MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' Novembru, 2017

Rikors Maħluf Numru 1160/14LM

Paul u Doris konjuġi Caruana, detenturi tal-karti ta' identità bin-numri 465044(M) u 249953(M) rispettivament

vs.

Ta' Cerkes Limited (C 4692)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fid-19 ta' Diċembru, 2014 minn **Paul u Doris konjuġi Caruana** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), li jgħid kif ġej:

1. *ILLI, oriġinarjament, l-esponenti kienu proprjetarji tal-fond bin-numru mija u ħamsa ittra 'A' (105 A) ġewwa Parish Street, il-Mellieħa, filwaqt illi l-kumpannija konvenuta kienet proprjetarja tal-fond bin-numru tnejn u tletin (32) ġewwa Parish Priest Magri Street, il-Mellieħa, liema fondi kienu kontigwi għal xulxin.*

2. *ILLI l-partijiet kienu ftehmu fuq l-arranġamenti neċessarji sabiex jiġu demoliti dawn iż-żewġ fondi u sabiex minflokom jinbena blokk ġdid ta' bini b'għan residenzjali, kif ukoll kummerċjali, liema blokk ta' bini ġdid żamm in-numru tal-fond l-antik proprjetà tal-esponenti, ċjoè '105 A, 'Veluana', Parish Street, il-Mellieħa'.*

3. *ILLI permezz ta' att pubbliku ta' permuta u ta' appalt fl-atti tan-Nutar John Debono, datat ħamsa ta' Mejju tas-sena elfejn u erbgħa (05.05.2004), kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. PC 1'*[1]*, il-komparenti skambjaw, b'titolu ta' permuta, l-porzjonijiet ta' art hemm elenkati, illi preċedentament għal dawn ix-xogħlijiet ta' demolizzjoni kienu okkupati bil-fondi hawn fuq imsemmijin, soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet formanti parti integrali minn dan il-ftehim u illi, illum il-ġurnata, jiffurmaw il-mertu tal-ilmenti u tal-preġudizzju serju illi ġie kkawżat lill-esponenti u illi, attwalment, qegħdin isofru.*

4. *ILLI a tenur tal-klawżola 'e' fl-att pubbliku hawn fuq imsemmi, l-kumpannija konvenuta kienet obbligat ruħha, u dan mingħajr ebda riżerva, illi "…tesegwixxi appalt għax-xogħol tal-kostruzzjoni tal-istess proprjetajiet kif jidhru fuq il-pjanti hawn annessi u fuq imsemmija, konsistenti dan l-appalt:*

   i) fix-xogħol kollu tal-kostruzzjoni, ġebel u saqaf skont l-imsemmija pjanti;
   ii) tlesti l-partijiet komuni kollha bil-lest minn kollox inkluż li tinstalla l-lift;
   iii) tagħmel il-bibien kollha ta' barra tal-flats u tal-entratura;
   iv) tagħmel il-bieb tal-entratura tal-garage;
   v) tlesti minn kollox it-terrazzini;
   vi) tagħmel il-kontra-bejt u l-conduits fuq il-bejt; u dana kollox kif indikat fuq l-annessa dokument peritali markat bħala dokument "E";
   vii) Il-kumpannija hija responsabbli li tottjeni l-permessi kollha tal-bini, u kull spejjeż u ħlasijiet konnessi huma a karigu tal-istess kumpannija;
   viii) Spejjeż ta' kuntratti, tal-Perit u l-applikazzjonijiet kollha neċessarji kif ukoll il-lift għal ħamsin fil-mija (50%) (stante li r-rimanenti ħamsin fil-mija (50%) tal-ispejjeż tal-lift ikunu a karigu tal-konjuġi Caruana) kollox a spejjeż u karigu tal-kumpannija;

[1] *A fol.* 8 sa 32.

ix) ***Il-kumpannija tobbliga ruħha li tlesti dawn ix-xogħlijiet <u>kollha</u> fi żmien sentejn mill-ħruġ tal-permessi tal-bini.*** *(enfażi miżjuda)*

x) *Dawn ix-xogħlijiet kollha għandhom jsiru a spejjeż u karigu tal-kumpannija kif qabel imsemmi u għandhom isiru skond l-ispecifications murija fuq id-dokument li qed jiġi hawn anness bħala dokument bl-ittra "E"*[2]*;"*

5. *ILLI l-permess relattiv għall-kostruzzjoni tal-bini tal-blokka ġdida ta' bini in kwistjoni (PA 03552/04) inħareġ mill-Awtorità Maltija għall-Ambjent u l-Ippjanar nhar it-tmintax ta' Jannar tas-sena elfejn u tmienja (18.01.2008), kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. PC 2'*[3]*.*

6. *ILLI, għaldaqstant, a tenur tal-obbligu kontrattwali bin-numru 'ix' kontenuta fil-klawżola 'e' fl-att pubblku surreferit, l-obbligazzjonijiet appaltati kellhom jiġu eżegwiti mill-kumpannija konvenuta sa mhux iktar tard minn nhar it-tmintax ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (18.01.2010).*

7. *ILLI, hekk kif jirriżulta mir-rapport peritali datat sitta ta' Lulju tas-sena elfejn u erbatax (06.07.2014), redatt mill-Perit Joseph Attard, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. PC 3'*[4]*, l-obbligi kuntrattwali surreferiti, senjatament dawk indikati bin-numri 'ii' u 'iv' fil-klawżola 'e' tal-att pubbliku surreferit, għadhom ma twettqux fl-intier tagħhom mill-kumpannija konvenuta sal-ġurnata tal-lum, filwaqt illi numru ta' xogħlijiet relatati mat-tlestija tal-partijiet komuni, kif ukoll ix-xogħlijiet indikati bin-numri 'v', 'vi' u xogħlijiet oħra relatati mat-tqegħid ta' madum ġewwa l-appartamenti tal-esponenti, ma ġewx eżegwiti minnha skont l-arti u s-sengħa.*

8. *ILLI, b'konsegwenza tal-intransiġenza tal-kumpannija konvenuta, l-esponenti sofrew u qegħdin isofru danni konsistenti f'telf prospettiv tal-kirja tal-penthouse, proprjetà tagħhom, ossia l-appartament bin-numru erbgħa (4) fil-blokka ta' bini inkwistjoni, kif ukoll danni materjali relatati mal-isbursar ta' ammonti, fosthom għat-tindif tal-partijiet komuni in vista tal-perkolazzjoni tal-ilma fil-partijiet komuni tal-blokka, kif ukoll għax-xogħol ta' żebgħa, kisi u ta' tikħil illi kellu jerġà jsir mill-esponenti bħala miżura rimedjali temporanja sabiex tiġi minimizzata l-entità tal-ħsara kkawżata mill-inadempjenza tal-*

[2] *A fol.* 28.
[3] *A fol.* 33 sa 35.
[4] *A fol.* 36 sa 55.

kumpannija konvenuta, u dan kif ser jiġi spjegat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

9. *ILLI b'żieda mas-suespost, l-esponenti jagħmlu referenza għall-fatt illi kien biss għall-ħabta ta' Marzu tas-sena elfejn u tnax (2012) illi l-appartament, li bħalissa qegħdin jirrisjedu fih, tqiegħed f'kundizzjoni sabiex ikunu jistgħu jitrażlokaw u jabitaw fih, u ċjoè circa sena u nofs wara l-iskadenza pattwita għat-tlestija tax-xogħlijiet ta' appalt, liema dewmien sarraf fl-infieq ta' kirjiet fl-ammont komplessiv ta' ħamest elef Ewro (€ 5,000.00) għall-perijodu bejn it-tletin ta' Awwissu tas-sena elfejn u għaxra (30.08.2010) u t-tletin ta' April tas-sena elfejn u tnax (30.04.2012), u dan kif ser jirriżulta aħjar fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*

10. *Illi sal-ġurnata tal-illum il-lift għadu ma tlestiex u dan b'dannu kbir għall-esponenti.*

11. *ILLI, minkejja illi interpellata kemm il-darba, fosthom anke permezz ta' ittra bonarja datata dsatax ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħdax (19.12.2011 (recte), kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. PC'*[5]*, kif ukoll permezz ta' Protest Ġudizzjarju*[6]*, sabiex twettaq l-obbligi kuntrattwali tagħha, kif ukoll sabiex tagħmel l-arranġamenti u tieħu l-miżuri meħtieġa sabiex tirrimedja x-xogħlijiet illi ma ġewx eżegwiti skont l-arti u s-sengħa fil-blokka ta' bini inkwistjoni, hija xorta waħda baqgħet inadempjenti, bil-konsegwenza illi kellha ssir din il-kawża.*

GĦALDAQSTANT, in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew provvediment opportun:

1) *TIDDIKJARA illi l-kumpannija konvenuta naqset milli tesegwixxi l-obbligi kuntrattwali tagħha entro ż-żmien ta' sentejn mill-ħruġ tal-permess ta' bini in kwistjoni, kif stipulat fil-klawżola 'e' kontenuta fl-att pubbliku ta' permuta u ta' appalt datat 5 ta' Mejju, 2004 fl-atti tan-Nutar John Debono, occorrendo bl-għajnuna ta' Perit nominandi.*

2) *TIDDIKJARA, bl-għajnuna ta' Perit nominandi, illi dawk ix-xogħlijiet ta' appalt attwalment eżegwiti mill-kumpannija konvenuta ġewwa l-blokk ta' bini 105 A, 'Veluana', Parish Street, il-Mellieħa, ma sarux skont is-sengħa u l-arti.*

[5] *A fol.* 56.
[6] *A fol.* 57 sa 60.

3) *TIDDIKJARA illi l-kumpannija konvenuta hija responsabbli għad-danni fil-konfront tal-esponenti b'konsegwenza tal-akkoljiment tal-ewwel (1) u tat-tieni (2) talba.*

4) *TILLIKWIDA d-danni spettanti lill-esponenti b'konsegwenza tal-akkoljiment tat-tielet (3) talba.*

5) *TORDNA lill-kumpannija konvenuta sabiex tħallas lill-esponenti d-danni likwidati b'konsegwenza tal-akkoljiment tar-raba' (4) talba.*

6) *TORDNA lill-kumpannija konvenuta sabiex teżegwixxi x-xogħlijiet ta' appalt stipulati fil-klawżola 'e' fl-att pubbliku ta' permuta u ta' appalt datat 5 ta' Mejju, 2004 fl-atti tan-nutar John Debono, illi baqgħu ma ġewx eżegwiti mill-kumpannija konvenuta, u dan fi żmien qasir u perentorju u taħt id-direzzjoni ta' Perit nominandi.*

7) *TORDNA lill-kumpannija konvenuta sabiex teżegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa fi żmien qasir u perentorju sabiex jiġu rimedjati x-xogħlijiet ta' appalt illi ma sarux skont s-sengħa u l-arti b'konsegwenza tal-akkoljiment tat-tieni (2) talba, u dan taħt id-direzzjoni ta' Perit nominandi.*

8) *TAWTORIZZA lill-esponenti sabiex jeżegwixxu x-xogħlijiet neċessarji a spejjeż tal-kumpannija konvenuta taħt id-direzzjoni ta' Perit nominandi, f'każ illi l-kumpannija konvenuta tonqos milli tottempra ruħha mad-direttivi mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti b'konsegwenza tal-akkoljiment tas-sitt (6) u/jew s-seba' (7) talba.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-kumpannija konvenuta, rappreżentant awtorizzat ta' liema huwa, minn issa, nġunt għas-subizzjoni tiegħu.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Ta' Cerkes Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta") li ġiet ippreżentata fil-21 ta' Jannar, 2015 u maħlufa minn Alfred Vella, direttur tas-soċjetà konvenuta għan-nom u in rappreżentanza tal-istess, li biha eċċepiet:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi;*

2. *Illi s-soċjetà eċċipjenti eżegwiet l-obbligi kontrattwali kollha tagħha entro t-terminu maqbul bejn il-partijiet;*

3. *Illi x-xogħlijiet kollha eżegwiti mis-soċjetà eċċipjenti ġewwa l-blokk ta' bini 105A, 'Veluna', Parish Street, Mellieħa, ġew eżegwiti skont is-sengħa u l-arti, u konsegwentement m'hemm l-ebda xogħlijiet li jeħtieġu li jiġu rimedjati;*

4. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjetà esponenti ma kkaġunat l-ebda danni fil-konfront tal-atturi;*

Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli skont il-liġi.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Novembru, 2016 fejn fuq talba tal-avukati difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħatret lill-perit arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku f'din il-kawża.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba[7] u n-nota ulterjuri tiegħu bir-risposti għad-domandi tal-atturi in eskussjoni.[8]

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

[7] *A fol.* 304 sa 325.
[8] *A fol.* 330 sa 332.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta’ Lulju, 2017 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-vertenza bejn il-partijiet f’din il-kawża hija dwar allegata inadempjenza kuntrattwali da parti tas-soċjetà konvenuta li ċerti xogħlijiet li kellhom isiru minnha fil-fond 105 A, ‘Veluana’, Parish Street, il-Mellieħa ma sarux fit-terminu stabbilit tal-ftehim ta’ appalt datat 5 ta’ Mejju, 2004, u li ċerti xogħlijiet oħrajn li kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta ma sarux skont is-sengħa u l-arti, bil-konsegwenza li l-atturi pproċedew bil-kawża odjerna kontra s-soċjetà konvenuta għall-ħlas ta’ danni u sabiex jiġu eżegwiti x-xogħlijiet li għadhom ma tlestewx bil-mod kif kien ġie miftiehem. Min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta tikkontendi li wettqet l-obbligi tagħha ai termini tal-imsemmi kuntratt ta’ appalt entro t-terminu miftiehem mill-partijiet u skont is-sengħa u l-arti u għalhekk ma hemm l-ebda danni li ġew ikkaġunati minnha x’jitħallsu.

Provi u riżultanzi

Fl-affidavit tiegħu l-attur **Paul Caruana** jispjega[9] kif il-partijiet kienu ftiehmu ma’ Carmel Vella għan-nom tas-soċjetà konvenuta, li kienet ser twaqqa’ l-binja adjaċenti għall-binja tagħhom li kellhom f’105A, Triq il-

[9] *A fol.* 99 sa 102.

Parroċċa, il-Mellieħa, li però ma kinux joqogħdu fiha, u skambjaw b'titolu ta' permuta porzjonijiet ta' art illi preċedentement għax-xogħlijiet ta' demolizzjoni, kienu okkupati mill-fondi tal-atturi u tas-soċjetà konvenuta. Wara li s-soċjetà konvenuta tlesti x-xogħol kollu tal-kostruzzjoni fuq allura art akbar, l-atturi kellhom jieħdu żewġ appartamenti fil-blokka l-ġdida. L-attur jgħid li skont il-kuntratt pubbliku li kienu ffirmaw[10], l-ispejjeż kollha relatati mal-kostruzzjoni u ma' barra, jiġifieri t-terrazzini u l-bejt u l-partijiet komuni, fost affarijiet oħra, kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta. Is-soċjetà konvenuta ntrabtet li tlesti x-xogħlijiet kollha fi żmien sentejn minn meta jinħarġu l-permessi mill-MEPA. Ix-xhud jgħid illi l-permess inħarġu fit-18 ta' Settembru, 2008 u għalhekk ix-xogħlijiet kollha kellhom jitlestew sat-18 ta' Settembru, 2010.[11]

L-attur ikompli jgħid li wara li kienu daħlu f'dan il-kuntratt mas-soċjetà konvenuta, hu u martu kienu ftiehmu ma' ibnu Alistair li kellu jiżżewweġ fl-2010 biex dan imur joqgħod fid-dar fejn kienu joqogħdu dak iż-żmien l-atturi, ċjoè numru 2, "Settembrina", Triq iż-Żnuber, il-Mellieħa, peress li sal-2010 l-atturi kellhom imorru joqogħdu f'wieħed mill-appartamenti l-ġodda li kellhom jiġu kostruwiti skont il-ftehim li kellhom mas-soċjetà konvenuta datat 5 ta' Mejju, 2004. Imma peress li l-appartamenti ma kinux lesti sa dakinhar, l-atturi daħlu fl-ispiża biex jikru post għat-tifel sakemm huma setgħu joħorġu mid-dar tagħhom biex jidħol it-tifel. L-attur jgħid li eventwalment huma daħlu fl-appartament il-ġdid fl-2012, iżda jgħid li kienu għadhom bla *lift* għax is-soċjetà konvenuta kienet akkwistat fond adjaċenti ieħor biex jiżviluppawh fi *flats* u ddeċidew li jagħmlu *lift*

---

[10] *A fol.* 8 sa 32.

[11] Fir-Rikors Maħluf tissemma data differenti u ċjoè it-18.01.2010. Fir-realtà mill-permess tal-MEPA nnifsu jirriżulta li dan ħareġ fid-29 ta' Settembru, 2008.

wieħed għall-appartamenti kollha, bir-riżultat li l-*lift* kien għadu ma sarx. Paul Caruana jgħid illi huma għaddew ukoll minn inkonvenjent kbir għax kien għad hemm xogħlijiet fil-komun li ma kinux lesti, bħall-poġġamani tat-turġien, komun b'aperturi miftuħin, *wires* mikxufin, ma ġiex installat *intercom* u l-atturi saħansitra kellhom ilestu a spejjeż tagħhom ċerti affarijiet li ma setgħux jistennew aktar. L-attur jgħid illi kien għalxejn li bagħtu lis-soċjetà konvenuta ittra bl-avukat, ittra uffiċjali u protest ġudizzjarju. Paul Caruana jgħid ukoll li kien kellem lil Alfred Vella, rappreżentant tas-soċjetà konvenuta, li ċertu xogħol kien qed isir ħażin bħat-torba, fejn minflok żrar kien qed jintuża materjal tal-franka. Alfred Vella kien wieġbu li l-bennej kien jaf x'qed jagħmel.

Dwar il-*lift* l-attur jispjega li dan ma kienx lest meta huma daħlu fil-post u skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet, l-atturi kellhom iħallsu nofs l-ispiża tiegħu. Però wara li s-soċjetà konvenuta biddlet il-pjanti u l-*lift* kienet ser tagħmlu b'mod li jintuża miż-żewġ blokki, l-attur jikkontendi li l-atturi issa m'għandhomx iħallsu nofs il-prezz tal-lift meta jsir, iżda biss parti mill-ispiża *pro rata* wara li jitqiesu wkoll l-appartamenti l-oħrajn li żdiedu wara li l-partijiet kienu ffirmaw il-kuntratt ta' bejniethom. Paul Caruana jgħid ukoll li peress li l-garaxx għandu aċċess minn triq oħra mhux fl-istess naħa tal-entratura tal-appartamenti, mingħajr il-*lift* ikollhom iduru d-dawra kollha anki meta jkunu mgħobbijin b'xi xirja li jkunu għamlu. L-attur jgħid ukoll li peress li hu u martu pensjonanti, kienu qegħdin jippjanaw li jkollhom introjtu mill-kiri tat-tieni appartament, però peress li kien għadu ma ġiex installat il-*lift* u l-komun kien għadu fi stat diżastruż, l-atturi għall-ewwel ma sabux jikru t-tieni appartament u tilfu għalhekk flejjes kbar. Paul Caruna jgħid li llum irnexxielhom jikru t-tieni

appartament lil koppja żagħżugħa li però wkoll qed tiddejjaq tara li għadu mhux installat il-*lift* u l-komun għadu mhux komplut. L-attur jgħid illi peress li diversi bibien tal-gallariji u twieqi għadhom miftuħin, jidħol l-*exhaust,* riħ, trab u ilma tax-xita. L-atturi qegħdin għalhekk jippretendu l-ħlas ta' kumpens għal dan kollu ġaladarba li l-atturi kienu onoraw il-parti tagħhom tal-ftehim meta ttrasferew lis-soċjetà konvenuta l-art għall-bini. L-attur jgħid li qabel ma ġew istitwiti l-proċeduri ġudizzjarji odjerni, l-atturi kienu ppruvaw jagħmlu minn kollox biex jaslu ma' Alfred Vella, imma skont l-attur dan baqa' jgħaddihom biż-żmien.

Fl-affidavit tagħha l-attriċi **Doris Caruana** tikkonferma dak li qal l-attur fl-affidavit tiegħu[12] dwar il-kuntratt li kienu għamlu mas-soċjetà konvenuta. L-attriċi tgħid illi x-xogħlijiet fl-appartamenti tagħhom kellhom jitlestew kollha sal-2010. L-attriċi tgħid illi meta daħlu fl-appartament fl-2012, kienu jgħidu lis-soċjetà konvenuta biex tlestilhom dak li kienet wegħdet li kellu jkun lest sal-2010 u xi min daqqiet kellhom jagħmlu xi xogħlijiet a spejjeż tagħhom stess. Fl-2014 imbagħad qabdu lill-perit Joseph Attard u dan għamlilhom rapport ta' dak kollu li kien għadu ma sarx skont il-kuntratt jew li kien sar mhux skont is-sengħa u l-arti.[13]

Dwar spejjeż minfuqa mill-atturi minħabba nuqqasijiet tas-soċjetà konvenuta, l-attriċi tgħid li kien ħallsu s-somma ta' €5,000 bħala kera biex krew il-post għat-tifel[14] mit-30 ta' Awwissu, 2010 sat-30 ta' April, 2012 meta seta' jidħol fil-post fejn kienu qed jgħixu huma qabel u huma setgħu jidħlu fl-appartament il-ġdid. Doris Caruana tgħid ukoll li huma kellhom

[12] Affidavit, *a fol.* 103 sa 108.
[13] *A fol.* 36 sa 55.
[14] Irċevuti *a fol.* 110 u 111.

jagħmlu xi xogħlijiet ta' *finishings* li skont il-kuntratt tal-appalt suppost li saru mis-soċjetà konvenuta li però baqgħet ma għamlitx[15] fis-somma ta' €1,394.60. L-attriċi esebiet ukoll ittra li bagħtulha xi barranin[16] li ma kinux krew l-appartament l-ieħor tagħhom fl-istess blokka għax kien għadu ma ġiex installat il-*lift* u tgħid li minħabba f'hekk mill-2010 sal-2013 ma setgħux jikruh sakemm sabu koppja żgħażugħa li krietu bil-kera ridotta ta' €700 fix-xahar. L-attriċi tikkalkula għalhekk li tilfu kera għal tliet snin, ċjoè introjtu ta' madwar €25,000. L-attriċi tgħid li s-soċjetà konvenuta baqgħet ma għamlitx il-*lift* kif kien miftiehem għax kienet amalgamat il-proġett tagħhom ma' proġett ġdid li kien qiegħed isir f'sit adjaċenti li kien xtara Alfred Vella u li kien qalilhom li l-*lift* kien ser ikun lest sal-aħħar ta' Ottubru, 2015, imma lanqas din l-iskadenza ma kienet inżammet. L-attriċi ssemmi d-diffikultajiet li jgħaddu minnhom hi u r-raġel tagħha minħabba li ma kienx sar il-*lift* u tgħid li huma kienu aċċettaw li jħallsu għal nofs il-*lift* għax dan kien ser iservi għall-blokka ta' erba' appartamenti, tnejn minnhom tagħhom u t-tnejn l-oħra tas-soċjetà konvenuta. Peress li issa l-*lift* kien ser iservi għal aktar appartamenti, l-atturi qegħdin jippretendu li jħallsu *pro rata* ta' kemm ser ikun hemm b'kollox appartamenti. Doris Caruana tammetti li bil-bidliet li saru meta l-*lift* tmexxa f'post ieħor biex jaqdi ż-żewġ blokok, waħda mill-kmamar f'wieħed mill-appartamenti tagħhom kienet kibret xi ftit. Doris Caruana esebiet ukoll sensiela ta' ritratti tal-post fl-istat li kien fih dak iż-żmien.[17]

---

[15] Ara rċevuti *a fol.* 112 sa 117, li jinkludu rċevuti tat-tariffi tal-perit Attard.
[16] *A fol.* 118.
[17] *A fol.* 119 sa 126.

Waqt ix-xhieda tagħha *viva voce,* l-attriċi tgħid[18] illi x-xogħlijiet da parti tas-soċjetà konvenuta waqfu minħabba diżgwid li din kellha mal-ġirien tan-naħa l-oħra tal-bini. Doris Caruana tgħid li meta s-soċjetà konvenuta kienet infurmathom li ser itellgħu blokka oħra, hi u r-raġel qatt ma kienu taw il-kunsens tagħhom. L-attriċi tgħid illi Alfred Vella kien bagħtilhom l-ispeċifikazzjonijiet tal-*lift u* l-*quotation,* biex huma jħallsu nofsha skont il-kuntratt.[19]

In kontroeżami l-attriċi tgħid[20] li hi disposta li tħallas *pro rata* għal-*lift* peress li maż-żewġ appartamenti tagħha u ż-żewġ appartamenti tas-soċjetà konvenuta, issa żdiedu magħhom tlieta jew erba' appartamenti oħrajn tas-soċjetà konvenuta, li ser jutilizzaw l-istess *lift.* L-attriċi tikkonferma li skont il-kuntratt mas-soċjetà konvenuta, hi u r-raġel kellhom jagħmlu a spejjeż tagħhom il-*finishings* kollha taż-żewġ appartamenti tagħhom mill-bieb 'il ġewwa. L-attriċi tgħid illi kienu daħlu fl-appartament tagħhom qabel ma kien lest il-komun biex ikunu jistgħu jlestu l-*finishings* tal-appartamenti tagħhom. Fil-fatt l-appartament fejn jgħixu huma issa, kien issaqqaf fil-21 ta' Ottubru, 2011 u huma bdew il-*finishings* mill-ewwel u lestew fi żmien xahar. L-attriċi wara però biddlet id-dati fejn qalet li x-xogħlijiet ta' *finishings* ħadulhom minn Frar 2011 sa Settembru, 2011[21], iżda qalet li xorta ma setgħux jgħixu fl-appartament tagħhom għax l-aperturi esterni li kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta, kienu għadhom ma sarux. Doris Caruana tgħid illi kienu bdew jagħmlu il-*finishings* fit-tieni appartament żmien wara għax il-kostruzzjoni ta' dan l-

[18] *A fol.* 175 sa 177.
[19] L-ittra, *a fol.* 180 u l-*lift installation proposal* bil-prezz komplessiv ta' €19,588, *a fol.* 181 sa 192.
[20] *A fol.* 177 sa 179, 193 sa 198, 200 sa 213, 217 sa 233 u 268 sa 271.
[21] *A fol.* 210.

appartament kienet għandha ma ġietx kompluta mis-soċjetà konvenuta. Doris Caruana tgħid li l-appartament kien lest biex jinkera f'Novembru, 2012, però peress li l-*lift* u l-komun ma kinux lesti, huma rnexxielhom jikruh biss sena wara, f'Novembru 2013. L-attriċi tammetti li fil-kalkolu taż-żmien meta ma daħlitx kera tal-appartament il-ġdid, hija ma ħaditx kont tax-xhur li l-atturi stess ħadu biex jiffinixjaw l-appartament minn ġewwa, li kien ta' madwar disa' xhur. Kwantu għall-irċevuta ta' €693.00 dwar dwal fit-terrazzini[22], din kienet tinkludi l-ispejjeż tax-xogħol li għamel bin l-attriċi. L-attriċi tgħid illi s-soċjetà konvenuta suppost li kellha tgħaddilhom it-terrazzini *finished.* Illi kwantu għas-somma ta' €398.60 għat-twaħħil tat-tank/tankijiet tal-bejt, ma jidhirx li l-attriċi ippreżentat irċevuta tagħha. Madankollu l-attriċi baqgħet tinsisti li dawn kienu biss l-ispejjeż tal-materjal li kellu jixtri binha meta ħadem hu u ta' idu ma kien ħadilha xejn.

In kontroeżami l-attriċi tgħid illi seta' kien l-ewwel appartament li kien lest min-naħa tas-soċjetà konvenuta f'Diċembru, 2010. Fil-fatt meta s-soċjetà konvenuta inġunġiet lill-attriċi biex tippreżenta l-irċevuti tal-materjal użat fuq ġewwa bħal madum, kmamar tal-banju eċċ, l-attriċi tgħid li ġewwa kien ħadmilha it-tifel tagħha Alistair megħjun mir-raġel tagħha l-attur. L-attriċi tgħid li l-ewwel appartament kienu lestewh mill-*finishings* sew qabel April, 2012 meta daħlu fl-appartament.

Dwar il-*lift* u t-tibdil fil-pjanti, l-attriċi tinnega li qatt mar għandhom il-perit Edward Micallef biex ikellimhom. Kienu kellmuhom biss l-aħwa Vella meta

[22] *A fol.* 114.

l-appartament kien lest. L-attriċi kkonfermat in ri-eżami[23] wara li semmiet diversi dati differenti, li l-ewwel appartament kien lest fl-aħħar tal-2010 ġebel u saqaf u lestewh huma mill-*finishings* sa April 2012 u t-tieni appartament kien lest ġebel u saqaf fl-2011, iżda ma żammitx amment tax-xahar. Iżda l-attriċi tgħid li l-partijiet komuni ma kinux lesti sal-2010, la l-bibien ta' barra tal-*flats,* la l-entratura, la l-bieb tal-garaxx, la t-terrazzini u lanqas il-kontra-bejt ma ġew *finished*. It-terrazzini tlestew wara li daħlu huma fl-appartament.

Iben l-atturi **Alistair Caruana** fl-affidavit tiegħu jispejga[24] kif kien ftiehem ma' missieru li fl-2010 l-atturi joħorġu mid-dar "Settembrina" fi Triq iż-Żnuber, il-Mellieħa u jmorru joqogħdu fl-appartament il-ġdid skont kif kienu ftiehmu mas-soċjetà konvenuta, u hu kellu jmur jgħix minflokhom fid-dar fi Triq iż-Żnuber. Ix-xhud jgħid li hu kien iżżewweġ fl-10 ta' Settembru, 2010 meta skont il-ftehim li l-ġenituri tiegħu kellhom mas-soċjetà konvenuta, suppost li kellhom imorru joqogħdu fl-appartament il-ġdid. Minħabba li s-soċjetà konvenuta waqgħet lura fix-xogħlijiet li kellha tagħmel, l-atturi ma setgħux iġorru u kienu ddeċidew li minflok mal-ġenituri jikru post ieħor u t-tifel jidħol minflokhom, biex il-ġenituri tiegħu ma jkollhomx għalfejn jġorru darbtejn, hu kien kera post u l-ġenituri tiegħu ħallsulu l-kera tal-post.

Alistair Caruana jgħid li hu kien ta daqqa t'id lill-ġenituri tiegħu meta daħlu fl-appartament il-ġdid u peress li kien jaħdem ta' *electrician* u *plumber,* għenhom ilestu xi affarijiet li suppost kellha tgħamlilhom is-soċjetà

[23] *A fol.* 234 sa 237.
[24] *A fol.* 127 u 128.

konvenuta u kellu jixtri ċertu materjal li huwa inkluż fl-irċevuti li ġew esebiti mill-attriċi, iżda li reġa' esebihom huwa wkoll.[25]

In kontroeżami Alistair Caruana jgħid[26] li għamel ix-xogħlijiet ta' *finishings* fiż-żewġ appartamenti tal-ġenituri tiegħu kollha hu, madum, kisi, drenaġġ, dawl u ilma. Ix-xhud kien beda bl-ewwel appartament fl-2010 u kif lesta minnu fl-2012 beda l-appartament l-ieħor u lestih sal-aħħar tal-2012. Ix-xhud jammetta li dak li kien semma fl-affidavit tiegħu kwantu meta nħarġu l-permessi mill-MEPA u affarijiet bħal dawn, kien sar jafhom mingħand l-attriċi. Mistoqsi kif ippretenda li hekk kif iżżewweġ fl-10 ta' Settembru, 2010 jidħol minflok l-atturi fid-dar ta' Triq iż-Żnuber, meta s-soċjetà konvenuta kellha sa sentejn mill-ħruġ tal-permess biex tlesti l-appartamenti ġebel u saqaf u billi l-permess inħareġ fid-29 ta' Settembru, 2008, is-soċjetà konvenuta kellha tlesti l-appartamenti ġebel u saqaf sat-28 ta' Settembru, 2010, u mbagħad l-atturi kellhom ilestu l-appartamenti bil-*finishings* biex jagħmluhom abitabbli, ix-xhud ma kienx jaf iwieġeb.

Għar-rigward tal-irċevuti, Alistair Caruana ma kien xejn konvinċenti għax ippreżenta diversi rċevuti[27] li kienu jgħajtu bħala klijent lil Raymond Cacciattolo c/o Pavi Supermarket fl-ammont ta' aktar minn elfejn Euro u baqa' jinsisti li l-irċevuta li hu għamel lil ommu bir-rata ta' €30 kull *point* li kienet tammonta għal €693, din kienet tinkludi biss materjal. Mitlub jispjega kif il-prassi hija li kuntrattur jieħu *per point,* però l-materjal jixtrih *itemized,* ix-xhud baqa' jinsisti li dak kien il-kont tal-materjal għat-terrazzini li suppost għamlithom is-soċjetà konvenuta. Dwar *item* ieħor it-

[25] *A fol.* 129 sa 132.
[26] *A fol.* 243 sa 257 u 266 u 267.
[27] *A fol.* 258 sa 264.

twaħħil tat-tank tal-bejt, ix-xhud jgħid li kien hemm materjal mixtri minnhom li kellu jkun mixtri mis-soċjetà konvenuta. Ix-xhud jgħid li f'dan ir-rigward kienet ħadet żball ommu fl-affidavit tagħha u l-ammont kellu jkun ta' €95.80[28] u mhux ta' €398.60. Fl-aħħar nett ix-xhud jgħid illi l-*finishings* tal-appartementi kienu ħadulu dak iż-żmien kollu għax hu kellu x-xogħol tiegħu u seta' biss jaħdem fl-appartamenti tal-atturi fil-*weekends* jew wara l-erbgħa ta' waranofsinhar u x-xogħol kien jagħmlu kollu hu mingħajr għajnuna ta' ħadd.

Xehdet ukoll **Anna Grima**[29], li kienet kriet il-*flat* lit-tifel tal-atturi u kkonfermat l-irċevuti relattivi[30], il-firma tagħha u li kienet irċeviet il-flus mingħand l-attriċi. Xehed ukoll in-**Nutar John Debono**[31] li kkonferma l-kuntratt ta' appalt u ta' permuta li kien sar bejn il-partijiet.[32]

Il-parti tal-kuntratt datat 5 ta' Mejju, 2004 li tittratta dwar l-appalt, tistipula dan li ġej:

> "Il-kumpannija għandha tesegwixxi appalt għax-xogħol tal-kostruzzjoni tal-istess proprjetajiet kif jidhru fuq il-pjanti hawn annessi u fuq imsemmija, konsistenti dan l-appalt:
>
> i) fix-xogħol kollu tal-kostruzzjoni, ġebel u saqaf skont l-imsemmija pjanti;
> ii) tlesti l-partijiet komuni kollha bil-lest minn kollox inkluż li tinstalla l-lift;
> iii) tagħmel il-bibien kollha ta' barra tal-flats u tal-entratura;
> iv) tagħmel il-bieb tal-entratura tal-*garage*;
> v) tlesti minn kollox it-terrazzini;

[28] Però x-xhud kien semma s-somma ta' €398.60 fl-affidavit tiegħu, *a fol.* 128.
[29] *A fol.* 134 u 135.
[30] *A fol.* 110 u 111.
[31] *A fol.* 137.
[32] Esebit *a fol.* 8 sa 32.

vi) tagħmel il-kontra-bejt u l-*conduits* fuq il-bejt; u dana kollox kif indikat fuq l-annessa dokument peritali markat bħala dokument "E";

vii) Il-kumpannija hija responsabbli li tottjeni l-permessi kollha tal-bini, u kull spejjes u ħlasijiet konnessi huma a karigu tal-istess kumpannija;

viii) Spejjeż ta' kuntratti, tal-Perit u l-applikazzjonijiet kollha neċessarji kif ukoll il-*lift* għal ħamsin fil-mija (50%) (stante li r-rimanenti ħamsin fil-mija (50%) tal-ispejjeż tal-*lift* ikunu a karigu tal-konjuġi Caruana) kollox a spejjeż u karigu tal-kumpannija;

ix) Il-kumpannija tobbliga ruħha li tlesti dawn ix-xogħlijiet kollha fi żmien sentejn mill-ħruġ tal-permessi tal-bini.

x) Dawn ix-xogħlijiet kollha għandhom jsiru a spejjeż u karigu tal-kumpannija kif qabel imsemmi u għandhom isiru skont l-*ispecifications* murija fuq id-dokument li qed jiġi hawn anness bħala dokument bl-ittra "E"; [33]"

Xehed ukoll il-**perit Joseph Attard**[34] li ġie inkarigat mill-atturi, li kkonferma r-rapport tiegħu esebit mar-Rikors Maħluf.[35] Dan ir-rapport kien magħmul fuq talba tal-atturi u l-perit kien spezzjona l-fond fit-3 u fit-30 ta' Ġunju, 2014 u wasal għal dawn il-konklużjonijiet,

"1. The finish floor level has been raised considerable in view of a modification to a service shaft, thus resulting in the passing of foul water from under the internal tiles;

2. The said rise in the finished floor level resulted in a low door leading to the balcony overlooking Parish Street;

3. The storm-water pipes that collect rainwater from the back terrace are poorly detailed and not adequately sized;

4. The tiles of the back terrace are poorly laid in terms of falls;

[33] *A fol.* 28.
[34] *A fol.* 138 u 139.
[35] *A fol.* 36 sa 55.

5. In order to check why some of the terrace's tiles felt like wobbling, one tile was manually removed and the following points could be noted:

a. The screed under tiles is a poor quality;

b. The said screed was totally soaked;

c. The screed was laid on a loose insulation layer made of 'jablo sheets';

d. Under the 'jablo sheets' one could note a poorly laid and non contiguous layer of black paint, mostly probably some kind of liquid tar in view that it was a sticky substance;

6. Internal tiling joints show signs of flakiness along the grouting, usually associated with water which is trying to find its way out, thus implying that underneath the said tiles, the screed is most probably soaked with water;

7. The position of the passengers lift has been shifted, thus resulting in a change of the doorway's orientation;

8. The passengers' lift shaft has not yet been built, let alone the installation of the passengers' lift.

9. The water proofing membrane is poorly fixed and laid.

10. The terraces side walls show clear signs of rising water, even though at a much higher level than natural ground;

11. The terrace parapet wall fronting on Parish Street, is not adequate in height, thus not as per current standard safety requirements;

12. The stairway of the common flight of steps is still unfinished in terms of plastering and without a proper balustrade, even though the residential block already accomodates a number of inhabitants;

13. The tiles for the tiling of the stairway's landings, footrests, etc. differs in colour shade;

14. Parts of the walls of the common stairway are poorly rendered and still unpainted;

15. The electricity points, intercom points, etc. sited within the common area are still unfinished, resulting in a health hazard;

> *16. Parts of the side wall of the building block have been left unrendered and unpainted, thus leading to water ingress;*
>
> *17. Security grills to the garage's low lying windows have not yet been installed, as the ones overlooking Parish Street;*
>
> *18. The security metal gate of the garage's main door has not been fixed either;*
>
> *19. The concrete floor of the garages' common drive has already cracked."*

Il-perit Joseph Attard ikkonferma li dawn in-nuqqasijiet kollha suppost li kellhom jiġu rranġati mis-soċjetà konvenuta.

Xehed ukoll **Oliver Magro** in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, ġjà l-MEPA[36], li ppreżenta kopja tal-applikazzjoni u l-permess PA 3552/04[37] u kkonferma li l-permess inħareġ fid-29 ta' Settembru, 2008 wara appell quddiem il-Bord tal-Appelli ta' dak iż-żmien[38] kif ukoll kopja tal-applikazzjoni u l-permess PA 2952/08 li kien ikopri mhux biss iż-żewġ binjiet oriġinali 105, Parish Street u 32, Triq il-Kappillan Magri, iżda anki l-aħħar fond akkwistat mis-soċjetà konvenuta u ċjoè 91 u 93, Triq il-Kappillan Magri[39], u kkonferma li l-permess kien inħareġ fis-7 ta' Settembru, 2010.

Xehed ukoll l-**perit Edward Micallef**[40] li kien ġie inkarigat mis-soċjetà konvenuta biex iħħejji l-pjanti, japplika għall-permess u jissorvelja id-demolizzjoni, l-iskavar u x-xogħol tal-istruttura bħala *shell.* Is-soċjetà

[36] *A fol.* 114 u *a fol.* 131.
[37] *A fol.* 146 sa 156.
[38] *A fol.* 157 u 158.
[39] *A fol.* 159 sa 174.
[40] *A fol.* 272 sa 280.

konvenuta kienet inkarigat bħala kuntratturi lis-soċjetà Devlands Limited. Fit-8 ta' Jannar, 2010 ix-xhud kien ħareġ l-ewwel ċertifikat għall-pagament lil Devlands Limited fir-rigward tal-*foundation level* u l-basement. Kien ħareġ it-tieni ċertifikat fil-15 ta' Ġunju, 2010 fir-rigward tal-*ground level* u l-*first floor.* Kien ħareġ it-tielet ċertifikat fis-16 ta' Settembru, 2010 fir-rigward tas-*second* u *third floor levels* u l-aħħar ċertifikat kien ħarġu fit-22 ta' Diċembru, 2010 fir-rigward tal-*fourth* u *fifth floor levels*.[41] Ix-xhud jispjega li kull darba x-xogħol kien ikun lest madwar sitt ġimgħat qabel ma joħroġ iċ-ċertifikat. Ix-xhud jikkonferma li sussegwentement is-soċjetà konvenuta kienet xtrat fond ieħor ma' ġenb iż-żewġ fondi tal-bidu u kienu biddlu l-pjanti u kellhom ibiddlu l-pożizzjoni tal-*lift* minn kif kien ippjanat oriġinarjament, imma sadanitant l-appartamenti tal-atturi kienu diġà lesti *shell.* Il-perit Micallef jgħid illi l-partijiet komuni kienu lesti imma anki dawn kienu għadhom *shell*. Ix-xhud jispjega fir-rigward tal-*lift* illi fejn qabel kien hemm *duplex apartment* u appartament ieħor tal-atturi u tliet appartamenti tas-soċjetà konvenuta, tnejn minnhom *ground floor,* li kienu ser jużaw il-*lift,* bl-aħħar modifiki li kienu saru fil-pjanti, kien ser ikun hemm sitt appartamenti tas-soċjetà konvenuta li jużaw il-*lift,* tlieta minnhom *ground floor.* Ix-xhud jgħid li mill-banda l-oħra l-atturi kien ser igawdu minn dawn il-bidliet billi l-appartament tagħhom igwadanja xi metru kwadru bħala aktar spazju. In kontroeżami l-perit Micallef jgħid[42] li bil-bidla fil-pożizzjoni tal-lift ibbenefika wkoll kull min kellu garaxx fil-mod kif iduru l-vetturi għax il-*lift* ma baqax aktar fin-nofs u kkonferma li l-istruttura tal-*lift* tlestiet madwar Settembru tal-2015.

[41] Ara kopja taċ-ċertifikati *a fol.* 242B sa 242E u ċ-ċertifikati f'aktar fid-dettall esebiti mill-istess perit, *a fol.* 284 sa 294.
[42] *A fol.* 281 sa 283.

Xehed ukoll **Alfred Vella**, direttur tas-soċjetà konvenuta[43], li fir-rigward ta' punt 7 tar-rapport tal-Perit Tekniku, imsemmi aktar 'l isfel, jgħid li l-għoli tal-art minn ġewwa kien sar mill-atturi skont il-kuntratt tal-appalt u għalkemm l-aperturi ta' barra kienu responsabbilità tas-soċjetà konvenuta, hu kien laqqa' lill-kuntrattur tagħhom mal-atturi u l-atturi kienu qalu lill-kuntrattur xi xtaqu. Fir-rigward tar-rimedju propost mill-Perit Tekniku f'punt 5 imsemmi aktar 'l isfel, jgħid illi minflok jinqala' l-madum kollu, issuġġerixxa li jsiru *gutters* li esebixxa ritratti tagħhom, ħdejn il-bieb tal-aluminum, it-tul kollu tiegħu.

Rapport tal-Perit Tekniku l-AIC Alan Saliba[44]

Il-Perit Tekniku **Alan Saliba** li ġie maħtur mill-Qorti fuq talba tal-avukati difensuri tal-partijiet, għamel aċċess fuq lok mertu ta' din il-kawża fis-27 ta' Jannar, 2017. Fl-udjenza tat-3 ta' Frar, 2017, l-avukat difensur tal-atturi kkonferma li l-uniċi ilmenti li kien fadlilhom l-atturi mertu ta' din il-kawża, kienu dawk indikati mill-Perit Tekniku waqt l-aċċess. Dawn l-ilmenti tal-atturi qegħdin jiġu elenkati hawnhekk flimkien mas-soluzzjoni prospettata mill-istess Perit Tekniku:

Re. id-*duplex apartment:*

Livell numru 5:

1. L-għoli tal-opramorta mat-terrazin fuq Triq il-Parroċċa, is-sottobank prattikament mirdum taħt il-madum tat-terrazzin bl-għoli tal-

[43] *A fol.* 339 sa 341.
[44] *A fol.* 304 sa 325.

opramorta, ivarja bejn 75 ċentimetru mil-lemin għal 82 ċentimetru għax-xellug kif tħares lejn il-faċċata. Minħabba li l-opramorta għas-sigurtà għandha tkun mill-anqas 90 ċentimetru, l-għoli jista' jiżdied billi jsir *railing* għoli 15-il ċentimetru fuq is-soprabank.

2. Tbajja' fl-irkejjen tas-saqaf fil-kamra ta' ġewwa – li jidher ġej mill-bejt fejn il-perit tekniku nnota biċċtejn żgħar mill-*membrane* viċin fejn hemm ix-xaft, miftuħa. Soluzzjoni, apparti tiswija tal-ftuħ tal-*membrane*, hemm bżonn ventilatur ieħor f'din in-naħa tal-kamra.

Livell numru 4:

3. Qsim fix-xifer tal-gallarija li hemm fuq it-terrazzin, bejn is-saqaf u ċ-ċint tat-terrazzin sovrastanti. Dan hu moviment normali ta' kull bini ġdid fit-temperatura ambjentali. Ir-rimedju tal-Perit Tekniku hu li l-qsim jinfetaħ, jitnaddaf u jimtela mill-ġdid b'materjal tajjeb għal dan l-iskop li jkollu proprjetajiet elastiċi, qabel ma jsir il-kisi u ż-żebgħa.

4. Fil li ġie *regrouted* fil-madum tal-art fin-nofs tat-terrazzin maqsum mix-xellug għal-lemin. Dan sar minħabba movimenti termiċi wkoll u s-soluzzjoni tkun li jsir *expansion joint* fil-punt fejn ħarġet il-qasma, permezz ta' *elastic compound* fejn għalhekk il-manteniment ikun jista' jiġi kkonċentrat fl-istess *expansion joint.*

Fl-appartament ta' taħt livell numru 3:

5. Il-qlib tal-ilma fl-art tat-terrazzin kif toħroġ mill-bieb tat-terrazzin, ma jxaqlibx lejn l-*outlet* tal-katusa lejn in-naħa tal-lemin kif tħares lejn il-faċċata minn Triq il-Kappillan Magri. Hekk joqgħod l-ilma fuq it-terrazzin. Ir-rimedju jkun li jinqala' l-madum tat-terrazzin wiesa'

7.5 metri u fond madwar 5.5 metri, u jerġa' jsir mill-ġdid b'xaqliba tajba.

6. L-għoli tal-opramorta tat-terrazzin fuq Triq il-Kappillan Magri fejn is-sottobank hu mirdum mill-madum tal-art u jvarja bejn 84 ċentimetru fuq in-naħa tal-lemin għal 89 ċentimetru fuq in-naħa tax-xellug kif tħares lejn dik il-faċċata. Bħalma ntqal fil-punt numru wieħed, tista' tiġi solvuta bl-istess tip ta' *railing* imsemmi fil-punt numru wieħed. Ir-rimedju fil-punt numru 5 jista' wkoll jaffettwa l-għoli tal-opramorta.

7. L-għoli tal-bieb tal-kamra tas-sodda fil-faċċata fuq Triq il-Parroċċa hu 1.74 metri meta suppost għandu jkun mill-anqas 2 metri u jinkludi loċċ fil-ħnejja li għandha għoli komplessiv mill-art tal-kamra tas-sodda ta' 2.09 metri. Dan ġara minħabba li l-art ta' ġewwa ġie mgħolli biex jgħaddu l-pajpijiet tas-servizzi minn taħt. Il-Perit Tekniku ssuġġerixxa bħala rimedju:

> "l-għoli ta' dan il-bieb jista' jiżdied billi din l-apertura tinbidel ma' apertura li tkun tikkonsisti f'bieb *"side opening"* b'tebqa waħda fin-nofs li tinfetaħ 'il barra u b'żewġ fissi fuq kull naħa filwaqt li n-*net* issir *roller* fuq ġewwa. Minħabba li din l-apertura hija ħnejja, dan il-bieb ma jistax isir ogħla u *"sliding"* bħal ma hu fil-preżent. Lanqas ma tista' tiġi mgħollija 'l fuq il-ħnejja minħabba li fuqha hemm is-saljatura tal-gallarija sovrastanti u kif ukoll għal raġunijiet estetiċi."[45]

Il-Perit Tekniku Alan Saliba esebixxa diversi ritratti[46] li juru difetti fix-xogħlijiet li kienu għadhom eżistenti. Il-perit ippreżenta wkoll nota addizjonali li biha rrisponda għad-domandi in eskussjoni li sarulu mill-

[45] Parti mir-rapport tal-perit tekniku, *a fol.* 308 sa 313.
[46] *A fol.* 315 sa 323.

atturi rigward ir-rapport li ħejja dwar il-punti numru 1 sa 7 imsemmijin hawn fuq.[47]

Dwar punt 1, irrisponda li mhux normali li s-sottobank ikun mirdum taħt il-madum. Bħala soluzzjoni ma jaqbilx li għandu jerġa' jinqala' kollox u jerġa' jitwaħħal minħabba proporzjon fuq il-faċċata u għax tista' tiġi disturbata l-art tat-terrazzin. Qal li r-*railing* jista' jsir fuq in-naħa ta' ġewwa tal-opramorta minħabba estetika. Il-Perit Tekniku ma rrispondix jekk kienx hemm bżonn permess għall-bidla. *Railing* tal-aluminum qal li jiġi jiswa madwar €400.

Dwar punt 2, il-Perit Tekniku rrisponda li jista' jkun li t-tbajja' huma riżultat ta' perkolazzjoni tal-ilma fil-ħajt. Qal li l-*membrane* tissewwa billi jiġu *welded* biċċiet magħha. Il-ventilatur, minħabba fejn issuġġerixxa l-Perit jagħti għal fuq terzi, qal li jista' jsir fuq it-terrazzin jew għax-xaft. L-ispejjeż tal-ventilatur u tat-tiswija tal-*membrane* jiġu madwar €200. Dwar il-punti 3 u 4, il-Perit Tekniku jgħid illi l-qsim seta' ġie previst mis-soċjetà konvenuta billi jagħmlu *expansion joints*, però qal li l-prassi hi li ma jsirux għax għandhom bżonn manutenzjoni straordinarja, li jekk ma ssirx toħloq aktar ħsara milli ġid. Jekk ir-*regrouting* ma jkunx mantnut, jikkawża inġress tal-ilma u eventwalment ħsarat fl-istruttura. Il-perit Saliba jgħid li seta' jsir huwa kisi bix-xibka fejn hemm il-qsim u *expansion joint* fil-madum minflok fl-istruttura permezz ta' *elastic compond.* L-istima hi ta' €250. Dwar punt 5, il-problema tax-xaqliba ma kinitx tal-kostruzzjoni tal-binja imma ta' min qiegħed il-madum. Jekk jinqala' l-madum għandu jiġi installat *expansion joint* u spejjeż għall-bdil tal-madum hu stmat fis-somma ta' €2,100. Dwar

[47] *A fol.* 330 sa 332.

punt 6 il-Perit Tekniku għamel riferiment għal punt 1 u għar-risposti, is-soluzzjoni u l-istima li jagħti hemmhekk. Dwar punt 7 qal li l-għoli tal-bieb tal-kamra seta' ġie previst mis-soċjetà konvenuta u li seta' sar hu li l-fetħa tal-bieb inbniet kwadra bħas-sular ta' fuqu jew billi isir bieb kif suġġerit minnu. Dan il-bieb tal-aluminju jkun jiswa madwar €700.

Prodott in eskussjoni mis-soċjetà konvenuta, il-Perit Tekniku jgħid[48] li għar-rigward ta' punt 7, l-apertura li saret kienet tajba però minħabba li sar bieb u loċċ, l-għoli tal-bieb ma ġiex regolari. Fil-fatt qal li l-għoli tal-bieb ġie ħażin kemm minħabba li l-madum minn ġewwa kellu jogħla biex saru il-pipijiet tad-*drains* biex probabbilment jikkonnetjawhom max-xaft, u kemm minħabba li d-disinn tal-bieb tat-terrazzin ġie bil-loċċ.

Dwar il-proposta ta' Alfred Vella fuq punt 5 li jintużaw *gutters* tat-tip li jinsabu fir-ritratti *a fol.* 342 u 343 tal-proċess, il-perit Saliba jgħid li b'dan il-mod wieħed ma jkunx qiegħed jirripristina x-xogħol kif kien oriġinali, u jista' jkun li wieħed ma jkunx irid tali *gutter* ħdejn il-bieb minflok il-madum oriġinali. Apparti minnhekk qal li għalkemm dan jista' jiġi konness mad-drain tat-terrazzin fir-rokna, jekk jinżamm mal-madum, xorta jista' ma jkunx hemm qlib ta' ilma biżżejjed u l-ilma jinġemgħa f'dan il-*gutter* bil-konsegwenza li jfaqqas in-nemus. Il-perit Saliba jgħid illi allura wieħed jista' jagħmel *gulley* biss fejn jinġemgħa l-ilma, iżda xorta ma tkunx soluzzjoni ideali u wieħed ma jistax jipprevedi l-problemi li jinqalgħu jekk ma jkunx hemm fond biżżejjed għax-xaqliba.

[48] *A fol.* 334 sa 336 u 345 *et seq*.

Kunsiderazzjonijiet legali

Iż-żewġ kwistjonijiet prinċipali fil-kawża odjerna huma: (1) jekk kienx hemm dewmien fl-eżekuzzjoni tal-appalt min-naħa tas-soċjetà konvenuta li kien attribwibbli għaliha bi ksur tal-obbligi kuntrattwali li kienu jivvinkolawha u jekk l-istess dewmien effettivament ikkawżax danni lill-atturi; (2) jekk fl-eżekuzzjoni tal-imsemmi appalt sarx xogħol mis-soċjetà konvenuta mhux skont is-sengħa u l-arti u jekk fl-affermattiv, kif dan għandu jissewwa.

Illi għad illi l-istitut tal-appalt skont l-artikolu 1640(3) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal ċerti rimedji[49], peress li l-kuntratt tal-5 ta' Mejju, 2004 kien kuntratt ta' permuta u appalt, l-imsemmija rimedji ma japplikawx għax il-ħlas għall-appalt ikun diġà ġie effettwat bil-permuta tal-proprjetà. Allura wieħed irid jirrikorri għall-prinċipji ġenerali dwar l-obbligazzjonijiet li xorta japplikaw hawnhekk, u ċjoè l-artikoli 1125 u 1135 tal-Kodiċi Ċivili li jistipulaw:

> "**1125.** Kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni."
>
> "**1135.** Bla ħsara tal-eċċezzjonijiet u tat-tibdil kif miġjubin hawn aktar 'il quddiem, id-danni li għandhom jitħallsu lill-kreditur huma, b'mod ġenerali, għat-telf li jkun bata u l-qligħ li jkun ġie mtellef."

[49] "(3) Jekk ikun hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas biss lill-appaltatur somma li ma tkunx iżjed mill-ispejjeż tal-appaltatur u l-valur tax-xogħol, wara li jittieħed qies tal-utilità ta' dawk l-ispejjeż u dak ix-xogħol lil min ikun ta x-xogħol kif ukoll id-danni li dan ikun sofra."

Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ogygia Enterprises Limited *vs.* Adolph Baldacchino *et***[50]*:*

> "Illi jkun xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mġarrba turi li batiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra, u m'għandhomx ikunu għodda ta' piena kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mġarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti.[51] B'mod partikolari, min, minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, jsir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li raġonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas[52], filwaqt li l-istess parti mġarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux agħar;[53]"

Tqis inkwantu għall-ewwel, it-tielet, ir-raba', u l-ħames talbiet attriċi, li abbazi tal-insenjament hawn fuq riportat u tenut kont tal-provi prodotti mill-partijiet, irid l-ewwel jiġi stabbilit jekk kienx hemm dewmien fl-eżekuzzjoni tal-appalt minn kif kien ġie stipulat fil-kuntratt tal-5 ta' Mejju, 2004. L-atturi fil-ħames premessa tar-Rikors Maħluf isemmu li l-permess PA 03552/04 ħareġ fit-18 ta' Jannar, 2008 u li allura x-xogħlijiet kollha msemmijin fil-paragrafu (e) tal-kuntratt tal-5 ta' Mejju, 2004 kellhom ikunu lesti sat-18 ta' Jannar, 2010. L-attur Paul Caruana fl-affidavit tiegħu jbiddel l-ewwel data għat-18 ta' Settembru 2008 u skont hu x-xogħlijiet kollha kellhom isiru sat-18 ta' Settembru, 2010. Fir-realtà d-data korretta tal-permess, minn kif xehed Oliver Magro, ir-rappreżentant tal-Awtorità

[50] P.A., 03.05.2011.
[51] App. Kum., 15.12.1952, **Calleja *noe vs.* Mamo *pro et noe*** (Kollez. Vol: XXXIV.i.367).
[52] P.A., (PS), 23.04.2010**, Joseph Dalli *et vs.* Mediterranean Film Studios Ltd.**
[53] App. Inf., 03.11.1956, **Xuereb *vs.* Livick** (Kollez. Vol: XL.i.63).

tal-Ippjanar u kif jidher mill-istess permess[54], kienet id-29 ta' Settembru, 2008 u għalhekk skont klawsola (e) (ix) tal-kuntratt, is-soċjetà konvenuta obbligat ruħha li tlesti dawn ix-xogħlijiet kollha fi żmien sentejn mill-ħruġ tal-permessi tal-bini fir-rigward tal-progett oriġinali taż-żewġ binjiet 105, Triq il-Parroċċa u 32, Triq il-Kappillan Magri, il-Mellieħa.

Ladarba l-allegazzjoni dwar id-dewmien fit-twettiq tax-xogħlijiet miftiehma mill-partijiet saret min-naħa tal-atturi, sta għall-attur li jippruvaw dan biex jiġi stabbilit b'mod preċiż il-kwantum tad-danni sofferti mill-atturi. Wara kollox fid-dawl tal-prinċipji li jitnisslu mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna dwar il-piż probatorju, min qed jallega jrid jippruvah hu dak li jallega jew *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, kif wara kollox jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kap. 12. L-atturi ma jistgħux joħorġu b'dati vagi jew mhux korretti, imma għandhom ikunu preċiżi f'dak li qegħdin jallegaw biex jippruvaw id-danni sofferti minnhom. Wara d-diversi dati differenti li ħarġu bihom l-atturi dwar meta kienu lesti l-appartamenti tagħhom, ċjoè id-*duplex* u l-appartament ta' taħt, wara li ġiet kontroeżaminata u rieżaminata l-attriċi għal kemm-il darba, fl-aħħar ikkonkludiet illi l-ewwel appartament fejn kienu sejrin jgħixu l-atturi, kien lest ġebel u saqaf fl-aħħar tal-2010 u huma lestewh bil-*finishings* sa April 2012 u t-tieni appartament, id-*duplex* li kellu jinkera, kien lest ġebel u saqaf fl-2011, iżda ma kellhiex amment ta' meta kien ix-xahar. Il-perit Edward Micallef ikkonferma illi skont iċ-ċertifikati li kien ħareġ, l-livell tlieta kien iċċertifikah fis-16 ta' Settembru, 2010 u l-livelli 4 u 5 fit-22 ta' Diċembru, 2010.[55] Iġifieri għar-rigward tal-kostruzzjoni ġebel u

[54] *A fol.* 148.

[55] Ara kopja taċ-ċertifikati *a fol.* 242B sa 242E, u ċ-ċertifikati f'aktar fid-dettall esebiti mill-perit Micallef *a fol.* 284 sa 294.

saqaf, jekk wieħed joqgħod fuq ix-xhieda tal-perit Micallef li qal li l-prassi hija li x-xogħol ikun lest xi 6 ġimgħat qabel ma jiċċertifikah, ix-xogħol kien kollu lest ġebel u saqaf sa nofs Novembru 2010 ħlief għall-istruttura ta' fejn kien ġej il-*lift* meta skont il-kuntratt ix-xogħol kellu jkun kollu lest sad-29 ta' Settembru, 2010. Għar-rigward tal-istruttura tal-*lift,* ġie ammess mill-perit Micallef, il-perit inkarigat mis-soċjetà konvenuta, li din tlestiet f'Settembru tal-2015 u dan ix-xogħol kien waqa' lura peress li s-soċjetà konvenuta kienet ħadet l-opportunità li takkwista post ieħor u konvenjentement għaliha dawret il-pjanti tal-blokk biex l-istess *lift* eventwalment jaqdi anki l-appartamenti fil-blokka l-ġdida. Ovvjament is-soċjetà konvenuta ma riditx titlef opportunità ta' gwadann akbar u li tnaqqas l-ispejjeż billi jintuża l-istess lift. Dwar il-*finishings* tal-*areas* li kellha tlesti s-soċjetà konvenuta, huwa evidenti li kien hemm ferm aktar dewmien.

Ladarba ġie stabbilit dan, dak li trid tara l-Qorti mhuwiex biss jekk kienx hemm dewmien, imma li dan id-dewmien tabilħaqq wassal lill-atturi biex iġarrbu danni reali. Fil-kuntratt inkwistjoni ma ġiet stipulata l-ebda penali għal dewmien u għalhekk l-atturi jridu jippruvaw id-danni reali li sofrew abbażi tal-artikolu 1135 tal-Kodiċi Ċivili u ċjoè d-danni li għandhom jitħallsu lill-atturi huma, b'mod ġenerali, għat-telf li jkun batew u l-qligħ li jkun ġie mtellef minħabba n-nuqqas tal-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni da parti tas-soċjetà konvenuta.

L-atturi qegħdin jallegaw telf ta' qligħ kif ukoll spejjeż li kellhom joħorġu huma biex għamlu xogħlijiet li ma setgħux jistennew aktar. L-atturi jgħidu li ġarrbu telf ta' qligh peress li ma setgħux jikru l-appartament għax kien

għad ma kellux il-*lift* u l-attriċi tgħid li minħabba f'hekk għamlu mill-2010 sal-2013 ma jistgħux jikruh sakemm sabu koppja żagħżugħa li krewulhom bil-kera ridotta ta' €700 fix-xahar. Għalhekk l-atturi jikkalkulaw li tilfu tliet snin kera, introjtu ta' madwar €25,000.

Għar-rigward tal-ispejjeż li kellhom joħorġu huma minn buthom biex għamlu xogħlijiet li ma setgħux jistennew aktar, l-atturi jgħidu li nefqu: (i) €5,000 għall-kiri ta' post għat-tifel[56] mit-30 ta' Awwissu, 2010 sat-30 ta' April, 2012 meta mbagħad it-tifel seta' jidħol fil-post fejn kienu jgħixu huma qabel, filwaqt li huma marru joqogħdu fl-appartament il-ġdid; (ii) spejjeż li kellhom jonfqu huma fil-post tagħhom biex jirrenduh abitabbli bħala *finishings,* liema *finishings* skont il-kuntratt tal-appalt suppost li kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta: tibjid u żebgħa tal-ħsara - €52[57]; spejjeż għat-tank ta' fuq il-bejt - €398.60[58]; xiri ta' apparat għad-dawl u ilma tat-terrazzini - €693[59]; xiri u twaħħil ta' ventilaturi - €98[60]. Kemm l-attriċi kif ukoll binha Alistair jinsistu illi dawn kienu biss l-ispejjeż tal-materjal u li bin l-atturi ma kien ħa xejn ta' idejh u li ma kinux qegħdin jinkludu l-*mano d'opera* tiegħu fl-ammont ta' danni pretiżi. Kien hemm ukoll l-ispejjeż professjonali tal-perit Joseph Attard li kien ġie inkarigat mill-atturi fl-2014 biex jikkonstata liema mix-xogħlijiet ma kinux saru skont is-sengħa u l-arti - €35 u €118.[61]

Dwar it-telf ta' qligħ li l-atturi jgħidu li ġarrbu konsistenti f'telf ta' kera fis-somma ta' €25,000 ikkalkulati fuq tliet snin b'rata ta' madwar €700 fix-

[56] Irċevuti *a fol.* 110 u 111.
[57] Irċevuta *a fol.* 112 u 129.
[58] Irċevuta *a fol.* 113 u 130.
[59] Irċevuta *a fol.* 114 u 131.
[60] Irċevuta *a fol.* 115 u 132.
[61] Irċevuti *a fol.* 116 u 117.

xahar, bl-istess rata ta' kera li sussegwentement krew l-atturi lil koppja żagħżugħa, l-atturi ma pproduċew ebda prova in sostenn ta' dan permezz ta' kopja tal-kuntratt ta' kiri lil din il-koppja jew permezz tal-irċevuti tal-kera u lanqas qalu meta eżattament bdew jikru dan l-appartament. Fil-kalkolu tal-attriċi fuq tliet snin mill-2010 sal-2013, jekk kif qalet fix-xhieda tagħha l-attriċi li hi ma ħaditx kont taż-żmien li huma stess kellhom jieħdu biex jiffinixxjaw l-appartament, iżda għamlet il-kalkolu tagħha mid-data li s-soċjetà konvenuta kellha tlesti x-xogħol li kellha tagħmel skont il-kuntratt, ċjoè mit-28 ta' Settembru, 2010 sat-28 ta' Settembru, 2013. Anki jekk għas-saħħa tal-argument fit-28 ta' Settembru, 2010 ix-xogħlijiet li kellha tagħmel is-soċjetà konvenuta skont il-kuntratt kienu kollha lesti sa dakinhar, l-appartament ta' fuq l-atturi xorta ma setgħux jikruh għax qabel kellhom jiffinixjawh huma minn ġewwa. Skont it-tifel tal-atturi, Alistair, dan ammetta li x-xogħlijiet ta' *finishings* fl-appartamenti għamilhom kollha hu, beda bl-appartament ta' isfel fejn kellhom imorru jgħixu l-ġenituri, u kompla bl-appartament ta' fuq li kellu jinkera. Alistair Caruana fix-xhieda tiegħu ammetta li kien jaħdem waħdu u jagħmel kollox hu u ammetta li beda bl-ewwel appartament fl-2010 u kif lesta fl-2012 beda l-appartament l-ieħor u lestih sal-aħħar tal-2012.

Tqis għaldaqstant li irrispettivament minn jekk kienx hemm l-*lift* jew le, sal-aħħar tal-2012, dan l-appartament xorta waħda ma setax jinkera. L-attriċi ma qalitx meta preċiżament ġie mikri l-appartament ta' fuq ħlief li kien fl-2013. Minħabba dawn in-nuqqasijiet lampanti ta' provi rilevanti u meħtieġa biex jiġi stabbilit it-telf ta' qligħ li allegatament ġarrbu l-atturi, tqis illi ma ġiex ippruvat sal-grad probatorju li trid il-liġi li l-atturi kienu effettivament lesti mix-xogħol ta' *finishings* interni li kellhom jagħmlu biex

l-appartament seta' jinkera. Għaldaqstant din il-pretensjoni tal-atturi ma tistax tiġi meqjusa bħala nuqqas ta' qligħ li huwa direttament attribwibbli għal xi nuqqas tas-soċjetà konvenuta. Tqis għalhekk illi ma ġiex suffiċjentement ippruvat mill-atturi li huma ġarrbu xi telf ta' qligħ konsistenti f'telf ta' kera minħabba d-dewmien tas-soċjetà konvenuta fir-rigward tal-*finishings* tal-partijiet komuni u l-installazzjoni tal-*lift.*

Illi l-istess jista' jingħad għar-rigward tal-kera li l-atturi ħallsu għall-post li kera t-tifel tagħhom Alistair, sakemm l-atturi ġarrew għall-appartament il-ġdid. Skont il-perit Micallef l-appartament ta' taħt żgur li kien lest ġebel u saqaf sas-16 ta' Settembru, 2010 meta ħareġ ċertifikat għal dan is-sular, anzi kif qal hu il-bini probabbilment kien lest ġebel u saqaf sitt ġimgħat qabel ma ħareġ iċ-ċertifikat. L-atturi ħallsu l-kirja għal binhom mit-30 ta' Awwissu 2010 sat-30 ta' April, 2012. Fit-30 ta' Awwissu 2010 lanqas kien għadu għadda t-terminu biex is-soċjetà konvenuta tlesti l-appartamenti ġebel u saqaf. L-appartament fejn l-atturi kienu sejrin jgħixu kien lest ġebel u saqaf fis-16 ta' Settembru, 2010 u Alaistair Caruana seta' minn dakinhar jibda l-*finishings* li skont il-kuntratt kellhom isiru mill-atturi. Fuq ammissjoni ta' Alistair Caruana, huwa lesta l-*finishings* fl-appartament inkwistjoni fl-2012. Għaldaqstant l-ispejjeż tal-kirja li inkorra Alistair Caruana wara li żżewweġ u li tħallsu mill-atturi, ma jistgħux jiġu addebitati lis-soċjetà konvenuta, għax fil-verità kienu x-xogħlijiet li kellhom jagħmlu l-atturi stess fl-appartament fejn kellhom imorru joqgħodu kienu l-kaġun tad-dewmien għalfejn Alaistair Caruana ma setax jidħol fil-fond fejn qabel kien jabitaw l-atturi.

Għar-rigward tal-irċevuti ppreżentati minn Alistair Caruana rigward spejjeż li inkorrew l-atturi li suppost saru mis-soċjetà konvenuta imma li kellhom joħorġuhom mill-but l-atturi għal xogħolijiet li ma setgħux jistennew aktar, rigward is-somma ta' €52 spiża ta' tibjid, l-atturi ma ġabu ebda prova sodisfaċenti li din ma kinitx irċevuta ta' spejjeż li saru biex l-atturi jlestu l-appartament tagħhom minn ġewwa. Rigward is-somma ta' €398.60, Alistair Caruana ammetta li l-attriċi kienet ħadet żball fl-affidavit tagħha għax l-irċevuta li ġiet ippreżentata kienet għal €95.80 biss u l-ammont li fil-fatt kien ġie minfuq kien ta' €95.80. F'dawn iċ-ċirkustanzi l-Qorti ma tagħti affidabilità lanqas lil din l-irċevuta u l-ispiża li saret għalxiex tassew kienet intużat, aktar u aktar meta filwaqt li Alistair Caruana fix-xhieda tiegħu qal li ommu kienet ħawdet l-ammont fix-xhieda tagħha, fl-affidavit tiegħu huwa kien qal l-istess ħaġa li ommu qalet fl-affidavit tagħha. L-istess jista' jingħad dwar l-ispiża ta' €98 għall-ventilaturi u l-użu ta' krejn meta l-irċevuta turi ammont differenti u ma jissemma xejn fl-irċevuta dwar l-użu ta' krejn. Rigward l-aħħar ammont ta' €693, il-Qorti diġà kkonstatat li ma kinitx qed temmen dak li ddikjara Alistair Caruana fix-xhieda tiegħu meta baqa' jinsisti li kont maħdum bir-rata ta' tant għal kull *point* tal-elettriku, kien tabilħaq għall-materjal biss. Għaldaqstant lanqas m'għandha tingħata affidabilità lil din l-irċevuta li *del resto* maħruġa lill-attriċi minn binha stess.

Illi għar-rigward tad-drittijiet professjonali mħallsa lill-perit Joseph Attard fis-somma ta' €153, mir-rapport li għamel dan il-perit dwar l-istat tax-xogħlijiet li ma sarux fl-2014 jew li saru imma mhux skont is-sengħa u l-arti, liema rapport kien ikkonfermat bil-ġurament minnu u li ma ġiex ikkontestat mis-soċjetà konvenuta, l-azzjoni tal-atturi li jinkarigaw perit f'dak l-istadju kienet ġustifikata u din l-ispiża għandha titqies bħala danni

sofferti mill-atturi in konsegwenza tal-inadempjiment kuntrattwali da parti tas-soċjetà konvenuta f'dik is-sena. Għaldaqstant hija biss din is-somma ta' €153 li tista' tiġi likwidata bħala danni ppruvati mill-atturi u li għandha tinżamm responsabbli għalihom is-soċjetà kovenuta.

Illi kwantu għat-tieni talba attriċi kkombinata flimkien mas-sitt, is-seba' u t-tmien talbiet attriċi, jirriżulta illi l-uniċi ilmenti li l-atturi fl-udjenza tat-3 ta' Frar, 2017 iddikjaraw li għad fadlilhom, huma dawk indikati mill-Perit Tekniku fl-aċċess għamel fuq il-lok mertu tal-kawża. Għaldaqstant dawn it-talbiet attriċi għandhom jitqiesu limitatament fl-ambitu ta' dak li ġie ikkonstatat mill-Perit Tekniku.

Fl-ewwel lok għandu jiġi rilevat illi l-inkarigu li ġie mogħti lill-Perit Tekniku kien sabiex jirrelata dwar dawk ix-xogħlijiet li baqgħu ma sarux mis-soċjetà konvenuta jew saru minnha imma mhux skont is-sengħa u l-arti sa fejn jikkonċena lill-atturi. L-inkarigu mogħti lill-Perit Tekniku kien ġie estiż fis-sens li kellu wkoll jirrelata wkoll dwar ir-rimedji għall-problemi li l-Perit Tekniku kkonstata fuq il-lok mertu tal-kawża. Fil-fatt in eskussjoni l-Perit Tekniku ta anki stima ta' kemm ser jiġu jiswew dawn ir-rimedji.

Tqis illi huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza nostrali:[62]

> "Il-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi għalhekk ma tarax għaliex ma għandhiex tadotta u tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju, 1967 fl-ismijiet **Giswarda Bugeja *vs.* Emanuele Muscat *et*** għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali

[62] Sentenza fl-ismijiet **John Busuttil *et vs.* Tapa Limited**, P.A., 11.01.2010, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appel fil-31.05.2013.

kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu *il giudizio dell' arte* espress mit-tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħtija b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi irraġonevoli."

Illi kif ukoll ġie affermat ukoll fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijet **Edwin Vella *vs.* Joanna Briffa**[63]:

"… huwa paċifiku illi l-konklużjonijiet peritali u x-xhieda tal-espert tekniku in eskussjoni jikkostitwixxu prova għall-Qorti (Artikolu 644 tal-Kapitolu 12) u, allura bħal materjali istruttorji oħra huma kontrollabbli mill-ġudikant. Ara **Giswarda Bugeja *et vs.* Emanuele Muscat *et***, Appell Ċivili, 23 ta' Ġunju, 1967. Hu minnu illi l-Qorti ma hix marbuta li taċċetta l-konklużjonijet tar-rapport tal-perit kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha (Artikolu 681 tal-Kapitolu 12), però daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi "dan ma jfisserx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konklużjoni ta' perit minnha nominat" (**Anthony Cauchi *vs.* Carmel Mercieca**, Appell, 6 ta' Ottubru, 1999).

Kif issokta jiġi preċiżat "il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami". (**Philip Grima *vs.* Carmelo Mamo *et nomine***, Appell, 29 ta' Mejju, 1998)"

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Patricia Pace *et vs.* Alfred Mallia *et***[64] intqal ukoll:

[63] 18.10.2006 *per* Imħallef Philip Sciberras.
[64] 30.09.2010.

"Dwar il-konklużjonijiet ta' espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru, 2001 fil-kawża **Calleja *vs.* Mifsud** irriteniet li:

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jiġu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra però, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika tal-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors tal-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika."

Omissis....

Għalkemm huwa minnu li l-konklużjonijiet peritali huma bħal materjali istruttorji oħra kontrollabbli mill-ġudikant, tant li kif igħid l-Art. 681 tal-Kap. 12, il-Qorti mhix marbuta li taċċetta dawn il-konklużjonijiet kontra l-konvinzjoni tagħha. Fl-istess waqt "dan ma jfissirx però illi l-Qorti tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (**Grima *vs.* Mamo *et noe* –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju, 1998)**.** "Jiġifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ, mil-lat tekniku." (**Cauchi *vs.* Mercieca –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru, 1999**; Saliba *vs.* Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar, 2000 u **Calleja *noe vs.* Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru, 2001).

> "*Il-giudizio dell' arte* espressa mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – (**Bugeja *et vs.* Muscat *et* –** Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju, 1967)."

Din il-Qorti ma tarax għalfejn għandha tiddipartixxi mill-konklużjonijiet peritali fil-kompletezza tagħhom meta jidher li l-evalwazzjoni fattwali li għamel l-istess perit fuq il-lok mertu tal-kawża, wasslitu għal konklużjonijiet korretti, li din il-Qorti taqbel perfettament magħhom u qiegħda tagħmilhom tagħha. Anki fejn ġie suġġerit rigward il-punt numru 7 tal-Perit Tekniku, u ċjoè li jitqiegħed *gutter* minflok ir-rimedju suġġerit mill-Perit Tekniku, dan tal-aħħar ta spegazzjoni konvinċenti għaliex ir-rimedju suġġerit minn Alfred Vella, direttur tas-soċjetà konvenuta mhux l-aħjar għażla fiċ-ċirkostanzi. Għaldaqstant tqis illi r-rimedji msemmija f'punti 1 sa 7 kif spjegati mill-Perit Tekniku Alan Saliba għandhom iwasslu għal mod xieraq u ġust ta' kif għandhom isiru x-xogħlijiet rimedjali.

Din il-Qorti trid issa għalhekk tgħaddi biex tqis jekk ix-xogħlijiet rimedjali meħtieġa humiex ir-responsabbilità tas-soċjetà konvenuta jew tal-atturi. Kif ingħad fis-sentenza suċitata fl-ismijiet **Ogygia Enterprises Limited *vs.* Adolph Baldacchino *et***:

> "Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni)[65]. Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-

[65] Art. 1127 tal-Kap. 16.

> għażla li jew jinsisti mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel[66] jew, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas."[67]

Illi tenut kont illi x-xogħlijiet rimedjali indikati f'punti 1 sa 7 tar-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba li kien għad fadal xi jsiru kienu s-segwenti:

1. L-għoli tal-opramorta mat-terrazin fuq Triq il-Parroċċa, is-sottobank prattikament mirdum taħt il-madum tat-terrazzin bl-għoli tal-opramorta ivarja bejn 75 ċentimetru mil-lemin għal 82 ċentimetru għax-xellug kif tħares lejn il-faċċata. Minħabba li l-opramorta għas-sigurtà għandha tkun mill-inqas 90 ċentimetru, l-għoli jista' jiżdied billi jsir *railing* għoli 15-il ċentimetru fuq is-soprabank – stima madwar €400.

2. Tbajja' fl-irkejjen tas-saqaf fil-kamra ta' ġewwa, li jidhru li ġejjin mill-bejt fejn il-perit tekniku nnota biċċtejn żgħar mill-*membrane* viċin fejn hemm ix-xaft, miftuħa. Soluzzjoni, apparti tiswija tal-ftuħ tal-*membrane*, hemm bżonn ventilatur ieħor f'din in-naħa tal-kamra – stima madwar €200.

Livell numru 4:

3. Qsim fix-xifer tal-gallarija li hemm fuq it-terrazzin, bejn is-saqaf u ċ-ċint tat-terrazzin sovrastanti. Dan hu moviment normali ta' kull bini ġdid fit-temperatura ambjentali. Ir-rimedju tal-Perit Tekniku hu li l-

[66] P.A., 13.12.1952, **Galea *vs.* Calleja** (Kolez. Vol: XXXVI.ii.578).
[67] Kumm., 13.2.1952, **Petroni *vs.* Petroni *noe*** (Kollez. Vol: XXXVI.iii.629).

qsim jinfetaħ, jitnaddaf u jimtela mill-ġdid b'materjal tajjeb għal dan l-iskop li jkollu proprjetajiet elastiċi, qabel ma isir il-kisi u żebgħa – stima madwar €250 flimkien mal-*item 4*.

4. Fil li ġie *regrouted* fil-madum tal-art fin-nofs tat-terrazzin maqsum mix-xellug għall-lemin. Dan sar minħabba movimenti termiċi ukoll u soluzzjoni ikun li jsir *expansion joint* fil-punt fejn ħarġet il-qasma, b'permezz ta' *elastic compound* fejn għalhekk manteniment ikun jista' jiġi kkonċentrat fl-istess *expansion joint* – stima madwar

Fl-appartament ta' taħt livell numru 3

5. Il-qlib tal-ilma fl-art tat-terrazzin kif toħroġ mill-bieb tat-terrazzin ma jxaqlibx lejn l-*outlet* tal-katusa lejn in-naħa tal-lemin kif tħares lejn il-faċċata minn Triq il-Kappillan Magri. Hekk joqgħod l-ilma fuq it-terrazzin. Ir-rimedju jkun li jinqala' l-madum tat-terrazzin wiesgħa 7.5 metri u fond madwar 5.5 metri, u jerġa jsir mill-ġdid b'xaqliba tajba – stima madwar €2,100.

6. L-għoli tal-opramorta tat-terrazzin fuq Triq il-Kappillan Magri fejn is-sottobank hu mirdum mill-madum tal-art u ivarja bejn 84 ċentimetru fuq in-naħa tal-lemin għal 89 ċentimetru fuq in-naħa tax-xellug kif tħares lejn dik il-faċċata. Bħal li ntqal fil-punt numru wieħed tista' tiġi solvuta bl-istess tip ta' *railing* imsemmi fil-punt numru wieħed. Ukoll ir-rimedju fil-punt numru 5 jista' jeffettwa l-għoli tal-opramorta – stima madwar €400.

7. L-għoli tal-bieb tal-kamra tas-sodda fil-faċċata fuq Triq il-Parroċċa hu 1.74 metri meta suppost għandu jkun mill-inqas 2 metri u jinkludi loċċ fil-ħnejja li għandha għoli komplessiv mill-art tal-kamra

tas-sodda ta' 2.09 metri. Dan ġara minħabba li l-art ta' ġewwa ġiet mgħollija biex jgħaddu il-pajpijiet tas-servizzi minn taħt. Il-Perit Tekniku ssuġġerixxa bħala rimedju:

> "l-għoli ta' dan il-bieb jista' jiżdied billi din l-apertura tinbidel ma' apertura li tkun tikkonsisti f'bieb *"side opening"* b'tebqa waħda fin-nofs li tinfetaħ 'il barra u b'żewġ fissi fuq kull naħa filwaqt li n-*net* issir *roller* fuq ġewwa. Minħabba li din l-apertura hija ħnejja, dan il-bieb ma jistax isir ogħla u *"sliding"* bħal ma hu fil-preżent. Lanqas ma tista' tiġi mgħollija 'l fuq il-ħnejja minħabba li fuqha hemm is-saljatura tal-gallarija sovrastanti u kif ukoll għal raġunijiet estetiċi." – Stima madwar €700.

Tqis illi abbażi tal-kuntratt tal-appalt li kien hemm bejn il-partijiet, ix-xogħol fuq it-terrazzini *finished* u fuq il-bejt kien responsabbilità tas-soċjetà konvenuta u dan jirrigwarda proprju *items* 1 sa 6 imsemmija fir-rapport tal-Perit Tekniku. Illi kwantu għall-aħħar *item* numru 7, il-problema inħolqot minħabba l-għoli tal-madum tal-appartament li kien responsabbilità tal-atturi u apparti dan kif ġie ddiżinjat il-bieb tal-aluminju tat-terrazzin bil-loċċ, din kienet għażla tal-atturi. Filwaqt li dan il-bieb tal-aluminju kien effettivament responsabbilità tas-soċjetà konvenuta, skont ma qal fix-xhieda tiegħu d-direttur tas-soċjetà konvenuta Alfred Vella, u dan mhuwiex ikkontestat mill-atturi, is-soċjetà konvenuta ppermetiet illi l-persuna li ġie kkuntrattat minnha biex jagħmel il-bibien, jittratta direttament mal-atturi u kienu l-atturi li riedu l-loċċ. Jekk l-appaltant tal-bibien tal-aluminju kellux jirreżisti li jsir xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti, hija kwistjoni li għandhom jiddaħħlu fiha biss l-atturi u dan is-sub-appaltat, u r-resposnabbiltà għal dan żgur m'għandhiex taqa' fuq is-soċjetà konvenuta. Tqis għaldaqstant li s-soċjetà konvenuta għandha

tinżamm responsabbli biss għax-xogħolijiet imsemmijin fil-punti numri 1 sa 6 tar-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tilqa'** ***in parte*** **l-ewwel talba tal-atturi fis-sens li tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset milli teżegwixxi l-obbligi kuntrattwali kollha tagħha entro ż-żmien ta' sentejn mill-ħruġ tal-permess tal-bini inkwistjoni, kif stipulat fil-klawżola 'e' kontenuta fl-att pubbliku ta' permuta u ta' appalt datat 5 ta' Mejju, 2004 fl-atti tan-Nutar John Debono;**

2. **Tilqa' t-tielet talba attriċi u tiddikjara li s-soċjetà konvenuta kienet parzjalment responsabbli għad-danni li l-atturi sofrew bl-ispejjeż li kellhom jagħmlu bl-inkarigu li taw lill-perit Joseph Attard;**

3. **Tilqa' parzjalment ir-raba' talba attriċi billi tillikwida d-danni fis-somma ta' mija, tlieta u ħamsin Euro (€153.00) sofferti mill-atturi b'konsegwenza tal-akkoljiment parzjali tat-tielet talba attriċi;**

4. Tilqa' l-ħames talba attriċi u tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' mija, tlieta u ħamsin Euro (€153.00) kif likwidata;

5. Tilqa' parzjalment it-tieni talba attriċi u tiddikjara li x-xogħlijiet kif eżegwiti mis-soċjetà konvenuta u kif deskritti f'punti numri 1 sa 6 tar-rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba, ma sarux skont is-sengħa u l-arti;

6. Tiċħad is-sitt talba attriċi minħabba li fil-mori tal-kawża tlestew x-xogħlijiet kollha stipulati fil-klawżola 'e' fl-att pubbliku ta' permuta u ta' appalt datat 5 ta' Mejju, 2004 fl-atti tan-nutar John Debono;

7. Tilqa' s-seba' talba attriċi u tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex teżegwixxi x-xogħlijiet rimedjali kif deskritti fil-punti 1 sa 6 fir-rapport peritali tal-Perit Tekniku Alan Saliba u dan fi żmien tliet xhur mil-lum u dan taħt is-superviżjoni tal-perit Karl Cutajar li qiegħed jiġi maħtur mill-Qorti għal dan l-iskop, bl-ispejjeż tal-perit Karl Cutajar a karigu tas-soċjetà konvenuta; u

8. Tilqa' t-tmien talba attriċi u tawtorizza lill-atturi sabiex jeżegwixxu l-imsemmija xogħlijiet rimedjali taħt is-superviżjoni tal-perit Karl Cutajar, bl-ispejjeż tal-perit a karigu tas-soċjetà konvenuta, jekk is-soċjetà konvenuta ma tlestix ix-xogħlijiet rimedjali entro t-terminu prefiss lilha.

Bl-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi, kwart (1/4) għall-atturi u tliet kwarti (3/4) għas-soċjetà konvenuta.

Moqrija.