



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tnejn, 20 ta' Lulju, 2020

Kawża Nru. 6

Rik. Nru. 576/11JRM

Dr Christian **FARRUĠIA** bħala mandatarju speċjali tal-assenti Christopher *sive* Chris Bull

VS

MIDI p.l.c. (C – 15836)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors maħluf imressaq fis-16 ta' Ġunju, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur jitlob li din il-Qorti (i) ssib li l-kumpannija mħarrka naqset li teżegwixxi l-obbligi tagħha u b'mod xieraq twettaq ix-xogħlijiet rimedjali msemmija fil-*Letter of Undertaking* dwar l-appartament enumerat T6B/21 tal-attur *proprio f' Favray Court* fil-kumpless ta' bini magħruf bħala *Tigné Point*; (ii) tordna lill-imsemmija kumpannija mħarrka sabiex, fiż-

żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħgobha tiffissalha, twettaq l-obbligi tagħha skond l-imsemmija *Letter of Undertaking* u tagħmel ix-xogħlijiet taht is-superviżjoni ta' perit tekniku li l-Qorti jogħgobha tahtar, flimkien max-xogħlijiet rimedjali meħtieġa; (iii) tawtorizzah jagħmel ix-xogħlijiet hu u bi spejjeż għall-kumpannija mharrka, skond kull provvediment li l-Qorti jogħgobha tagħti, kemm-il darba l-kumpannija mharrka tonqos li taderixxi mal-ordni tal-Qorti fiż-żmien lilha mogħti; (iv) issib li l-kumpannija mharrka tahti għad-danni li garrab b'riżultat tan-nuqqas da parti tagħha milli twettaq ix-xogħlijiet skond il-*Letter of Undertaking* kif ukoll b'riżultat tax-xogħlijiet difettużi u mhux mitmuma sewwa riżultanti mix-xogħol rimedjali li kienet ippruvat tagħmel qabel; (v) tillikwida d-danni mgarrbin minnu, jekk hemm bżonn bil-ħatra ta' perit; u (vi) tikkundanna lill-kumpannija mharrka thalsu d-danni hekk likwidati. Talab ukoll l-ispejjeż, magħduda dawk tal-ittri legali;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Ġunju, 2011¹, li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija mharrka w tat direttivi lill-attur *nomine* dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat it-Twegiba Maħlufa mressqa mill-kumpannija mharrka fis-26 ta' Lulju, 2011, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, tgħid li l-azzjoni saret qabel waqtha u għaldaqstant m'għandhiex tbat i spejjeż, kemm minhabba li ż-żmien miftiehem fil-*Letter of Undertaking* dwar xi xogħlijiet miftehema għadu qed jiddekorri, kif ukoll għaliex ix-xogħlijiet, minhabba n-natura tagħhom, ma setgħux isiru qabel ix-xhur tas-sajf. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li x-xogħlijiet l-oħra ma setgħux isiru bi htija tal-attur innifsu. Čaħdet li naqset li twettaq l-obbligi tagħha skond il-*Letter of Undertaking*, u fi kwalunkwe każ talbet li l-attur iġib il-prova tad-danni mgarrba minnu;

Rat ix-xhieda u d-dokumenti mressqa quddiemha mill-partijiet;

Rat il-verbal tat-18 ta' Ġunju, 2014², li bih il-Qorti tat lill-partijiet żmien sabiex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-attur tas-26 ta' Awwissu, 2014³;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-kumpannija mharrka tas-17 ta' Novembru, 2014⁴, bi twegiba għal dik tal-atturi;

¹ Paġġ. 13A - 13B tal-proċess

² Paġġ. 180 tal-proċess

³ Paġġ. 184 sa 196 tal-proċess

⁴ Paġġ. 201 sa 213 tal-proċess

Rat il-verbal tat-2 ta' Diċembru, 2014⁵, li bih il-Qorti u fuq talba magħmula mill-atturi, tat żmien lill-attur iressaq kontro-replika għas-Sottomissjonijiet mressqa mill-kumpanija mharrka;

Rat il-kontro replika mressqa mill-attur fil-15 ta' Jannar, 2015⁶;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom halliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' inadempiment kuntrattwali u ta' danni mgarrba minn dħul ta' ilma ġo ġid tal-attur. L-attur jgħid li għal dawn id-danni għandha twieġeb il-kumpanija mharrka. Talab ukoll li jiġi ffissat żmien biex isiru t-tiswijiet meħtieġa mill-kumpanija mharrka u fin-nuqqas, il-jedd li t-tiswijiet isiru minnu bi spejjeż għaliha;

Illi l-kumpanija mharrka laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, tgħid li l-azzjoni saret qabel waqtha u għaldaqstant m'għandhiex tbat i spejjeż, kemm minhabba li ż-żmien miftiehem fil-*Letter of Undertaking* dwar xi xogħlijiet miftehema għadu qed jiddekorri, kif ukoll għaliex ix-xogħlijiet, minhabba n-natura tagħhom, ma setgħux isiru qabel ix-xhur tas-sajf. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li x-xogħlijiet l-oħra ma setgħux isiru bi htija tal-attur innifsu. Ċaħdet li naqset li twettaq l-obbligi tagħha skond il-*Letter of Undertaking*, u fi kwalunkwe każ talbet li l-attur iġib il-prova tad-danni mgarrba minnu;

Illi matul iż-żmien li kienet qiegħda tinstema' l-kawża ix-xogħlijiet miftehema fil-*Letter of Undertaking* saru u l-mertu dwarhom jinsab eżawrit⁷. Fadal għaldaqstant li jiġu mistharrġa l-kwestjoni tad-danni mgarrba mill-attur *proprio* u min jahti għalihom u l-kwestjoni tal-ispejjeż tal-kawża;

Illi bħala **fatti rilevanti**, mill-atti johroġ li l-kumpanija mharrka (minn issa 'l hemm imsejha "Midi") bniet numru ta' appartamenti ġewwa Tigne' Point, tas-Sliema. F'Marzu tal-2003, l-attur, ta' nazzjonalità barranija u jgħix il-

⁵ Paġ. 215 tal-proċess

⁶ Paġġ. 220 sa 236 tal-proċess

⁷ Nota ta' Sottomissjonijiet tal-attur f'paġ. 185 tal-proċess

biċċa l-kbira tas-sena barra minn Malta⁸, resaq fuq att ta' konvenju ma' Midi sabiex jixtri appartament f'sular li jigi minnufih taht *penthouse*, li dak iż-żmien kienet inbigħet lil haddieħor⁹;

Illi fiż-żmien bejn il-konvenju u l-kuntratt ta' akkwist, fil-post imwiegħed lill-attur daħal ilma mill-post ta' fuqu. Kien biss wara li saru bosta mit-tiswijiet meħtieġa¹⁰, li l-attur resaq fuq l-kuntratt ta' akkwist fis-27 ta' Frar, 2008¹¹, ma' liema kuntratt inhemżet lista ta' xogħlijiet li Midi kien għad fadlilha tagħmel fl-appartament mibjugħ jew fil-madwar;

Illi biex jilqa' għal eventwalità li jerga' jgarrab ħsarat fil-fond, l-attur issuġġerixxa¹², u Midi qablet, li jidhru fuq *Letter of Undertaking*, fejn ġew maqbula, fost oħrajn, iż-żminijiet li fihom kellhom jitlestew it-tiswijiet għal nuqqasijiet li jirriżultaw fil-fond u minn meta kellu jibda għaddej iż-żmien li fih kellhom jitlestew ix-xogħlijiet. Il-*Letter of Undertaking* iġġib id-data tal-25 ta' Frar, 2010¹³. Jirriżulta li meta ġiet iffirmata l-*Letter of Undertaking*, l-attur ma kienx qed igarrab dħul ta' ilma fil-fond miksub minnu¹⁴;

Illi f'Marzu 2010, u għal numru ta' xhur wara, għal darb'ohra, l-attur garrab dħul ta' ilma fil-fond tiegħu¹⁵. Jirriżulta li l-attur kien jinforma b'dawn in-nuqqasijiet lil Midi¹⁶;

Illi l-kwistjoni marbuta mad-dħul tal-ilma baqgħet ma ġietx solvuta. L-attur jishaq li x-xogħol kien difettuż sa mill-bidunett, jigiġifieri fiż-żmien li kienet tiela' l-binja, u li t-tiswijiet li Midi kienet tagħmel minn żmien għal żmien kienu biss traqqiġ¹⁷. Midi, min-naħa l-oħra, tgħid li hija dejjem ħarsat l-obbligi tagħha u kienet tħabrek minkejja li kellha sseffaq wiċċha ma' ċirkostanzi kontrari¹⁸;

Illi bejn Novembru tal-2010 u Mejju tal-2011, l-attur qabbad avukat¹⁹ biex jitlob lil Midi tagħmel it-tiswijiet meħtieġa, iżda dawn baqgħu ma sarux;

⁸ Ara x-xhieda ta' Christopher Bull mogħtija fil-kontro-eżami f'paġ. 129 tal-proċess

⁹ *Ibid* paġ. 119 tal-proċess

¹⁰ Ara l-affidavit ta' Christopher Bull f'paġ. 36 tal-proċess

¹¹ Ara l-affidavit ta' Christopher Bull f'paġ. 34 tal-proċess

¹² Ara l-affidavit ta' Christopher Bull f'paġ. 42 tal-proċess

¹³ Dok "A", f'paġġ. 6 – 8 tal-proċess

¹⁴ Ara x-xhieda ta' Christopher Bull mogħtija in kontro eżami f'paġ. 116 tal-proċess

¹⁵ Ara l-affidavit ta' Christopher Bull f'paġġ. 42 – 5 tal-proċess.

¹⁶ Ara paġġ. 62 – 4 tal-proċess. Ara wkoll Dok. "B" f'paġ. 9 tal-proċess

¹⁷ Ara x-xhieda ta' Christopher Bull mogħtija fil-kontro-eżami f'paġ. 124 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda ta' John Cassar mogħtija fil-kontro-eżami f'paġ. 166 tal-proċess

¹⁸ Ara l-affidavit ta' Benjamin Muscat f'paġġ. 143 – 5 tal-proċess

¹⁹ Ara Dokti. "C" u Dok. "D" f'paġġ. 10 – 13 tal-proċess

Illi fis-16 ta' Ġunju, 2011, infetħet din il-kawża;

Illi fil-mori tal-kawża (f' Awwissu 2011), it-tiswijiet li minnhom jilmenta l-attur saru minn Midi bi spejjeż tagħha²⁰. L-attur jistqarr li b'riħet dawk ix-xogħlijiet, il-post tiegħu ma reġax ġarrab dħul ta' ilma²¹;

Illi bħala **konsiderazzjonijiet ta' dritt**, minkejja li l-partijiet laħqu ftehim dwar il-mertu, dak li l-Qorti hija mitluba tiddeċiedi dwaru hija l-kwestjoni tad-danni u l-ispejjeż tal-kawża. In-nuqqas ta' qbil li hemm bejn il-partijiet jirrigwarda mhux biss min għandu jwieġeb għad-danni li ġarrab l-attur, iżda wkoll dwar liema mid-danni pretiżi minnu jista' l-attur jitlob kumpens mingħand Midi;

Illi filwaqt li Midi tiħad kull responsabbiltà għal dak li ġarrab l-attur u tgħid li dak li ġara kien barra mis-setgħa tagħha, tišhaq li t-talba attriċi għad-danni hija limitata bi żmien, jiġifieri b'dak li seħħ wara li ġiet iffirmata l-*Letter of Undertaking* fi Frar tal-2010;

Illi, min-naħa l-oħra, l-attur jgħid li Midi m'għandha ebda difiża xi tressaq kemm għaliex il-ħtija hija tagħha, kif ukoll għaliex, fl-aħħar mill-aħħar, it-tiswijiet li saru – tajjeb jew hażin – saru bil-mod kif insistiet hi li kellhom isiru u b'hekk tgħabbiet bir-responsabbiltà tas-siwi tagħhom. Jgħid ukoll li hu ma rrinunzja għall-ebda dritt li kellu jew għall-spejjeż li nefaq qabel il-ħruġ tal-*Letter of Undertaking*;

Illi tajjeb li jingħad li, għar-rigward tad-danni mġarrba, l-atturi jiċċara²² li l-pretensjonijiet tiegħu f'dan ir-rigward fil-kawża jirreferu għad-danni mġarrba “wara l-iffirmar tal-*Letter of Undertaking* u ċioé danni konsegwenti għal perkolazzjoni ta' ilma” fi tliet dati – Marzu, Lulju u Ottubru tal-2010;

Illi dwar il-kwestjoni tar-responsabbiltà, il-Qorti tqis li huwa minnu li Midi wettqet dak li l-attur talabha taqgħmel, imma huwa daqstant minnu wkoll li dan sar wara li l-attur kien ilu xhur jinterpellaha, u wara li huwa kien saħansitra fetaħ il-kawża. Il-kawża nfetħet wara li kienet intbagħtilha interpellazzjoni legali b'avukat tal-fiducja tiegħu;

Illi l-Qorti tqis ukoll li Midi kienet ilha taf b'dak li l-attur kien stenniha taqgħmel, tant li kien miftiehem fil-*Letter of Undertaking*. L-argument tagħha li tgħid li kellha fatturi kontriha ma jiġġustifikax għaliex l-attur tħalla bla tweġiba għal numru ta' interpellazzjonijiet li kien ressaq quddiemha. Il-Qorti ma

²⁰ Ara x-xhieda ta' Christopher Bull mogħtija in kontro eżami f'paġ. 130 u paġ. 134 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda mogħtija minn Benjamin Muscat f'paġ. 178 tal-proċess

²¹ Ara Kontro-Replika tal-attur f'paġ. 220 tal-proċess

²² Ara n-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu f'paġġ. 187 u 192 tal-proċess

tlumx lill-attur li kellu jdur għall-proċeduri tallum biex jieħdu dak li, wara kolloxx, intwera li kellu jedd għalih u kien saħansitra mistqarr minn Midi. Ix-xogħlijiet jidhru li saru f'qasir żmien wara l-ftuħ tal-kawża, u Midi rnexxielha ssib tarf tegħleb l-istess ċirkustanzi li hija stess tgħid li fl-imgħoddi kienu kontriha u jzommuha milli tagħmel dak li kellu jsir. Fost dawn, kien hemm iċ-ċirkostanza li tilhaq ftehim mas-sid tal-*penthouse* sovrastanti, biex setgħet tagħmel dak li kellha tagħmel²³;

Illi, fuq dawn il-kostatazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li Midi għandha twieġeb għad-dewmien li l-attur jilmenta minnu dwar in-nuqqas ta' twettiq tax-xogħlijiet miftehma u meħtieġa fil-fond tiegħu, u li fil-fatt hija seħħilha twettaq biss wara li l-kawża kienet laħqet infetħet u laqgħet in-notifika tal-atti tagħha. Il-Qorti tqis li ma tistax toqgħod wisq fuq is-sottomissjonijiet ta' Midi dwar ir-raġunijiet għad-dewmien²⁴, fid-dawl tal-fatt li meta l-attur ha l-pass u fetaħ il-kawża, dawk l-istess ċirkostanzi għebu fix-xejn. Bla ma toqgħod ittennihom waħda waħda, il-Qorti tgħid ukoll li tilqa' bosta mis-sottomissjonijiet magħmula mill-attur *nomine* f'dan ir-rigward fil-Kontro-Replika tiegħu²⁵;

Illi għalhekk, effett legali tan-nuqqas ta' twettiq f'waqtu tar-rabta kuntrattwali li Midi ntrabtet biha fil-*Letter of Undertaking* huwa l-konsegwenza li Midi trid tagħmel tajjeb għad-danni li ġarrab l-attur²⁶;

Illi fid-dawl ta' dan kollu, l-Qorti ssib ukoll li nġhatat raġunijiet biżżejjed biex, filwaqt li twarrab **l-ewwel eċċezzjoni preliminari** bhala mhux misthoqqa fil-fatt u fid-dritt, issib li t-talba tal-attur li Midi terfa' l-hlas tal-ispejjeż tal-kawża hija misthoqqa wkoll u sejra tilqagħha;

Illi jmiss li l-Qorti tqis il-kwestjoni ta' **liema danni l-attur għandu jedd għalihom**. Huwa principju aċċettat li n-nuqqas ta' twettiq ta' obligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħh l-effetti "sekondarji" tal-istess obligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat. Dan minbarra l-effett "primarju" li jista' jwassal għat-tħassir tal-obbligazzjoni jew kuntratt li jkun;

Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi haġa u ma tagħmilhiex jew ma ttemmhiex fiż-żmien, 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)²⁷. Kreditur ta' obligazzjoni li haddieħor ikun intrabat

²³ Ara x-xhieda ta' Benjamin Muscat f'pag. 178 tal-proċess

²⁴ Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha f'pag. 203 – 5 tal-proċess

²⁵ Kontro-Replika f'pag. 221 – 6 tal-proċess

²⁶ Art. 1125 tal-Kap 16

²⁷ Art. 1127 tal-Kap 16

miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jew jinsisti mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel²⁸, jew, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mgarrba minhabba dak in-nuqqas²⁹. F'din il-kawża, l-attur għażel li titwettaq l-obbligazzjoni, kwestjoni li giet sorvolata bix-xogħol magħmul minn Midi fil-mori tal-kawża, kif ingħad, u li jikkostitwixxi l-mertu tal-ewwel tliet talbiet attriċi;

Illi meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqaq ta' missier tajjeb tal-familja³⁰. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jgarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni³¹. Biex jehles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu l-kawża ta' haġa barranija li huwa ma kienx jahti għaliha, bħal fil-każ ta' aċcident jew forza magġuri³². Fuq din il-kwestjoni, il-Qorti digà waslet għall-fehma tagħha li n-nuqqas ta' twettiq f'waqtu tal-obbligazzjoni minn Midi ma kienx ġustifikat u għaldaqstant hija ma tistax tinheles milli twieġeb għad-danni mgarrba mill-attur;

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imgarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef³³, sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni³⁴;

Illi fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għemil doluż tad-debitur, id-danni mgarrbin mill-kreditur li huwa obligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġgarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni³⁵;

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 mgarrba turi li batiet minhabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra, u m'għandhomx ikunu għodda ta' piena kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mgarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti

²⁸ P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Galea vs Calleja* (Kolez. Vol: XXXVI.ii.578)

²⁹ Kumm. 13.2.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Petroni vs Petroni noe* (Kolez. Vol: XXXVI.iii.629)

³⁰ Art. 1132(1) tal-Kap 16

³¹ Art. 1133 tal-Kap 16

³² Art.1134 tal-Kap 16

³³ Art. 1135 tal-Kap 16

³⁴ Art. 1137 tal-Kap 16

³⁵ Art. 1136 tal-Kap 16

inadempjenti³⁶. B'mod partikolari, min, minhabba 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-nuqqas³⁷, filwaqt li l-istess parti mgarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux aġar³⁸;

Illi l-premessi tar-Rikors Maħluf, jirreferu għal nuqqasijiet u danni mgarrba mill-attur li jixli bihom lil Midi wara li xtara l-appartament, fis-27 ta' Frar, 2008. Min naħa l-oħra, il-pretensjoni attriċi kif imressqa fir-raba' talba huma marbuta ma' żewġ suriet ta' danni: dawk li jirriżultaw (i) min-nuqqas ta' xogħol f'waqtu min-naħa ta' Midi skond il-ftehim milhuq fil-*Letter of Undertaking* tal-25 ta' Frar, 2010; u (ii) minn xogħol difettuż u mhux komplut qabel l-istess ftehim;

Illi fi kliem l-attur, lil hinn mill-obbligi msemmija fil-*Letter of Undertaking*, kien hemm kwestjonijiet oħrajn li kellhom jiġu indirizzati iżda kienu ta' anqas importanza³⁹. Madankollu, fuq is-saħħa tal-kjarifika magħmula minnu, id-danni li jippretendi huma dawk li jgħid li garrab wara l-iffirmar tal-imsemmija ittra;

Illi dan iwassal lill-Qorti għall-fehma illi l-kumpens li l-attur qed jitlob mingħand Midi huwa marbut mad-danni li jgħid li garrab minhabba nuqqas dovut għal Midi meta naqset li tonora l-ftehim milhuq fil-*Letter of Undertaking*, li wieħed jifhem li kienet tiġbor fiha kull ilment li seta' kien għadu pendenti dakinhar li nħarġet;

Illi bi tharis tal-prinċipji elementrari proċedurali, jaqa' fuq l-attur li jipprova kif imiss il-każ tiegħu bi provi tajba biżżejjed u ammissibbli biex isostni l-pretensjoni tiegħu, f'dan il-każ id-danni mgarrba. Tali pretensjonijiet jagħmilhom f'affidavit tiegħu tat-30 ta' Ottubru, 2012⁴⁰, li miegħu hemeż ukoll bosta dokumenti biex isostnu l-pretensjonijiet imsemmija taht erba' (4) rjus: (a) spejjeż legali; (b) spejjeż peritali; (c) telf ta' tgawdija u hin personali meħud fil-kwestjoni u (d) mgħaxijiet mitlufa;

Illi rigward l-ispejjeż tal-periti mqabba minnu, il-Qorti mhix f'qagħda li tilqa' l-ammont mitlub kemm għaliex ma tressqet ebda rċevuta li turi il-ħlas li ngħata lill-Perit Anthony Cassar, kif ukoll għaliex l-irċevuta maħruġa

³⁶ App. Kumm. 15.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Calleja noe vs Mammo pro et noe* (Kollez. Vol: XXXIV.i.367)

³⁷ P.A. PS 23.4.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Ltd.* (mhix appellata)

³⁸ App. Inf. 3.11.1956 fil-kawża fl-ismijiet *Xuereb vs Livick* (Kollez. Vol: XL.i.63)

³⁹ Ara x-xhieda ta' Christopher Bull mogħtijaf il-kontro-eżami f'paġ. 115 tal-proċess

⁴⁰ Paġġ. 46 – 7 tal-proċess

f'isem Godwin Żammit tirreferi għal servizzi mogħtija qabel id-data tal-kuntratt ta' akkwist⁴¹, u għalhekk taqa' 'l barra mill-pretensjonijiet attriċi li jitkelmu dwar danni mgarrba minhabba dewmien u nuqqas ta' tharis tar-rabtiet maħluqa fil-*Letter of Undertaking*.

Illi rigward in-nefġiet f'servizzi legali ma hemmx dubju li l-attur *proprio* kellu jqabbad avukat u jitlob l-għoti ta' servizzi ta' din l-għamla fil-bosta kwestjonijiet li kellu ma' Midi sa minn ftit wara li daħal fuq il-konvenju biex jikseb l-appartament mertu tal-każ. Izda, kif sewwa tirrileva Midi, mhux kull nefqa li saret taqa' fil-qafas tal-azzjoni tallum. Jidher ċar li wħud mis-servizzi li huwa jitlob li jitqiesu bħala danni mgarrba, la jirrigwardaw ix-xogħlijiet miftehna fil-*Letter of Undertaking* u lanqas problemi marbuta ma' tali xogħlijiet. Fit-tieni lok, fejn hemm servizzi legali "*extra ġudizzjarji*" mogħtijin lil u fuq talba tal-attur *proprio*, il-liġi tipprovdi kif dawn imisshom ikunu intaxxati⁴² u kif issir l-eżekuzzjoni ta' taxxi bħal dawk. Fit-tielet lok, fir-rigward tal-pretensjonijiet tal-attur li jirreferu għal nefġiet legali marbuta ma' din il-kawża, il-Qorti jidhrilha li ma jixraqx tillikwidahom bħala dannu, ladarba dak l-infieq se jkun intaxxat xorta waħda taħt il-kap tal-ispejjeż tal-kawża li, kif ingħad qabel, din il-Qorti se torbot bih lil Midi. Li kieku dawk in-nefġiet kellhom jitqiesu bħala danni, l-attur se jkun ingħata kumpens doppju dwar l-istess haġa;

Illi dwar in-nuqqas ta' tgawdija tal-appartament minhabba d-dewmien fit-twettiq tax-xogħlijiet u minhabba n-nuqqas ta' telf ta' kirjiet li l-attur *proprio* jgħid li tilef minhabba f'hekk, il-Qorti trid iżżomm quddiem għajnejha l-parametri espressi li fihom għandha tistharreġ it-talbiet attriċi dwar id-danni. Minhabba li, kif ingħad, l-attur jiddikjara li dawn il-pretensjonijiet jintrabtu mad-danni mgarrba minnu wara l-iffirmar tal-*Letter of Undertaking*, kull pretensjoni li toħroġ 'il barra minn dan il-qafas ta' żmien ma tgħoddx. Dan ifisser li, fil-qies ta' din ir-ras ta' dannu, iż-żmien rilevanti huwa bejn Frar tal-2010 u Awwissu tal-2011 (jigifieri tmintax-il xahar). L-attur jgħid li kien jagħmel żminijiet ta' ċertu tul barra minn Malta (ġieli jaqbzu t-tliet xhur) u li matulhom kien jikkunsidra jagħti kirjiet qosra tal-appartament lil terzi, imma ma setax jagħmel dan minhabba l-iskomdu tax-xogħlijiet u d-disaġji li kien ikun hemm minhabba l-ħsarat;

Illi l-Qorti tagħraf li l-attur kellu kull jedd li jagħmel bi hwejġu li jrid u sakemm ma jmurx kontra r-rabtiet kuntrattwali li daħal għalihom. Min-naħa l-oħra, ma tistax tqis li ż-żmien kollu hawn fuq imsemmi kien se' jkun żmien li huwa jkun barra minn Malta jew li l-post kien kontinwament se' jkun mikri lil terzi. Għalhekk, ma tistax tilqa' l-pretensjoni tiegħu li tqis it-telf ta' kera għal żmien ta' tnejn u erbghin (42) xahar. Barra minn dan, l-attur xehed li, kull meta kien f'Malta f'dawk iż-żminijiet rilevanti, kien jgħix fl-appartament mertu tal-

⁴¹ Ara Annex "C" f'paġ. 54 tal-proċess

⁴² Artt. 556 u 557 tal-Kap 12

każ u mhux band'oħra. Min-naħa l-oħra, din il-Qorti tqis li l-istima ta' kera li l-attur jgħid li seta' jitlob kull xahar għal appartament tal-kalibru li huwa kiseb f'dik il-binja prestiġġjuża, hija stima raġonevoli u mhux 'il bogħod mir-rejaltà. Meqjus ix-xiber li l-attur innifsu jkejje b' d'war kemm kien jaqsam minn ħinu f'Malta u kemm ma kinx ikun hawn, il-Qorti sejra tqis li, miż-żmien rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża, kien ikollu erba' xhur u nofs fuq medda ta' tmintax-il xahar li l-appartament seta' jikrih lil terzi. Għalhekk, taħt din ir-ras, il-Qorti qiegħda tillikwida s-somma ta' tlettax-il elf u ħames mitt euro (€ 13,500)⁴³;

Illi għar-rigward tal-kawżali tal-imghax mitluf, l-attur ifisser li din il-pretensjoni tirreferi għad-dewmien biex seta' jbigħ il-ġid li kellu qabel ma xtara l-appartament mertu tal-każ u liema dewmien kien ta' sitt (6) xhur. Midi tilqa' għal din il-pretensjoni u tgħid li ma taqax taħt xi waħda mis-suriet ta' danni maħsuba fl-artikolu 1135 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi din il-Qorti tqis li din il-pretensjoni tal-attur *proprio* mhix misthoqqa. Jidher li d-dar l-oħra li kellu qabel bieghha f'Ġunju tal-2008, u għalhekk din hija ċirkostanza li taqa' l-barra mill-pretensjonijiet ta' danni mgarrba minn u minħabba d-dewmien tax-xogħlijiet maħsuba fil-*Letter of Undertaking*. Minbarra dan, l-attur deherlu li ma kienx hemm għalfejn iressaq prova (fis-sura ta' kpopja awtentikata tal-kuntratt ta' bejgħ) li juri t-termini tal-bejgħ innifsu;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tastjeni milli tqis aktar l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet attriċi, li huma eżawriti minħabba li x-xogħlijiet saru fil-mori tal-kawża;

Tiċhad l-eċċezzjoni preliminari tal-kumpannija mharrka, billi l-azzjoni attriċi ma tressqitx qabel waqtha;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u ssib lill-kumpannija mharrka għandha tagħmel tajjeb għad-danni li l-attur garrab b'riżultat tan-nuqqas min-naħa tagħha li twettaq fiż-żmien miftiehem ix-xogħlijiet skond il-*Letter of Undertaking* tal-25 ta' Frar, 2010;

Tilqa' il-ħames talba attriċi u tillikwida d-danni mgarrba mill-attur fl-ammont ta' tlettax-il elf u ħames mitt euro (€ 13,500);

⁴³ €3,000 x 4.5 = € 13,500

Tilqa' is-sitt talba attriċi u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas lill-attur *proprio* l-ammont ta' tlettax-il elf u ħames mitt euro (€ 13,500) bħala danni likwidati; u

Tordna li l-**ispejjeż tal-kawża** jithallsu mill-kumpannija mħarrka

Moqrija

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef**

20 ta' Lulju, 2020

**Marisa Bugeja
Deputat Registratur**

20 ta' Lulju, 2020