiex twettaq ix-xogholijiet riparatorji fil-fond tal-atturi minghajr ammissjoni ta' responsabilita', u purament *ex gratia*, u li nghatat refuzjoni minghand Devid Debono ghall-hlas li gie mwettaq lil Charles Piscopo, madanakollu, ma ngabet ebda prova mis-socjeta' konvenuta in rigward, u lanqas il-*finance manager* tas-socjeta' konvenuta, Alfred Ciantar, ma ddikjara li s-socjeta' konvenuta kienet rceviet xi refuzjoni ghal tali spejjez. Anzi fl-affidavit tieghu stqarr illi; "... *billi <u>l-ispiza ghall-kumpanija</u>*[1] *sabiex jintbaghtu dawn il-haddiema u jsiru x-xogholijiet kienet ser tkun minima hafna, jien kont qbilt ma' Marc Aquilina illi jsir hekk sabiex jigu evitati kumplikazzjonijiet legali* ....". Illi kuntrarjament ghal dak li sostnew id-direttur tas-socjeta' konvenuta u l-finance manager taghha, il-fatti tal-kaz jindikaw illi l-ftehim informali li ntlahaq mis-socjeta' konvenuta mal-atturi li x-xogholijiet ta' riparazzjoni kienu ser isiru minnhom, ma kienx wiehed minghajr ebda ammissjoni ta' responsabilta', izda kien proprju ghaliex id-dirigenti tas-socjeta' konvenuta gharfu li kien hemm ness kawzali u dirett bejn il-hsara li rrizultat fil-fond tal-atturi u nuqqasijiet fit-twettiq tal-izvilupp li gie mwettaq minnhom.

Illi dwar il-fatt illi l-atturi regghu nkarigaw persuna sabiex twettaq mill-gdid xogholijiet li kienu saru minn persuna inkarigata mis-socjeta' konvenuta peress li dawn ma sarux skond is-sengha u l-arti, jew sabiex jigu kompletati xogholijiet li ma kienux tlestew, it-Tribunal, ukoll f'dan ir-

[1] Sottolinear tat-Tribunal

rigward, jinsab sodisfacentement konvint mill-fatti kif esposti mill-atturi u minn Joseph Galea - li ghamel l-istess xogholijiet - illi kien hemm il-htiega li tali xogholijiet isiru mill-gdid jew jigu kompletati. Illi mill-provi mressqa mill-partijiet rrizulta illi x-xoghol li sar minn Charles Piscopo sar b'certu ghaggla, tant illi x-xoghol li sar minnu gie mwettaq f'jumejn, oltre l-fatt illi kkonferma illi ma wettaqx ix-xoghol li kien mehtieg li jsir fil-kamra tal-banju. Min-naha l-ohra, Joseph Galea, qal li dam ghaddej bix-xoghol madwar tliet-(3) gimghat, u spjega wkoll illi kien hemm bnadi fid-dar tal-atturi fejn ta tliet-(3) passati zebgha, li jiggustifika t-tul taz-zmien li fih gie mwettaq ix-xoghol in kwistjoni. Illi rrizulta wkoll illi kien jonqos li jsir xoghol fil-kamra tal-banju, li gie kompletat minn Joseph Galea, oltre li ghamel ukoll xoghol ta' *trunking* fil-hajt tal-giardina, li ma kienx sar mill-persuna nkarigata mis-socjeta' konvenuta, u dan minkejja l-fatt illi qabel ma nhatt il-hajt in kwistjoni dan kien ghaddej minnu *conduit* tad-dawl.
Illi ghalhekk, u fin-nuqqas ta' prova da parti tas-socjeta' konvenuta li twassal lil dan it-Tribunal ghall-konvinciment illi l-hlas li sar mill-atturi lil Joseph Galea ghax-xoghol imwettaq minnu kien eccessiv, kif gie allegat fir-risposta taghhom, it-Tribunal ser jghaddi sabiex jakkolji t-talba tal-atturi ghal refuzjoni minghand is-socjeta' konvenuta ta' dan il-hlas imwettaq minnhom lill-imsemmi Joseph Galea.

Illi l-istess japplika f'dak li jirrigwarda dik il-parti tat-talba tal-atturi ghal refuzjoni tal-ispejjez li hallsu lill-Periti sabiex dawn wettqu spezzjoni fil-fond proprjeta' tal-atturi, u hejjew ir-rapport relattiv, liema kont u ricevuta jinsabu a fol.50 u 51 tal-atti. Illi tali spiza ma kienitx tkun mehtiega kemm-il darba ma rrizultatax il-hsara lmentata fil-fond proprjeta' tal-atturi.

Illi f'dak li jirrigwarda l-hlas li gie mwettaq mill-atturi lill-Avukati taghhom, liema hlas jirrizulta mir-ricevuta li tinsab a fol.52 tal-atti, it-Tribunal huwa tal-fehma illi ma nghatax rendikont u spjega adegwata dwar x'jirrigwardaw dawn l-ispejjez, u ghalhekk din il-parti tat-talba ghal refuzjoni ta' dan l-ammont, m'hix ser tigi akkolta. Illi ghalkemm saret referenza ghal xi laqghat li setghu saru bejn il-partijiet fil-presenza tal-konsulenti legali rispettivi taghhom, dan ma

gie sostanzjat bl-ebda mod, u tali dikjarazzjoni anke giet kontradetta mid-direttur tas-socjeta' konvenuta, u ghalhekk it-Tribunal jidhirlu illi din il-parti tat-talba m'ghandhix tigi akkolta.

Ghaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jichad l-eccezzjonijiet sollevati mis-socjeta' konvenuta, jilqa' t-talba attrici *in parte*, u jikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' elf u hmstax-il ewro u hamsa u sittin centezmu (€1,015.65c), bl-imghax mid-data tal-prezenti.

Bl-ispejjez jkunu a karigu tas-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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