MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2018

Rikors Maħluf Numru 315/15 LM

Frank Vella (K.I. 844752M) u martu Louise Vella (K.I. 31355M)

vs.

Darren Grima (K.I. 493076M) u Brian Degiorgio (K.I. 438776M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fit-8 ta' April, 2015 mill-atturi **Frank u Louise, konjugi Vella** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minnhom stess, li jgħid kif ġej:

Illi oriġinarjament huma kellhom kirja tal-fond numru 177, Triq il-Kbira, San Ġiljan;

Illi in segwitu għal ftehim li sar bejn is-sidien u l-kuntratturi, l-esponenti kienu akkwistaw il-fond numru 177, Triq il-Kbira, San Ġiljan (bħala maisonette) wara li twaqqa' l-bini u reġa' ttella' korp ta' bini konsistenti f'maisonette, flats u penthouse;

Illi infatti l-esponenti irrinunzjaw għall-kirja u akkwistaw l-arja fejn hija mibnija l-proprjetà tagħhom permezz ta' att pubbliku datat it-tletin (30) ta' Jannar, elfejn u tnax (2012) ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Malcolm Mangion (Dok.A);

Illi a priori permezz ta' skrittura datata erbgħa (4) ta' Awwissu elfejn u ħdax (2011) magħmula wkoll quddiem in-Nutar Dr. Malcolm Mangion, il-kontendenti għamlu ftehim li kien ser jirregola r-relazzjoni bejniethom fosthom li l-esponenti joħorġu mill-fond meta joħroġ il-permess tal-MEPA u appalt rigward ix-xogħlijiet li kellhom isiru skont is-sengħa u l-arti mill-konvenuti (Dok. B);

Illi l-bini mhux mibni skont il-permess tal-MEPA numru PA 0232/11;

Illi l-esponenti kellhom diversi ilmenti rigward ix-xogħlijiet li saru fil-proprjetà li ma kinux skont is-sengħa u l-arti, tant li l-intimati ġew interpellati li jagħmlu x-xogħlijiet anke rimedjali permezz ta' ittra uffiċjali numru 2282/14 (Dok. C);

Illi x-xogħlijiet li ma sarux li wħud minnhom huma indikati fl-imsemmija ittra uffiċjali u barra minn hekk jidher illi aktar ma jgħaddi ż-żmien aktar qegħdin joħorġu difetti minħabba t-trapass taż-żmien u peress li x-xogħol ma jkunx sar sewwa bħal penetrazzjoni tal-ilma u moffa minn wara l-gwardarobbi hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

Illi l-esponenti jirrilevaw illi fost affarijiet oħra ma sarux barriers tat-twieqi (sa isfel tas-sular) li huma ta' perikolu għalex jekk jinfetħu wieħed jista' jaqa' sular, ma ngħatawx iċ-ċwievet tal-bibien ta' ġewwa, qatt ma ngħataw iċ-ċwievet tax-shaft, ma ngħatawx aċċess għal metres tal-ilma u/jew għal fuq il-bejt sabiex jagħmlu s-solar heaters, hemm riħa kbira ta' drenaġġ u affarijiet oħra li ser joħorġu fil-mori tal-kawża;

Illi barra minn hekk inbniet ukoll kamra tas-sodda li mhix skont il-permessi tal-MEPA u lanqas mal-permessi sanitarji u għaldaqstant dan iġib riduzzjoni konsiderevoli fil-valur tal-proprjetà;

Illi l-esponenti inkarigaw lill-Perit Joseph Attard sabiex jagħmel rapport rigward ix-xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti fil-proprjetà tal-esponenti (Dok. D);

Illi f'dan il-punt l-esponenti jitolbu jew ir-rifużjoni tal-ħlasijiet li saru lill-konvenuti u/jew li x-xogħlijiet isiru minn terzi anki inkarigati minn din l-Onorabbli Qorti a spejjeż tal-konvenuti;

Għaldaqstant, l-esponenti qegħdin jgħidu, lill-konvenuti għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għal-likwidazzjoni tad-danni li l-esponenti qegħdin isofru minħabba x-xogħol ħażin li sar mill-konvenuti fil-bini u fil-finishes tal-proprjetà u ċioe l-maisonette li tappartjeni lill-esponenti li qiegħda numru 177, Triq il-Kbira, San Ġiljan;*
2. *Tordna li jsir xogħol rimedjali fejn hu possibli a spejjeż tal-konvenuti.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma inġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Darren Grima u Brian Degiorgio** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), li ġiet ippreżentata fil-25 ta' Mejju, 2015, u maħlufa minn Darren Grima stess, li biha eċċepixxa:

1. *Preliminarjament, l-eċċipjent Darren Grima mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;*

2. *Fil-mertu, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom peress li x-xogħlijiet kollha saru skont is-sengħa u l-arti, skont l-istruzzjonijiet tal-istess atturi u/jew bil-kunsens jew l-aċċettazzjoni tagħhom;*

3. *Inoltre, uħud mill-allegazzjonijiet tal-atturi huma attribwibbli biss għan-nuqqasijiet u ħtijiet tagħhom jew ta' membri tal-familja tagħhom;*

4. *F'kull każ ukoll, l-eċċipjenti ma kkawżaw l-edba danni lill-istess atturi;*

5. *Inoltre, l-atturi għad fadlilhom iħallsu lill-esponenti madwar €3,000 prezz ta' xogħlijiet extra esegwiti favur l-istess atturi.*

6. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta' Novembru, 2017, fejn il-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-kawża odjerna nbdiet wara li l-atturi, li kienu jgawdu kirja protetta fuq il-fond bin-numru 177, ġewwa Main Street, San Ġiljan, ġew avviċinati mill-konvenuti, li huma żviluppaturi tal-bini, sabiex jikkunsidraw joħorġu mill-fond li kien ilu mikri lill-atturi għal bosta snin, sabiex il-konvenuti, li laħqu għamlu l-arranġamenti meħtieġa mas-sidien proprji tal-proprjetà għall-akkwist tal-proprjetà b'titolu ta' xiri, ikunu jistgħu jiżviluppaw is-sit f'numru ta' appartamenti u l-*maisonette* li ġie miftiehem li kellu jiġi ttrasferit lill-atturi. L-arranġament jidher li għoġob lill-atturi, li inizjalment għamlu kundizzjoni li l-post li ser jingħatalhom minflok dak li kien mikri lilhom, kellu jkollu tliet kmamar tas-sodda, u kellu jiġi konċess lilhom fi stat tajjeb ta' tlestija, b'ċertu livell ta' *finishings,* bħalma huma l-madum, id-dawl, is-sistema ELV, is-sistema tal-ilma fil-fond kollu, il-kmamar tal-banju, il-kisi u ż-żebgħa u l-bibien diviżorji, l-aperturi kollha esterni bid-*double glazing,* il-bieb ta' barra u gradilji biex joffru sigurtà mat-twieqi fil-livelli t'isfel tal-proprjetà li tinsab f'livell ta' *ground floor* u *semi-basement,* kif ukoll taraġ b'sistema ta' *cladding.* Sabiex l-atturi setgħu japprezzaw aħjar il-livell u l-kwalità ta' *finishings* li kienu qegħdin

iwiegħdu li jagħmlu l-konvenuti, l-atturi ntalbu jikkunsidraw il-*finishings* fil-binja bl-isem 'Elle Court', ġewwa Triq Furtu Selvatico, f'San Ġiljan, li kien proġett li ħadmu fuqu l-konvenuti. Il-partijiet ftiehmu fuq pakkett ta' *finishes* li hu meqjus *standard*, u l-atturi ġew mgħarrfa li jekk xtaqu xi ħaġa aktar superjuri jew ogħla fil-prezz minn dak li kien meqjus bħala *standard*, kellhom jagħmlu tajjeb huma għad-differenza fil-prezz.

L-atturi fil-fatt ħarġu mir-residenza tagħhom għaż-żmien li kien meħtieġ sabiex il-binja titwaqqa' u terġa' tinbena mill-ġdid, u meta daħlu fid-dar il-ġdida tagħhom bdew jilmentaw minn numru ta' difetti, li skont huma jirriżultaw minn xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti, u li hu differenti minn dak li qablu fuqu l-partijiet. Ilmentaw fost oħrajn minn varjazzjonijiet bejn il-pjanti li ġew maqbula magħhom u dak li fil-fatt inbena, mill-mod kif sar ċertu xogħol fil-proprjetà tagħhom partikolarment fejn jidħol id-dawl u fil-mod kif sar it-taraġ hekk kif wieħed jiftaħ il-bieb ta' barra, ilmentaw dwar il-mod kif tpoġġa l-madum, dwar il-kmamar tal-banju b'*shower tray* li twaħħal b'mod li l-ilma ma jaqlibx, u b'madum li mhux dak li xtaqu l-atturi, u dwar diversi allegati nuqqasijiet da parti tal-konvenuti, bħalma hu n-nuqqas tagħhom li jagħtu ċavetta tal-bieb tal-komun tal-appartamenti lill-atturi. L-atturi lmentaw ukoll mill-fatt li fil-proprjetà tagħhom m'hemmx biżżejjed ventilazzjoni, u konsegwenza ta' dan hemm ħafna moffa u umdità, kif ukoll li fil-proprjetà ikun hemm drabi meta jkun hemm riħa qawwija ta' drenaġġ. L-atturi lmentaw ukoll minħabba li huma kienu ftiehmu mal-konvenuti li mat-twieqi li jagħtu għal fuq barra tal-proprjetà kellhom jitwaħħlu tip ta' gradilji li joffru sigurtà minħabba li l-proprjetà tal-atturi tista' faċilment tiġi aċċessata minn triq pubblika, u l-konvenuti naqsu milli jwaħħlu dawn il-gradilji.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom laqgħu għal dawn l-ilmenti billi fl-ewwel lok qalu li x-xogħol kollu fuq il-proprjetà sar skont is-sengħa u l-arti, kif ukoll li wħud mid-difetti fil-proprjetà seħħew riżultat ta' nuqqasijiet u ħtija attribwibbli lill-atturi u membri oħra tal-familja tagħhom, u mhux minħabba xi nuqqas li jista' jiġi attribwit lilhom jew lill-persuni li huma ingaġġaw biex jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa fuq il-proprjetà. Huma sostnew li huma għamlu dak kollu li setgħu sabiex jikkuntentaw lill-atturi f'dak kollu li xtaqu fil-proprjetà tagħhom, tant li saħansitra meta weħlet waħda mill-kmamar tal-banju u din m'għoġbitx lill-atturi, il-konvenuti aċċettaw li jaqilgħuha mill-ġdid u jwaħħlu oħra minflokha, spejjeż tagħhom. Il-konvenuti sostnew ukoll li fejn kien hemm xi varjazzjonijiet bejn dak li realment inbena u dak li ġie prospettat fuq il-pjanti li qablu dwarhom mal-atturi, dan sar minħabba li dak li ġie pprospettat ma kienx aċċettat mill-MEPA, u li l-partijiet, fil-ftehim li kienu ffirmaw quddiem in-Nutar Malcolm Mangion fl-4 t'Awwissu 2011, kienu qablu bejniethom li f'każ li jkun hemm il-ħtieġa ta' xi varjazzjonijiet fil-pjanti sabiex il-proġett ikun jista' jiġi approvat mill-MEPA, l-atturi ma kienu ser joffru l-ebda oġġezzjoni għal tali bidliet, u dan dejjem sabiex ma jfixklux lill-konvenuti milli jwettqu l-proġett tagħhom.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Il-konjugi Vella u diversi membri tal-familja tagħhom taw ix-xhieda tagħhom bil-mezz tal-*affidavit*. L-attur **Frank Vella**[1], xehed li huma ltaqgħu mal-

[1] *Affidavit* ta' Frank Vella, *a fol.* 55.

konvenuti l-ewwel darba wara li l-mara tiegħu, Louise Vella, kienet qiegħda f'fergħa ta' bank partikolari, u ltaqgħet ma' wieħed mill-konvenuti li wera interess li jixtri l-proprjetà li kienu jgħixu fiha huma. L-atturi infurmaw lill-konvenut li dik il-proprjetà ma kinitx tagħhom, iżda kienet mikrija lilhom, u tawh in-numru ta' wieħed mis-sidien tal-proprjetà sabiex ikun jista' jilħaq arranġament magħhom. L-attur xehed li hu kien informa lil Brian Degiorgio, il-konvenut li saru n-negozjati miegħu fil-bidu, li sabiex jikkonċedi li joħroġ mill-proprjetà hu ried proprjetà oħra fl-istess pożizzjoni, li tkun tifforma parti mill-iżvilupp il-ġdid li kien ser jinbena. Jidher li l-partijiet qablu fuq kollox, tant li ffirmaw kuntratt għat-trasferiment tal-arja relattiva għall-*maisonette* li kellu jinbena sabiex jiġi ttrasferit lill-atturi in piena proprjetà, kif ukoll iffirmaw skrittura privata quddiem in-Nutar Malcolm Mangion sabiex irregolaw bejniethom il-mod kif kienet ser titlesta l-proprjetà li kienet ser tiġi ttrasferita lill-atturi.

L-attur xehed li madanakollu, u minkejja li hu u l-familja tiegħu ħarġu mill-proprjetà għal numru ta' xhur sakemm seta' jitla' l-proġett tal-konvenuti, meta huma daħlu fir-residenza l-ġdida tagħhom bdew jinnutaw diversi difetti. Fil-fatt l-attur ta elenku ċar ta' x'inhuma d-difetti li tfaċċaw fil-proprjetà, fosthom li l-madum li tpoġġa mhux livellat, tant li meta wieħed jiġi biex iressaq mejda jew siġġu, dawn jeħlu, f'xi postijiet twaħħal madum imxellef, minkejja li l-partijiet ftiehmu li għandha titwaħħal *salvavita* fuq u oħra isfel, il-konvenuti waħħlu *salvavita* isfel biss, id-dawl li sar fil-kċina ma kienx adegwat u għalhekk kellu jirrimedja s-sitwazzjoni t-tifel tal-atturi, id-dawl fil-*landing* tat-taraġ ukoll ma sarx sew, tant li għal darb'oħra l-atturi kellhom bżonn iqabbdu lil xi ħadd biex jirrimedja s-sitwazzjoni. L-attur xehed li meta ġie biex jibdel il-*meter* tad-dawl sabiex jitwaħħal wieħed ġdid, hu kien ġie infurmat mill-

ħaddiema tal-Enemalta li l-*earth electrode* ma kienx sar, u meta l-atturi qabbdu persuna li setgħet twaħħlu hi, beda jkollhom qtugħ fil-provvista tad-dawl, tant li kellhom iqabbdu *electrician* li meta mar fuq il-post ikkonstata li x-xogħol ma sarx tajjeb, tant li kien hemm numru ta' plakek li fihom il-*wires* tħallew twal wisq u bdew imissu mal-*earth.* L-attur xehed li f'waħda mill-plakek tal-kamra tas-sodda daħal ħafna ilma, u li f'din il-proprjetà pjuttost ġdida, beda jsib numru ta' plakek maħruqin.

L-attur elenka għadd ta' problemi oħra fil-proprjetà, fosthom li l-partijiet kienu ftiehmu li l-atturi kien ser ikollhom aċċess fuq it-turretta sabiex ikunu jistgħu jwaħħlu pannelli solari, iżda s'issa l-konvenuti għadhom ma qalulhomx li jistgħu jwaħħluhom. L-attur qal ukoll li l-*meter* tal-ilma weħel fil-komun tal-appartamenti li hu ma ngħatax aċċess għalih u lanqas ma ngħata kopja taċ-ċavetta tal-bieb tal-komun, u b'hekk hu m'għandux aċċess għall-*meter* tal-ilma tiegħu sabiex ikun jista' jirreġistra l-konsum tiegħu. L-attur qal ukoll li *shower tray* f'waħda mill-kmamar tal-banju twaħħlet bil-maqlub, tant li l-ilma ma jibqax nieżel b'mod regolari, u l-madum tal-kmamar tal-banju ma twaħħalx fejn xtaquh hu u martu, iżda dak li huma xtaqu fuq sar isfel, u dak li huma xtaqu isfel sar fuq. Problema oħra fil-kmamar tal-banju hi li ma tħalliex biżżejjed spazju bejn il-*bidet* u t-*toilet* f'waħda mill-kmamar tal-banju, u b'hekk ma jistgħux jintużaw. L-attur ilmenta mill-fatt li fil-proprjetà hemm ħafna moffa u m'hemm ventilazzjoni ta' xejn, minħabba li m'hemmx ventilaturi fil-binja. Nuqqas ieħor li jisħqu fuqu l-atturi hu l-fatt li minkejja li l-partijiet kienu ftiehmu li l-konvenuti kellhom ipoġġu gradilji tal-ħadid bħala protezzjoni mat-twieqi li jagħtu għal barra, dawn baqgħu ma twaħħlux, tant li t-twieqi huma esposti u joffru aċċess faċli għal min ikun għaddej mit-triq. L-attur jelenka

għadd ta' affarijiet oħra li huma problematiċi għalih u għall-familja tiegħu li jridu jgħixu fil-proprjetà, bħalma hu l-fatt li t-taraġ kellu jiġi modifikat a spejjeż tal-atturi sabiex jiġi evitat xi inċident minħabba li bil-mod kif sar oriġinarjament mill-atturi, wieħed seta' faċilment jaqa' għal isfel. Apparti minn hekk il-ftehim bejn il-partijiet kien li t-taraġ kellu jkun miksi bil-*cladding* mentri fil-verità dan sar bl-injam u l-ħadid.

Wieħed mill-ilmenti ewlenin tal-atturi, fil-fehma ta' din il-Qorti, hu l-fatt li waħda mill-kmamar tas-sodda ma fihiex l-għoli rikjest mil-liġi sabiex titqies bħala kamra tas-sodda minħabba li f'partijiet minnha hi baxxa aktar mil-limitu stabbilit mil-liġi, u b'hekk din ma tikkwalifikax bħala kamra tas-sodda, għalkemm l-atturi jistgħu, jekk jixtiequ japplikaw sabiex din l-irregolarità, li jidher li hi riżultat tal-fatt li fuq din il-kamra hemm il-*pit* tal-*lift,* tkun tista' tiġi ssanata. L-attur qal ukoll li anki s-sistema tal-*wires* li tpoġġew għas-servizz tal-*internet* u t-*telephone*, huma dawk tal-Melita, u hu u l-familja tiegħu għandhom bżonn is-servizz ta' operatur ieħor sabiex ikunu jistgħu jsegwu l-isports u jdaħħlu s-sistema tat-*telecare*, li mhix fornuta mill-operaturi kollha. Hu spjega li biex setgħu jdaħħlu s-servizz tat-*telephone* fid-dar, kien hemm il-ħtieġa li l-*wires* jgħaddu minn diversi kmamar għal ġo gwardarobba, b'inkonvenjent għalihom.

L-attur qal ukoll li fir-residenza tiegħu jkun hemm riħa qawwija ta' drenaġġ, u dan minħabba li meta sar l-iżvilupp mill-konvenuti, dawn ħallew is-sistema tad-drenaġġ li kien hemm qabel, u din ma kinitx maħsuba biex taqdi l-ħtiġijiet ta' tant familji li issa huma konnessi magħha.

Il-familjari tal-atturi lkoll xehdu bil-mezz tal-*affidavit*, u lkoll ikkonfermaw dak li xehed il-missier Frank Vella dwar id-diversi problemi u difetti li qegħdin jirriskontraw fid-dar. **Alda Angela Vella**[2], bint l-atturi, li tgħix magħhom fil-proprjetà inkwistjoni, semmiet episodju meta hi kellha inċident u waqgħet it-taraġ fil-bidu li marru jgħixu f'din il-proprjetà, u li sabiex jitnaqqas ir-riskju li xi ħadd mill-familja tiegħu jweġġa', l-attur kien ingaġġa ħaddied sabiex jagħmel ix-xogħol li kien meħtieġ li jsir fit-taraġ sabiex jonqos il-periklu. Ix-xhud spjegat ukoll li fil-proprjetà hemm riħa qawwija ta' umdità, tant li diversi oġġetti personali tagħha tgħarrqu minħabba li mmuffaw. Xehdet ukoll li minkejja li sar trattament għat-tneħħija tal-moffa mill-għamara, wara ftit tal-ġranet reġgħet tfaċċat l-istess problema, u dan kollu minħabba l-fatt li fil-proprjetà m'hemmx ventilazzjoni. Hi qalet ukoll li kawża ta' dan, hi bdiet tbati bl-asthma.

Joseph Thomas Vella[3], tifel ieħor tal-atturi, ukoll xehed dwar il-fatt li l-ewwel problema li kellhom iħabbtu wiċċhom magħha l-atturi meta marru jgħixu fil-proprjetà kienet dik tat-taraġ u l-poġġaman, tant li hu kellu jassisti lill-ħaddiema li ġew ingaġġati minn missieru u jgħidilhom x'għandhom jagħmlu biex jitnaqqas il-periklu. Minn dak li qal iben l-atturi, jidher li hu tifel li jmidd idejh u li ma jiddejjaqx jagħmel hu dak li jkun hemm bżonn biex isolvi l-problema:

> "Il-ħġieġa tas-*shower* kelli nwaħħalha jien wara li l-ħaddiema ma ridux iwaħħluha. Kelli nagħmel ammont ta' *sealer* biex il-ħġieġa tas-*shower* tiġi invell mas-*shower tray*. Kelli ngħaddi *wirings* peress li ma kinux għamlu bozza fil-kċina u fl-indana tat-taraġ. Meta għidnilhom dawn kienu għaddew *wire* li jidher f'nofs il-kċina, u waħħluh bil-*clips* u għaldaqstant kelli nagħmel trinek fis-saqaf."

[2] *A fol.* 57 *et seq.*
[3] *A fol.* 61 *et seq.*

Iben l-atturi spjega kif diversi mit-twieqi lanqas meta jissabbtu ma jingħalqu sew, u li l-atturi kellhom problema ta' loġistika meta ġew biex jinstallaw is-servizzi tal-GO fid-dar tagħhom, minħabba li s-sistema li twaħħlet mill-konvenuti ma kinitx taħseb għal dan. Dan ix-xhud spjega li meta l-ġenituri tiegħu ġew infurmati li ma twaħħalx *earth electrode* kif suppost fil-proprjetà, kien hu li assista lill-ħaddiema li marru biex jirranġaw dawn in-nuqqasijiet. Hu spjega kif is-sistema tad-drenaġġ tal-appartamenti mibnija hi għaddejja minn taħt il-proprjetà tal-ġenituri tiegħu, u li dan jista' jkun ta' inkonvenjent kbir jekk jinqala' xi ħaġa. Iben l-atturi xehed ukoll li meta informa personalment lil wieħed mill-konvenuti bid-diversi problemi li sabu ma' wiċċhom il-ġenituri tiegħu meta marru jgħixu f'din il-proprjetà, dan qallu li l-*electrician* Charlot "xeba' jagħmilli kummiedji".

Ix-xhieda li tressqu mill-atturi elenkaw problemi tal-istess natura f'din il-proprjetà. **Charlene Vella Darmanin**[4], li tiġi l-mara ta' wieħed mit-tfal tal-atturi, qalet li l-mod kif inhu t-taraġ tal-proprjetà jagħmilha diffiċli ferm li wieħed jidħol *b'pushchair* jew b'basket kbir. Hi semmiet ukoll il-problemi bin-nuqqas ta' ventilazzjoni u bin-nuqqas ta' privatezza.

Ix-xhud **Alessandro Vella**[5], ukoll xehed dwar id-diversi problemi li hemm fil-proprjetà tal-ġenituri tiegħu. Fi kliemu stess:

> "Id-drain tal-*washing machine* u l-*geyser* qegħdin viċin wisq il-kaxxa tad-distribuzzjoni tal-elettriku, meta suppost hemm ċerta distanza bejniethom. ... fid-dar kollha m'hemmx maduma livell waħda mal-oħra, ventilaturi m'hemm imkien, fid-*dining room* hemm tieqa li lili tasalli ftit 'l isfel minn irkupptejja u din hi perikoluża. Fit-tieqa suppost li kellu jeħel xi ħadid tas-sigurtà, li ma weħilx lanqas.

4 *A fol.* 63 *et seq.*
5 *A fol.* 65 *et seq.*

> Kien hemm problemi oħra biex jgħaddu l-*wires* u l-cables tal-GO. ... Il-ġenituri tiegħi kellhom problema ta' elettriku. Konna ngħaddu minn ħdejn il-forn u kien jixxokkja u wara ġejna infurmati li ma kienx hemm *earth electrode*. Kif weħlet l-e*arth electrode* mas-sistema tad-dawl beda jaqta' u dejjem konna nispiċċaw bla dawl. Il-gwardarobba t'oħti kellha tinqala' minn mal-ħajt, minħabba l-moffa."

L-atturi ressqu diversi persuni li ħadmu fuq il-proprjetà inkwistjoni bħala xhieda. Xehed **Charlon Coleiro**, li kien inkarigat mix-xogħol tal-elettriku u t-tqegħid tal-madum fil-proprjetà tal-atturi, permezz tal-ħaddiema tiegħu. Ix-xhud ikkonferma li hu tqabbad mill-konvenuti, u li wara li x-xogħol tlesta mill-ħaddiema tiegħu, dan ġie ċċertifikat mill-ħaddiema tal-Enemalta.[6]

Xehed ukoll il-**perit Tancred Mifsud**[7], li kien inkarigat mill-konvenuti biex iħejji l-pjanti tal-iżvilupp propost minnhom. Il-perit Mifsud spjega li hu mhux f'pożizzjoni li jistabbilixxi jekk hemmx varjazzjonijiet bejn dak li l-partijiet ftiehmu bejniethom qabel il-pjanti ġew sottomessi lill-MEPA għall-approvazzjoni, u dak li finalment inbena wara li nħarġu l-permessi relattivi mill-MEPA, iżda l-perit ikkonferma li x-xogħol kollu li sar, hu konformi mal-permessi li approvat il-MEPA. Fi kliem il-Perit:

> "Waqt l-ipproċessar tal-applikazzjoni, il-MEPA hija normali li tgħidlek isma' emendali din il-pjanta u ntik il-permess, emendali hekk, jiġifieri l-pjanta li setgħu ffirmaw il-ftehim fuqha l-klijenti tiegħi u Frank Vella, hija pjanta li nikkonferma li għamiltha jien għax hemm il-*letterhead* tiegħi, però hemm ċans kbir li warajha hemm varjazzjonijiet żgħar biex nissodisfa r-*requirements* jew dak li talbitni l-MEPA biex joħroġ il-permess. Is-sustanza tal-iżvilupp ma nbidel qatt, jiġifieri jekk f'dik il-pjanta kien hemm *duplex unit*, il-permess approvat ħareġ *duplex unit*. Id-dettalji rqaq li setgħu nbidlu li skont il-klijent tiegħi, kif infurmawni l-klijenti tiegħi, m'hemmx *issue* fuq it-tqassim tal-kmamar għaliex huwa kif approvat fil-permess."

---

[6] *A fol.* 80 *et seq.* Meta reġa' ttella' jixhed (*a fol.* 102 *et seq.*) Charlon Coleiro qal li d-dawl kollu li ġie mgħoddi sar skont sistema *'standard'*, u li meta l-post jiġi kkonsenjat lil sidu, is-sid jista' jvarja u jagħmel l-alterazzjonijiet li jkun jeħtieġ.
[7] *A fol.* 75 *et seq., a fol.* 83 *et seq.,* u *a fol.* 113 *et seq.*

Il-Perit Mifsud ikkonferma li l-MEPA ħarġet iċ-ċertifikazzjoni neċessarja li x-xogħol sar skont il-permessi approvati, u li dak li tela' fuq is-sit jirrifletti dak li ġie approvat mill-MEPA, u mhux dak li ftiehmu dwaru l-partijiet. Hu kkonferma wkoll li l-uniku varjazzjoni strutturali li hemm hi dwar gallarija li tissejjaħ *French window* u li hi ftit idjaq milli jidher fuq il-pjanta, u li mill-kumplament l-iżvilupp sar kollu skont il-permessi tal-MEPA.

Il-perit Mifsud ikkonferma li hu ltaqa' fuq il-post mal-perit tal-atturi sabiex jistabbilixxu xi problemi hemm fuq is-sit. Mistoqsi dwar id-diffikultà bil-kamra tas-sodda li l-għoli tagħha ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-liġijiet sanitarji sabiex il-kamra tista' tiġi kkunsidrata bħala 'kamra tas-sodda', ix-xhud ikkonferma li skont il-permess kif approvat, l-għoli tal-kamra kellu jkun ta' 2.75 metri, iżda fil-fatt din hi għolja biss 2.45 metri f'partijiet minnha, minħabba d-diżlivell li nħoloq biex jkun akkomodat il-*lift pit.*

Persuna oħra li ttellgħet tixhed f'din il-kawża huwa **Justin Piscopo**, *electrician* impjegat ma' TC Limited, il-kumpannija li tqabbdet mill-konvenuti biex tagħmel xogħol tal-elettriku fil-blokka li ġiet żviluppata minnhom, li kkonferma li x-xogħol ta' mogħdija ta' *wires* ikun sar mill-ħaddiema tiegħu, u li hu jkun mar fuq is-sit biex jiċċekkja li x-xogħol sar sew, "dejjem imbagħad jiena nagħlaq il-kaxxa tad-dawl, nixgħel is-sistema u niċċekkja li s-sistema huwa kollox skont is-sengħa u l-arti." Ix-xhud ikkonferma li d-*distribution box* ikun iċċekkjaha b'apparat apposta, u li anki l-plakek ikun iċċekkjahom waħda waħda sabiex jassigura li x-xogħol li għamlu l-ħaddiema tiegħu, ikun sar tajjeb.

Dan ix-xhud allega li hu kien jaf lil wieħed mit-tfal tal-atturi li ltaqa' miegħu waqt ix-xogħol f'lukanda partikolari, u li dan ġieli kien imur jitolbu xi affarijiet

bħal *wires* u tagħmir simili relatat mad-dawl. Madanakollu, **Joseph Vella,** iben l-atturi, li ttella' jixhed sussegwentement, ma kkonfermax li hu ġieli aċċetta jew issellef jew talab xi *wires* lil dan Piscopo. Mistoqsi in kontroeżami, ix-xhud wieġeb li l-unika ħaġa li hu għamel fid-dar ta' missieru kienet li ċaqlaq xi *wires* skont il-bżonnijiet tal-ġenituri tiegħu, l-atturi. Ix-xhud ikkonferma li biex seta' jagħmel dan ix-xogħol, kien hemm il-ħtieġa li jitqattgħu xi trinek fis-saqaf, għalkemm dan ix-xogħol li sar minnu ma kienx jinvolvi ċaqliq fix-xibka.

Xehed ukoll **Darren Grima**[8], wieħed mill-konvenuti, li kkonferma li l-arranġament li kellu mal-atturi kien li huma joħorġu mill-fond mikri lilhom, dan jitwaqqa' u minflok hu bnielhom *maisonette,* bil-bieb għal barra, li ngħata lilhom bħala kumpens talli aċċettaw li joħorġu mill-fond fejn kienu qed jgħixu. Grima kkonferma li l-partijiet kienu ftiehmu li l-*finishes* isiru mill-konvenuti, u li anki bħala sistema ta' dawl, il-plakek li kienu ser jitwaħħlu fil-proprjetà kellhom ikunu *standard.*

Fix-xhieda tiegħu, il-konvenut Grima indirizza l-problemi u d-difetti li ssemmew mill-atturi, sabiex jagħti l-verżjoni tiegħu ta' kif ġraw l-affarijiet u x'kienet ir-raġuni li ċerti affarijiet ma sarux strettament skont il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet. Rigward il-*meter* tad-dawl u l-ilma, Darren Grima xehed li hu qatt ma kellu ftehim mal-atturi li japplikalhom għal *meters* ġodda hu. Grima jgħid li applikazzjoni għal *meter* ġdid tiswa madwar sitt mitt Euro (€600), u li l-*meter* li twaħħal huwa l-istess wieħed li kellhom l-atturi fid-dar li kellhom qabel, għalkemm issa dan ġie inkorporat fil-komun tal-appartamenti u mhux fil-parti tad-dar li tappartjeni lill-atturi. Hu wieġeb li jekk

[8] *A fol.* 143 *et seq.*

l-atturi jixtiequ li jkollhom il-*meters* fil-proprjetà tagħhom, huma għandhom ifittxu li jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom mal-ARMS.

Dwar il-kwistjoni tat-tieqa fil-*lower level,* li l-atturi lmentaw li mhix skont il-pjanti proposti lilhom, il-konvenut Darren Grima wieġeb li din saret skont il-permess kif approvat, u li jekk ma saritx skont il-permess, din dejjem tista' tiġi regolarizzata. Ix-xhud spjega li minkejja li kien hemm disinji u pjanti ta' kif kien maħsub li jsir il-proġett qabel ma nħareġ il-permess tal-MEPA, il-ftehim li kellhom bejniethom il-partijiet kien li finalment id-disinn u l-pjanti li kellhom jimxu magħhom l-iżviluppaturi huma dawk approvati mill-MEPA, b'tali mod li jekk kien hemm xi varjazzjonijiet bejn dak li ġie propost u dak li seta' jinbena fir-realtà, il-proġett aħħari kien ser ikun jirrifletti dak li ġie approvat mill-MEPA. Il-konvenut Grima fix-xhieda tiegħu indirizza l-problema li mat-twieqi ta' barra ma sarx il-ħadid ta' protezzjoni li xtaqu l-atturi, u qal li d-diffikultà li kien hemm kienet li mill-MEPA ġie indikat lilu li ma setax ikollu ħadid li jisporġi fuq it-triq pubblika. L-atturi riedu li jirbħu l-ħoġor tat-tieqa wkoll u l-ħġieġ tat-tieqa riduh flash mal-ħajt ta' barra, u kien għalhekk li l-ħadid ta' sigurtà mat-twieqi ma setax isir. Fi kliem il-konvenut stess:

> "Jien offrejthilhom żewġ *options* – jew li l-aluminium jeħel fit-tarf tal-faċċata. Jiġi l-ewwel il-ħadid imbagħad l-aluminium, jew viċi-versa, nagħmel l-ewwel l-aluminium imbagħad il-ħadid. Ma jidhirlix li kien hemm xi ftehim li jsir il-*French window,* però anke jekk ftiehemna, jien ma stajtx noffrilhom xi ħaġa li l-liġi ma ttinix li nagħmilha."

L-atturi sostnew tul ix-xhieda tagħhom, li x-xogħol fuq il-proprjetà tagħhom donnu sar bl-addoċċ u b'għaġġla żejda, tant li l-bibien twaħħlu mingħajr ma tpoġġa *sealer.* Il-konvenut Grima wieġeb li minkejja li avviċinaw diversi kumpanniji li jwaħħlu l-bibien u talbuhom iwaħħlu l-prodott kif xtaqu l-atturi,

huma ma sabu l-ebda kumpannija disposta li tuża s-*sealer* biex twaħħal il-bibien interni. Dwar iċ-ċavetta tax-xaft tal-komun, il-konvenut Grima ammetta li hu ma riedx jaċċetta li jagħti ċavetta lill-atturi sabiex ikollhom aċċess għal proprjetà li mhix tagħhom, u li fiha għandhom biss affarijiet ta' servizzi għaddejjin, riferibbilment għall-*meter* tal-ilma tal-atturi.

Il-konvenut Grima spjega li f'kull stadju tal-proġett, hu ħa ħsieb ilaqqa' lill-atturi mal-persuni li kienu qegħdin jaħdmu fil-proprjetà biex ifornu xi prodott jew xi servizz, u qal li anki fil-każ tat-taraġ, hu laqqa' lill-atturi mal-ħaddied li kien ser jaħdmu, u dan ikkunsidra l-aħjar mod kif kellu jsir biex ikun komdu għalihom. Diversi drabi fix-xhieda tiegħu l-konvenut qal li hu għamel minn kollox biex il-prodott li kien ser jikkonsenja lill-familja Vella jkun kemm jista' jkun skont ix-xewqat u l-bżonnijiet tagħhom, u li pprova minn kollox biex jikkuntentahom.

Il-konvenut Grima kwantu għall-ilment li sar mill-atturi fir-rigward tal-kamra tal-banju, spjega li oriġinarjament l-atturi kienu qalulu li l-kamra tal-banju li twaħħlet kienet dik li għażlu huma, iżda dik li weħlet isfel kellha teħel fuq, u dik li weħlet fuq kellha teħel isfel. Hu xehed li kien aċċetta li jerġa' jinqala' l-madum u jeħel kollox mill-ġdid, spejjeż tiegħu sabiex kemm jista' jkun ma jkollux ilmenti mingħand l-atturi. Iżda anki meta weħlet il-kamra tal-banju l-ġdida għat-tieni darba, l-atturi ma kinux kuntenti minħabba li l-fornitur tal-madum ma kienx baqgħalu l-prodott li xtaqu huma u kellhom jaċċettaw li jagħżlu madum ieħor.

Mistoqsi dwar il-*points* tad-dawl, il-konvenut wieġeb li hu kien qabbad kuntrattur tal-elettriku sabiex jaħdem fuq il-proġett, u filwaqt li l-klijenti l-oħra

ma kellhomx problemi, l-atturi bdew jilmentaw li l-*points* tad-dawl mhumiex fejn xtaquhom huma. Ix-xhud ikkonferma li meta ċċekkja l-affarijiet mal-perit Tancred Mifsud, li kien inkarigat mill-proġett, dan qallu biex ma jmissx il-plakek fis-soqfa minħabba fir-riskju li jkun hemm bżonn tintmess ix-xibka u ma tahx permess ibiddel dak li kien sar, għalkemm wara kien sar jaf li t-tifel tal-atturi kien irranġa kollox hu.

L-atturi lmentaw dwar sol imkisser fil-proprjetà tagħhom, iżda l-konvenut Grima wieġeb li hu kien ġie infurmat b'dan wara li kien ikkonsenja ċ-ċwievet lill-familja Vella u għalhekk ma jistax jikkonferma min kissru u meta. Hu spjega li biex jinbidel is-sol, kif qegħdin jippretendu l-atturi, ikun hemm il-bżonn li terġa' tinkesa l-faċċata kollha biex ix-xogħol ikollu l-finitura li tixraqlu. Mistoqsi jekk l-atturi qattx ilmentaw minn xi problemi minħabba l-ventilaturi jew ix-*shower tray,* il-konvenut wieġeb li lilu l-atturi qatt ma qalulu li kellhom problema b'dan.

Xehed ukoll **Brian Degiorgio**[9], il-konvenut l-ieħor fil-kawża, li qal li l-ftehim li kien sar mal-familja Vella kien fis-sens li minkejja li huma kienu ntwerew xi pjanti u disinji qabel saret l-applikazzjoni mal-MEPA għall-proġett, huma kienu jafu li jekk il-MEPA kienet ser tobbliga lill-iżviluppaturi jagħmlu xi tibdil, dan kellu jsir. Hu qal li dejjem ser ikun hemm kwistjonijiet żgħar li jinqalgħu mal-klijenti wara li ssir il-konsenja tal-proprjetà, bħal pereżempju l-*points* tad-dawl fejn iridu jiġu wara li tiġi ordnata l-għamara, iżda fi kliemu:

> "Dawn huma dettalji żgħar. Il-*points* tad-dawl fejn għandu x'jaqsam il-kċina, l-*electrician* jagħmilhom *standard* imbagħad hija xi ħaġa normali li tmur tordna l-kċina

[9] *A fol.* 150 *et seq.*

u tal-kċina forsi jbiddillek xi affarijiet u jrid ikun hemm emenda fil-*points*. Jiġifieri mhux il-*points* saru ħżiena. Il-*points* kellhom jitressqu biex jiġu għal li xtaqu s-Sinjuri Vella."

Il-konvenut ikkonferma li meta ġiet ikkonsenjat il-*maisonette* lill-atturi, is-sistema tal-elettriku kienet tiffunzjona u kienet ġiet ittestjata, iżda rrimarka dwar il-fatt li jidher li saru xi bidliet mit-tifel tal-atturi. Il-konvenut Degiorgio fix-xhieda tiegħu semma li kien hemm waqtiet fejn l-atturi għamlu talbiet li ma kinux raġonevoli fiċ-ċirkostanzi, bħal meta talbu li jkollhom post għal ċumnija tal-*fireplace,* xi ħaġa li ma tistax issir fi proprjetà li qiegħda f'livell *semi-basement.* Ix-xhud madankollu qal li hu dejjem mexa b'sistema fejn irrefera lill-atturi għand il-persuni li kienu ser jagħmlu x-xogħol fil-proprjetà, bl-iskop li dawn ikunu jistgħu jiftiehmu bejniethom.

Il-konvenuti tellgħu lil **Camille Pitré**[10] li xehdet dwar l-ilment tal-konjugi Vella li l-madum tal-kamra tal-banju li twaħħal fil-post ma kienx dak li ordnaw huma. Hi xehdet li saħansitra marret hi fuq is-sit sabiex tikkonferma li kien twaħħal l-istess prodott, u minkejja dan, l-attriċi Louise Vella baqgħet tgħid li l-madum li twaħħal mhux jogħġobha, tant li fl-aħħar ittieħdet deċiżjoni li jinqala' l-madum kollu mill-ġdid u jerġa' jitwaħħal spejjeż tal-konvenuti.

Persuni oħra li ħadmu fuq is-sit, bħal **Julian Sciberras**[11], ħaddied li ħadem fuq it-taraġ, ukoll xehdu li semgħu l-ilmenti tal-atturi u raw kif għamlu biex indirizzawhom, "konna għamilnieh iva mbagħad riedu li jsiru xi alterazzjonijiet minħabba l-bieb, għamilniehom u kien kollox sewwa sa fejn naf jien."

[10] *A fol.* 155 *et seq.*
[11] *A fol.* 162 *et seq.*

Il-konvenut **Darren Grima** xehed b'mod estensiv f'*affidavit*[12] li pproduċa fi stadju pjuttost tardiv tal-proċeduri, fejn ta dettalji tad-diversi kwistjonijiet li nqalgħu mal-familja Vella. Fl-*affidavit* tiegħu l-konvenut Grima spjega li minkejja li n-negozjati mal-atturi saru prinċipalment minn Brian Degiorgio, il-konvenut l-ieħor, hu kien jaf li fil-ftehim privat li sar bejn il-partijiet kien hemm qbil li:

> "f'każ li l-MEPA tibdlilna xi disinn jew *layout* tal-pjanti, il-familja Vella jkollhom jaċċettaw dak it-tibdil. Ftiehem ukoll li Vella jkollhom id-dritt li jitolbu xi tibdil fid-disinn jew fil-materjal użat, iżda dan dejjem qabel isir ix-xogħol sabiex ma jinqalax xogħol li jkun għadu kemm tpoġġa jew li jkun diġà sar."

Fl-*affidavit* tiegħu, ix-xhud spjega kif l-atturi kienu spiss imorru fuq il-lant tax-xogħol sabiex jaraw il-proġett kif kien tiela' fid-diversi stadji tiegħu, u li kien hemm istanzi fejn dawn talbu varjazzjonijiet minn dak li kien miftiehem, bħal meta talbu li jsir travu żejjed, li sewa aktar minn elfejn Euro, li l-atturi għadhom ma ħallsux tiegħu. Grima xehed li bħala żviluppaturi huma taw ħafna importanza lix-xogħol li kellu jsir fil-proprjetà tal-atturi, sabiex kemm jista' jkun dawn ma jdumux jgħixu f'residenza temporanja għal ħafna żmien. Hu sostna li fejn kien hemm varjazzjonijiet bejn dak propost oriġinarjament u dak li finalment ġie żviluppat fuq is-sit, dan sar bi ftehim mal-atturi jew wara li ġie spjegat lilhom li hemm restrizzjonijiet imposti mill-MEPA:

> "Dan it-taraġ tal-ħadid u l-injam kif xtaquh Vella, spiċċa swiena ferm aktar minn dak tal-konkos kif kien miftiehem oriġinarjament. Wara li ftehmu kif ser jitfassal u tpoġġa t-taraġ, Louise Vella ilmentat li mhuwiex jogħġobha peress li ma kienx hemm *landing* kif tidħol mill-bieb ta' barra. Biex isir dan kellu jerġa' jinħadem parti mit-taraġ. Dan sar u għamilniehulha aħna. Dwar it-tieqa tal-kamra tas-sodda, Vella jgħidu li kellha

[12] *A fol.* 168.

> tkun gallarija. Dan mhux veru għax huma qablu li jaċċettaw it-tibdil li timponi fuqna l-MEPA."

In kontroeżami l-attur **Frank Vella**[13] ġie mistoqsi dwar diversi mill-ilmenti tiegħu. Hu xehed dwar tieqa li kellha tiġi fuq naħa tal-ħajt iżda saret fuq naħa oħra, imma kkonferma li hu kien ftiehem mal-konvenuti li jekk kien ser ikun hemm bżonn ta' tibdil fil-pjanti proposti minħabba l-MEPA, hu kien ser jaċċettahom. L-attur ikkonferma li minkejja li hu fl-*affidavit* tiegħu kien semma li l-konvenuti kellhom ifornu l-post fl-istess *standard* ta' *finishings* bħal tal-binja fi Triq Furtu Selvatico, hu din il-binja qatt ma kien raha, u ma kienx jaf x'fiha. L-attur semma l-kwistjoni tas-*security grids* li hu xtaq li jitwaħħlu mat-twieqi t'isfel, u qal li kien nuqqas tal-konvenuti li dawn ma sarux. Mistoqsi jekk hu kienx infurmat mill-konvenuti li dawn ma setgħux isiru kif xtaq hu minħabba l-MEPA, hu wieġeb li hu riedhom li jiġu *flash* mal-ħajt, u minn barra. Waħda mil-lanjanzi li ressqu l-atturi kienet fir-rigward tas-*solar panels* li huma xtaqu jagħmlu fuq it-turretta jekk jingħataw permess, iżda filwaqt li qalu li kien nuqqas tal-konvenuti li huma ma setgħux jagħmlu l-imsemmija pannelli, fl-istess ħin l-attur ikkonferma li huma qatt ma talbu permess lill-konvenuti biex ikunu jistgħu jwaħħlu l-pannelli.

Xehed ukoll il-**perit Joseph Attard**[14], li tqabbad mill-atturi sabiex jaċċedi fuq is-sit u jirrelata dwar dak li jsib, li kkonferma li t-taraġ ta' ġewwa ma sarx skont il-pjanti li kienu ġew oriġinarjament imħejjija. Hu kkonferma li fil-post hemm difetti oħra bħal *detailing* tal-madum li ma sarx kif suppost, kif ukoll ilma fix-*shower tray* li ma jaqlibx kif suppost. Il-perit Attard ikkonferma wkoll li fil-post m'hemmx ventilaturi, u li hemm ventilatur minnhom li ġie mblukkat bil-

[13] *A fol.* 213 *et seq.*
[14] *A fol.* 205 *et seq.*

konkos. Ix-xhud ikkonferma li hu rrimarka li l-finituri tal-elettriku kienu ta' kwalità fqira minħabba li waħda mill-plakek fuq il-post kienet diġà nħarqet. Mistoqsi, il-perit Attard wieġeb li hu kien ta pariri lill-klijenti tiegħu (l-atturi) li kien hemm xi diverġenzi bejn il-pjanti u l-proġett finali minħabba fid-differenzi evidenti li hemm bejn il-pjanti li ntwerew lilu u dak li hemm fir-realtà, iżda kkonferma li hu ma kienx jaf jekk kienx hemm xi ftehim bejn il-partijiet li l-proġett kellu jsir biss skont il-pjanti approvati mill-MEPA u li f'każ ta' diverġenzi bejn dak li kien miftiehem bejn il-partijiet u dak li tagħti permess biex isir il-MEPA, l-iżvilupp għandu jsir skont il-permessi tal-MEPA. Mistoqsi dwar l-għoli tal-kamra tas-sodda li l-atturi qegħdin jilmentaw li ma tistax tiġi kkunsidrata bħala kamra tas-sodda, ix-xhud wieġeb li xħin kejjel mill-madum sas-saqaf, sab li l-għoli kien inqas minn 2.4 metri f'partijiet mill-kamra, u li kwistjonijiet bħal dawn jistgħu jiġu solvuti anki mal-MEPA. Il-perit Attard ikkonferma li hemm lanjanzi li hu niżżel fir-rapport tiegħu li huma riżultat dirett ta' dak li qalulu l-atturi, il-klijenti tiegħu, bħalma hi l-kwistjoni tal-*wires* għas-servizz tal-*internet*, il-fatt li ma twaħħlux gradilji tas-sigurtà mat-twieqi ta' barra, filwaqt li qal li kien hu li kkonstata li hemm livelli għoli ta' umdità fil-proprjetà aktarx riżultat tal-fatt li ż-żona bejn il-bankina u l-faċċata ma ġietx issiġillata tajjeb.

Anki l-konvenut **Brian Degiorgio** ppreżenta *affidavit*[15] lejn tmiem il-proċeduri, u filwaqt li kkonferma dak li qal il-konvenut l-ieħor Darren Grima bħala fatti, żied li meta tqajmet il-kwistjoni dwar il-kamra tal-banju, l-attur kien qallu li l-kamra tal-banju li twaħħlet lilu kienet togħġbu iżda talbu jbiddilha minħabba l-mara tiegħu, l-attriċi Louise Vella. Fi kliem Degiorgio stess:

[15] *A fol.* 211 *et seq.*

"Frank kien qalli li ta' dan l-istess tkissir u tqegħid mill-ġdid hu kien lest iħallasna basta ma nikxfuhx ma' martu. Jien fdajt lil Frank f'kelmtu, iżda minkejja li x-xogħol sar u anke Louise Vella kienet kuntenta, sal-lum bqajna ma tħallsniex tax-xogħol żejjed allavolja Frank kien wegħdna dan."

Il-konvenut Degiorgio xehed li kuntrarjament għal dak eċċepit mill-atturi, *earth electrode* kien hemm, u kien midfun taħt l-art, iżda rriżulta li xi ħadd barrani kien qasam il-*connections* u dan kellu bżonn jissewwa. Anki dwar il-lanjanza tas-servizz tal-*internet* u tat-*telephone*, il-konvenut qal li hu kien ikkonsulta mal-attur sabiex jara jekk għandux xi preferenza bħala fornitur tas-servizz, u oriġinarjament Frank Vella kien qallu li ser juża s-servizz tal-Melita, u kien għalhekk li l-konvenuti ħasbu biex jgħaddu *cables* u *wiring* adattati għas-servizz tal-Melita. Kien biss wara li rriżulta li Frank Vella kellu pendenzi mal-kumpannija Melita li wasslu għal terminazzjoni tal-kuntratt li hu kellu magħhom qabel, li l-atturi kellhom jirrikorru għas-servizz ta' fornitur ieħor:

"Illum nirrealizza li anki fix-xhieda tiegħu tal-aħħar darba, Frank Vella ammetta li kellu dawn il-kwistjonijiet. Għalkemm huwa qal li lili kien talabni ninstallalu s-sistema tal-GO, dan mhuwiex minnu. Tant hu vera li ried tal-Melita, li kien hu stess li kien fetħilhom biex jagħmlulu s-sistema tal-*pre-wiring* fil-post tiegħu."

Fl-udjenza tal-24 ta' Novembru, 2017, saru l-kontroeżamijiet tal-konvenuti Darren Grima[16] u Brian Degiorgio.[17] Darren Grima kkonferma li l-post kellu jiġi kkonsenjat bil-*finishes* kif miftiehem mal-atturi. Il-madum u l-kmamar tal-banju kien hemm ftehim fuqhom mal-atturi, u l-arranġament kien li jekk l-atturi xtaqu *upgrade* fuq il-pakkett *standard* offrut lilhom, huma kellhom jagħmlu tajjeb għad-differenza fil-prezz. Il-konvenut Grima reġa' kkonferma li l-arranġament bejn il-partijiet kien li jekk il-MEPA ma tapprovax il-pjanti kif

[16] *A fol.* 222 *et seq.*
[17] *A fol.* 235 *et seq.*

proposti, il-binja finali kienet ser issir skont il-pjanti kif approvati mill-MEPA u l-atturi kienu aċċettaw li jsir hekk. Anki t-taraġ sar skont il-pjanti kif approvati mill-MEPA, anki jekk dan kien ivarja minn dak li oriġinarjament ftiehmu dwaru l-partijiet. Grima stqarr li hu għadu dispost li jagħmel il-ħadid mat-twieqi għas-sigurtà tal-post, iżda li dan il-ħadid jista' jsir biss fuq ġewwa mhux kif iridu l-atturi, u dan minħabba li l-MEPA ma tippermettix li jinħoloq ostaklu fuq triq pubblika bil-ħadid sporġut, kif qegħdin jippretendu l-atturi.

Konsiderazzjonijiet Legali

Mill-provi jirriżulta li n-negozjati dwar l-iżvilupp tal-*maisonette* saru bejn l-atturi Vella u l-konvenut Brian Degiorgio, imma l-kawża odjerna ma tirrigwardax is-sustanza ta' dak il-ftehim, iżda hija dwar jekk dak li ġie fornut lill-atturi mill-konvenuti kienx skont dak il-ftehim jew le, u jekk ix-xogħol u l-livell ta' finitura li biha ġie kkonsenjat il-prodott, jikkonformax ma' dak li wieħed jistenna minn persuni li jimxu skont is-sengħa u l-arti. Jirriżulta li l-konvenut Darren Grima lil kien involut sew fil-proġett sa mill-fażijiet bikrija tiegħu, jaf min huma l-appaltaturi li tqabbdu biex ifornu prodotti u servizzi f'din il-proprjetà u kien hemm drabi fejn tkellem mal-atturi jew sema' l-lanjanzi li bdew jitqajmu minnhom, b'tali mod li m'hemm l-ebda raġuni li għaliha l-konvenut Darren Grima jista' jgħid li hu mhux leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti kellhom obbligu kuntrattwali fil-konfront tal-atturi li jikkonsenjaw il-*maisonette* fi stat tajjeb ta' tlestija, u b'xogħol li

jkun sar skont is-sengħa u l-arti. Minn dak li semgħet tul il-ġbir tal-provi, il-Qorti mhix konvinta li dan dejjem kien il-każ, għalkemm jirriżulta wkoll li anki l-atturi, min-naħa tagħhom, kellhom aspettattivi li xi drabi ma jistgħux jitqiesu li huma raġonevoli, tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-kawża. Hekk pereżempju, il-Qorti ma tistax tifhem kif l-atturi qegħdin jippretendu li l-Qorti tiddeċiedi dwar xi nuqqas o meno da parti tal-konvenuti fir-rigward tal-aċċess għat-turretta ta' fuq l-ogħla proprjetà fl-iżvilupp, sabiex l-atturi jkunu jistgħu jwaħħlu sistema ta' pannelli solari, meta huma lanqas biss talbu lill-konvenuti jagħtu l-kunsens tagħhom għal dan.

Fid-dawl tal-fatti ppreżentati, il-Qorti tħoss li jkun ta' siwi li tissellef minn dak li stabbiliet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Tal-Franċiż Construction Ltd u Modern Design Ltd *vs.* Angelo Zarb**[18],fejn il-Qorti qalet hekk:

> "Huwa forsi opportun qabel kull kunsiderazzjoni oħra illi l-Qorti tagħmel din l-osservazzjoni ġenerali u preliminari. Il-mutur li jixpruna l-adempiment tal-obbligazzjonijiet fil-kuntratti huwa bla dubju ta' xejn il-kanoni ta' dik id-diliġenza tal-*bonus paterfamilias* għal liema jirreferi l-prinċipju ġenerali tad-dritt fl-Artikolu 1132 (1) tal-Kodiċi Ċivili. Fil-kuntratt ta' appalt din id-diliġenza tassumi sens ta' professjonalità teknika għal liema l-appaltatur obbligat għandu dejjem jattjeni ruħu fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet in kwantu din timponi fuqu l-osservanza ta' dawk il-kawteli u miżuri in bażi għar-regoli tas-sengħa u tal-arti. Tabilħaqq, għall-iskop tal-otteniment ta' dak ir-riżultat mistenni mill-kommittent wieħed ma jistax jipprexxindi minn din ir-regola. Fuq dan il-ġurisprudenza prevalenti hi waħda konkordi fejn tenfasizza lill-appaltatur '*ha l-obbligo di eseguire bene l-opera commessagli secondo i dettami dell'arte sua*' u '*di prestare quella diligenza e quella perizia ordinaria che gli è imposta dalla natura del contratto*' (**Carmelo Scicluna *vs.* Giuseppe Mallia et,** Appell Ċivili, 31.05.1929).
>
> Evidentement, ir-regola preċettiva fuq imsemmija hi fil-każ ta' appalt il-metru li bih jitkellem l-adempiment, ossija dik tal-verifika tal-eżattezza u tal-bontà tax-xogħol esegwit in relazzjoni mar-riżultat ottenut. Jekk allura jkunu jeżistu difetti fix-xogħol,

[18] Q.A., 15.07.2009.

ir-riżultat aħħari ma jistax ħlief jirrappreżenta fattispeċi ta' inadempiment u tali qagħda tagħti lok għad-danni, u min jitlobhom 'ikun qiegħed jippresupponi l-istat ta' nullità ta' dak li sar, li kellu bħala konsegwenza l-inadempjenza" (**Elvira Ciantar Vincenti *vs.* Maria Giovanna Liberto noe,** App. Ċiv. 21.02.1938).

... ma jkunx inopportun li jiġi senjalat hawnhekk li l-obbligu (tal-appaltatur) li jagħti xogħol tajjeb kien jimponi fuqu l-obbligu li huwa jikkontrolla sew ix-xogħol li jkun qed jagħmel, jirrileva dawk il-fatturi li kapaċi 'l quddiem jikkompromettu l-opra tiegħu u, okkorrendo, jagħmel ix-xogħlijiet rettifikatorji opportuni, u jġib il-qagħda għal dik tar-regoli tal-arti u s-sengħa."

F'din l-istess sentenza, il-Qorti stabbiliet diversi punti importanti dwar in-natura ta' kuntratt ta' appalt, u bdiet biex qalet illi:

"Appaltatur għandu l-obbligu li jagħmel ix-xogħol skont l-ordni li jkun ingħata, skont il-ftehim, u naturalment għandu l-obbligu li jagħmel ix-xogħol skont is-sengħa u l-arti. Min-naħa tiegħu għandu dritt li jirċievi ħlas mingħand il-kommittent tax-xogħol li jkun wettaq. Fejn ma jwettaqx dak li jingħad hawn fuq ikun ifisser li l-appaltatur ma jkunx wettaq l-obbligu tiegħu kontrattwali. F'tali ċirkostanzi l-kommittent għandu rimedju differenti, għalkemm ir-rimedju tar-riżoluzzjoni tal-kuntratt hu rimedju estrem."

F'din id-deċiżjoni, il-Qorti rreferiet ukoll għal dak li stabbiliet il-Qorti tal-Appell f'sentenza oħra fl-ismijiet **Pierre Darmanin *vs.* Moira Agius et**[19], fejn ġew elenkati numri ta' punti dwar in-natura tal-kuntratt ta' appalt:

"1. Bħala prinċipju huwa dottrinalment u ġurisprudenzjalment riċevut illi l-appaltatur għandu l-obbligu li jeżegwixxi x-xogħol lilu kommess fis-sens li huwa għandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xogħol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod li 'l quddiem juri difetti. Dan fis-sens li hu għandu jiggarantixxi l-bontà tax-xogħol tiegħu (Koll. Vol. XL pl. 485);
2. L-appaltatur li jeżegwixxi ħażin ix-xogħol li jifforma l-oġġett tal-appalt huwa responsabbli għad-dannu kollu li jiġi minn dik l-eżekuzzjoni ħażina. Għax kif jinsab ritenut ukoll 'f'każ bħal dan hu għandu mill-ewwel ma jagħmilx ix-xogħol jew ikollu jirrispondi għad-difetti li jiġru 'l quddiem (**Mario Blackman *vs.* Carmelo**

[19] Deċiża fis-06.10.2004.

Farrugia et noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kummerċjali) nhar is-27 ta' Marzu, 1972;

3. Dan hu hekk avolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xogħol (**Kollezz. Vol. XLI pl. P. 667)**, jew l-appaltatur ikun mexa skont l-ispecifications jew l-istruzzjonijiet mogħtija lilu mill-kommittent. '*È dovere dell'appaltatore di resistere ad ordini che egli vedesse pregiudizievoli alla solidità e contrarsi alle buone regole dell'arte'* (**Kollezz. Vol. XXV pl. P. 727)**. Kif aħjar imfisser u spjegat, 'l-appaltatur hu obbligat u hu dejjem responsabbli li jagħti lill-appaltant opra sodisfaċenti, u ma jistax jallega li x-xogħol sar mhux sewwa għax hu għamlu kif ried il-kommittent, billi l-appaltatur hu obbligat jirreżisti għal kwalunkwe intromissjoni tal-kommittent' (**Kollezz. Vol. XLII pii p. 1003)**;
4. Huwa paċifiku ukoll illi l-ħlas tal-prezz tal-appalt jew il-ħlas akkont ma jfissrux neċessarjament approvazzjoni tax-xogħol jekk dan fil-fatt jirriżulta difettuż (**Kollez. Vol. XLI pii p. 892)**;
5. Meta allura jirriżultaw dawn id-difetti, kif ċertament hu l-każ in ispeċje, l-appaltatur jitqies in kolpa minħabba dan l-inadempiment. 'Il-kolpa kontrattwali hija dik li tikkonsisti fin-nuqqas ta' eżekuzzjoni, jew f'eżekuzzjoni ħażina, tal-obbligazzjoni riżultanti mill-kuntratt (**Kollezz. Vol. XXXVIII pl p. 292)**;
6. Effettivament, it-tutela akkordata mil-liġi lill-kommittent tinkwadra ruħha fl-ambitu ta' dik ir-responsabbiltà kontrattwali normattiva minħabba inadempiment. **Li jfisser li l-kommitent jista' joptja li jaġixxi ġudizzjarjament jew bl-eżekuzzjoni speċifika tal-kuntratt ta' appalt jew bl-azzjoni li twassal għar-riżoluzzjoni tal-kuntratt (Art. 1069 (1) tal-Kodiċi Ċivili). Fil-każ il-wieħed jew l-ieħor il-kommittent ikollu d-dritt jirreklama d-danni (Art. 1069 (2).**"

Illi hekk stabbiliti l-prinċipji ġurisprudenzjali u legali li jirregolaw ir-relazzjoni bejn il-partijiet, ikun opportun li f'dan l-istadju jiġu indirizzati l-lanjanzi mqajma mill-atturi waħda waħda, sabiex il-Qorti tara jekk hux il-każ li l-konvenuti wettqux l-inkarigu lilhom mogħti jew le, u jekk hemmx lok li l-konvenuti jintalbu jirrimedjaw is-sitwazzjoni jew le. Huwa minn ewl id-dinja, li f'kawżi ta' din ix-xorta, il-Qorti jkollha tħabbat wiċċha ma' verżjonijiet differenti fix-xhieda li tingħata, u kif ġie stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Ellul *vs.* Anthony Busuttil**[20]:

[20] Q.A., 07.05.2010.

"Il-Qorti tifhem li, fil-kamp ċivili, il-piż probatorju mhuwiex dak ta' provi lil hinn mid-dubju raġonevoli. Iżda fejn hemm verżjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistgħu jkunu plawsibbli, il-prinċipju għandu jkun li tkun favorita t-teżi tal-parti li kontra tagħha tkun saret l-allegazzjoni.[21]"

F'sentenza oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet **Ciantar Emanuel *vs.* David Curmi noe**[22], il-Qorti qalet ukoll li:

"... Mhux kull kunflitt ta' prova jew kontradizzjoni għandha twassal lill-Qorti biex ma tasalx għal deċiżjoni jew li jkollha ddur fuq il-prinċipju li għadu kif issemma. Dan għaliex, fil-qasam tal-azzjoni ċivili, il-kriterju li jwassal għall-konvinċiment tal-ġudikant għandu jkun li l-verżjoni tinstab li tkun waħda li l-Qorti tista' toqgħod fuqha u li tkun tirriżulta bis-saħħa ta' xi waħda mill-għodda proċedurali li l-liġi tippermetti fil-proċess probatorju."

Il-Qorti tikkunsidra li l-atturi jilmentaw mill-fatt li l-madum li hemm fil-proprjetà tagħhom mhux livell, u li hemm ukoll madum imxellef. Dan isostnuh l-atturi u wliedhom li xehdu f'dawn il-proċeduri, kif ukoll il-perit Joseph Attard li qal li dawn huma difetti li jidhru u li hu seta' jikkonstata minn spezzjoni li għamel fil-proprjetà tal-atturi. Il-Qorti tistenna li proprjetà li tkun ikkonsenjata fi stat lest u *b'finishes* li jkunu skont is-sengħa u l-arti, ma jkollhiex difetti daqstant viżibbli u evidenti bħalma hu madum li mhux imqiegħed livell waħda mal-oħra, u għaldaqstant dan hu l-ewwel difett li l-Qorti ser tordna li jiġi rimedjat mill-konvenuti.

Lanjanza oħra li saret mill-atturi hi dwar id-dawl li ġie installat fil-proprjetà tagħhom, u filwaqt li jilmentaw mill-fatt li ma kienx hemm *earth electrode* fil-post, xi ħaġa li l-konvenuti ċaħdu bil-qawwa kollha, qalu wkoll li d-dawl ma kienx imqassam kif xtaquh huma, filwaqt li kien hemm xi plakek li nħarqu ftit

[21] P.A., **Frank Giordimaina Medici et *vs.* William Rizzo et.**
[22] 19.06.2006.

wara li huma daħlu jgħixu fil-post. F'dan ir-rigward il-Qorti qieset ix-xhieda kemm tal-atturi, kif ukoll tad-diversi persuni li ttellgħu jixhdu mill-konvenuti, li kkonfermaw li qabel mal-fond ġie kkonsenjat lill-atturi, ġie ċċertifikat minn ħaddiema tal-Enemalta li x-xogħol tal-elettriku kien wieħed tajjeb u li sar kif suppost. Il-Qorti mhix sodisfatta bix-xhieda li ngħatat minn iben l-atturi, li ammetta li kien hu li għamel xi xogħlijiet fis-sistema tad-dawl u li saħansitra ħaffer trinek fis-saqaf meta hu m'għandux il-liċenzja rikjesta biex jagħmel dan ix-xogħol. Mill-provi prodotti jirriżulta li l-mogħdija tas-sistemi tad-dawl ġiet iċċertifikata mhux biss minn ħaddiema tal-Enemalta, iżda wkoll mill-*electrician* imqabbad mill-konvenuti li qal li hu personalment spezzjona kull plakka u kull *point* tad-dawl qabel il-fond ġie kkonsenjat lill-atturi, u f'dak l-istadju kollox kien qiegħed jaħdem tajjeb. Il-Qorti tagħti piż probatorju qawwi lill-fatt li l-ħaddiema tal-Enemalta ħarġu ċ-ċertifikazzjoni rikjesta, u tinsab konvinta li sal-mument li fih il-proprjetà ġiet ikkonsenjata lill-atturi, ma kienx hemm problemi bis-sistema tal-elettriku. Fid-dawl ta' dan, issibha diffiċli wkoll temmen li fi blokka bħalma hi dik inkwistjoni, ma sarx *earth electrode,* għalkemm tinnota li din il-lanjanza partikolari mqajma mill-atturi ġiet rimedjata minnhom stess meta xehdu li qabbdu *electrician* apposta sabiex isolvi l-problemi li kien hemm bis-sistema. Il-Qorti tosserva li l-atturi ma ġabu l-ebda prova li qabbdu *electrician* biex jagħmel ix-xogħol hu, u lanqas ma ppreżentaw xi tip ta' kont jew irċevuta li tista' tkun prova tal-ispiża li għamlu biex jirrimedjaw dawn l-allegati nuqqasijiet.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-ilment tal-atturi rigward l-aċċess għal fuq it-turretta tal-ogħla binja fil-proprjetà sabiex ikunu jistgħu jsiru pannelli solari, huwa prematur u intempestiv, minħabba li mill-provi rriżulta li minkejja li l-atturi żammew il-jedd li jitolbu tali aċċess, fil-verità dan l-aċċess ma ntalab qatt, u

għalhekk ma jistgħux l-atturi jippretendu li tkun il-Qorti li tippronunzja ruħha dwar dan, abbażi tal-preżunzjoni tal-atturi li tali aċċess mhux ser jingħatalhom.

Il-Qorti tqis il-kwistjoni dwar il-*meter* tal-ilma li qiegħed jinżamm f'parti tal-binja żviluppata mill-konvenuti u li l-atturi m'għandhomx aċċess għaliha, u jekk mhux possibbli li dan il-*meter* jinqala' u jitwaħħal fi proprjetà tal-atturi a spejjeż tagħhom, il-konvenuti għandhom jassiguraw li almenu l-atturi jkollhom aċċess raġonevoli għall-*mete*r li jirreġistra l-konsum tagħhom tal-ilma. Il-Qorti mhix se timponi obbligu fuq il-konvenuti li jagħtu lill-atturi kopja taċ-ċavetta tal-bieb tal-komun fejn qegħdin jinżammu dawn il-*meters*, iżda qiegħda torbot lill-konvenuti biex jagħmlu l-arranġamenti meħtieġa sabiex l-atturi jkollhom aċċess raġonevoli għall-*meter* tal-ilma tagħhom.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll l-ilment dwar il-kmamar tal-banju*,* u l-fatt li l-atturi xehdu li l-madum li twaħħal mhux dak ordnat minnhom. Mill-assjem tal-provi prodotti, il-Qorti mhix konvinta li dan kien il-każ, u jirriżulta, kemm minn dak li xehdet Camille Pitré, kif ukoll minn dak li xehdu l-konvenuti, li kuntrarjament għal dak li qalu l-atturi, il-konvenuti għamlu minn kollox biex jikkuntentaw lill-atturi u almenu fir-rigward tal-kmamar tal-banju, jikkonsenjawlhom il-prodott li xtaqu. Tant hu hekk, li l-konvenuti saħansitra daħlu għal xogħol u spejjeż żejda meta ddeċidew li jaqilgħu l-madum li kien twaħħal f'waħda mill-kmamar tal-banju l-ewwel darba, u jwaħħlu madum ieħor mill-ġdid, kollox spejjeż tagħhom. F'dan kollu, din il-Qorti ma ssibx x'tiċċensura. Madanakollu l-Qorti hija tal-fehma li għandhom jiġu indirizzati l-lanjanzi mqajma mill-atturi li l-*bidet* u t-*toilet* f'waħda mill-kmamar tal-banju, twaħħlu wisq viċin ta' xulxin tant li ma jistgħux jintużaw, u li s-*shower tray* f'waħda mill-kmamar tal-banju

twaħħal b'tali mod li l-ilma ma jaqlibx b'mod regolari, u se tikkundanna lill-konvenuti jirrimedjaw dawn in-nuqqasijiet, anki sabiex l-atturi jkunu jistgħu jużaw il-proprjetà tagħhom kif suppost.

Il-Qorti tinnota li anki l-lanjanza rigward moffa u umdità fil-post, jirriżulta li hi attribwita b'mod dirett għan-nuqqas ta' ventilazzjoni fil-proprjetà u se tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu x-xogħlijiet kollha neċessarji sabiex jassiguraw li l-i*slits* jew toqob li hemm bżonn isiru fil-ħitan jitħaffru, anki sabiex fil-post ikun hemm ventilazzjoni adegwata.

Dwar il-kwistjoni tas-*security grills* mat-twieqi fil-livell t'isfel tal-proprjetà, il-Qorti tqis illi mill-provi jirriżulta li l-konvenuti għadhom disposti li jagħmlu dawn il-gradilji għas-sigurtà tal-post, iżda b'mod li jkun jirrispekkja r-regoli tal-MEPA li jistipulaw li tali gradilji m'għandhomx ikunu jisporġu fuq il-parti tat-triq/bankina li hija pubblika. F'dan il-kuntest, il-Qorti hija tal-fehma li għandha tiċċensura l-aġir tal-atturi li minflok ħatfu lill-konvenuti fil-kelma u aċċettaw li dawn is-*security grills* isiru kif propost u b'mod li ma jikkawża l-ebda inkonvenjent jew problemi mal-awtoritajiet regolatorji, qegħdin ifettqu fuq il-ħoġor tat-tieqa u fuq il-fatt li huma jridu s-*security grills* fuq barra. Ċertament li din il-Qorti, filwaqt li tħeġġeġ lill-konvenuti sabiex jagħmlu dawn il-gradilji mingħajr wisq dewmien, anki għas-sigurtà tal-post, mhix ser tkun hi li tordna li dawn isiru b'tali mod li b'xi mod jinkisru l-liġijiet tal-ippjanar fil-pajjiż u għaldaqstant tħoss li għandha tlum lill-atturi li m'għandhomx jinsistu għal affarijiet li mhuwiex legalment possibbli li jsiru.

Il-Qorti ma fehmitx x'inhi l-lanjanza li qegħdin iressqu l-atturi fir-rigward tat-taraġ intern tal-post, li ma sarx bil-*cladding* kif propost, iżda nħadem b'sistema

ta' ħadid u injam. Fi kliem il-konvenuti, dan sar bi qbil mal-atturi, li kienu mgħarrfa bil-mod kif kien ser isir it-taraġ u li saħansitra talbu li jsiru xi modifiki fil-mod kif dan kien propost li jsir oriġinarjament, u t-talbiet tagħhom intlaqgħu. Il-persuna li ħadmet it-taraġ, Julian Sciberras kien konvinċenti fix-xhieda tiegħu meta qal li hu ltaqa' mal-atturi u rrimedja d-difetti indikati minnhom, u li hu kkonvinċa ruħu li l-atturi kienu kuntenti bix-xogħol kif sar minnu. Għaldaqstant il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-mod kif il-konvenuti fittxew li jagħtu rimedju għal dawn il-lanjanzi li tressqu mill-atturi billi saħansitra laqqgħuhom mad-diversi fornituri ta' prodotti u servizzi li twaħħlu jew saru fuq il-proprjetà.

Fir-rigward tal-għoli tas-saqaf tal-kamra tas-sodda, il-Qorti tosserva li filwaqt li hu minnu li dan hu baxx aktar mil-limitu impost mil-liġi, fil-verità l-konvenuti ma tantx kien hemm wisq x'jagħmlu minħabba li fuq parti mis-saqaf tal-kamra tas-sodda kellhom jagħmlu l-*lift pit.* Il-Qorti tinnota li kif jirriżulta mill-provi din l-irregolarità tista' tiġi ssanata mill-Awtorità tal-Ippjanar, u għaldaqstant tidderieġi lill-atturi jagħmlu l-proċedura appożita quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jissanaw din l-irregolarità.

Il-Qorti tindirizza wkoll il-lanjanza mressqa li l-atturi ma ngħatawx iċ-ċwievet tal-bibien interni tal-proprjetà, u li konsegwenza ta' dan, fid-dar m'għandhom privatezza ta' xejn. Il-konvenuti se jiġu ordnati sabiex mingħajr aktar dewmien jassiguraw li jikkonsenjaw lill-atturi ċ-ċwievet tal-bibien interi b'mod li l-atturi jkunu jistgħu jgawdu l-proprjetà tagħhom kif mixtieq u mingħajr skumditajiet żejda.

Il-Qorti tqis bħala fieragħ l-ilment tal-atturi li huma kien fi ħsiebhom jissottoskrivu għas-servizzi tal-GO u kellhom diffikultajiet biex idaħħlu dan s-servizz minħabba li l-*wiring* li ġie installat mill-konvenuti fil-post tagħhom kien kompatibbli mas-sistema tal-Melita, u aktar hi konvinta li għandu raġun il-konvenut Brian Degiorgio, illi l-atturi riedu jinstallaw is-sistema tal-Melita iżda imma kellhom jirrikorru għas-servizz ta' fornitur ieħor wara li l-kontijiet tagħhom mal-Melita ngħalqu minħabba xi pendenzi li ma tħallsux mill-atturi. Fi kwalunkwe każ u minkejja li l-atturi jgħidu li ħadu biċċa xogħol kbira biex għaddew il-*wires* u daħħlu s-servizz li xtaqu huma, il-Qorti tinnota li din il-kwistjoni wkoll ġiet rimedjata u riżolta a sodisfazzjon tal-atturi, u għalhekk m'hemm xejn li l-konvenuti jistgħu jiġu ordnati jagħmlu biex jirrimedjaw is-sitwazzjoni.

Il-Qorti tinnota li wħud mill-ilmenti li tressqu da parti tal-atturi u li ħarġu mill-provi, bħall-fatt li l-bieba tas-*shower* ma kinitx imwaħħla, jew li kellhom jinbidlu l-*points* tad-dawl, huma lanjanzi li ġew indirizzati u rimedjati mill-atturi u għalhekk m'hemm xejn li l-konvenuti jistgħu jagħmlu f'dan l-istadju. Il-Qorti lanqas ma tista' b'dan tikkonkludi li x-xogħol fuq il-proprjetà tal-atturi sar bl-addoċċ jew ta' kafkaf, u wħud min-nuqqasijiet li lmentaw minnhom l-atturi aktar jidher li huma riżultat ta' għaġġla biex jitlesta l-proġett u ta' pressjoni u esiġenzi ta' xogħol, milli konsegwenza ta' xi negliġenza.

<u>Decide</u>

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

1. Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Darren Grima;

2. Tiċħad l-ewwel talba tal-atturi;

3. Tilqa' t-tieni talba tal-atturi, limitatament għax-xogħol li jrid isir fuq il-madum tal-*maisonette* li tappartjeni lill-atturi li qiegħda numru 177, Triq il-Kbira, San Ġiljan sabiex il-madum jiġi livell; sabiex jingħata aċċess raġonevoli lill-atturi għall-*meter* tal-ilma li jinsab f'parti mill-binja żviluppata mill-konvenuti li l-atturi m'għandhomx aċċess għaliha; sabiex tiġi rimedjata l-kwistjoni tas-*shower tray* u tat-*toilet* u l-*bidet* li ma jistgħux jintużaw; sabiex isiru l-ventilaturi u l-gradilji tas-sigurtà mat-twieqi li jagħtu għal barra kif indikat aktar 'il fuq f'din is-sentenza; u sabiex l-atturi jingħataw iċ-ċwievet tal-bibien interni tal-proprjetà tagħhom. L-imsemmija xogħlijiet rimedjali u l-konsenja ta' *finishes* għandhom isiru mill-konvenuti fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza taħt is-superviżjoni tal-perit arkitett Karl Cutajar, u fin-nuqqas il-Qorti qiegħda tawtorizza lill-atturi jagħmlu huma x-xogħlijiet neċessarji a spejjeż tal-konvenuti taħt is-superviżjoni tal-perit arkitett Karl Cutajar;

4. Fid-dawl ta' dak deċiż, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti;

5. Tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti stante li l-Qorti m'għandha quddiema ebda kontrotalba min-naħa tal-konvenuti.

L-ispejjeż tal-kawża, inkluż l-ispejjeż tal-perit arkitett Karl Cutajar, għandhom jitħallsu erbgħa minn ħamsa (4/5) minnhom mill-konvenuti u l-wieħed minn ħamsa (1/5) rimanenti mill-atturi.

Moqrija.