MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2014

Avviz Numru. 226/2011

Rikors Numru 226/11 FDP

fl-ismijiet

Perit Walter Portelli
(ID 14878G)
vs

Robert Fenech
(ID 125573M)

Il-Qorti

Rat ir-rikors promotur ippresentat fit 13 ta' Lulju 2011 fejn ir-rikorrent talab lill-Qorti tikkundanna lill-intimat ihallsu is-somma ta' sebat elef, sitt mija u hamsa u sebghin Euro (€7,675) rappresentanti bilanc li ghadu dovut mill-intimat ghax-xoghol illi sar fil-propjeta' privata ta' l-intimat gewwa Attard a tenur ta' skrittura private datata 13 ta' Awissu 2008.

Rat ir-risposta ta' l-intimat ippresentat fit 30 ta' Settembru 2011 fejn l-intimat sahaq illi dak mitlub ma huwiex dovut peress illi l-valur tax-xoghol miftiehem ma sarx, parti mix-xoghol ma sarx skond is-sena u l-arti u ix-xoghol ma giex kkompletat fit-terminu miftiehem bir-rizultat illi hemm penali dovuta mir-rikorrent lill intimat, liema penali hija aktar minn daka allegatament dovut mill-intimat lir-rikorrent.

Rat il-kontro talba ta' l-istess intimat ippresentata kontestwalment mar-risposta fejn huwa sahaq illi, skond il-ftehim tat 13 ta' Awissu 2008, ir-rikorrent kellu jlesti ix-xoghol fi zmien tlett xhur mill-hrug tal-*compliance certificate*, liema certifikat hareg fit 22 ta' Awissu 2008, u dana bi penali ta €25 ghall kulljum ta' dewmien. Madanakollu, sad-data tal-ppresentata tal-kontro talba, ix-xoghlijiet kienu ghadhom ma testewx. Apparti minn hekk, l-intimat sahaq illi partijiet mix-xoghol ma sarux skond is-sengha u l-arti, kif dokumentat minn Periti ohra minnu mqabbda. Kien ghalhekk illi l-intimat talab lill-Qorti sabiex tikkundanna lir-rikorrent ihallas lill-intimat, in linea ta' danni, dik is-somma li tigi hekk likwidata mill-Qorti.

Rat ir-risposta tar-rikorrent ippresentat fit 8 ta' Novembru 2011 fejn cahad dak rikjest bhala infondat fil-fatt u fid-dritt. Sahaq illi huwa wettaq ix-xoghol kollu salv l-installazzjoni tal-ilma fil-kamra tal-banju u tas-*sanitary ware* fl-istess banju peress illi r-rikorrent naqas milli jindikalu fejn ried l-affarjiet, naqas milli jipprovdi l-acccess u gahlaq l-access ghall-appartament. Sahaq illi d-dewmien fix-xoghol ma kienx tort tieghu izda kienet rizultat ta' cirkostanzi li fuqhom huwa ma kellu ebda kontroll. Fl-ahhar net, dwar il-kwistjoni tal-penali, huwa sahaq illi anke jekkhija dovuta xi penali, dina ghandha tkun anqas minn dik miftiehma peress illi l-penali miftiehma kienet tikkompla x-xoghljiet kollha filwaqt illi ghandha tigi ridotta biex tirrifletti x-xoghol li attwalment ma tlestiex.

Rat illi fit 2 ta' Dicembru 2011 il-Qorti appuntat lill-Perit Godwin Abela sabiex jirrelata dwar jekk ix-xoghol sarx skond is-sengha u l-arti u jekk tlestiex ix-xoghol kif ukoll jiehu konjizzjoni ta' xi xoghlijiet ulterjuri kif ukoll rimedjali li kellhom isiru mill-konvenut.

Rat illi fit 13 ta' Jannar 2014, il-Perit Godwin Abela ippresenta u halef bil-gurament ir-rapport peritali tieghu.

Rat illi fl-14 ta' Marzu 2014 ir-rikorrent ippresenta elenku ta' mistoqsijiet addizzjonali lill-Perit Tekniku (fol 369), li ghalihom l-istess Perit Godwin Abela irrisponda fil 11 ta' Marzu 2014 (fol 363).

Rat illi fl-4 ta' Marzu 2014 l-intimat ippresenta elenku ta' mistoqsijiet addizzjonali lill-Perit Tekniku (fol 360), li ghalihom l-istess Perit Godwin Abela irrisponda fil 11 ta' Marzu 2014 (fol 367)

Semat ix-xhieda addizzjonali in eskussjoni tal-Perit Godwin Abela illi saret fit 2 ta' Gunju 2014.

Rat illi fit 2 ta' Gunju 2014 il-partijeit ftehmu illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw u ghalhekk il-kawza giet differita ghan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentata fit 22 ta' Settembru 2014.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentat fis 27 ta' Ottubru 2014.

Ikkunsidrat

Il-kawza odjerna tirrigwarda kuntratt ta' appalt illi nghata mill-intimat lir-rikorrent meta l-istess intimat kien xtara l-arja li fuqha ir-rikorrent kellu jaghmel ix-xoghlijet ta' bini ta'

penthouse shell form. Dana il-kuntratt ta' appalt inghata fil 31 ta' Awissu 2006 u x-xoghol kellu jkun kompletat sa' Marzu 2007. Fis-27 ta' Ottubru 2006 gie iffirmat ftehim addizzjonali fejn gie indikat tibdil fil-pjanta tal-post li kellu jinbena filwaqt illi gie ikkonfermat illi x-xoghol kellu jitlesta f'Marzu 2007. Sussegwentement, f'Awwissu 2008, wara illi x-xoghol li kellu jaghmel ir-rikorrent kien ghaduma tlestiex, il-partijiet regghu dahhlu fi ftehim iehor fejn ftehmu fuq il-pagamenti illi kellhom isiru, ix-xoghlijiet li kellhom isiru kif ukoll il-fatt illi ix-xoghlijiet kellhom jitlestew sa mhux aktar tard mil 31 ta' Dicembru 2008.

Jirrizulta illi, minkejja tali ftehim, ix-xoghol kollu baqa' ma tlestiex u minkejja l-involviment tal-Perit Valerio Schembri, perit imqabbad mill-partijiet bhala arbitru bejniethom f'kaz ta' kunflitt bejniethom, li zar il-fond fis 16 ta' Dicembru 2008, certa xoghlijiet deher illi baqghu ma sarux. Jirrizulta wkoll illi l-intimat beda jsofri minn problem ta' umidita' u ingress ta' ilma.

Il-pendenzi ta' bejn il-partijiet baqghu tali illi eventwalment ma kienx hemm qbil bejniehom tant illi, ghalkemm kienu qablu illi l-vertenza tmur arbitragg, dina qatt ma sehhet peress illi ma kienx hemm ftehim da' parte ta' l-intimat fuq il-kostituzzjoni tal-membri fuq l-Arbitragg.

Eventwalment saru il-proceduri odjerni.

Ikkunsidrat

Jirrizulta mir-Rapport Peritali tal-Perit Godwin Abela illi waqt il-gbir tal-provi da parte tieghu, xehdu s-segwenti persuni: il-**Perit Valerio Schembri**, l-attur il-**Perit Walter Portelli**, il-plumber u electrician **Clayton Micallef**, il-bennej **Josef Micallef**, il-**Perit Ruben Borg**, il-**Perit Adrian Mifsud** u il-konvenut **Robert Fenech**.

Jirrizulta ukoll illi qabel mal-perit ghadda biex jaghmel ir-rapport tieghu, iz-zewgt partijiet ippresentaw is-sottomissjonijiet taghhom quddiem l-istess perit, liema sottomissjonjiet gew ippresentati fid 9 ta' Lulju 2013 u fl-20 ta' Awissu 2013 mir-rikorrent u il-konvenut rispettivament.

Jirrizulta illi l-Perit Tekiniku, wara illi ha konjizzjoni tal-fatti kollha u tas-sottomissjonjiet teknici illi sarulu, wasal ghas-segwenti konkluzjoni:

> *"1. Illi fl-opinjoni tieghu jirrizulta mill-provi li l-fond tal-konvenut kien gie kompletat u li l-konvenut ha pussess tieghu; jirrizulta wkoll illi l-fond baqa' jsofri minn numru ta' difetti (snags), partikolarment minn dhul ta' ilma kif ikkonstatat waqt l-access ta' l-esponent;*
>
> *2. Illi fl-opinjoni tieghu, jirrizulta mill-provi li mill-valur tal-appalt ta' €26,231, ghandha titnaqqas is-somma ta' €1,357, rappresentanti ammont ta' spejjez inkorsi mill-konvenut ... ghal xoghlijiet li kellhom isiru mill-attur u ma sarux, b'dan illi l-valur ta' l-appalt kellu jkun ta' €24,874.*
>
> *3. Illi fl-opinjoni tieghu, biex jaghmel tajjeb ghat-tiswijiet rizultanti minn difetti ripetuti li kellu jaghmel il-konvenut wara li ha pussss tal-fond inkwistjoni, ghandu jigi applikat il- principju tar-retention money ... ekwivalenti ghal 10% tal-valur*

tal-appalt li kien ta' €24,874, cioe' is-somma ta' €2,487.40 li ghandha tigi mnaqqsa mill-ammont bilancjali dovut lill-attur.

4. Illi fl-opinjoni tieghu, il-bilanc dovut lill-attur, wara z-zewgt pagamenti li ghamel il-konvenut ta' €11,647 u €7,000, b'total ta' €18,647, ghandu jkun ta' €6,227, li minnhom irid jitnaqqas ir-retention money ghar-ragunijiet ta' non performance, u dana fl-ammont ta' €2,487.40.

5. Illi, fl-opinjoni tieghu, il-konvenut ghandu jhallas lill-attur is-somma ta' €3,739.60, bhala bilanc dovut lilu mill-appalt skond il-ftehim tat-13 ta' Awissu 2008.

6. Illi, fl-opinjoni tieghu, dwar il-kontro talba tal-konvenut ghall-hlas ta' penali minhabba dewmien fil-kompletazzjoni tax-xoghlijiet minn naha ta' l-attur, il-periodu ta' dewmien ghandu jittiehed bhala 151 il-gurnata.

7. Illi, fl-opinjoni tieghu, l-attur ghandu jhallas lill-konvenut is-somma ta' €3,775 rappresentanti penali ghall 151 gurnata bir-rata ta' €25 kulljum, skond il-ftehim tat-13 ta' Awissu 2008."

Jirrizulta wkoll illi, wara id-domandi in eskussjoni maghmulha lill-Perit, kemm bil-miktub kif ukoll verbalment quddiem dina l-Qorti, il-Perit ri-kkonferma il-konkluzjonijiet minnu milhuqa fuq ir-ragunamenti teknici minnu migjuba.

Ikkunsidrat

Wara illi l-Qorti fliet fid-dettall ir-rapport redatt mill-perit Tekniku Godwin Abela kif ukoll id-dokumentazzjoni vasta illi giet lilu esebita mill-partijiet u li tifforma parti mill-process odjern, il-Qorti ma tara ebda raguni ghaliex ma ghandhiex tikkonferma il-konkluzjonijet milhuqa mill-Perit.

Dana qieghed jinghad, peress illi jirrizulta ben ippruvat illi r-rikrorent kien intrabat li jlesti ilpost, l-ewwel darba sa Marzu 2007 u imbgha sa Dicembru 2009, izda fiz-zewgt istanzi, naqas milli jzomm ma kellmtu.

Jirrizulta wkoll illi l-intimat spicca kellu jaghmel xi xoghlijiet hu sabiex ikun jista jibda jaghmel uzu mill-fond, liema xoghlijiet kienu originalment indikati fl-appalt tar-rikorrenti, u ghalhekk huwa surreali illi r-rikorrent jippretendi li jithallas ta' xoghljiet li kellu jaghmel u li ma ghamilx u li, addirittura, spicca ghamilhom l-intimat rizultat tad-disprament li kien qabdu bhala rizultat tad-dewmien kkawzat lilu mir-rikorrent.

Jirrizulta, finalment, illi ghalkemm ma hemmx indikat carament meta x-xoghlijiet tlestew mir-rikorrent, anke in vista tal-fatt illi l-intimat dejjem sahaq li tali xoghlijiet ma kienu spiccaw qatt, il-Qorti taqbel mal-konkluzjonijet tal-Perit fejn stqarr illi, tenut kont tal-fatt illi l-intimat kien responsabbli ghat-tqieghid tal-madum fl-apartament, x-xoghlijiet principali kienu gew terminat sa l-ahhar ta' Mejju 2009, peress illi, kif stqarr il-Perit ta' l-intimat Ruben Paul Borg, ix-xoghlijiet principali kienu kompluti u kien hemm biss difetti li kellhom jigi sanati.

Filwaqt illi l-Qorti tifhem li, strettament, in vista ta' tali difetti, ix-xoghol seta ma kienx ikkunsidrat bhala komplut, tenut kont tal-fatt illi ma saret ebda indikazzjoni cara meta tali xoghlijiet rimedjali saru, ghalkemm l-istess Perit Borg jindikahom fir-rapport tieghu ta' April 2011 bhala li saru "*during the past year in particular*", il-Qorti ma tistax ma taqbilx mal-konkluzjonijiet milhuqa mill-Perit tal-Qorti ghal dak li ghandu x'jaqsam il-granet ta dewmien, ossija 151 il-gurnata.

Konkluzjoni

Il-Qorti

Wara illi rat il-provi kollha prodotti quddiemha

Wara illi rat ir-rapport tal-Perit Tekniku minnha imqabbad, il-Perit Godwin Abela, ippresentat f'Settembru 2013,

Wara illi rat id-domandi addizzjonali bil-miktub kif ukoll id-domandi in eskussjoni quddiem il-Qorti li lkoll saru lill-Perit Tekniku,

Wara illi rat in-noti ta' sottomissjonijet ta' l-abbli difensuri taz-zewgt partijiet

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi billi

Ghal dak li tirrigwarda t-talba tar-rikorrenti, filwaqt illi **tichad** l-eccezzjonjiet ta' l-intimat, **tilqa** t-talba tar-rikorrenti limitatament billi **tiddikjara** illi l-bilanc dovut mill-intimat lir-rikorrenti jammonta ghal tlett elef, sebgha mija u disgha u tletin Euro u sittin centezmu (€3,739.60) kif stabbilit mill-Perit Tekniku imqabbad mill-Qorti u ghalhekk, filwaqt illi **tillikwida** l-bilanc fl-ammont ta' tlett elef, sebgha mija u disgha u tletin Euro u sittin centezmu (€3,739.60) **tikkundanna** lill-intimat ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' tlett elef, sebgha mija u disgha u tletin Euro u sittin centezmu (€3,739.60) bhala bilanc minnu dovut lir-rikorrenti ghax-xoghljiet li saru mir-rikorrenti fil-propjeta ta' l-intimat;

U

Ghal dak li tirrigwarda il-kontro talba ta' l-intimat, filwaqt illi **tichad** l-eccezzjonjiet tar-rikorrenti ghal tali kontro-talba, **tilqa** t-talba tar-rikorrenti u **tiddikjara** illi d-dewmien tar-rikorrenti kien jammonta ghal mija wiehed u hamsin (151) gurnata, liema dewmien, ikkalkolat fuq il-penali ta' hamsa u ghoxrin Euro (€25) ikkontemplat fl-artikolu (iv) tal-ftehim datat 13 ta' Awissu 2008, jammont komplessivament ghas-somma ta' tlett elef, sebgha mija u hamsa u sebghin Euro (€3,775) u ghalhekk, filwaqt illi **tillikwida** d-danni prelikwidati fl-ammont ta' tlett elef, sebgha mija u hamsa u sebghin Euro (€3,775), **tikkundanna** lir-rikorrenti ihallas lill-intimat is-somma ta' tlett elef, sebgha mija u hamsa u sebghin Euro (€3,775) bhala penali in linea ta' danni prelikwidati ghal kull gurnata ta' dewmien.

L-imghax fuq iz-zewgt ammonti fuq indikat ghandu jiddekorri mit 13 ta' Lulju 2011, data meta l-proceduri odjerni inbdew.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha filwaqt illi l-kont tal-Perit Tekniku Godwin Abela ghandu jkun a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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