



MALTA

**Fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)
Magistrat
Dr. Gabriella Vella B.A., LL.D.**

Rikors Nru. 380/o8VG

John Cuschieri u Esther Cuschieri

Vs

Steven Vella u Sara Falconi Vella

Illum 9 ta' Frar 2017

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn John Cuschieri u Esther Cuschieri fis-17 ta' Novembru 2008 permezz ta' liema jitolbu li Steven Vella u Sara Falconi Vella jigu kkundannati jhallsuhom is-somma ta' erbat elef sitt mija u sittin Euro (€4,660), bilanc minn somma akbar, rapprezentanti valur ta' xoghlijiet u materjal esegwit u provdut fuq inkarigu taghhom fil-fond proprjeta' taghhom Nru. 11, Triq il-Kewkba, Bormla, bl-imghax legali dekoribbli skond il-Ligi u bl-ispejjez kontra Steven Vella u Sara Falconi Vella;

Rat ir-Risposta ta' Steven Vella u Sara Falconi Vella permezz ta' liema jopponu ghat-talba attrici u jitolbu li l-istess tigi michuda, bl-ispejjez kontra l-atturi, stante li: (i) fl-ewwel lok, ix-xoghlijiet u materjal esegwit u provdut mill-atturi fil-fond Nru. 11, Triq il-Kewkba, Bormla, huwa ferm u ferm ta' kwalita' inferjuri, (ii) sa' llum ghadhom jezistu hafna hsrat u difetti rizultanti mix-xoghlijiet ta' l-atturi, liema hsrat huma aktar mill-ammont allegatament dovut lill-atturi; u (iii) it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Rat l-affidavit ta' l-attur John Cuschieri u d-dokumenti annessi mieghu esebiti mill-atturi permezz ta' Nota ipprezentata fis-6 ta' Mejju 2009 a fol. 13 sa' 22 tal-process u mill-gdid permezz ta' Nota pprezentata fis-27 ta' Jannar 2011 a fol. 37 sa' 44 tal-process, u semghet ix-xhieda tan-Nutar Mario Bugeja moghtija waqt is-seduta tat-28 ta' Mejju 2009¹;

¹ Fol. 25 u 26 tal-process.

Rat li b'Digriet moghti fit-28 ta' Mejju 2009², il-Qorti nnominat lill-Perit Godwin Abela bhala Perit Tekniku ghall-fini li jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat li b'Digriet moghti fit-22 ta' Gunju 2010³, il-Qorti dderigiet lill-Perit Tekniku l-Perit Godwin Abela sabiex il-provi li jisma' u l-konstatazzjonijiet li jaghmel ikunu limitati ghax-xoghlijiet elenkati fid-dokument a fol. 22 tal-process u dana billi t-talba attrici hija ghall-hlas bilancjali dovut skond l-iskrittura (ossia dokument a fol. 22 tal-process) u minnha jirrizulta li l-konvenuti kienu sa' dak l-istadju accettaw il-proprjetà fl-istat li kienet dak iz-zmien;

Rat li b'Digriet moghti fl-4 ta' Lulju 2011⁴, il-Qorti cahdet it-talba tal-konvenuti biex iressqu provi wkoll dwar xoghlijiet ohra li ma humiex elenakti fl-iskrittura privata datat 25 ta' Ottubru 2007 u kkonfermat id-Digriet tat-22 ta' Gunju 2010;

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Tekniku l-Perit Godwin Abela a fol. 60 sa' 70 tal-process;

Semghet it-trattazzjoni orali da parte tad-difensuri tal-partijiet kontendenti;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Bil-proceduri odjerni l-atturi jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuom is-somma ta' €4,660, bilanc minn somma akbar, rapprezentanti valur ta' xoghlijiet u materjal esegwit u provdut fuq inkarigu taghhom fil-fond proprjetà taghhom Nru. 11, Triq il-Kewkba, Bormla. Il-konvenuti jopponu ghat-talba ta' l-atturi u jitolbu li l-istess tigi michuda stante li: (i) fl-ewwel lok, ix-xoghlijiet u materjal esegwit u provdut mill-atturi fil-fond Nru. 11, Triq il-Kewkba, Bormla, huwa ferm u ferm ta' kwalità inferjuri, (ii) sa' llum ghadhom jezistu hafna hsarat u difetti rizultanti mix-xoghlijiet ta' l-atturi, liema hsarat huma aktar mill-ammont allegatament dovut lill-atturi; u (iii) it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Jibda biex jigi osservat li ghalkemm il-partijiet kontendenti jishuq fuq il-fatt li l-atturi esegwew xoghlijiet fuq inkarigu tal-konvenuti fil-fond Nru.11, Triq il-Kewkba, Bormla, in verità ir-relazzjoni guridika bejniethom ma tirrizultax li kienet wahda ta' appalt izda ta' bejgh fejn l-atturi ftehm mal-konvenuti li jittrasferulhom il-fond Nru.11, Triq il-Kewkba, Bormla, fi stat pratikament *finished* kif miftiehem bejniethom.

² Fol. 24 tal-process.

³ Fol. 29 tal-process.

⁴ Fol. 46 tal-process.

Il-fatt li r-relazzjoni guridika bejn il-partijiet kontendenti kienet wahda ta' bejgh jirrizulta b'mod car mix-xhieda ta' l-attur stess li fl-affidavit tieghu ddikjara li *jiena naghmel xoghol ta' kostruzzjoni fil-hin liberu tieghi u gieli rreklamajt dan ix-xoghol f'xi gazetta lokali. Nghid li dan jikkonsisti f'xiri ta' proprjetà antika li wara li nirrestawraha inbiegha. Nghid li kont ircevejt messagg permezz tal-mobile minghand is-Sinjura Falcone. Jiena kont imsiefer allura regghu kkuntattjawni ladarba kont Malta, u huma gew jaraw il-proprjetà. Mill-ewwel indunajt illi s-Sinjuri Vella kienu interessati hafna fil-proprjetà u dan minhabba l-fatt li kien prezz tajjeb, u kien hemm xoghol tajjeb fih. Ahna konna ftehmna prezz ghall-proprjetà li huma qablu mieghu, u ftit zmien wara is-Sinjuri Vella gabu lill-Perit Pierre Sapiano sabiex jispezzjona l-proprjetà. ... Is-Sinjuri Vella xtaqu illi x-xoghol fil-proprjetà isir sa' l-ahhar ta' Ottubru 2007, izda minhabba l-fatt li kien ghad hemm hafna xoghol x'isir, kif ukoll ghaliex dan huwa l-part time job tieghi, kien impossibbli li nispicca x-xoghol sa' dak iz-zmien. Illi jiena ftehmt magghom illi sa' l-ahhar ta' Dicembru ta' l-2007, kien ikun hemm ix-xoghol kollu lest. Jien nghid illi kont naghmel minn kollox sabiex inlesti fil-hin, sahsitra gieli dhalt xoghol fil-Hdud u Festi. Illi meta morna ghand in-Nutar sabiex naghmlu l-kuntratt ta' bejgh fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Awwissu tas-sena 2007, is-Sinjuri Vella hallsuni tal-proprjetà, izda kien ghad fadal €23,410.20 ekwivalenti ghal Lm10,050 rapprezentanti xoghlijiet fuq il-proprjetà. Illi kien sar ukoll skrittura privata fil-25 ta' Ottubru tas-sena 2007, quddiem l-istess Nutar ... fejn fiha, is-Sinjuri Vella obligaw ruhhom li jhallsu €18,634.99, ekwivalenti ghal Lm8,000 dakinhar ta' l-iskrittura, u l-bqija ta' l-ammont u cioè €4,775 ekwivalenti ghal Lm2,050 jithallas fit-23 ta' Dicembru 2007⁵. Il-Perit Pierre Sapiano, inkarigat mill-konvenuti, ukoll osserva, fir-rapport tieghu datat 23 ta' Ottubru 2007⁶, illi l-inkarigu moghti lilu mill-konvenuti kien sabiex ihejji: (i) *a condition report of the house*; u (ii) *review of a list of works that was meant to be carried out by the vendor as part of the sale of the house and to comment on these*, u l-intestatura tat-tieni parti tar-rapport tieghu effettivament taqra *list of works included in sale price*.*

F'dan l-istadju ssir referenza ghal dak osservat mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Marcel Pace Axiaq noe v. Joseph Camilleri et, Citaz. Nru. 1486/94** deciza fit-28 ta' Jannar 2004: *huwa innegabbli illi l-kompitu fir-ricerka tal-kriterju distintiv bejn "vendita" u "locatio operis" mhux nieqes minn diffikoltajiet. Dan hu hekk rikonoxxut mid-dottrina kif ukoll mill-gurisprudenza. Hekk it-trattist C. Massimo Bianca fl-opra tieghu "La Vendita e la Permuta", Unione Tipografico - Editrice Torinese, Edizzjoni 1972 pagina 39 para. 21, jghid illi "quando l' alienante assume una prestazione di fare che non si limita ad una semplice attività integrativa o complementare ma attiene alla stessa produzione del bene, il problema della classificazione del contratto non può essere risolto*

⁵ Affidavit ta' l-attur a fol. 38 u 39 tal-process.

⁶ Fol. 40 sa' 43 tal-process.

qualificando senz' altro la prestazione come accessoria rispetto alla vendita. Occorre piuttosto accertare se il rapporto negoziale non corrisponda in realtà al tipo dei contratti d' opera individuale o imprenditoriale, cioè al contratto d' opera o al contratto d' appalto.” Jinghad minn awturi bhal Rubino-Iudica (“Dell’ Appalto” para 44) illi dak li jiddistingwi l-appalt mill-bejgh huwa l-kriterju tal-“prevalenza del lavoro sulla materia”. Bl-invers jinsab ritenut illi meta l-appaltatur jintraprendi opra li fiha jaghti mhux biss ix-xoghol jew is-sengha tieghu, imma jfornixxi anke l-materjal, dan l-appalt huwa affini mal-bejgh (“Carmelo Borg -vs- Joseph Mifsud”, Appell Kummercjali, 7 ta’ Ottubru 1980). Fil-fehma tal-Qorti din hi distinzjoni pjuttost semplicistika tal-kuncett u ma ssolvix il-problema. Giet allura koncepita t-teorija zviluppata fid-duttrina u l-gurisprudenza Taljana “secondo il quale il contratto di vendita si distingue da quello di appalto per il diverso oggetto, consistente, rispettivamente, in un’ obbligazione di dare oppure in un’ obbligazione di dare e insieme di fare, con organizzazione di mezzi necessari e con gestione a rischio dell’ appaltatore” (Qorti tal-Kassazzjoni Nru. 58 tad-9 ta’ Jannar 1970). Din it-teorija ttendi biex tassinja importanza deciziva lill-volonta tal-partijiet kontraenti. Teorija li ukoll sabet favur f’ certa giurisprudenza taghna, kif manifest mis-sentenzi fl-ismijiet “Neg. George E. Camilleri -vs- Joseph Mamo nomine”, Qorti tal-Kummerc, 28 ta’ Awwissu 1951; “George Vassallo -vs- Lawrence Fenech et nomine”, Appell Kummercjali, 26 ta’ April 1988 u “John Debono - vs- Anthony Fenech nomine et”, Appell Kummercjali, 15 ta’ Jannar 1992. Rigwardata minn din il-prospettiva tal-volontà tal-partijiet s-soluzzjoni tal-vertenza jidher li giet stabbilita skond l-ottika li wiehed jara l-kontrattazzjoni. F’ dan il-kuntest giet ritenut, dejjem fil-gurisprudenza Taljana, illi “si tratterà di vendita di cosa futura e non di appalto, quando il prodotto richiesto sia conforme ad un tipo o modello proprio dell’ ordinaria produzione dell’ assuntore” (Qorti tal-Kassazzjoni Nru. 4020 ta’ l-1983). Tali tibqa’ s-sitwazzjoni anke fejn jintalbu modifiki fl-oggett, purche jkun marginali jew sekondarji, addottati biex jissodisfaw l-esigenzi tad-destinatarju tieghu. Minn naha l-ohra jekk il-modifiki “siano tali da dare luogo ad un ‘opus perfectum’ inteso come effettivo e voluto risultato della prestazione, si trattera` invece di appalto” (Qorti tal-Kassazzjoni Nru. 8445 tas-sena 2000). Jekk, imbaghad, ukoll il-kuntratt ma jkunx jista’ jigi kazellat taht it-tip wiehed jew l-iehor, jista’ jigi kwalifikat bhala “contratto misto” (Qorti tal-Kassazzjoni Nru. 83 ta’ l-1972).

Ghal kull buon fini jigi osservat li f’dan il-kaz ma jistax jinghad li r-relazzjoni guridika bejn il-partijiet kontendenti kienet wahda mista bejn bejgh u appalt ghas-semplici raguni li ma tressqet l-ebda prova li turi li l-ftehim bejniethom kien ta’ bejgh ta’ proprjeta u ta’ appalt ghax-xoghlijiet izda, jigi ribdait, mill-provi prodotti mill-attur – u in verita gew prodotti provi mill-attur biss ghaliex il-konvenuti ma ressqux provi, la quddiem il-Qorti u lanqas quddiem il-Perit Tekniku l-Perit Godwin Abela – jirrizulta b’mod car li n-negozju kien wiehed ta’ bejgh.

Iccarat dan il-punt il-Qorti ser tghaddi biex tqis it-talba ta' l-atturi għall-hlas tas-somma ta' €4,660 fid-dawl ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, liema eccezzjonijiet essenzjalment huma impernjati fuq il-kwalità, skonthom inferjuri u difettuza, f'diversi aspetti tal-fond minnhom akkwistat minghand l-atturi.

Mill-atti processwali u mill-provi prodotti mill-atturi jirrizulta li s-somma minnhom pretiza ta' €4,660 tirrappreżenta ammont bilancjali dovut lilhom mill-konvenuti, liema ammont kellu jithallas wara li huma jikkompletaw xi xogħlijiet li kien għad jonqoshom jagħmlu fil-fond minnhom trasferit lill-istess konvenuti. In effetti l-atturi jibbazaw it-talba tagħhom fuq dak provdut fl-iskrittura privata datata 25 ta' Ottubru 2007⁷ iffirmata bejn l-attur John Cuschieri u l-konvenuta Sara Falconi Vella fejn essenzjalment gie stipulat u miftiehem is-segwenti: *in virtue of the present Sara Falconi Vella and John Cuschieri are referring to the agreement signed between them of the 23rd August 2007 and agree that John Cuschieri is still to finish the: (i) 5 internal doors by the 23rd December, 2007; (ii) the stairs to be painted white; (iii) and paint with spirit/paint the balustrades; (iv) a wooden step on the roof. As regards the rest of the property it is being accepted in its present state. The price of the works agreed is Lm10,060. Out of said sum Lm8,000 are being paid presently and the balance to be paid by the 23rd December 2007, if works are not finished Falconi has the right to appoint another contractor and the money be paid to the new contractor.*

Kemm fir-Risposta tagħhom kif ukoll tul is-smigh tal-proceduri l-konvenuti saħqu hafna fuq l-affermazzjoni li fil-fond minnhom akkwistat minghand l-atturi kien hemm hafna xogħlijiet esegwiti hazin bil-konsegwenza li l-hsarat rizultanti huma ta' valur ferm għola mill-ammont pretiz mill-atturi. L-atturi però jikkontendu li in segwitu għall-ftehim milhuq bl-iskrittura privata datata 25 ta' Ottubru 2007, il-konvenuti ma jistghux jippretendu li ma jhallsux il-bilanc minnhom dovut in bazi għal ilmenti li jista' għandhom fir-rigward ta' xogħlijiet u aspetti ohra fil-proprjetà mhux formanti l-mertu u l-oggett ta' l-imsemmija skrittura privata. Fil-fehma tal-Qorti f'tali rigward l-atturi għandhom ragun.

Mir-rapport tal-Perit Pierre Sapiano datat 23 ta' Ottubru 2007⁸, ossia jumejn qabel l-iskrittura privata datata 25 ta' Ottubru 2007, jirrizultaw diversi ilmenti li l-konvenuti kellhom fir-rigward tal-fond minnhom akkwistat minghand l-atturi. Fl-iskrittura privata tal-25 ta' Ottubru 2007 però, il-konvenuta Sara Falconi Vella ffirrat għad-dikjarazzjoni li *as regards the rest of the property* - ossia ad eccezzjoni tax-xogħlijiet elenkati f'dik l-iskrittura privata – ***it is being accepted in its present state***⁹. Una volta l-konvenuti accetaw il-fond fl-istat li kien fih dakinhar tal-25 ta' Ottubru 2007, ad eccezzjoni però tax-xogħlijiet elenakti fl-iskrittura privata in kwistjoni, illum ma jistghux

⁷ Fol. 20 u 21 u fol. 22 tal-process.

⁸ Fol. 40 sa' 43 tal-process.

⁹ Enfasi tal-Qorti.

jressqu ilmenti li seta' kellhom fir-rigward tal-fond biex jopponu ghat-talba ta' l-atturi ghall-hlas tas-somma bilancjali ta' €4,660, li appuntu tirrapprezenta l-ahhar parti tal-hlas li kellu jigi minnhom effetwat lill-atturi ghall-fond akkwistat minghandhom wara li l-istess atturi jikkompletaw ix-xoghlijiet elenkati fl-iskrittura privata tal-25 ta' Ottubru 2007.

Ghalkemm il-konvenuti ma jistghux jopponu ghat-talba ta' l-atturi billi jinvolkaw difetti ohra li jista' hemm fil-fond trasferit lilhom mill-atturi, l-istess atturi *qua* vendituri jibqghu marbutin bl-obbligu versu l-konvenuti *qua* kompraturi li l-oggett lilhom trasferit, ossia l-fond Nru.11, Triq il-Kewkba, Bormla, bl-accessorji kollha tieghu, inkluz ghalhekk ix-xoghlijiet li kellhom jigu esegwiti ai termini ta' l-skrittura privata datata 25 ta' Ottubru 2007, ikun ta' certa kwalità, anke jekk il-kwalità ma tirrizultax minn xi klawnsola negozjali specifikatament espressa¹⁰. B'hekk vis-à-vis ix-xoghol li kellu jigi esegwit a tenur ta' l-imsemmija iskrittura privata tal-25 ta' Ottubru 2007, ossia *5 internal doors ... stairs to be painted white ... paint with spirit/paint the balustrades u a wooden step on the roof*, l-atturi kellhom l-obbligu car li mhux biss li jikkompletaw tali xoghlijiet entro t-termini hemm prefissi imma li dawn ix-xoghlijiet ikunu ta' kwalità tajba u per kasegwenza accettabbli ghall-konvenuti.

F'tali rigward issir referenza ghar-Relazzjoni tal-Perit Tekniku l-Perit Godwin Abela¹¹ li kellu l-inkarigu specifiku li jirrelata dwar ix-xoghlijiet elenkati fl-iskrittura privata datata 25 ta' Ottubru 2007 u eventwalment esegwiti mill-atturi, ma liema xoghlijiet hija fl-ahhar mill-ahhar marbuta t-talba ta' l-atturi ghall-hlas tas-somma ta' €4,660. Dwar tali xoghlijiet l-Perit Abela kkonstata illi *waqt l-access l-esponent seta' jikkonstata li fil-fatt ix-xoghlijiet elenkati kienu saru però a rigward tal-bibien interni seta' jikkonstata wkoll illi dawn ma kienux skond l-arti u s-sengha u kien hemm bzonn ta' rrangar fis-sens ta' installazzjoni u finish ahjar tal-bibien in kwistjoni u b'hekk ikkonkluda li (i) mill-access jirrizultalu li x-xoghlijiet imsemmija fil-ftehim bejn il-partijiet gew kompletati mill-atturi; (ii) fl-opinjoni tieghu, minn dak li kkonstata waqt l-access, hemm bzonn li jsir intervent fuq il-bibien interni sija bhala installazzjoni kif ukoll bhala finish; (iii) fl-opinjoni tieghu mis-somma dovuta mill-konvenuti lill-atturi ghandu jitnaqqas l-ammont ta' €1,000 sakemm l-intervent fuq il-bibien interni jigi kompletat mill-istess atturi.*

Minn dak konstatat u konkluz mill-Perit Tekniku l-Perit Godwin Abela jirrizulta li l-atturi ma kienux ghal kollox adempjenti fit-twertiq ta' l-obbligu taghhom *qua* vendituri fil-konfront tal-konvenuti *qua* kompraturi u kasegwentement ghalhekk ma jistghux jippretendu li jithallsu l-bilanc intier ta' €4,660 minnhom pretiz. Dejjem fid-dawl tar-Relazzjoni tal-Perit Tekniku l-Perit Godwin Abela, fir-rigward ta' liema l-Qorti ma ssib ebda raguni ghalfejn ma ghandhiex toqghod fuqha, jirrizulta li l-ammont bilancjali dovut mill-

¹⁰ Joseph Vassallo et v. Antonia Borg, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru 2004.

¹¹ Fol. 60 sa' 70 tal-process.

konvenuti lill-atturi huwa fl-ammont ta' €3,660¹² u huwa dan l-ammont ghandu jithallas mill-konvenuti lill-atturi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti limitatament ghall-hames bibien interni installati mill-atturi skond l-iskrittura privata datata 25 ta' Ottubru 2007, fil-fond Nru.11, Triq il-Kewkba, Bormla, akkwistat mill-konvenuti minghand l-atturi, tilqa' t-talba ta' l-atturi limitatament ghall-ammont ta' €3,660 u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma ta' €3,660, bl-imghax legali dekoribbli mill-4 ta' Dicembru 2008, id-data tan-notifika tar-Rikors promotur lill-konvenuti, sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal $\frac{1}{4}$ mill-atturi u $\frac{3}{4}$ mill-konvenuti.

MAGISTRAT

DEPUTAT REGISTRATUR

¹² €4,660 - €1000 = €3,660.