MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-18 ta' Lulju, 2014

Citazzjoni Numru. 488/2009

Uwe- Peter Kreuzberg u martu

Josephine Kreuzberg

VS

K & M Contractors Limited

Il-Qorti :

Rat r-rikors guramentat ta' Uwe-Peter Kreuzberg u martu Josephine Kreuzberg, tal-21 ta'Mejju 2009 li jaqra hekk:

1. *"Illi b'kuntratt in atti n-Nutar Dottor Mark Sammut tal-21 ta' Frar, 2008 l-atturi xtraw minghand is-socjeta' konvenuta l-appartament fis-second floor level internament market bin-numru 6 fi Blokk H, 'Alfa Court' fi Triq Louis Scicluna, il-Fgura. Il-partijiet kienu ghamlul konvenju ghat-trasferiment tal-propjeta' imsemija fis-17 ta' Awissu 2006.*

2. *Illi fl-istess data li fiha kien sari l-konvenju referit, sar ukoll ftehim ta' appalt li in forza tieghu s-socjeta' konvenuta ntrabtet li tezegwixxi ghas-sodisfazzjon ta' l-atturi x-xoghlijiet li jinsabu ndikati f'dak il-ftehim (Dokument A); u fil-21 ta' Frar, 2008, meta*

effettivament kif fuq jinghad sar il-kuntratt ta' xiri ta' appartament involut, il-ftehim ghax-xogholijiet gie estiz bi zmien ta' tliet (3) xhur.

3. *Illi uhud mix-xogholijiet li ntrabtet ghalihom is-socjeta' konvenuta skond il-ftehim maghmul mill-atturi kif gie spjegat ma gewx esegwiti mill-istess socjeta' skond l-arti u s-sengha, b'mod ukoll illi dahal l-ilma fil-proprjeta' mixtrija mill-atturi u giet kagunata l-hsara; fil-waqt illi uhud mix-xoghlijiet baqghu ma sarux jew inkella ma sarux kif kien gie mifthiem.*

4. *Illi ghalkemm is-socjeta' konvenuta giet interpellata sew b'ittri legali tat-22 ta'Lulju, 2008 u t-3 ta'Ottubru, 2008 kif ukoll b'ittra ufficjali datata t-30 ta' Dicembru, 2008 biex tirrimedja ghan-nuqqasijiet taghha, pero baqghet inadempjenti.*

Tghid ghalhekk is-socjeta' konvenuta ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

(i) *Tiddikjara u tiddeciedi li s-socjeta' konvenuta naqset milli twettaq u tlesti x-xoghlijiet li ntrabtet ghalihom skond il-ftehim li gie maghmul bejnha u bejn l-atturi fis-17 ta' Awwissu, 2006, kif fuq jinghad u skond l-arti u s-sengha;*

(ii) *Tordna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din il-Qorti twettaq u tlesti dawk ix-xogholijiet li ma gewx ezegwiti da parti tagha, bis-supervizjoni ta' perit nominandi;*

(iii) *Tordna lill-istess socjeta' sabiex fiz-zmien hawn fuq imsemmi tirrimedja dawk ix-xogholijiet li ma sarux skond l-arti u s-sengha, u ukoll tirrimedja l-hsarat li gew kagunati bi htija taghha fil-proprjeta' ta' l-atturi, kif spjegat, bis-supervizjoni ta' perit nominand;*

(iv) *Fil-kaz illi s-socjeta' konveunta tonqos milli twettaq u tlesti dak li jkun gie ordnat lilha skond it-tieni u t-tielet talba ta'l-atturi, fiz-zmien lilha prefiss, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjes tal-konvenuti jezegwixxu huma stess ix-xogholijiet relativi;*

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra legali tat-23 ta' Lulju, 2008 u t-3 ta' Ottubru, 2008 u ta' l-ittra ufficjali datata t-30 ta' Dicembru, 2008, u b'rizerva espressa ta' kull dritt ghar-risarciment ta' Danni spettanti lill-atturi, kontra l-konvenuta ngunta in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors promotur;

Rat illi ir-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata;

Rat ir-risposta guramentata ta' K&M Contractors Limited (C39982) tas-17 ta' Gunju 2009 (a fol. 12 et seq) li taqra hekk:

1. *Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-appalt skond skrittura tal-21 ta' Frar, 2008, Dok. A fil-process, m'ghandux valur iktar minn €1,630 kif jirrizulta mill-istess skrittura, u dan stante illi jekk ix-xogholijiet hemm imsemmija ma kienux jitlestew fiz-zmien imsemmi, s-socjeta' konvenuta halliet man-Nutar Mark Sammut dik is-somma fuq imsemmija b'garanzija illi x-xogholijiet ikunu mitmumin ghas-sodisfazzjoni tal-konjugi Kreuzberg biex b'hekk konsegwentement din il-Qorti hija inkompetenti ratione valoris u ghalhekk l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tatr-gudizzju. Tant dan huwa minnu illi huma ppretendew rifuzjoni ta' Lm700 ekwivalenti ghal €1,630 f'kaz li ma jitlestewx ix-xogholijiet u li minnhom iridu jitnaqsu €700 illi hija gja uzat bhala kera ta' xahrejn sakemm tlesta l-post.*

2. *Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghal premess, ix-xogholijiet in kwistjoni saru skond is-sengha u l-arti u li mhux minnu illi kien hemm perkolazzjoni ta' ilma fil-fond in kwistjoni stante illi sar il-kontrobejt tal- penthouse in kwistjoni.*

3. *Illi l-konvenuti ma soffrewx ebda hsarat fil-fond in kwistjoni u ghalhekk ma hemm l-ebda risarciment ta' danni dovut.*

4. *Illi x-xoghol sar kif imiss u huwa kollu lest u m'ghad jonqos isir ebda xoghol fil-penthouse in kwistjoni.*

5. *Salv eccezjonijiet ohra."*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-24 ta'Gunju 2009 fejn innominat l-Assitent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri;

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-2 ta'Marzu 2010 (a fol. 54 et seq.);

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tas-26 t'Ottubru 2010 fejn innominat l-Perit Tekniku Robert Musumeci;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Robert Musumeci prezentata fis-19 t'April 2012 u mahlufa fit-18 t'April 2014 (a fol. 84 et seq.);

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

L-inkarigu tal-perit arkitett Robert Musumeci kien li *"...jikkonstata jekk ix-xoghol mertu tal-appalt sarx skont is-sengha u l-arti, u sabiex jirrelata dwar ix-xoghol rimedjali li jekk jilqa' t-talbiet attrici jista' jkun hemm bzonn"*, u dan skond id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 26 ta' Ottubru 2011, vide fol. 67.

Is-sit, meritu tal-kawza odjerna, jirrigwardja l-fond ta' l-atturi Kreuzberg, u cioe' l-appartament fis-second floor level interament markat bin-numru 6 fi Blokk H, 'Alfa Court', fi Triq Louis Scicluna, il-Fgura, liema appartament gie akkwistat mill-atturi minghand is-socjeta konvenuta permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Frar 2008.

Illi l-partijiet kienu dahlu f'konvenju ghat-trasferiment tal-propjeta' imsemmija fis-17 ta' Awwissu, 2006 u fl-istess data li fiha kien sar il-konvenju, sar ukoll ftehim ta' appalt in forza ta' liema s-socjeta' konvenuta ntrabtet li tezegwixxi ghas-sodisfazzjon ta' l-atturi, x-xogholijiet ndikati f'dak il-ftehim, u cioe' Dokument A, a fol. 5 tal-process. Gie indikat ukoll

li fil-21 ta' Frar, 2008, meta effettivament sar il-kuntratt ta' xiri ta' l-appartament rilevanti, l-ftehim ghax-xogholijiet gie estiz bi tliet (3) xhur, vide Dokument B a fol. 6.

llli ix-xoghol mertu tal-appalt, jikkonsisti fis-segwenti:

“...

- *Faccata mkahhla u lesta skond il-permessi, imma mhux l-aperturi*
- *Btiehi interni u xaftijiet miksija*
- *Katusi bhala medded weqfin u mindudin mghoddija*
- *Piping u moghdija ta' ilma u dawl inkluz wiring lest, meter mhux inkluz*
- *Il-bieb ta' barra tal- blokk tal- bejt u tal- garaxx*
- *Tank ta' l-ilma u koncessjonijiet ghal ma l-appartament*
- *Il- garaxx jigi miksi*
- *Il- partijiet komuni miksijini u mkahhla bl-aperturi mwahhlin ghal barra, it-tarag tal-irham bir-railing u lift installat u jahdem u l- meter fil- komun inkluz l-intercom."* – Vide klawsola 2 ta’ Dokument A, a fol. 5.

Illi mill-affidavit tal-attur Uwe-Peter Kreuzberg a fol. 25 et seq. jirrizulta li huwa u martu Josephine, akkwistaw l-appartament fuq indikat f’kuntratt datat 21 ta’ Frar 2008 fl-atti tan-Nutar Dr. Mark Sammut, mis-socjeta’ intimata.

Fis-17 t’Awwissu 2006, sar ftehim t’appalt bejn l-atturi u s-socjeta’ intimata kif jirrizulta minn Dokument A a fol. 5. Ix-xogholijiet sopraindikati, kellhom isiru sal-ahhar ta’ Janar 2008, izda permezz ta’ ftehim tal-21 ta’ Frar 2008, Dokument B t-terminu gie estiz ghal tlett xhur (vide fol. 6). L-attur Kreuzberg xhed illi meta huwa u martu dahlu l-appartament inkwistjoni kien hemm diversi nuqqasijiet fix-xoghol sew fl-appartament innifsu, sew fil-partijiet komuni tal-blokk, kif ukoll fil-*garage*. L-attur ipprezenta erbgha (4) rapporti tal-Perit Hector Zammit, Dokumenti C, D, u F, illi jindikaw b’mod dettaljat dawn in-nuqqasijiet, fosthom principarjament nuqqas ta’ dawl fil-partijiet komuni u fil-*basement garages*; it-tarag tal-komun ma sarx tal-irham; *lift* ma jahdimx; u perkolazzjoni tal-ilma sew fl-appartament kif ukoll fil-partijiet komuni, ghall-liema nuqqasijiet tinhtieg spiza in eccess ta’hdax–il elf u sitt mija u hamsin Ewro (€11,650).

Fl-affidavit taghha Josephine Kreuzberg a fol. 39 et seq, ikkonfermat ix-xhieda ta' zewgha.

A fol. 41 il-Perit Hector Zammit permezz tal-affidavit tieghu ikkonferma l-inspezzjonijiet illi ghamel fl-appartament fil-komun tal-blokk u fil-*basement garages* indikat fir-rikors promotorju; ikkonferma bil-gurament u ezebixxa l-erbgha(4) rapporti tieghu Dokumenti G, H , I, u J, waqt li ikkonferma li x-xoghlijiet rikjesti jinhtiegu spejjez li jeccedu l-hdax –il elf u sitt mija u hamsin Ewro (€11,650).

Fix-xhieda ulterjuri tieghu il-Perit Hector Zammit a fol. 129 et. seq. ikkonferma illi matul l-ahhar inspezzjoni tieghu fit-2 ta' Gunju 2009, kien iltaqa' ma Matthew Mangion, iben Charles, u flimkien kienu identifikaw il-punti kollha rilevanti dwar in-nuqqasijiet indikati fir-rapport tieghu tal-11 ta' Dicembru 2008. L-Perit Zammit xhed li huwa ma tkellimx ma Matthew Mangion dwar il-*basement garages*.

In kontro ezami a fol. 135 u 135, Josephine Kreuzberg ikkonfermat li x-xogholijiet msemmija fil-kuntratt tal-appalt, u cioe' it-twahhil tal-puggaman u tat-tank tal-ilma; il-komunikazzjoni tal-ilma mat-tank ; it-twahhil tal-*aluminium* u tal-bieb estern kienu saru mis-socjeta' intimat. L-attrici cahdet illi kienet iltaqghet mar-raprezentant tas-socjeta' konvenuta Charles Mangion fil-*basement*, u li kien sar xi ftehim li kellhom jinqasmu l-flus depozitati ghand in-Nutar.

Fl-affidavit tieghu, Carmelo Mangion ikkonferma li kien direttur tas-socjeta' intimata, u li kien iffirma il-kuntratt tal-appalt datat 17 t'Awwissu 2006 mal-atturi. Illi fil-21 ta' Frar 2008 dan il-ftehim gie estiz, u indika xoghlijiet li kellhom isiru u indika hamsa (5) li jidhru a fol. 19, u iddikjara li dawn kollha twettqu mis-socjeta' intimata, u li ma kien ghad fadal xejn pendenti hlief ghall-bieb tat-tambocc li kellu jinbidel. Charles Mangion kompla jixhed dwar il-valur tax-xoghlijiet li kien meritu tas-sentenza tal-Qorti kif diversament preseduta tat-2 ta' Marzu 2010. A fol. 20, Charles Mangion xhed illi minhabba xi traskuragni ta' xi sidien tal-appartamenti fil-blokk u minhabba xi nuqqasijiet ta' terzi persuni, huwa kellu jaghmel diversi xoghlijiet darbtejn a spejjez tieghu bhal, per ezempju, t-tibjed tat-tromba tat-tarag, il-bjut, u ghaldaqstant huwa dehrlu illi t-talbiet tal-atturi saru b'mod skapriccuz. Huwa ikkonferma illi fil-bidu kien skula ftit ilma fl-appartament tal-atturi, li kienet haga normali sakemm strah il-bini, izda huwa kien irrimedja din il-problema malli kien gie informat.

Matthew Mangion a fol. 150 et seq. ikkonferma illi s-socjeta' intimata kellha tikkompleta x-xogholijiet indikati f'Dokument A a fol. 5. Huwa ikkonferma illi tlestew ix-xoghlijiet segwenti: "*il-faccata mkahhla u lesta skont il-permessi imma mhux l-aperturi; il-btiehi u xaftijiet miksija; il-katusi bhala meded weqfin u mimdudin jew mghoddija; il-piping u l-moghdija ta' l-ilma u dawl inkluz; wire testing; il-bieb ta' barra tal-blokk tal-bejt u l-garaxx; kisi tal-hitan interni bil-gypsum; tank ta' l-ilma u konnessjonijiet ma l-appartament; il-kisi tal-garage; il-partijiet komuni kienu a spejjez taghna. It-tarag m'huwiex ta' l-irham imma tal-madum... ir-railing gie stallat; il-lift stallat u jahdem. ... anka il-meter fil-komun... nghid li ma fadalx xoghilijiet x'isiru."* –vide fol. 151.

Mangion xhed illi kien veru illi l-konkos tal-kontra bejt kien strah u kien dahal ftit ilma bejn l-art u l-opramorta tal-gemb. Mangion xhed illi huma kienu itrattaw il-fil kemm minn geww , kif ukoll minnn barra. A fol. 152 Mangion iddikjara illi it-tambocc li ma kienx jinfetah, ***"ghamilnieh jinfetah ghaliex hekk kienet tirrikjedi is-sengha."*** – vide fol. 152.

Illi wara diversi accessi mizmuma mill-Perit Robert Musumeci, u wara illi sema' ix-xhieda tal-partijiet l-istess Perit Musumeci ipprezenta ir-rapport tieghu, li jinsab a fol. 85 sa 163, u li jinkludi ritratti minn fol. 157 sa 163 tal-kostatazzjonijiet illi ghamel. L-istess Perit wasal ghall-konkluzjonijiet segwenti:

> ***"Il-madum tac-ceramika fit-tarag tal- komun ghandu jigi sostitwit bl-irham kif hemm inter alia provdut fil-kuntratt ta' appalt.*** (- vide Klawsola 2 (ix) tal-kuntratt tal-appalt Dokument A a fol. 5)
>
> ***Il-lift fil-komun tal-blokk ghandu jigi iccertifikat minn inginjier kompetenti ai termini tar- Regolamenti ta' l-2007 dwar Spezzjonijiet ta' Liftijiet kif disposti fl- AL 231 ta' l-2007***
>
> ***L-appoggi esterni konfinanti mal-komun tal-blokka in disamina, ghandhom jigu trattati mill-gdid permezz ta' protective coating bil- ghan li jkun assigurat li ma jkunx hemm ingress ta' ilmijiet fil- komun. Kontestwalment, il- fili miftuhin fil-partijiet esposti ta' l-istruttura ghandhom jigu trattati***

permezz ta' non shrink grout. Il- fili ta' bejn il- madum tat-terrazini fil-livell tal- penthouses sovrastanti il-fond in ezami ghandhom jigu trattati permezz ta' non shrink grout. Il-membrane ta' fuq is-saqaf tal- bokka tal- komun ghandu jigi aderit mal- ucuh sottostanti filwaqt li il-gonot ghandhom jigu trattati b' elastic sealant.

Il-parti tal-hajt (fuq in- naha ta' wara tal-fond li thares lejn il-bitha) ta' wara il-katusa vertikali ghandha tinkesa.

Il-baxxa ta' l-opramorta minn fejn tittraversa il- katusa trid tigi imqieghda f' posta u l-ispazju ta' bejn il- fili jimtela permezz ta' non shrink grout.

Ghandu jigi provdut access direttament mill-iskylight (tambocc) tal-komun ghal fuq il-bejt (fejn hemm it-tankijiet) sabiex ikun evitat kwalsijasi periklu biex taccedi ghal dan il-bejt, u dan tenut kont tal-fatt li fil- prezent biex taccedi ghal dan il-bejt, huwa necessarju li wiehed l-ewwel jghaddi minn tieqa fil-komun vicin il- faccata u imbaghad irid jixxabbat mat-talut tas-saqaf tal-komun.

Il-lastiku li jdawwar il-frame ta' l-apertura tal- komun ghandu jinbidel u l-ispazju ta bejn din l-apertura u l- istruttura tal- hajt ghandu jimtela b'non shrink grout.

F' dik il- parti tal-faccata li tmiss mal- bankina fil- livell tat-triq, senjatament fejn id-damp proof membrane imbezaq' il barra u kien ikkrejat spazju, l-imsemmi membrane irid jigi irripristinat f' postu.

Il-hofor li gew osservati fil-hajt tal-kuridur fil-komun ghandhom jimtlew b'non stick grout, u il-hajt mizbugh mill-gdid."

Illi invista tal-konstatazzjoni ta’ dawn in-nuqqasijiet da parti tal-perit tekniku, din il-Qorti ma tisghax tikkondividi mat-tieni eccezzjoni tas-socjeta’ intimata, illi x-xoghlijiet saru skond is-sengha u l-arti.

Ghall-istess ragunijiet il-Qorti taghraf illi l-konvenuti soffrew hsarat fil-fond minhabba il-perkolazzjoni tal-ilma, konsegwenza tal-fatt illi x-xoghlijiet maghmula mis-socjeta’ intimata ma sarux skond is-sengha u l-arti. **In-nuqqasijiet kienu lampanti kif jidher mir-ritratti li ha il-Perit b’mod spejali ghal dawk li jinsabu a fol. 158, 160, 161, 162, u 163.**

Il-Qorti taghmel accenn ghall-fatt illi l-ewwel eccezzjoni giet deciza mill-Qorti kif diversament preseduta datata 2 ta’ Marzu 2010 – vide fol. 54 et. seq.

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta’ dawn il-Qrati:

> *“kif pacifikament assodat f’bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi* ***“dan ma jsisserx pero’ illi l-Qorti tista’ taghmlu b’mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta’ l-aspett tekniku tal-materja taht ezami” (“Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine”,*** *Appell 29 ta’ Mejju 1998).* ***“Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta’ tali relazzjoni ma kienitx gusta u koretta. Din il-konvinzjoni pero’ kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.” (“Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca.”*** *Appell 6 t’Ottubru 1999;* ***“John Saliba –vs-Joseph Farrugia”,*** *Appell, 19 ta’ Novembru 2001);”*

Il-Qorti tikkondividi mal-konkluzjonjiet raggunti mill-perit tekniku, taddotthom u taghmilhom taghha u ma jirrizulta ebda raguni impellanti li tikkonvinci lil din il-Qorti titbieghed mir-rizultanzi raggunti **ghajr ghal-kwistjoni tal-*iskylight* (tambocc) li ma tidhirx imsemmija fil-kuntratt tal-appalt Dokument A a fol. 5**. Din il-Qorti tgharaf **obiter** pero', li jkun ghaqli u tipprevjeni l-perikoli ghas-sidien tal-*flats* tal-blokk tal-appartament u ghall-haddiema li jista' jkollhom jaccedu ghall-fuq il-bejt, li dan it-tambogg ikun jista' jinfetah, sabiex b'hekk l-access ghal-fuq il-bejt ikun wiehed minghajr perikolu.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqa' u tiddeciedi, billi tichad it-tieni, t-tielet , r-raba'u l-hames eccezzjoni tas-socjeta' intimata waqt li tastieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' intimata in vista tad-decizjoni tat-2 ta' Marzu 2010; tilqa' t-talbiet attrici, tordna lis-socjeta' intimata fi zmien tlett (3) xhur tezegwixxi x-xogholijiet indikati mill-Perit Robert Musumeci fil-konkluzjonijiet tieghu fir-rapport minnu prezentat, li jinstabu a fol. 101 sa 103 tal-process, ghajr dak li jirrigwarda l-*iskylight* ghar-ragunijiet fuq indikati, u dana taht is-supervizjoni tal-istess Perit Robert Musumeci li din il-Qorti qed tinnomina ghal dan il-ghan. F'kaz li dan it-terminu jghaddi inutilment u x-xogholijiet ordnati ma jkunux twettqu mis-socjeta' intimata, l-Qorti tawtorizza lill-atturi sabiex, a spejjez tas-socjeta' intimata, jezegwixxu huma stess ix-xogholijiet relattivi.

Bl-ispejjez kontra is-socjeta' intimata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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