MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2014

Avviz Numru. 319/2012

Max Castagna (Development) Limited [C13605]

vs

Henry Camenzuli

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur tas-socjeta' attrici pprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-24 ta' Settembru 2012 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill- konvenut ihallasha s-somma komplessiva ta' erbat elef, tmien mija u tmienja u tletin ewro (€4,838), inkluza Taxxa fuq il-Valur Mizjud, rapprezentanti din is-somma danni sofferti mill-istess socjeta' attrici in segwitu ghal hsarat gewwa il-fond fl-indirizz Flat 1, Numru 200, Triq is-Salini, Marsascala u liema hsarat gew kkagunati mill-konvenut in segwitu ghal xoghol maghmul minnu fuq struzzjonijiet tas-socjeta' attrici u liema xoghol ma kienx skont is-sengha u l-arti.

Bl-ispejjez u bl-imghax fuq l-ammont dovut mid-data illi tali ammonti sar hekk dovut sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenut illi huwa ingunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenut Henry Camenzuli pprezentata fir-Registru ta' din il-Qorti fit-23 ta' Ottubru 2012 fejn eccepixxa:

1. “Illi t-talba hija preskritta ai termini tal-Ligi in partikolari l-artiklu 2153 tal-Kap 16 stante li x-xogholijiet tlestew f'Mejju 2010.
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet rikorrenti huma infondati kemm bhala fatt kif ukoll bhala dritt u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza stante illi l-esponenti ghamel ix-xoghol skond is-sengha u l-arti.”

Il-konvenut Henry Camenzuli xehed fis-16 ta' Jannar 2013 fejn iddikjara li huwa jahdem bhala *tile layer*. Huwa jiftakar li kien gie mqabbad minn Max Castagna biex jaghmel xi xoghol gewwa l-font Flat 1, 200, Triq is-Salini, Marsaskala u dan billi kellu jqieghed xi madum. Dan ix-xoghol huwa bdieh fix-xahar ta' Gunju 2010 u spiccah fl-ahhar ta' Lulju tal-istess sena. Mistoqsi jekk harigx xi invoice lis-sur Castagna qal li hareg invoice u thallas. Sussegwentament gie mqabbad jaghmel xi xoghol gol-penthouse tal-istess appartamenti, pero' ta' dak ix-xoghol ghadu ma thallasx, u huwa fil-fatt kien prezenta ittra ufficcjali sabiex jithallas ta' dak li kellu jiehu minn ghandu.

Sussugwentament hareg mandat fuq it-talba tieghu u dan fis-sena April 2012. Huwa spjega li in segwitu kien ghamel il-maltemp, kien dahal xi ilma u kien sfronda xi madum fil-flat number 1 u dan kien f'Novembru tal-2010 stess. Lilu qatt ma ghamillu xi mandat jew ittra ufficjali dwar ix-xoghol li ghamillu fil-flat number 1. Dejjem kien jghid lill-konvenut li issa jkellmu u biex jaghtih ftit cans. Il-konvenut stqarr li fil-fatt ghandu jiehu minn ghandu ftit aktar minn elf ewro (€1,000).

Huwa spjega li f'Settembru 2012 huwa rcieva mandat minghand l-attur fl-ammont ta' €4,838 in konnessjoni mal-

kawza odjerna. Il-konvenut hareg il-mandat tieghu f'April. Mil-Lulju tas-sena 2010 sakemm huwa pprezenta l-mandat tieghu fi Frar 2011 qatt ma rcieva l-ebda lment minghand l-attur. L-ewwel darba li huwa gie mitlub ihallsu in konnesjoni max-xoghol li sar fil-flat number 1, kien f'Settembru 2012 u ircieva l-kawza odjerna minghajr l-ebda pre avviz. Huwa kkonferma li t-tqieghid tal-madum fil-flat 1 ghamlu huwa stess, u kkonferma li x-xoghol lestieh fl-ahhar ta' Lulju 2010. Huwa tenna li l-booking kien f'Mejju. Ix-xoghol beda f'Gunju u spicca fl-Lulju. Huwa gie nfurmat li kien sfronda xi madum f'Novembru 2010. Il-konvenut sostna li huwa kien gie infurmat malli sfronda.

Henry Camenzuli rega' xehed fil-11 ta' Dicembru 2013 fejn iddikjara li huwa jahdem bhala tile layer, ipoggi l-madum. Huwa kkonferma li verament is-socjeta' attrici kienet qabditu biex jaghmel xi xoghol. L-ewwel bicca xoghol kienet li jaghmel il-madum fis-sular ta' isfel u fil-komun ta' blokk appartamenti gewwa Marsascala. Sussegwentement ghamel xi xoghol iehor ukoll fl-istess blokk fil-penthouse. Huwa ghamel il-gallariji u l-btiehi wkoll. Problemi ohra apparti dawk mertu ta' din il-kawza ma kienx hemm. Huwa jiftakar li meta kien mar jara x-xoghol, kien mifthihem ma' Max Castagna li ma kienx mar fuq il-post u kien iltaqa' ma' sid il-post. Huma kienu telghu t-tarag u waslu fl-ewwel sular u ra li tant kienu ser ikunu baxxi, u qallu biex izommu kemm jista' jkun fil-baxx, kemm jghattu l-pajpijiet. Max Castagna mar malli l-konvenut beda x-xoghol u ma qallu xejn. Huwa ra li ma kien hemm xejn hazin fit-torba, kien sod anke meta kien ixarbu.

Il-konvenut iddikjara illi li gara kien li dahal l-ilma u nizlet it-torba. Fil-fatt dahal hafna ilma tant li l-gypsum kien tela l-ilma mieghu. Huwa esebixxa dokumentazzjoni li tindika x-xita li ghamlet fil-granet ta' qabel l-incident in kwistjoni liema dokumentazzjoni giet immarkata komplessivament bhala dokument JM1. Hu sostna li l-art kienet diga' imwitqa bi *three eights*. Mistoqsi min effettivament kien ghamel il-pedament wiegeb li ma jafx. Huwa jahseb li Max kien ghamel il-pedament u s-sid kien ittoppjah. Huwa ma

ghamel xejn minn dan, il-konvenut spjega li kull ma ghamel hu li Max Castagna gablu l-madum u l-materjal u huwa ghamel il-madum biss. Il-konvenut ma kienx jaf li kien hemm erba' filati ta' terrapien. Fil-fatt meta kien qala' maduma mill-kamra tal-banju nnotaw li kien hemm hafna terrapien u dan sar wara li kien hemm dik il-maltempata. Wara li x-xoghol gie rrangat mill-kuntrattur huwa ma regax dahal fil-post. Mistoqsi jekk ballatx it-torba li sab fuq il-post wiegeb li iva ballatha billi tefa' l-ilma u firex is-siment. Huwa ddikjara li m'ghandux compacter ghax ma juzahx. Spjega li meta jkun hemm aktar minn filata wahda huma jaghtu l-konkos. Huwa ma staqsiex x'kien hemm qabel ma beda jahdem. Ghalih kien jidher is-saqaf. Huwa ma kienx jaf x'kien hemm fil-parti ta' wara, ghax kieku kien jaf ma kienx jahdmu.

Max Castagna xehed fit-13 ta' Frar 2013 fejn iddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' direttur tas-socjeta' attrici, Max Castagna Development Ltd. Il-kumpanija attrici zviluppat il-font 200, Flat 1, Triq is-Salini, Marsaskala, tramite diversi bennejja li qabdet l-istess socjeta'. Huwa spjega li huma qabbdu lill-konvenut Henry Camenzuli biex jaghmel it-tqeghid tal-madum. Ix-xhud qal li Flat 1 gie mibjugh lil certu Martin Scicluna u l-mara tieghu xi sentejn u nofs ilu. Mistoqsi jekk huwa qabbadx lill-konvenut sabiex jaghti servizz biss mano d'opera, wiegeb li flimkien mal-mano d'opera huwa kellu jipprovdi l-materjal li jitpogga taht il-madum mhux it-torba.

Huwa jiftakar li Martin Scicluna kien mar ikellmu u kien ecitat hafna ghax kien cedielu l-madum tal-appartament li kien xtara minghand ix-xhud stess. Naturalment ix-xhud serrahlu mohhu ghax jekk kien hemm xi hsara hu kien ser jirrangalu kollox. Fil-fatt mar fl-appartament tieghu u nnota li verament hafna mill-madum kien nizel. Ix-xhud cempel lill-Perit Colin Zammit biex jgharrfu b'dak li kien gara u qallu biex meta jkun komdu jmur biex jara dak li kien gara hu stess u talbu biex jaghmel rapport relattiv. Il-perit fil-fatt ghamel ir-rapport. Ix-xhud tenna li hu anke qal lil Henry Camenzuli biex ikun prezenti waqt li ssir din l-ispezzjoni. Pero' mhux cert jekk kienx prezenti meta mar il-perit izda

jaf li Henry Camenzuli ra dak li sussugwentament kien gara.

Mistoqsi meta grat din il-hsara wiegeb li dan jirrizulta mid-data tar-rapport tal-perit ghax kienet grat ftit qabel. Huwa esebixxa kopja tac-certifikat rilaxxat mill-perit liema dokument gie mmarkat mill-Qorti bhala dokument CZ. Ghalhekk ix-xhud haseb li l-hsara fil-madum saret ghal habta ta’ Ottubru 2010. Huwa ddikjara li s-sid tal-appartament Martin Scicluna kien cempillu malli innota l-hsara relattiva u huwa cempel minnufih lill-perit u lil Camenzuli wara li kien gie mgharraf b’dak li gara mill-istess Martin Scicluna.

Ix-xhud in kontro-ezami stqarr illi meta hargu dawn il-hsarat huwa ma kienx is-sid tal-flat. Naturalment lil Martin Scicluna huwa hallsu tal-hsarat li kellu. Huwa minnu li s-sur Camenzuli gab il-madum, l-ghan kien li kif timxi fuq dan il-madum ma jisfrondax. Huwa kkonferma li t-torba provdiha huwa stess. Ir-ramel u s-siment li jitpogga taht il-madum ghamlu naturalment il-konvenut. Ix-xhud ma jafx min ezattament gab is-siment pero’ zgur li ma kienx hu. Jista’ jkun li effettivament is-siment gabu Martin. Il-hsara fil-flat pero’ hallas ghaliha x-xhud u hallas is-somma ta’ €4,838.

Max Castagna rega’ xehed fit-18 ta’ Gunju 2013 fejn gie mistoqsi minn kien ha it-torba ghall-appartament in kwistjoni u qal li kien il-persuna ta’ George li dan kien gie mqabbad minnu. Dan George effettivament pogga t-torba pero’ mbaghad kien jispetta lil Henry Camenzuli sabiex jaghmel ix-xoghol konness mat-tqeghid tal-madum. Huwa spjega li Henry Camenzuli apparti dan l-appartament in kwistjoni ghamel xoghol fuq appartament iehor, tnejn b’kollox.

Ix-xhud iddikjara li meta sid il-post kien gharrfu li kien ceda l-madum ix-xhud kien baghat ghall-konvenut pero’ l-konvenut wiegbu li ma riedx jidhol fiha. Pero’ sid il-post kien staqsa kif effettivament kien ser jibqa’ ghalkemm ma xtaqx jidhol bejn ix-xhud u l-konvenut. Ix-xhud spjega li huwa mar fuq sid il-post u qallu biex iserrah mohhu

peress li kien xtara minn ghandu u kien ser jirrangalu b'kollox. Huwa jaf li kien hemm tal-Buzdov li kienu qed itellghu xi propjeta' ohra u kien talabhom sabiex jigu jirrangaw din il-problema. Huwa kien kellem lil James tal-Buzdov biex jara x'kienet il-problema fil-fond numru 100, Triq is-Salini, Marsascala u biex jirrimedjaw dak kollu li kien hemm bzonn u qalulu li kien hemm problema peress li t-torba in kwistjoni ma kinitx mxarrba u mbalta sew. Effettivament is-socjeta' Buzdov iccargjawh l-ammont mitlub fir-rikors promotur u huma ghamlu l-hlas relattiv. Huwa spjega li l-ircevuta tinsab ghand it-tifel u t-tifel fil-prezent jinsab imsiefer. Huwa prometta li jesebixxi din l-ircevuta fis-seduta sussegwenti.

In kontro-ezami x-xhud ikkonferma li meta marru tal-Buzdov biex jaghmlu xi xoghol kienu nizzlu xi erba' filati u dan ghax kien hemm torba zejda. Filfatt tal-Buzdov qalulu li kien ahjar li kieku jaghmel xibka qabel ma' jintefa' l-madum fuqha. Huwa kkonferma li dahal l-ilma pero' dan kien dahal ghax it-torba ma kinitx imbalta sew u kien jispetta lil Henry Camenzuli biex jaghmel il-balt tat-torba. Huwa kkonferma li sussegwentement pogga t-*three eights*. Huwa ma qalx lill-konvenut x'kienu sabu tal-Buzdov ghax meta pprova jkellmu dan qabad jghajjat mieghu. Huwa qabel ma beda bix-xoghol, ma spjegalux x'kien hemm fl-art. Mistoqsi x'torba ha George, wiegeb li ma jafx. Huwa ma jafx jekk effettivament kienx hemm three eights jew le ghax dik mhux is-sengha tieghu. Fil-penthouse huwa ma kellu l-ebda problema mix-xoghol li kien ghamillu Henry Camenzuli.

Martin Nicholas Scicluna xehed fit-18 ta' Marzu 2013 fejn ikkonferma li l-font Flat 1, 200, Triq is-Salini, Marsascala hija propjeta' tieghu u kien xtrah minghand Max Castagna (Developments) Ltd f'Ottubru ta' sentejn ilu. Huwa ftakar li appena xtara l-flat in kwistjoni huwa kien mar fil-post u sab li fil-kuritur ceda l-madum u beda jtaptap u niezel l-isfel. Sussegwentament mhux talli ceda z-zewg madumiet izda ceda l-kuritur u z-zewgt ikmamar tas-sodda, li kienu mibnija fuq il-parti ta' wara tal-font. Huwa malli ra hekk mar ikellem lil Max Castagna minnufih. Dawn il-hsarat huwa innutahom fl-istess zmien ta' meta

ghamlu l-kuntratt. Huwa mhux cert dwar id-dati tal-kuntratt pero’ jaf li l-hsarat innutahom fl-istess zminijiet meta sar il-kuntratt u cioe’ f’Ottubru.

Martin Nicholas Scicluna rega’ xehed fl-4 ta’ Ottubru 2013 fejn iddikjara huwa s-sid tal-proprjeta Flat 1, No. 200, Triq is-Salini, Marsascala u dan wara li kien ghamel il-kuntratt relattiv fid-19 ta’ Ottubru 2010 esebit fl-atti u mmarkat mill-Qorti bhala Dokument Z a fol 56. Dwar il-hsarat li x-xhud kellu fl-appartament tieghu, ir-relazzjoni tieghu kienet limitata ma’ Max Castagna. Kien Max Castagna li ha hsieb it-trangar ta’ dawn id-danni. Ix-xhud effettivament ma hallas xejn. Mistoqsi jekk jafx lill-konvenut odjern, wiegeb li jafu. Sa fejn jaf ix-xhud is-sur Camenzuli ma deher mkien fit-tiswija. Wara li l-art kienet giet imsewwija, ix-xhud ma jaf li nqalghu l-ebda problemi. Ix-xhud kien xtara l-post fuq il-pjanta u ghalhekk gieli kien ikun prezenti waqt li kien qed jitqieghed il-madum.

Rigward il-bicca ta’ wara tal-appartament li huwa xtara, ix-xhud tenna li f’dak iz-zmien li ghamlu l-kuntratt beda jcedi l-madum fuq il-parti ta’ wara, fis-sens li timxi fuqu u beda jtaptap u sussegwentament beda’ jinzel. Huwa spjega li l-maduma baqghet shiha izda taht kien hemm il-vojt. Sussegwentament jaf li Max Castagna kien ha l-perit u n-nies biex isewwu x-xoghol u sahansitra anke l-konvenut kien prezenti, marru wkoll il-kuntratturi tal-Buzdov u jiftakar li Henry Camenzuli kien qala’ l-madum u ddahlu xi hadid. Meta Henry dahhal il-hadida, din baqghet niezla, u ghalhekk il-madum kollu rega’ nqala’. Nqalet ukoll it-torba ta’ taht il-madum, waslu fuq il-blat, ghax il-parti ta’ wara tinsab fuq il-blat u minflok poggew zrar tal-qawwi tal-pulzier, ghamlu sitt pulzieri konkos bix-xibka u sussegwentament rega’ tqieghed il-madum mill-gdid.

Ix-xhud gie muri zewg ritratti X u X1 u spjega li effettivament nizlu kwazi erba’ filati biex ghamlu l-irdim qabel ma poggew il-madum mill-gdid. Huwa kkonferma pero’ li l-madum mhux kullimkien inqala’, inqala’ biss dik il-parti fejn taht kien hemm il-blat. Il-bitha fil-fatt qieghda fuq il-blat ukoll pero’ din ma kellhiex bzonn tinqala’. Fil-parti li qalghu l-madum inqala’ ghax kien ceda l-madum. Ix-xhud

qal li fl-atti hemm esebit dokument X2 u qal li fuq dan ir-ritratt il-flat tieghu ma jidhirx, hemm biss il-parti ta’ wara tieghu u dokument X3 jindika l-hajt ta’ wara l-propjeta’ tieghu, il-hajt tal-bitha fuq in-naha ta’ wara. Qal li l-madum li mar qieghed fuq il-parti ta’ wara tal-flat li tmiss mal-bitha, zewg kmamar tas-sodda u kuritur. Il-bitha u l-kmamar tal-banju, l-art taghhom baqghet tajba intatt. Meta ghamlu l-kuntratt kienet ghamlet hafna xita. Ix-xhud spjega li huwa jahdem bhala *electrical engineer*. Huwa qal li meta qalghu l-madum it-torba kienet imxarrba u safra.

Il-Perit Colin Zammit xehed fl-10 ta’ April 2013 fejn gie muri r-rapport esebit fl-atti a fol 17 tal-process u qal li dan gie mahrug minnu u kkonferma l-kontenut tieghu. Huwa ftakar illi kien ghamel *in site inspection* circa f’Novembru 2010. Huwa kien gie mitlub mill-klijent tieghu li kien qed jizviluppa din il-blokka certu Max Castagna. Is-Sur Castagna kien cempel lix-xhud u qallu jekk setghax imur jaghmel spezzjoni peress li kien hemm allegazzjoni li parti mill-pedament ta’ dan l-appartament kellu l-madum qed jiccaqlaq. Mistoqsi jekk effettivament is-Sur Castagna kienx qallu meta kienet saret din il-hsara, wiegeb li ma kienx qallu pero’, huwa ma jafx ezattament meta mar jaghmel l-inspection pero’ jaf li kienet kwistjoni ta’ xhur meta kien lesta l-bini.

Mistoqsi kif effettivament spicca l-madum jiccaqlaq, qal li kien hemm zewg ragunijiet principalment, jista’ jkun li fil-fatt kien hemm combination tat-tnejn li huma. Wahda minnhom kienet li flok is-sitt pulzieri torba taht il-madum, kien hemm hafna iktar. Huwa nnota wkoll li fil-bitha kien hemm planter li kienet ghadha mhix ittajljata ghalhekk setgha dahal l-ilma minnha. U dan specjalment in vista tal-fatt li meta kien mar f’Ottubru kien hemm xita qawwija, u ghalhekk dawn kienu zewg fatturi possibbli.

Dr Joseph Abela xehed fit-3 ta’ Lulju 2013 fejn iddikjara li huwa gie mitlub sabiex jipprezenta kopja ta’ kuntratt li rrediega hu fid-19 ta’ Ottubru 2010. Huwa esebixxa kopja legali ta’ dan il-kuntratt li gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument Z. Ix-xhud ikkonferma l-kontenut tieghu.

James Mifsud xehed in rapprezentanza tas-socjeta' Buzdov Co Ltd fil-11 ta' Dicembru 2013 fejn iddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' direttur tas-socjeta' Buzdov Company Limited. Huwa jiftakar li s-socjeta' Max Castagna Development Limited kienet tat l-inkarigu lis-socjeta' tieghu sabiex jaghmel xi xogholijiet gewwa propjeta' f'Marsascala u jiftakar li kien iltaqa' ma' Max Castagna flimkien mal-project manager. Huwa qal li x-xoghol li kellu jsir kien jinsab fuq restaurant u kien hemm ukoll xi numru ta' appartamenti, u talbu sabiex jaqilghu l-kontrabejt, jibdew jibnu u jkomplu bix-xogholijiet taghhom. Huwa jiftakar li darba fost l-ohrajn kien cempillu l-project manager u qal lix-xhud li Max Castagna kien ilmenta mieghu ghax kien hemm xi madum f'wiehed mill-appartamenti li effettivament kien ceda. Huwa fil-fatt kien mar fuq il-post u sab u ra li min kien ghamel it-torba qabel ma jitpogga l-madum, kien gholi hafna u ma kienx gie *compacted* sew. Jekk mhux sejjer zball sussegwentement huma kienu kkompactjaw il-materjal aktar u ghamlu xi *concrete screen*.

Mistoqsi jekk Roderick Caruana kienx maghhom, wiegeb li iva kien hemm, fil-fatt dan huwa manager fuq il-finishes. Mistoqsi kemm effettivament thallsu ghax-xoghol li ghamlu in konnessjoni ma' dan ix-xoghol, wiegeb li ma jafx. Huwa esebixxa invoice li huwa excluding VAT, li hija email fejn jindika li thallsu s-somma ta' €4,100 excluding VAT, ghal dan ix-xoghol. Dan id-dokument gie mmarkat bhala dokument JM. Naturalment huma kienu thallsu mis-socjeta' attrici. Mistoqsi jekk kienx mar fuq is-sit in kwistjoni wiegeb li iva kien mar darba.

Ix-xhud gie muri in kontro-ezami ritratti esebiti fl-atti a fol 73 u mistoqsi jghid jekk jiftakarx kemm kienu nizlu qabel ma ghamlu l-*compact* wiegeb li ma jafx. Mistoqsi kemm nizlu biex nehhew it-torba qal li ma jafx ghax ix-xoghol mhux hu ghamlu. Huwa spjega li fil-fatt fil-kamra tas-sodda tant ma kienx hemm compacting tajjeb li t-torba issaqfet u sussegwentament nizel il-madum. Mistoqsi jekk kienx dahal ilma jew le wiegeb li ma jafx. Mistoqsi min ghandu jaghmel il-compacting qal dan ix-xoghol isir minn dik il-persuna li tkun ser tpoggi il-madum. Il-persuna li ser

twahhal il-madum l-ewwel trid taccerta ruha li l-pedament fejn ser jigi mpost il-madum ikun tajjeb u appena tirfes fuq it-torba tkun taf jekk tkunx tajba jew le ghax tibda tinzel. Huwa spjega li tikkompactja t-terrapien bil-*compacter*.

Semghet lill-partijiet jittrattaw il-kawza u dan fis-seduta tal-11 ta' Dicembru 2013 wara li ddikjaraw li ma kellhomx aktar provi xi jresqu u awtorizzaw lill- Qorti tghaddi ghas-sentenza.

Rat is-sentenza preliminari moghtija minnha fl-ismijiet premessi nhar id-29 ta' Mejju 2013 (fol. 41) li permezz taghha din il-Qorti diga' trattat mal-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar dik tal-preskrizzjoni liema eccezzjoni kienet gja giet michuda u ghalhekk din is-sentenza ser tinghata fuq il-mertu u cioe' jekk il-konvenut ghamilx ix-xoghol skond is-sengha u l-arti.

Ikkunsidrat:

Bhala fatt ma jidhirx li hu kontestat li s-socjeta' attrici kienet tat appalt lill- konvenut sabiex jaghmel xi xoghol ta' *tile laying* fil-proprjeta' taghha M'Acala u appuntu f'numru ta' appartamenti, fil-komun ta' din il-blokka appartamenti u f'penthouse. Jidher li l-konvenut ghamel dan ix-xoghol pero' wara xi zmien li s-socjeta' attrici bieghet l-appartament li jinsab fl-ewwel sular lil certu Martin Nicholas Scicluna, parti mill-art sfrondat u nqala' l-madum li kien f'parti tal-flat u sid il-proprjeta' dar fuq is-socjeta' attrici sabiex tirrangalu l-art u bhala konsegwenza ta' dan, is-socjeta attrici sofriet xi danni billi kellha taghmel xi xoghol reparatorju fil-proprjeta' ta' Sicluna billi taqla' l-madum li kien baqa' u tpoggi madum mill-gdid f'certu partijiet ta' l-istess appartament. Jidher ukoll li s-socjeta' attrici kienet qabdet lis-socjeta' Buzdov Co. Ltd sabiex taghmel dan ix-xoghol u skond l-email esebita fl-atti, hallsitha is-somma ta' elf u erba' mitt ewro (€4,100) eskluz il-VAT. Bhala fatti dawn ma gewx kontestati li hu in ballo u jekk ix-xoghol li ghamel il-konvenut sarx sond is-sengha u l-arti u jekk ghandux jinzamm responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' attrici.

Kunsiderazzjoni legali.

In-natura tal-kuntratt ta’ appalt kienet trattata fis-sentenza ta’ din il-Qorti tad-9 ta’ April 1968 fil-kawza **“Busuttil vs Fedele et”** fejn *inter alia* kienet citata s-sentenza ta’ l-Qorti tal-Kummerc li kienet inghatat fid-9 ta’ Marzu 1939 fil-kawza **“Micallef vs Mamo et noe”** (Vol.XXX.III.433).

Fis-sentenza “**Busuttil vs Fedele et**”, il-Qorti qalet hekk:

... il-kuntratt ta’ appalt huwa kuntratt bilaterali u dejjem soggett ghal patt kommissorju tacitu. Konsegwentement meta d-difetti fl-ezekuzzjoni jkunu ppruvati, il-kriterju essenzjali tad-decizjoni tinsab fl-ezami jekk ix-xoghol ikunx affett jew le minn vizzji sostanzjali. Dawn huma dawk id-difetti, imsejhin ukoll essenzjali, li jipprivaw il-haga mill-iskop jew mill-utilita’ taghhom b’mod li ma tibqax tikkorrispondi mad-destinazzjoni proposta mill-kommittent u ndikata min-natura stess tax-xoghol waqt li l-ohrajn kollha ghandhom jigu ritenuti mhux essenzjali. Meta d-difetti jkunu essenzjali, l-kommittent ghandu d-dritt jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt minhabba l-inadempjenza.

Meta ghal kuntrarju d-difett ma jkunx sostanzjali, l-appaltatur ma jistax jigi ritenut inadempjenti pero` jibqa` obbligat li jirripara d-difetti jew jaccetta riduzzjoni.

Din is-sentenza kienet segwita mid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Kummerc) tat-22 ta’ Gunju 1994 fil-kawza **“Bonnici noe vs Sammut”**. Meta tinqala’ tilwima dwar appalt, tnejn huma generalment il-kwistjonijiet li Qorti ghandha tikkunsidra:

(1) jekk l-ezekuzzjoni tax-xogholijiet kommissjonati saritx skond l-ispecifikazzjonijiet u l-pattijiet l-ohra stipulati bejn il-kontraenti ; u
(2) jekk l-ezekuzzjoni u l-prodott finali kienx konformi mar-regoli ta’ l-arti u tas-sengha.

Il-gurisprudenza hija konkordi fl-affermazzjoni li l-appaltatur mhux biss ghandu jezegwixxi x-xoghol mertu

tal-appalt, izda ghandu jassikura wkoll li dak ix-xoghol ikun jiswa' kemm ghal dik li hija bonta` kif ukoll ghal dik li hija adattabilita` ghall-uzu li ghalihom l-appaltant ikun ippjazza l-ordni.

Din il-Qorti jidhrilha li ghandha tikkonferma, u fl-istess waqt taghmel taghha, il-principji ta` dritt li jirregolaw l-appalt, u li sintesi akkurata taghhom hija migbura fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "**Darmanin vs Agius"** li kienet deciza fid-9 ta` Ottubru 2004.

Hemm inghad hekk:

"Bhala l-ewwel principju huwa dottrinalment u gurisprudenzjalment ricevut illi l-appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens lihuwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li `l quddiem juri difetti.

*L'imprenditore ha l'obbligo di eseguire bene l'opera commessagli, secondo i dettami dell'arte sua, e deve prestare almeno una capacita` ordinaria" (**Kollez Vol.XXVII.I.373**). Dan fis-sens li hu "ghandu jiggarantixxi l-bonta` tax-xoghol tieghu" (**Kollez Vol XL.I.485**).*

*It-tieni principju jghid illi "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" (**Kollez. Vol XXXVII.III.883**). Ghax kif jinsab ritenut ukoll "f'kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmilx ix-xoghol, jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigu `l quddiem" (**Mario Blackman -vs- Carmelo Farrugia et noe**", Appell Kummercjali, 27 ta' Marzu 1972). Dan hu hekk avvolja jkunx hemm l-approvazzjoni tax-xoghol (**Kollez. Vol XLI.I.667**) jew l-appaltatur ikun mexa skond l-ispecificati ispecifications jew l-istruzzjonijiet lilu moghtija mill-kommittent".*

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghal sentenza ohra deciza nhar il-25 ta' Jannar, 2011 fl-ismijiet '**Stivala Operations Limited vs Fithome Interiors Limited'**,

Citazzjoni Numru. 503/2007 fejn saret referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet '**<u>Proinvest Limited vs Giljan Agius</u>'** (Appell 8 ta' Jannar 2010) fejn intqal:

"hu dover tal-appaltatur li jippresta xoghol tajjeb indipendentament x'jikkonsilja jew ma jikkonsiljax is-sid. Intqal kemm il-darba li l-appaltatur li jesegwixxi hazin ixxoghol li jifforma l-oggett tal-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezukuzzjoni hazina. Dan hu hekk avolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol jew l-appaltatur ikun mexa' skond l-ispecifikazzjonijiet jew istruzzjonijiet, anke espress, moghtija mill-kommittent. L-appaltatur hu obbligat u hu dejjem responsabbli li jaghti lil min qabbdu opra sodisfacenti u ma jistax jallega li xxoghol sar mhux sewwa ghax il-kommittent ma oggezzjonax ghal mod kif kien qed isir ix-xoghol. Fil-fatt intqal ukoll li l-hlas tal-prezz tal-appalt ma jfissirx necessarjament approvazzjoni tax-xoghol jekk dan fil-fatt jirrizulta difettuz."

Il-konvenut jghid li l-madum ceda ghaliex taht il-madum kien hemm hafna torba hafna aktar milli kien hemm bzonn. Jghid li ma kienx xoghlu li jivverifika kemm kien hemm torba izda xoghlu kien biss li jpoggi il-madum. Mistoqsi jekk ballatx it-torba jghid li ghamel hekk. Mistoqsi jekk uzax '*compactor'* jghid li m' ghandux wiehed u bhala '*tile layer'* ma juzawx '*compactors*'. Illi ghalkemm huwa minnu li xogholu ma kienx li jpoggi it-torba pero' xorta jibqa l-obbligu tieghu li jara li l-medda kienet tajba peress li kien ser ipoggi l-madum fuqha. Jinghad li l-appaltatur m'ghandu qatt jippresta x-xoghol tieghu jekk jaf jew ghandu jkun jaf li r-rizultat, ghal xi raguni jew ohra, mhux se jkun sodisfacenti.

Jekk is-sodda li fuqha l-appaltatur se jaghmel xogholu mhux sodisfacenti ghalih, ghandu jirrifjuta li jaghmel ix-xoghol qabel ma dik is-sodda ssir tajba u idonea ghal xogholu; u una volta is-socjeta' attrici baqghet ma rrangatx dik is-sodda jekk giet mitluba li taghmel hekk, l-appaltatur kellu jirrifjuta li jippresta xogholu, anke kieku ghal grazzja tal-argument li mhux il-kaz li s-socjeta' attrici baqghet tinsisti mieghu li jista' jahdem. L-appaltatur la jista' jwahhal fl-ghodda tieghu jew in nuqqas taghha u

lanqas ma jista' jwahhal f'xi haga hazina li saret minn xi hadd iehor, meta hu kien jaf jew kellu jkun jaf b'dak id-difett, izda xorta jibqa' ghaddej u jaghmel il-parti tieghu fuq ix-xoghol il-hazin.

L-appaltatur ghandu, f'kull cirkustanza, jesegwixxi l-inkarigu lilu moghti skond l-arti u s-sengha, u jekk jaf li rrizultat ahhari, ghal xi raguni hi x'inhi, mhux se tkun sodisfacenti, ghandu jirrifjuta' li jaghmel ix-xoghol, u jekk jaghmlu jkun responsabbli ghad-danni (ara "**<u>Galea vs Gatt</u>**", deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Marzu 1994).

Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "**<u>Farrugia vs Portelli et</u>**", deciza fid-9 ta' Ottubru, 1987 f'kawza simili ghal din in ezami:

"*l-appaltaturi ma jistghux jezoneraw ruhhom minn responsabbilita' ghax-xoghol li ghamlu kontra s-sengha fuq torba ghasra billi jghidu li dan ghamluh fuq ordni u/jew fuq insistenza tas-sid.*

L-appaltatur huwa dejjem responsabbli jippresta opra sodisfacjenti u obbligat jirrezisti ghal kwalunkwe intramissjoni tal-kommittent. Anke kieku s-sidien kienu jaf bit-tqeghid ta' madum fuq xahx imxarrab ghasar u riedu jiehdu r-riskju, l-istess appaltaturi jibqghu responsabbli ghax dover taghhom li jipprestaw opra sodisfacenti u jirrezistu kwalunkwe intramissjoni ta' min jinkarikahom". (ara wkoll, fl-istess vena, id-decizjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fis-7 ta' Jannar, 1992, fil-kawza "**<u>Galea vs Chircop</u>**", u dik moghtija minn din il-Qorti fit-18 ta' Marzu, 1994, fil-kawza "**<u>Bonnici vs Abdilla</u>**").

Hekk ukoll, l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "**<u>Camilleri Marble Works Ltd vs Bowd</u>**", deciza fl-20 ta' Jannar, 2003, qalet li kuntrattur ghandu jirrezisti kull indhil fix-xoghol tieghu li jwasslu ghall-bini ma jkunx skond l-arti u s-sengha.

L-appaltatur huwa obbligat li jikkonsenja xoghol skond is-sengha tieghu u tajjeb ghall-uzu li hu previst. Hu

responsabbli ghar-rizultat li jaghti u hu ghandu obbligu jara li r-rizultat ikun sodisfacjenti ghall-kommittent. In aggjunta ghandu jinghad li dak 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 propju (ara l-**Art.1069 [2] tal-Kap.16**) ghaliex huwa jitqies in kolpa minhabba l-inadempiment ta` obbligazzjoni kontrattwali. Naturalment l-*onus* tal-prova ta` danni tibqa` tispetta lil din jallega li garrab danni u dan in linea mar-regola generali.

Dwar il-kwistjoni tad-danni, din il-Qorti tirrileva li fis-sistema legali taghna "*hu rikonoxxut lill-gudikant…il- poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qligh bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Ara a propozitu decizjoni a Vol. XXXV P III p 615 fejn gie proprju rikonoxxut, fuq l-istregwa ta' dak espress mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni illi "vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, è rimesso al magistrato il valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l'ammontare del danno al risacrimento del quale taluno fu condannato"* ("**Camilleri et v. The Cargo Handling Co. Ltd**" - Prim Awla tal-Qorti Civili - 13 ta' Ottubru 2004).

Issa ma hemmx dubbju li d-danni li sofriet is-socjeta' attrici huma dawk il-hlasijiet li hija ghamlet lis-socjeta; Buzdov Company Limited sabiex sar ix- xoghol reparatorju u dan fl-ammont ta' elf u erba' mitt ewro (€4,100) oltre l-VAT u ghalhekk fl-ammont mitlub fir-rikors promotur u cioe' erbat elef, tmien mija u tmienja u tletin ewro (€4,838) [€ 4,100 x 18% VAT = €4,838]. Illi l-konvenut fl-ebda hin ma kkontesta din il-figura u l-kontestazzjoni tieghu, ghalkemm fl-eccezzjonijiet tieghu jghid li x-xoghol sar skond is-sengha u l-arti, fix-xhieda tieghu jghid li l-madum inqala' ghaliex kien hemm wisq torba. Ghalhekk, indirettament huwa stess qed jammetti li l-madum ma kellux jitwahhal fuq it-torba li kien hemm u li konsegwentement l-konvenut messu l-ewwel accerta ruhu mill-medda li kien hemm qabel ma prosegwa biex ipoggi l-madum.

Ghaldaqstant, il-Qorti hija tal-fehma li t-talba attrici hija gusta u ghandha tigi akkolta u konsegwentement qed tichad it-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut u b'hekk qieghda tilqa' it-talba attrici billi tikkundanna lill-konvenut ihallasha is-somma ta' erbat elef, tmien mija u tmienja u tletin ewro (€4,838).

Bl-ispejjez u bl-imghax mid-data tan-notifika tar-rikors promotur a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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