19 ta' Novembru, 1984

Imħallef:-

Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.

Stanley M. Galea

versus

Joseph Cassar, Albert Cassar u Anthony *sive* Tony Cassar in rappreżentanza tas-soċjetà Monarch Co. Ltd.

Arti u Sengħa - Xogħol Esegwit Skond - Ventilaturi

Il-Qorti sabet illi l-kostruzzjoni ma kinitx esegwita skond l-arti u s-sengħa, minħabba nuqqas fil-ventilaturi u kkundannat lill-konvenuti jagħmlu xogħlijiet rimedjali.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li ppremetta li b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Agius tad-29 ta' Mejju, 1970 (Dok. A), l-attur xtara u akkwista mingħand is-soċjetà konvenuta Villa u garaxx f'Ħal Balzan, Wied Ħal Balzan, allura in kors ta' kostruzzjoni mill-istess soċjetà konvenuta fuq plot nru. 5 li fost ħwejjeġ oħra kienet obbligat ruħha li tikkostruwixxi l-istess proprjetà skond il-*General Trade Specifications* annessi ma' l-istess kuntratt (Dok. B) u pjanta; u peress illi fil-bidu ta' l-1979 l-attur induna li kien beda joħroġlu fil-bini tiegħu kwantità kbira ta' umdità li meta ġiet spezzjonata minn Awtorità Sanitarja skopriet li l-ventilaturi ma kinux saru skond ir-Regolament nru. 3 ta' l-Avviż Legali nru. 110 ta' l-1934 u skond kif trid l-arti u s-sengħa u li per konsegwenza l-bini ma kienx ġie kostruwit skond il-Liġi Sanitarja; u peress illi, nonostante diversi ittri u interpellazzjonijiet da parti ta' l-attur lis-soċjetà konvenuta, dina injoratu għal kollox, anzi b'ittra uffiċjali responsiva għal dik ta' l-attur, tat-22 ta' Jannar, 1980, l-imsemmija soċjetà , fit-23 ta' April, 1980, ċaħdet "il-pretensjonijiet ta' l-attur bħala infondati"; u peress illi l-Awtorità Sanitarja qed tistitwixxi, kontra l-attur bħala "s-sid", skond il-liġi, azzjoni kriminali kontrih, quddiem il-Qorti tal-Maġistrati li tatu żmien jistitwixxi l-preżenti proċedura ħalli l-istat kontinwat irregolari jiġi b'xi mod rimedjat jew jieħu kull azzjoni oħra lilu kompetenti skond il-liġi; l-istess attur talab li: (1) jiġi ddikjarat u deċiż li s-soċjetà konvenuta kienet inadempjenti fl-obbligi tagħha versu l-attur li tibni l-fondi mibjugħa lill-attur skond il-liġi u skond l-arti u s-sengħa; (2) li kienet responsabbli għad-danni versu l-attur

minħabba traskuraġni, imperizja jew non-osservanza tar-regolamenti bħala kostruttriċi ta' l-istess, u dana per opera ta' periti *nominandi* liema danni jiġu likwidati f'ġudizzju separat; (3) illi l-konvenuti *nomine* jiġu, minn din il-Qorti, ikkundannati sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex il-ksur tal-Liġi Sanitarja fil-bini ta' l-attur jiġi minnhom rimedjat u titneħħa mill-proprjetà ta' l-attur kull kawża ta' umdità u kull sinjal tagħha; (4) u li in difett l-attur jiġi awtorizzat jagħmel dawn ix-xogħlijiet kollha hu stess taħt direzzjoni ta' perit *nominandi* a spejjeż tal-konvenuti *nomine,* bl-ispejjeż kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Jannar, 1980, kontra l-konvenuti *nomine*;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda ta' l-attur u d-Dok. A;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi l-azzjoni attriċi hija infondata fid-dritt u fil-fatt peress li l-eċċipjent ikkonsenja l-villa in kwistjoni lill-attur a tenur ta' l-i*specifications* u kondizzjonijiet tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 1970, ippubblikat min-Nutar Joseph Agius;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda tal-konvenut;

Rat id-digriet li bih ġie nnominat bħala perit, l-Arkitett u Inġinier Ċivili, Edwin Calleja, biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tat-talba attriċi wara li jieħu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ;

Rat li l-imsemmi perit ippreżenta u ħalef ir-relazzjoni tiegħu debitament fl-udjenza tad-19 ta' Jannar, 1984;

Eżaminat bir-reqqa din ir-relazzjoni, kif ukoll il-verbali

tas-seduti miżmuma mill-istess perit;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur jippretendi li s-soċjetà konvenuta tirrimedja għad-difetti ta' umdità li jeżistu fil-fond *de quo*, mibni minnha għalih. Is-soċjetà konvenuta qegħda tiċħad li hi responsabbli. Illi l-perit fuq indikat, wara li investiga l-kwistjonijiet involuti fil-kawża, wasal għall-konklużjoni li fil-fatt, il-fond *de quo* kien isofri minn żewġ difetti u ċjoè l-ewwel li l-ventilaturi tal-ħruġ ma ġewx maħduma skond il-liġi sanitarja għaliex minflok ma nħaddmu b'ċumnija li tibqa' tiela' sal-bejt, kif suppost, inħadmu bħala finta u l-apertura tieqaf ma' l-ewwel filata tal-ventilatur. It-tieni difett kien il-manifestazzjoni ta' umdità fil-ħitan mil-livell tal-pavimenti 'l fuq, fl-ambjenti msemmija fil-paragrafu 1 tar-relazzjoni a fol. 79 tal-proċess. Din l-umdità ma kinitx ikkawżata mil-fatt li l-ventilaturi tal-ħruġ inħadmu ħażin, iżda mil-fatt li s-saff tal-qatran ma ġiex ipprovdut mis-soċjetà konvenuta f'kull parti tal-fond, konformi mal-liġi sanitarja u skond l-arti tal-kostruzzjoni, kif dettaljatament imfisser fil-paragrafu 7 tar-relazzjoni a fol. 83 tal-proċess. Il-perit esprima l-fehma li s-soċjetà konvenuta għandha tirrimedja d-difetti ta' l-umdità li jeżistu fil-fond iżda mhux ukoll id-difett dwar il-ventilaturi għaliex dawn ma kinux xi difett moħbi u la l-attur ħalla ħafna żmien jgħaddi, impliċitament aċċettahom fis-sura li nħaddmu;

Illi minn eżami akkurat tal-provi miġbura, jidher li l-istess perit għamel apprezzament tajjeb u ġust tal-provi li ressqu l-kontendenti u applika korrettement il-prinċipji ta' dritt li

jirregolaw il-każ għal dak li jirrigwarda d-difetti ta' l-umdità fuq imsemmija. Għalhekk, fir-rigward ta' dawn l-istess difetti ta' umdità , il-Qorti tagħmel tagħha l-konklużjonijiet peritali u dan għar-raġunijiet indikati fl-istess relazzjoni li qegħdin jiġu addottati;

Illi però din il-Qorti ma taqbilx mal-fehma tal-perit ġudizzjarju li l-ventilaturi tal-ħruġ għandu obbligu l-attur u mhux is-soċjetà konvenuta li jirranġahom konformi mal-liġi. Il-perit esprima din il-fehma fil-paragrafu 6 tar-relazzjoni tiegħu, wara li fil-paragrafu preċedenti kien esprima ruħu f'dan is-sens ċjoè:

"Għalkemm ma jirriżultax mill-i*specifications* tal-bini, Dok. XY, li l-vendituri kienu ntrabtu li jipprovdu l-ventilaturi tad-dħul u ħruġ kif titlob il-Liġi Sanitarja, l-esponent jidhirlu li s-soċjetà konvenuta ma tistax taħrab mir-responsabbilità li fi kwalunkwe parti tal-kostruzzjoni minnha esegwita, hi kellha d-dmir li tikkonforma ruħha mar-rekwiżiti tal-Liġijiet Sanitarji li kienu *in vigore* fl-epoka meta kienet qed tagħmel ix-xogħol għall-kompratur";

Illi din il-fehma tal-perit ġudizzjarju hi konformi mad-disposizzjoni kontenuta fl-artikolu 1036 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda ukoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwità , bl-użu jew bil-liġi;

Illi. fil-fehma tal-Qorti, la l-inadempjenza tas-soċjetà konvenuta kienet tolqot kwistjoni li l-Liġi Sanitarja stess tikkuntempla u tirregola, wieħed ma jistax jippreżumi li l-attur seta' validament jaċċetta li jkollu ġo daru ventilaturi kontra l-Liġi Sanitarja. L-attur bħala *layman* u "persuna mhux tas-sengħa" (kif iddeskrivih il-perit, fil-paragrafu 10 tar-relazzjoni)

mhux preżunt li jkun jaf x'tippreskrivi l-liġi sanitarja dwar il-ventilaturi u dan il-fatt jispjega għaliex hu skopra din l-irregolarità sitta jew seba' snin wara li mar jokkupa l-post, kif hu xehed. Għalhekk, wieħed ma jistax jargumenta li l-attur aċċetta impliċitament l-inadempjenza tas-soċjetà konvenuta fil-konfront ta' l-istess ventilaturi. U la darba din is-soċjetà kienet inadempjenti, hi u hi biss għandha tirrispondi għall-konsegwenzi;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet ta' l-attur u għall-fini tat-tielet talba tipprefiġġi lill-konvenuti *nomine* xahrejn żmien mil-lum waqt li għal fini tar-raba' talba tinnomina lill-Arkitett u Inġinier Ċivili Edwin Calleja;

L-ispejjeż kollha jibqgħu a karigu tal-konvenuti *nomine.*