QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Lulju, 2020.

Numru 27

Rikors numru 98/07 JZM

Louis u Emanuela sive` Lily De Bon

v.

Stefania Micallef u b'digriet tat-30 ta' April 2009 il-kunjom "Micallef" gie mibdul ghal "Catania", u Mario Cachia f'ismu propria kif ukoll ghan-nom ta' Plumelec Limited ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors tal-appell ta' Louis De Bon mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Gunju 2014 fejn dik il-Qorti ddeciediet hekk:

“Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi qeghda tipprovdi dwar it-talbiet u dwar l-eccezzjonijiet kif gej:-

“Tichad it-talbiet kollha tal-atturi kif dedotti kontra l-konvenuti Mario Cachia u Plumelec Limited.

“Tipprovdi dwar l-ewwel talba tal-atturi billi tiddikjara li l-konvenuta Stefania Catania kisret il-ftehim taghha mal-atturi li permezz tieghu l-fond 10, Triq Antonio Sciortino, Msida, propjeta` tal- atturi, wara li jinbidel is-saqaf tal-fond, kellu jitkahhal u jitbajjat, l-art tal-konkrit kellha tkun invellata, u l-bieb tal-fond kellu jibqa` fi stat tajjeb.

“Riferibbilment ghat-tieni talba, tikkundanna lill-konvenuta Stefania Catania sabiex sa zmien tliet xhur mil-lum taghmel : a) ixxoghol tal-mili tat-toqob fl-art bil-konkos ta` l-fond 10, Triq Antonio Sciortino, Msida, propjeta` tal-atturi, u l-invellar ta` l-istess toqob; (b) ix-xoghol ta` xkatlatura u zebgha tal-bieb ta` barra tal-istess fond; c) ixxoghol tal-kisi u tibjid : i) tal-hitan tal-bricks tat-toilet ta` wara tal-istess fond ii) tal-hajt tal-bricks tat-tarag iii) ta` taht it-tarag u iv) tas-saqaf il-gdid tal-konkos; u (d) ix-xoghol ta` tindif generali u ta` tibjid tal-istess fond. Dawn ix-xogholijiet kollha ghandhom isiru taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

“Riferibbilment ukoll ghat-tieni talba, tiddikjara li jekk il-konvenuta Stefania Catania tonqos milli taghmel ix-xogholijiet indikati fil-paragrafu precedenti fit-terminu lilha prefiss, qeghda tawtorizza lillatturi sabiex jaghmlu huma dawk ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuta Stefania Catania, b`dan illi : a) l-ispiza tax-xoghol tal-mili tat-toqob fl-art bil-konkos ta` l-fond 10, Triq Antonio Sciortino, Msida, propjeta` tal-atturi, u l-invellar ta` l-istess toqob m`ghandhiex teccedi l-ammont ta` mija u hamsin Ewro (€150) ; (b) l-ispiza tax-xoghol ta` xkatlatura u zebgha tal-bieb ta` barra tal-istess fond m`ghandhiex teccedi l-ammont ta` mitt Ewro (€100) c) l-ispiza tax-xoghol tal-kisi u tibjid i) tal-hitan talbricks tat-toilet ta` wara tal-istess fond ii) tal-hajt tal-bricks tat-tarag iii) ta` taht it-tarag u iv) tas-saqaf il-gdid tal-konkos m`ghandhiex teccedi l-ammont ta` elf u hames mitt Ewro (€1500) ; u (d) l-ispiza tax-xoghol ta` tindif generali u ta` tibjid tal-istess fond m`ghandhiex teccedi l-ammont ta` tliet mija u hamsin Ewro (€350). Anke f`dan il-kaz l-esekuzzjoni tax-xogholijiet ghandha ssir taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

“Tichad it-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet attrici.

“Tordna li l-ispejjez tal-kawza, fejn dawn jolqtu lill-konvenut Mario Cachia f`ismu propju u ghan-nom u in rappresentanza ta` Plumelec Limited ghandhom jithallsu mill-atturi biss, waqt li l-ispejjez kollha lohra ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mill-atturi u in kwantu ghan-nofs l-iehor mill-konvenuta Stefania Catania.”

2. L-atturi qed jilmentaw fl-appell taghhom mill-kap tal-ispejjez kif impost mill-ewwel Qorti.

3. Din il-kawza kienet tirreferi ghal ftehim ta' xoghlijiet li kellhom isiru fil-garage proprjeta` tal-atturi meta l-konvenuta Catania sid il-fond sovrastanti kienet qed taghmel xoghlijiet strutturali fil-fond taghha permezz tal-kuntrattur imqabbad minnha cioe` l-konvenut l-iehor Cachia. Il-kawza saret ghax l-atturi oltre ma humiex sodisfatti bix-xoghlijiet kif saru jippretendu wkoll illi kellhom isiru aktar xoghlijiet milli fil-fatt saru.

4. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li qieset li ghalkemm id-dettalji ta' kif kellu jsir ix-xoghol sar mill-konvenut Cachia u x-xoghlijiet saru fil-fatt mill-bennej imqabbad minnu, l-istess Cachia hu l-kuntrattur tas-sid tal-fond sovrastanti cioe` l-konvenuta Micallef illum Catania u hu ftiehem mal-atturi f'isimha. Ghalhekk l-ewwel Qorti qieset li Cachia ma kienx legittimu kontraduttur ghat-talbiet attrici li kellhom jigu indirizzati biss fil-konfront taghha qua sid tal-fond sovrastanti l-garage tal-atturi bhala l-mandant ta' Cachia cioe` l-kuntrattur li ftiehem mal-atturi fuq id-dettalji tax-xoghlijiet u l-ezekuzzjoni taghhom.

5. L-ewwel Qorti fil-mertu qieset ukoll li l-atturi ma gabux provi bizzejjed biex jikkonvincu lil Qorti li fil-fatt il-ftehim kien jinkludi dak kollu li kien qed jallega. Il-Qorti qalet hekk:

> “Ghar-rigward tar-rakkont tal-fatti, il-Qorti rriskontrat zewg verzjonijiet kontrastanti : dik tal-atturi li jghidu li l-ftehim kien illi wara li jinbidel s-saqaf tal-garage, l-istess garage jerga` jitpogga fl-istat originali li kienu billi jitkahhal u jitbajjat, ikollu d-dawl u l-ilma, b`toilet room b`bieb, tieqa u water closet, bl-art invellata tal-konkrit u bieb ta` barra fi stat tajjeb ; u dik tal-konvenuti Cachia u Catania li jsostnu li l-ftehim kien biss li jinbidel is-saqaf tal-garage u jsir it-tarag li jaghti ghall-ewwel sular.
>
> “…
>
> “Wara li ghamlet l-apprezzament taghha, din il-Qorti hija tal-fehma li l-verzjoni tal-fatti li taw l-atturi ma hijiex kredibbli u korraborata bi provi tajbin bizzejjed li jissodisfaw l-oneru ta` prova li huwa mixhut fuqhom bhala lpromoturi ta` l-azzjoni.
>
> “…
>
> “Din il-Qorti tara inverosimili illi l-konvenut Cachia kien ser jaccetta li jsiru xoghlijiet ohra a spejjez tal-konvenuta Catania meta din kienet ser tibdel a spejjez taghha s-saqaf ta` l-garage ta` l-atturi u tibni a spejjez taghha tarag iehor minflok dak prezenti u dan oltre li nkorriet l-ispejjez tal-garr, towing u magazzinar tal-oggetti tal-atturi fil-kors tal-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet.”

6. Madankollu l-ewwel Qorti qieset illi l-konvenuta naqset meta fix-xoghlijiet maghmula ma kkompletathomx kif trid is-sengha u l-arti kif jidher mid-decide tal-istess Qorti.

7. L-aggravji tal-atturi appellanti huma tnejn u strettament jirrigwardaw l-ispejjez.

1. Qed isosntu li l-Qorti ma kellhiex tghabbi lill-atturi bl-ispejjez tal-kawza tal-konvenut Cachia meta dan kien parti mill-progett tax-xoghlijiet intraprizi u kien hu li dejjem tkellem mal-atturi, innegozja u ftiehem maghhom, u qabbad in-nies biex jaghmlu x-xoghol;

2. Qed isostnu illi l-atturi kellhom ragun fil-kawza li ghamlu billi l-Qorti laqghet it-talbiet taghhom li x-xoghol ma sarx skont is-sengha u l-arti u ghalhekk fethu l-kawza u nghataw ragun u, ma jkunx gust li jbatu parti mill-ispejjez ukoll.

8. Il-konvenuta Catania rrispondiet billi sostniet li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza tal-ewwel Qorti tigi konfermata.

9. Il-konvenut Cachia, notifikat, ma rrispondix ghall-appell.

L-ewwel aggravju:

10. Dan l-aggravju ma ghandux mis-sewwa. Din il-Qorti tibda biex tirreleva illi strettament l-appellanti mhux qed jappellaw minn ebda kap iehor tad-decizjoni ghajr dak tal-ispejjez. Fil-fatt imkien ma jitlob it-thassir jew varjazzjoni tal-ebda wiehed mill-kap decizi kemm dak tal-legittimita tal-konvenut Cachia pro et noe u lanqas mill-mertu u jillimitaw ruhhom biss ghal kap tal-ispejjez. Madankollu l-Qorti tqis illi huma qed jorbtu dan l-aggravju ma' dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti qieset li l-konvenut Cachia ma kienx legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici. L-atturi jsostnu li Cachia hu legittimu kontradittur ghax hu ftiehem fil-prattika mal-attur dwar ix-xoghlijiet. Harsa lejn l-att promotur juri bic-car illi t-talbiet

attrici huma mibnija fuq ftehim u l-allegat ksur tieghu. Il-bazi tal-azzjoni hi dik kontrattwali. Hu pacifiku fil-gurisprudenza li ghal fini ta' valutazzjoni tal-integrita` tal-kontraditorju jrid isir b'mod esklussiv ghal dak prospettat mill-attur bit-talba tieghu. Dan ghaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bazi tad-domanda proposta.

11. Ghalkemm l-atturi jsostnu li l-ftehim sar mal-konvenut Cachia ghalkemm kienu jafu li l-fond sovrastanti kien ta' terzi, kellu jigi kundannat mal-konvenuta, sid il-fond sovrastanti, ghad-danni li sofrew.

12. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument billi l-provi juru illi l-atturi kienu jafu perfettament illi Cachia kien qed jidher f'isem is-sid, cioe` l-konvenuta Cachia bhala l-kuntrattur imqabbad minnha, tant li xehdu li Cachia kien intbaghat mis-sid Catania bhala sid il-post sovrastanti l-garage tal-atturi ghax hi ma kinitx tinqala' ghal dawn l-affarijiet. Dan ifisser li ghalkemm id-dettalji tax-xoghlijiet saru mal-kuntrattur u l-attur jixhed li huma jafu li Cachia qed jidher fil-vesti ta' kuntrattur, kienu jafu wkoll li Cachia kien qed jagixxi f'isem is-sid Catania u kwindi r-relazzjoni guridika ghal konsegwenzi kollha naxxenti minn nuqqas kontrattwali kienet mas-sid Catania mhux mal-kuntrattur. Ir-relazzjoni bejn is-sid Catania u l-kuntrattur Cachia kienet *res inter alios acta* ghal dak li jirrigwarda r-relazzjoni bejn l-atturi u s-sid tal-fond sovrastanti Catania li f'isimha ftiehem l-istess kuntrattur mal-atturi. L-ewwel Qorti qalet sew meta sabet

li ma kienx hemm relazzjoni kuntrattwali mal-konvenut Cachia li ghaliha kellu jirrispondi fil-konfront tal-atturi meta l-atturi kienu qed jallegaw inadempjenza kontrattwali. Kwindi din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fis-sentenza tal-ewwel Qorti fejn jirrigwarda l-kap tal-ispejjez fil-konfront tal-konvenut Cachia u kif dawn kellhom ibatuhom l-atturi billi harrkuh inutilment.

It-tieni aggravju:

13. Dan l-aggravju hu bla ebda mertu. L-atturi appellanti qed jissottomettu li ladarba kien hemm inadempjenza, allura ma kellhom ibatu xejn mill-ispejjez tal-kawza. Dak li pero` ma jqisux l-appellanti hu illi t-talbiet taghhom kienu jmorru oltre minn hekk ghax huma kienu qed isostnu li l-ftehim kien ikopri aktar xoghlijiet milli l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha sabet li kien jinkorpora l-ftehim u dwar dan ma sar ebda appell. Inoltre l-appellanti wkoll sostnew danni li sofrew ghal mod kif saru x-xoghlijiet, cioe` xoghlijiet li ma sarux skont il-ftehim, meta l-ewwel Qorti qieset li kien hemm principalment nuqqasijiet ghal mod kif gew kompletati x-xoghlijiet iktar milli fix-xoghlijiet miftehma maghmula. Il-kap tal-ispejjez hi kwistjoni regolata bl-Artikolu 223 tal-Kap. 12. Is-subincizi 1 u 3 jaghtu direzzjoni lil Qorti kif jigu maqsuma l-ispejjez. Il-principju hu li t-tellief ibati l-ispejjez tal-kawza pero` meta kull wahda mill-partijiet hi telliefa f'xi punt dan ghandu jbati skont it-telf tieghu. F'dan il-kaz l-ewwel Qorti qieset li l-

atturi ppretendew li l-ftehim kien miftuh aktar u l-ewwel Qorti ma qablitx maghhom. Dan kellu effett fuq it-talbiet l-ohra tal-atturi u ghalhekk kienu telliefa ghal parti minn dak li ippretendew. L-ewwel Qorti qieset li t-telf taz-zewg partijiet meta tqis l-kapi kollha decizi hu ugwali u ghalhekk l-atturi u l-konvenuta Catania kellhom ibatu ugwalment l-ispejjez tal-kawza. Din il-Qorti taqbel mar-ragunament tal-ewwel Qorti u ma ssib xejn x'ticcensura fih.

Decide:

14. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Louis De Bon u Emanuela sive Lily De Bon u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjez tal-appell ibatuhom l-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
rm