Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 6/2017: **FELIX ZAHRA (KI. 97054M)** U B'DIGRIET TAL-21 TA' NOVEMBRU 2017 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM **JOSEPHINE ZAHRA** MINFLOK ID-DECUJUS FELIX ZAHRA V. **PAULINE DEGUARA U NIC-CEL LIMITED (C69801)** LI ĠIET KJAMATA IN KAWŻA B'DIGRIET TAT-22 TA' FRAR 2017

(DANNI GĦAL DEWMIEN FL-ESEKUZZJONI TA' OBBLIGAZZJONI)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

25 ta' Ottubru 2021

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Felix Zahra ippreżentat fit-12 ta' Jannar 2017 u wara li rat li b'digriet tal-21 ta' Novembru 2017 l-atti ġew trasfużi f'isem Josephine Zahra wara li ġie nieqes l-imsemmi Felix Zahra ("ir-rikorrenti")[1],

wara li rat ir-risposta ta' Pauline Deguara ("l-intimata") ippreżentata fit-3 ta' Frar 2017[2],

wara li rat li b'digriet tat-22 ta' Frar 2017 il-Qorti ordnat li tiġi msejjħa fil-kawża l-kumpanija Nic-Cel Limited (C69801) ("il-kjamata in kawża"),

wara li rat illi din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta permezz tal-assenjazzjoni magħmula ai termini tal-Artikolu 520(1)(a) tal-Kap. 9 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 11(9) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-10 ta' Mejju 2019,

---

[1] Fol 1
[2] Fol 10

wara li semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

wara li rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża,

wara li semgħet it-trattazzjoni finali magħmula għan-nom

- tar-rikorrenti, mill-Avukat Dr. Louis Bianchi,
- tal-intimata, mill-Avukat Dr. Peter Caruana Galizia,
- tal-kjamata in kawża, mill-Avukat Dr. Joseph Grech,

qed tagħti din is-

Sentenza

Introduzzjoni

1. Il-kawża tittratta danni li allegatament sofriet ir-rikorrenti riżultanti min-nuqqas tal-intimata li, f'każ li tagħmel numru ta' xogħolijiet proġettati fil-komun ta' blokka ta' appartamenti fi Triq tas-Sliema, il-Gżira, tiżgura li dawn isiru fiż-żmien miftiehem ta' sitt xhur u dan abbażi ta' skrittura li ġġorr id-data tal-20 ta' Ottubru 2014. Id-*dante causa* tar-rikorrenti, ċioe Felix Zahra, talab lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimata Deguara tħallsu s-somma ta' mhux aktar minn sitt elef euro (€6,000) rappreżentanti dawn id-danni. Talab ukoll l-ispejjeż inklużi dawk ta' ittra uffiċjali li ġiet ippreżentata kontra l-intimata fit-22 ta' Novembru 2016.

2. L-intimata fir-risposta tagħha tenniet illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xogħolijiet bdew fil-5 ta' Jannar 2016 u tlestew qabel l-aħħar ta' Ġunju 2016 u b'hekk ġew eżegwiti fiż-żmien miftiehem. Eċċepiet ukoll illi r-rikorrent ma' sofra l-ebda danni tant illi l-appartament tagħha kien inkera qabel ma' skada t-terminu ta' sitt xhur minn mindu kienu bdew ix-xogħolijiet. Inoltre eċċepiet illi hija kienet ittrasferiet id-drittijiet u l-obbligi tagħha lill-kumpanija Nic-Cel Limited (C69821) permezz ta' kuntratt pubbliku li ġie ippubblikat fid-9 ta' Lulju 2015.

3. Fis-seduta tat-22 ta' Frar 2017[3], il-Qorti laqgħet it-talba tal-intimata sabiex tiġi kjamata fil-kawża il-kumpanija Nic-Cel Limited (C-69821), bi spejjeż proviżorjament tal-istess intimata. Fir-risposta tagħha l-kjamata in kawża eċċepiet illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi x-xogħolijiet kollha li saru,

---

[3] Fol 22

saru fiż-żmien stipulat, li *semmai* kien ir-rikorrent li kkawża danni peress illi bid-dewmien tiegħu sabiex jagħti l-kunsens tiegħu għall-istallazzjoni ta' arloġġ tad-dawl *three-phase* huwa wassal għal spejjeż ulterjuri inutli. Inoltre l-kjamata in kawża eċċepiet illi r-rikorrent ma' kien sofra l-ebda danni kuntrarjament għal dak allegat minnu.

4. Fid-9 ta' Lulju 2017 ġie nieqes ir-rikorrent Felix Zahra u permezz tad-digriet tal-Qorti tat-8 ta' Novembru 2017 l-atti ġew sussegwentement trasfużi f'isem l-eredi tiegħu ossia' martu, r-rikorrenti Josephine Zahra.[4]

Fatti tal-każ

5. Kif ġa ngħad, il-kawża odjerna hija bbażata fuq danni li allegatament ġew ikkawżati lir-rikorrenti meta l-intimata/kjamata in kawża naqsu li jonoraw ftehim li d-*dante causa* tar-rikorrenti, il-mejjet Felix Zahra, u l-intimata Pauline Deguara kienu għamlu fl-20 ta' Ottubru 2014. Il-ftehim ġie inkorporat f' kuntratt pubbliku ta' diviżjoni bejn il-partijiet Felix Zahra u Pauline Deguara datat 17 ta' Novembru 2014 ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Camilleri.[5]

6. Il-ftehim kien sar sabiex dawn iż-żewġt partijiet aħwa jittransiġu kawża ta' diviżjoni ta' propjeta' in komuni bejniethom fl-ismijiet ***"Felix Zahra vs Pauline Deguara"*** (Rikors Numru 362/11 JA)[6]. Il-propjeta' in komuni bejniethom kienet tikkonsisti f' garaxx bl-isem ta' John's Garage sitwat fil-pjan terran tal-blokk appartamenti bl-isem 'Family Flats' gewwa Sliema Road, Gzira u l-arja ta' l-istess blokk appartamenti. Felix Zahra ġie assenjat lilu l-garaxx fil-pjan terran fil-waqt li l-intimata Pauline Deguara ġiet assenjata lilha l-arja. F' dan il-ftehim il-partijiet irregolaw diversi aspetti relattivi għall-eventwali żvilupp tal-arja li ġiet assenjata lil intimata Pauline Deguara. Il-partijiet Zahra u Deguara huma propjetarji ta' appartament kull wieħed fil-blokka appartamenti msemmija. L-intimata Pauline Deguara hija propjetarja tal-appartament internament mmarkat Flat 1 mentri r-rikorrenti Josephine Zahra, bħala l-*avente causa* tal-mejjet Felix Zahra, hija propjetarja tal-appartament internament mmarkat Flat 2. Sussegwentement l-intimata Pauline Deguara ttrasferiet l-arja assenjata lilha permezz ta' kuntratt pubbliku datat ta' 9 ta' Lulju

[4] Fol 39
[5]Fol. 53-60
[6] Fol. 2 – 5, ukoll fol. 49 - 52

2015 ppubblikat min-Nutar Kyrstle Frendo Galea lill-kjamata in kawża Nic-Cel Limited. F' dan il-kuntratt hija *inter alia* imponiet l-obbligi li kienet assumiet hija stess fil-ftehim li kienet għamlet ma' Felix Zahra.

7. Id-*dante causa* tar-rikorrenti talab id-danni għaliex skond hu l-intimata oħtu ma onoratx il-ftehim ta' bejniethom li x-xogħol tat-twaqqieħ u l-bini mill-ġdid tat-taraġ jitlesta fi żmien sitt xhur u dan irriżulta f' telf ta' qliegħ ta' kirja tal-appartament tiegħu ammontanti għal €5,600 (seba' xhur bir-rata ta' €800 kull xahar). Talab ukoll danni għal spejjeż ta' bieb li kien kostrett jagħmel (ammont ma' ġiex likwidat fir-rikors promotur), liema bieb allegatament kellu jsir mill-intimata.

8. Il-klawżoli li huma relevanti għal mertu ta' din il-kawża fil-ftehim ta' transazzjoni tal-20 ta' Ottubru 2014 (kif sussegwentement riprodotti *mutatis mutandis* fil-ftehim bejn l-intimata u l-kjamata in kawża) huma s-segwenti:

"2. L-attur Felix Zahra għandu jagħti fuq l-att finali il-kunsens tiegħu irrevokabbli lill-konvenuta Pauline Deguara (jew aventi causa tagħha) li fi kwalunkwe żmien wara l-att finali ta' divizjoni hija tista' twaqqa' t-taraġ eżistenti u tibni minflok lift shaft u taraġ ġdid fit-tromba tat-taraġ eżistenti. B' dana illi dawna ix-xogħolijiet kollha ghandhom jitlestew <u>fi żmien sitt xhur minn meta jinbdew biex b' hekk it-taraġ il-ġdid jkun jista' jerga jintuża mill-okkupanti tal-Flat numru 2</u>." (sottolinear tal-Qorti)

"6. L-attur Felix Zahra għandu fuq l-att finali ta' divizjoni jħallas lil konvenuta Pauline Deguara s-somma ta' disat elef Euro (€9,000.00) bħala kontribuzzjoni ta' darba waħda biss ghax-xogħolijiet strutturali proġettati fil-partijiet komuni ossia fit-tromba tat-taraġ kif fuq spjegat, mingħajr pero' li l-konvenuta Pauline Deguara tkun b' xi mod obbligata li teżegwixxi dawn ix-xogħolijiet jew li timponi li jsiru dawn ix-xogħolijiet jekk tiġi biex tbiegħ l-arja li ghandha tiġi assenjata lilha. Din il-kontribuzzjoni fis-somma ta' €9000 għandha ssir mill-attur Felix Zahra u tiġi accettata mill-konvenuta Pauline Deguara a saldu ta' kwalsiasi obbligu li għandu jew seta' kellu l-attur illi jikkontribwixxi versu l-progett ta' żvilupp kif fuq spjegat b' dan illi l-partijiet jiddikjaraw illi l-ebda' ammont ieħor ma huwa dovut mill-attur lill-konvenuta jew l-aventi causa tagħha in konnessjoni ma' l-izvilupp f' dan ir-rigward."

"7. L-attur Felix Zahra għandu fuq l-att finali jirrinunzja għalih innifsu u għal kull eventwali aventi causa għal kwalunkwe forma ta' kumpens għal xi inkonvenjent li jista' jiġi soffert waqt li jkunu għaddejin ix-xogħolijiet strutturali fit-tromba tat-taraġ kif fuq spjegat <u>basta dawna jitlestew fi żmien sitt xhur minn meta jitwaqqa t-taraġ preżenti</u>." (sottolinear tal-Qorti).

Provi

9. Ir-rikorrenti **Josephine Zahra**[7] xehdet permezz ta' affidavit ppreżentat in atti fil-11 ta' Jannar 2018. Hija ilmentat li l-intimata naqset milli tonora l-ftehim. Fost in-nuqqasijiet elenkati mir-rikorrenti hemm is-segwenti:

    1. Il-perit tar-raġel tagħha, Felix Zahra, ossia il-Perit Darren Sciberras, ma ġiex ikkonsultat qabel ma nbdew ix-xogħolijiet. Dan fl-opinjoni tagħha wassal għal ħafna xogħolijiet li ma sarux kif suppost.

    2. Ma nżammx it-terminu miftiehem bejn il-partijiet ta' sitt xhur minn meta twaqqa t-taraġ eżistenti sa' meta jinbena l-*lift* shaft u taraġ ġdid minfloku. Ir-rikorrenti saħqet li ġara dan għaliex ix-xogħol ma sarx kif suppost tant illi kellha tintervjeni hi biex l-affarijiet isiru sew.

10. Skond ir-rikorrenti, ix-xogħol ta' twaqqiegħ tal-kmamar tal-bejt sar bejn Lulju u Awwissu tas-sena 2015. Xi ħmistax jew tlett ġimgħat wara, ċertu Alfred Mazzitelli (id-direttur tal-kjamata in kawża, ċioe il-persuna li xtrat l-arja mingħand l-intimata Deguara) ġie l-garaxx biex ikellem lilha u lil żewġha. Meta Felix Zahra staqsih jekk kienx jaf bil-kuntratt ta' bejnu u bejn oħtu, dan qallu li kien għamilha r-riċerka. Meta talbuh biex jagħtihom kopja tal-polza tal-assigurazzjoni dan baqa' ma' għaddilhom l-ebda kopja minkejja li kien qalilhom li ser jagħmel dan. [8]

11. Ir-rikorrenti għamlet referenza għall-pjanta eżebita minnha mal-affidavit fejn fuqha mmarkat fejn twaqqgħu ħitan u soqfa li kienu parti mill-*washroom* li kien hemm fuq il-bejt. Hija spjegat li kif beda x-xogħol tneħħiet l-provvista tal-ilma mal-ewwel u dan mingħajr ma' ngħatat proviżjoni temporanja għall-appartament tagħha. Spjegat li kif indikat fuq il-pjanta hija u żewġha ma setgħux jidħlu fl-appartament minħabba kwistjoni ta' sigurtà kif ukoll billi twaqqa ħafna ġebel fit-taraġ.

12. F'nofs Settembru 2015 tneħħa il-poġġaman kollu u f'dan ir-rigward esebiet fost affarijiet oħra żewġ ritratti li ttieħdu f' Diċembru 2015 fejn juru li t-tromba tat-taraġ kienet diġa mingħajr saqaf.[9] Saħqet li parti mit-taraġ twaqqa għal Ottubru 2015 u *"għalhekk beda ix-xogħol fuq it-taraġ f' dak iż-żmien"* (sottolinear tal-Qorti). Spjegat

---

[7] Fol. 45-48
[8] Fol. 46
[9] Fol 64

li imbagħad fit-23 ta' Novembru 2015 Alfred Mazzitelli uriha l-polza tal-assigurazzjoni li kien għadu kemm akkwista mingħand Elmo Insurance dakinhar stess. Proprju f'dik il-ġurnata r-rikorrenti tgħid li huma avżaw lill-bennej biex jiġi jagħmel il-ġakkijiet fl-appartament tagħhom u imbarraw l-bieb ta' barra sabiex ma jkomplux jagħmlu ħsara bil-ġebel li kienu qiegħdin iwaqqgħu għal ġot-taraġ. Minn hawn komplew iwaqqaw il-kumplament tat-taraġ.

13. F'Lulju 2016 skond ir-rikorrenti, talbu lill-intimata sabiex tkompli x-xogħolijiet in kwistjoni fosthom l-istallazzjoni tal-lift li kien għadu mikxuf, tlesti l-installazzjoni tal- *hall porter* (intercom) u tpoġġi l-bieb ta' fuq il-loġġa tat-tieni sular. Saru xi xogħolijiet minn dawn però il-bieb ta' fuq il-loġġa r-rikorrenti spiċċat għamlitu minn butha għal ħabta ta' Awwissu 2016 peress li dan kien baqa' ma sarx.

14. Fir-rigward tad-danni li soffriet konsistenti f'telf ta' kirja, ir-rikorrent qalet li għal ħabta ta' Mejju 2016 ġabet lil ċertu Fabian Sacco, mill-Aġenzija Remax Alliance, biex jikru l-appartament tagħhom. Wara li ġie spezzjonat il-post, dan però infurmahom li qabel ma jkun hemm id-dawl u poġġaman tat-taraġ, intercom u il-post ta' fuqhom sigur, l-appartament tagħha ma setax jinkera. Skont ir-rikorrenti dana juri bl-aktar mod ċar illi t-taraġ għalkemm kien lest ma' setax jintuża f' Mejju 2016 minħabba li ma kienx hemm poġġaman. Hija tikkontendi li x-xogħol fuq it-taraġ beda <u>f' Ottubru 2015 u sa Mejju 2016</u>, cioe' sa seba' xhur wara, ma kienx lest. Anki l-lift ma kienx jaħdem billi dana beda jaħdem fit-23 ta' Frar 2017.[10] Minħabba dawn in-nuqqasijiet ir-rikorrenti tgħid li ma setgħetx tikri l-flat bil-konsegwenza għalhekk li tilfet il-kera. Hija qalet illi li kieku t-taraġ tlesta fi żmien sitt xhur kif suppost hi kienet faċilment tikri l-flat tagħha b' Eur 700 jew 800 fix-xahar. L-appartament eventwalment inkera fl-4 ta' Ottubru 2016 bil-kera ta' Eur 800.00 fix-xahar.[11]

15. Ir-rikorrenti għalqet billi tgħid li t-taraġ tlesta f' Settembru 2016 meta sar il-poġġaman, bieb u poġġaman fil-gallarija tat-tielet sular.[12]
16. Għalhekk ir-rikorrenti qed titlob telf ta' kera minn April 2016 sa Ottubru 2016, u cioe' seba' xhur bir-rata ta' Euro 800.00 għal total ta' Euro 5600.00.[13]

---

[10]Fol. 48
[11]Fol. 48
[12]Fol. 48
[13]Fol. 48

17. **Fabian Sacco**, aġent tal-propjetà' ma' Remax Alliance, prodott mir-rikorrenti, xehed *viva voce*, fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2018[14] li mar jara l-proprjetà tar-rikorrenti għal ħabta ta' Mejju 2016. Huwa kien inkarigat mir-rikorrenti sabiex jagħti parir dwar kemm jista' jinkera l-appartament tagħhom. Meta mar irriżultalu li l-proprjetà ma kienetx adattata biex tinkera u

"*effettivament il-komun ma stajtx titla' minn go fih. Dan minħabba ragunijiet ta' health and safety. Fil-fatt la kien hemm madum, staircase, railing u lanqas lift, meters dawl u ilma. Il-flat u cioe' il-common parts kien ghadu mhux lest.*"[15]

Ikkonferma d-dokument mmarkat Dokument CSH[16]. Fir-rigward tad-dokument esebit mal-affidavit tar-rikorrenti a fol. 83 spjega li dan huwa ftehim li jintuża bħala kirja min-naħa tar-Remax liema ftehim kien sar fit-18 ta' Ottubru 2016 fejn il-flat tar-rikorrenti kien inkera għal € 750 kull xahar u baqa' mikri sal-lum il-ġurnata b' dan il-prezz. Ix-xhud spjega li huwa mar jara l-appartament xi tliet darbiet jew erbgħa.[17]

18. Il-**Perit Darren Sciberras,** prodott mir-rikorrenti, xehed *viva voce* fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2018[18]. Huwa spjega li kien ingaġġat mir-rikorrenti sabiex jassistihom fuq xi xogħolijiet li kienu qed isiru fil-komun[19]

"ngħid li kont gejt ikkuntattjat meta effettivament ix-xogħolijiet kienu bdew isiru fil-komun u dan peress li kienu ser jaffettwaw l-access għall-propjeta' tagħhom. Niftakar li x-xogħol kien beda qisu lejn l-aħħar tas-Sajf tas-sena elfejn u ħmistax. Naf li kienu saru xi xogħolijiet fuq it-taraġ tal-komun bħala bidu u dan sabiex jerga' jinbena u jsir lift skont il-permessi. Naf li ghamilt aktar minn spezzjoni waħda fil-fond u dan kemm fil-bidu qabel ma bdew ix-xogħolijiet, kemm waqt li qed isiru x-xogħolijiet u anki' fl-ahhar.

Niftakar b' mod partikolari fl-ahhar tas-Sajf ta' elfejn u ħmistax kont għamilt spezzjoni. Erġajt mort f' Mejju tas-sena elfejn u sittax. Ngħid li madwar Mejju tas-sena elfejn u sittax, għalkemm ix-xogħol tal-komun kien tlesta, dana kien limitat biss għall-

[14] Fol. 96-97
[15] Fol. 96
[16] Fol 98
[17] Fol. 96
[18] Fol. 100
[19] Fol. 100

parti ċivili. Ix-xogħol tal-komun bħal finishings u railings kienu għadhom qed isiru. It-taraġ kien tlesta mil-lat civili imma ma kellux poġġaman."[20]

19. Fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2018 xehed **Alfred Mazzitelli**, direttur tal-kjamata in kawża, fejn dan spjega kif il-kumpanija Nic-cel Limited kienet xtrat l-arja ta' f'77 Family Flats, Sliema Road il-Gzira sabiex tiġi żviluppata. Fil-kuntratt li sar mal-intimata Pauline Deguara fit-22 ta' Lulju tat-2015 il-kumpanija ġiet obbligata tlesti x-xogħolijiet fi żmien sitt xhur.[21] Skond ix-xhud dawn ix-xogħolijiet kienu jikkonsistu fil-bini ta' żewġ flettijiet fuq l-arja tal-blokka (il-flat u l-penthouse) u mbagħad it-taraġ[22]. Spjega li huwa l-ewwel lesta l-iżvilupp fuq l-arja u wara li lesta l-binja waqqa' t-taraġ. Il-binja kienet lesta fil-2015[23] Xehed li f' Jannar 2016 beda' jwaqqa' t-taraġ u li dan tlesta f' Ġunju 2016:

" Mela jiena l-ewwel ma bdejt ovvjament stajt inwaqqa' t-tarag. Pero' kienet tkun bla sens kieku waqqajt it-tarag. Ghaliex? Ghax twaqqa' t-tarag, ghamiltu bl-irham, ghamilt il-lift , ghamilt il-poggaman u kieku ma waqqajtx it-tarag ... aw kieku waqqajt it-tarag u m'ghamiltx lilu l-ewwel ix-xoghlijiet kienu jkunu jridu jsiru wara tal-binja u kienu jkissru kull m'hemm. Mela x'ghamilt jiena? L-ewwel li ma bdejt il-binja. Din sal-ahhar tas-sena ...

Dr Joseph Grech: X'sena?

Ix-Xhud: Is-sena tat-2015 ... 2015 allright, il-binja kienet lesta.

Il-Qorti: Meta tghid binja igifieri fuq?

Ix-Xhud: Fuq. F'Jannar ta' 2016 ... tat-2016 jiena bdejt inwaqqa' t-tarag. Ghaliex? Ghax kieku jien it-tarag waqqajtu qabel, kienet issir hafna hsara."

Fuq il-lift ix-xhud spjega li għalkemm ried jinstalla l-lift ma kienx hemm data meta kellu jlestih. Qal li l-lift kien lest mat-taraġ imma ma setax jħaddmu għaliex Felix Zahra ma riedx jiffirma l-formola biex tiġi installata s-sistema *three phase*. Minħabba f'hekk il-lift għamel żmien twil ma jaħdimx. Skont dan ix-xhud huwa kellu l-permess

---

[20]Fol. 100
[21]Fol. 117
[22]Fol. 117
[23]Fol. 118

tal-engineer pero' r-rikorrent l-mejjet Felix Zahra ma kienx qed jaċċetta u skont hu ħoloqlu ħafna problemi.

Fuq domanda tal-Qorti x-xhud ppreċiża li l-kuntratt tal-kumpanija kien mal-intimata Pauline Deguara. Qal li huwa ma tantx kien imur fuq il-fond u kien iħalli f' idejn il-perit tiegħu Albert Borg Costanzi.

In kontro-eżami x-xhud ikkonferma li sakemm tlesta t-taraġ ir-rikorrent ma kellux aċċess għall-appartament tiegħu[24]. Ippreċiża ukoll li meta qal li t-taraġ kien lest ried ifisser li kien lest "*bil-ħajt, bil-konkos, bil-poġġaman b'kollox*."[25] Ix-xhud ma qabilx max-xhieda tal-aġent tar-Remax u qal li f' Ġunju 2016 l-intimata Pauline Deguara kellha diġa n-nies fl-appartament u li dawn kienu bilfors użaw it-taraġ[26].

20. L-intimata **Pauline Deguara** xehdet *viva voce* fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2018[27] Hija qalet li l-ftehim ma' ħuha kien li "la darba jiġi biex jitwaqqa' t-taraġ li jkun hemm aċċess għal flettijiet fi żmien sitt xhur"[28] Meta biegħet l-arja lill-kjamata in kawża hija għamlet dan bl-istess kundizzjonijiet li kien hemm fil-kuntratt ta' diviżjoni li kienet għamlet ma' ħuha. Fost il-kundizzjonijiet li kien hemm fil-kuntratt mal-kjamata in kawża kien hemm li jagħmel taraġ aktar modern u biex idaħħal lift [29]. L-intimata kkonfermat li sa nofs Diċembru 2015 kien għad hemm it-taraġ l-antik u li hi kienet tidhol fl-appartament tagħha. It-taraġ beda' jitwaqqa fl-ewwel ġimgħa ta' Jannar 2016[30]. Il-ħaddiema bdew iwaqqgħu t-taraġ minn fuq u dejjem niżlin 'l isfel [31]. Il-lift shaft kien lest wara xi tlett xhur.

"Ix-Xhud: Il-lift shaft nahseb jiena fi żmien propjament tlett xhur, bhala ġebla u konkos whatever kien lest zgur. Imbaghad beda jsir l-irħam u caqliq tad-dawl u affarijiet hekk u l-electricians ... igifieri ...

Dr Peter Caruana Galizia: Meta kienu lesti dawn il-common parts?

---

[24]Fol. 123
[25]Fol. 123
[26]Fol. 124
[27]Fol. 126-142
[28]Fol. 127
[29]Fol. 128
[30]Fol. 129
[31]Fol. 129

Ix-Xhud: Ara jiena li nista' ngħid huwa ... għaliex ghandi kopja ta' kuntratt id-dar ukoll li fl-ahhar ta' Ġunju jiena l-flat krejtu. "[32]

Fid-29 ta' Ġunju 2016 hija kriet l-appartament tagħha.[33] L-intimata saħqet li t-taraġ kien tali li seta' jintuża sa xahar qabel ma kriet l-appartament. Hija kkonfermat li t-taraġ kien lest bl-irħam.

21. Fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2019 xehed il-**Perit Albert Borg Costanzi**, prodott mill-kjamata in-kawża[34] xehed li huwa kien ġie inkarigat minn Alfred Mazzitelli biex jibni flat u penthouse fuq il-blokka mertu ta' din il-kawża. L-intimata Pauline Deguara kienet irrakommandatu lil-kjamat fil-kawża. Spjega li huwa kien ġibed l-attenzjoni ta' Alfred Mazzitelli fuq il-kundizzjoni li t-taraġ irid ikun lest fi żmien sitt xhur minn meta jinbeda.

Il-perit spjega li "*t-taraġ li kellu jitwaqqa' u jerga' jinbena, ġie upgraded fil-kwalita', per ezempju sar lift, li qabel ma kienx hemm, sar taraġ bl-irħam, li qabel ma kienx bl-irħam u dan kollu."*[35]

Qal li x-xogħol beda u mexa b' ritmu tajjeb tant li f' Diċembru 2015 kienu tlestew l-istrutturi tat-tielet u r-raba' sular apparti l-finishes u l-kontra-bejt u għalhekk seta jibda' t-twaqqih tat-taraġ. Ix-xhud ikkonferma li huwa kien kejjel ix-xogħol tal-penthouse f' Diċembru 2015. Skont il-perit ix-xogħol fuq it-taraġ kien beda fil-4 ta' Jannar 2016 u dan seta' jikkonfermah għaliex sab notament li kien ħa[36].

Ix-xhud kien ukoll inkarigat jagħmel il-kejl sabiex il-kuntratturi jkunu jistgħu jitħallsu. Mid-dokumenti redatti minnu huwa seta jikkonferma li

- Fis-17 ta' Frar tat-2016 kien lest l-istruttura tat-taraġ *in shell form* [37].
- Il-kont tal-irħam ghat-taraġ kollu minn fuq sa isfel kien ħarġu ftit wara l-4 ta' Lulju. Qal li huwa kellu kont ma min għamel il-madum ta' isfel, il-bajjad li għamel ix-xogħol biex jispiċċa t-taraġ.

---

[32]Fol. 130
[33]Fol. 130
i[34]Fol. 133-142
[35]Fol. 133
[36]Fol. 134
[37]Fol. 134

> *"Dr Joseph Grech: Ha nistaqsik mistoqsija perit. L-ewwel semmejt, u nafu bil-kaz dawn is-sitt xhur ... dawn is-sitt xhur minn meta bdew jghoddu?*
>
> *Ix-Xhud: Minn meta tkisser it-taraġ. Li kien ... jien bdejt inkisser it-taraġ fl-4 ta' Jannar 2016 u billi kont naf li kien hemm din il-klawsola, ħadt nota waqt is-supervision u ktibt li fl-4 ta' Jannar beda t-tkissir tat-taraġ u zammejt nota kemm dam li spicca."*[38]
>
> *"Ix-Xhud: Ghax ... li hemm ... li hemm Sur Magistrat, għandi kopja datata 17 ta' Frar tat-2016 li juri l-kejl ta' tkissir tat-taraġ u xogħol iehor li laħaq għamel sas-17th . Imbaghad kelli kont qablu, 28th November 2015 fejn jiena nuri l-kejl tat-tielet sular, igifieri xahrejn qabel, kwazi. Imbaghad kelli kont iehor ta' Diċembru 2015 fejn kejjilt il-penthouse. Malli lestejt the shell tat-3 u r-4 sular ovvjament kien il-Christmas u bdejna on the 4th of January. <u>Fil-4 th of January bdejna u fil-4 th or 5th of July, I remember exactly, lestejna</u>."*[39]

Fuq il-poġġaman u meta tqieghed ix-xhud qal hekk:

"Dr Louis Bianchi: Il-poġġaman taf meta poggih? Iva jew le?

Ix-Xhud: Ara, jien bil-ġurament Sur Magistrat ma nistax nghid il-poġġaman f'liema data. Anke l-irħam ... nista' nghid li kien lest ghax kejjiltu u ghandi kopja imma l-poġġaman m'ghandix kopja ta' meta sar il-kont, u dan kien bniedem traskurat biex jibghat il-kontijet."

22. Ir-rikorrenti **<u>Josephine Zahra</u>** xehdet in kontroeżami fit-2 ta' Diċembru 2019. Meta ġiet mistoqsija jekk taqbilx li t-taraġ twaqqa fil-5 ta' Jannar 2016, hi rrispondiet li ma taqbilx għaliex skond hi kien iktar qabel li twaqqat it-tromba tat-taraġ meta f'dak il-punt allura ma setgħux jitilgħu fuq. Ir-rikorrenti qalet li <u>f' Diċembru 2015 ma kienx hemm saqaf</u> u li bdew iwaqqgħu f'Lulju/Awwissu 2015. Lanqas ma qablet li t-taraġ tlesta qabel l-4 ta' Lulju 2016. Qalet li tlesta kompletament, bir- railings b' kollox, f'Settembru tat-2016. Skond hi, fl-4 ta' Lulju 2016 it-taraġ kien għadu bil-konkos, mingħajr irħam.

    Ikkonfermat li l-intimata Pauline Deguara kienet kriet l-appartament tagħha f' Ġunju 2016 u li hi u żewġha kienu sorpriżi kif krietu meta t-taraġ ma kienx għadu lest.

---

[38]Fol. 137
[39]Fol. 137

Fuq il-*lift shaft* ikkonfermat li dan tlesta fi żmien sitt xhur. Però kien hemm skond hi affarijiet neqsin. Fuq l-istruttura tas-shaft qalet li l-parti ta' fuq kienet għadha mhux imkaħħla. Qalet ukoll li kif tifhimha hi l-*lift shaft* kellu jkun bil-lift b' kollox.

Kunsiderazzjonijiet

23. Il-punti prinċipali ta' diverġenza bejn il-partijiet huma tnejn:

    1. ***Meta bdew ix-xogħolijiet strutturali kontemplati fil-ftehim***? Dan il-kwistjoni hija naturalment importanti għaliex it-terminu ta' sitt xhur skatta proprju minn dan il-punt.

    2. ***Fiex kien jikkonsisti l-bini ta' taraġ ġdid*** b'mod li jkun "*jista' jerġa jintuża mill-okkupanti tal-Flat Numru 2*"?

24. Mad-daqqa t'għajn tidher diskrepanza bejn klawsola numru 2 u 7 tal-ftehim tal-20 ta' Ottubru 2014 (kif sussegwentement riprodotti) fis-sens illi filwaqt li fi klawsola numru 2 il-partijiet ftehmu li x-xogħolijiet kollha għandhom jitlestew fi żmien sitt xhur **<u>minn meta jinbdew,</u>** fi klawsola numru 7 il-ftehim kien li x-xogħolijiet jitlestew fi żmien sitt xhur **<u>minn meta jitwaqqa t-taraġ</u>** – possibbilment allura meta ikun lest it-twaqqiegħ tat-taraġ. Ma' jidhirx li l-partijiet argumentaw fuq dan il-punt fil-kors tal-kawża u lanqas ma' ġie msemmi fit-trattazzjoni. Huwa ben stabbilit li meta l-kliem ikun ċar ma hemmx lok għal ebda' interpretazzjoni min-naħa tal-Qorti. In fatti l-artikolu 1002 tal-Kap. 16 jaqra

    '1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.'

    Kien hemm tul iż-żmienijiet diversi sentenzi li trattaw dan il-punt fosthom, sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **<u>Dr Joseph Vella Galea v. Joseph Vella</u>** (deċiża 01.07.1985) fejn fost affarijiet oħra l-Qorti tal-Appell għamlet referenza għall-sentenzi oħra u qalet hekk:

    " Kif ġie deciz minn din il-Qorti, in fatti, fil-kawża fl-ismijiet "Vincenti vs Staines", deciza fil- ' Ottubru, 1940, u ripetut fil-kawża fl-ismijiet "Attard vs Borg", deciza fil-21 ta' Marzu, 1941 (Vol. XXXI,I,49), "Hemm lok ta' interpretazzjoni għalkemm il-kliem ikunu ċari, meta mill-istess kuntest . . . ta' l-atti 'inter vivos' . . . l-intenzjoni . . . tal-partijiet tkun tidher manifesta, għaliex huwa assodat fid-dottrina illi l-Qrati għandhom jagħmlu l-interpretazzjoni mhux fil-kaz li l-kliem ikunu oskuri, izda ukoll meta jkun hemm konflitt bejn il-kliem, anke' ċari, u l-intenzjoni rikavata mill-istess

kontest . . . tad-dispozizzjoni tal-bniedem; u dan in forza tal-kanoni ta' l- ermenewika legali: 'non mens verbis sed verba menti servire debent "

25. Kif rapportat fit-trattat tal-Onor Imħallef Grazio Mercieca '*Massimmarji tal-Imhallef Philip Sciberras:*

- "*Ma jista' qatt ikun dubitat illi din l-interpretazzjoni għandha twassal ghar-rikostruzzjoni tal-vera volonta' kontrattwali tal-partijiet ossia l-manifestazzjoni ta' l-intenzjoni komuni reali tal-kontraenti. Għalhekk fl-indagini ta' din l-intenzjoni wieħed għandu jirricerka dawk l-aspetti tal-intenzjoni rispettiva tagħhom konfluwiti fil-volonta' negozjali ta' bejniethom u hekk konsistwenti l-ligi tal-kuntratt, kif a propositu jippreciza l-**Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili.** Anke' meta wieħed jadopera l-kriterji ermenewtici magħrufa **ma għandu qatt jintnesa li l-pattijiet ghandhom dejjem jiġu ezegwiti bil-bona fede** u, fuq kollox, interpretati **b' mod ragonevoli** skont l-intenzjoni tal-kontracenti meta ftehmu u skond it-tifsira reali tal-kliem.*[40][41]

- *"Fil-gurisprudenza taghna ġie osservat fil-kawża fl-ismijiet **<u>Edgar Cuschieri – vs – Perit Gustavo R. Vincenti</u>**, Appell Civili, 13 ta' Frar 1950 illi "meta f' kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom ċar, jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li hemm bzonn li tiġi maqtugha, allura l-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni; u din ghandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet"*[42]

- *Hija ukoll regola ben affermata illi kontra l-miktub mhumiex ammissibbli provi mhux miktuba (Contra testimomium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur).*[43]*[ukoll **(Frank German -vs- Domenico Azzopardi,** Qorti tal-Kummerc, 18 ta' Jannar, 1950**; Giuseppe Muscat nomine -vs- Pietro Architetto ċarmelo Fiteni et nomine,** Appell Kummercjali, 17 ta' Jannar, 1917)*;

[40]Pierre Vella v ST Microelectronics (Malta)Limited – 22.06.2005
[41]Mercieca G, Massimmarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-tieni Volum: Dritt Sostanntiv, p. 585
[42]Mercieca G, Massimmarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-tieni Volum: Dritt Sostanntiv, p. 591
[43]George Portanier v Charles Bezzina – 03.10.2003 – PA

- *Tibqa', s' intendi, valevoli dejjem l-osservazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell, sede Kummercjali, tal-15 ta' Diċembru, 1947 in re: C**armelo Mercieca -vs-Gaetano Pace,** illi r-regola ġenerali fuq imsemmija tibqa' ssehh **"sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm żball fil-kuntratt, jew inkella dik il-patt thalla barra għal xi raguni specjali; għaliex f' dawn il-kazijiet il-prinċipji bbazati fuq il-ġustizzja u l-ekwita' għandhom ikunu supremi".***[44]

26. Il-Qorti tara li l-iktar mod ekwu li bih tista' tinterpreta din id-diverġenza hija billi tqis illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet li t-terminu ta' sitt xhur jiskatta malli **jibda** t-twaqqiegħ tat-taraġ u mhux meta effettivament jitlesta t-twaqqiegħ tat-taraġ.

27. Fis-suċċint għalhekk ix-xogħolijiet strutturali proġettati fil-partijiet komuni u li setgħet tagħmel l-intimata kienu:

    1. It-twaqqiegħ tat-taraġ eżistenti,

    2. Il-bini ta' *lift shaft* u taraġ ġdid fit-tromba tat-taraġ eżistenti

    u dawn ix-xogħolijiet kellhom jitlestew fi żmien 6 xhur minn meta jinbdew biex b'hekk it-taraġ il-ġdid ikun jista' jerġa jintuża mill-okkupanti tal-Flat Numru 2.

28. Ta' min jirrileva li l-partijiet qatt ma ftehmu li fi żmien sitt xhur għandu jkun hemm lift installat u funzjonanti. Il-kliem huwa ċar u inekwivokabbli u ma hemmx lok għal ebda' interpretazzjoni f'dan ir-rigward. Għaldaqstant il-provi kollha li tressqu li jirrigwardjaw l-funzjonalita' o meno u ċ-ċertifikazzjoni skont il-liġi tal-lift installat mill-kjamat fil-kawża fil-komun tal-propjeta' ma jifformawx parti mill-ftehim bejn il-kontendenti u ma' jistgħux għajr jiġu injorati. Ir-rikorrenti ma tistax tirreklama li soffriet xi danni minħabba li l-lift ma kienx qed jiffunzjona meta l-installazzjoni tal-lift qatt ma kien parti mill-ftehim. Li kieku l-partijiet riedu jinkludu l-istallazzjoni tal-lift bħala wieħed mix-xogħolijiet li riedu jsiru fit-terminu ta' sitt xhur huma kienu jagħmlu hekk fil-mument tal-kuntratt.

29. Fuq il-kwistjoni ta' meta effettivament bdew ix-xogħlijiet tat-twaqqiegħ tat-taraġ ir-rikorrenti tgħid illi almenu parti mit-taraġ twaqqa f'Ottubru 2015 u għalhekk kien dak iż-żmien li beda x-xogħol ta' twaqqiegħ. Alfred Mazzitelli jgħid illi t-twaqqiegħ tat-taraġ beda fl-ewwel ġimgħa tal-2016 u dan għaliex l-ewwel ħa ħsieb illi jitlesta l-

---

[44]Mercieca G, Massimmarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-tieni Volum: Dritt Sostanntiv, p. 598

bini tal-appartamenti ta' fuq, liema xogħol ta' bini ntemm f'Diċembru 2015. L-intimata Pauline Deguara qalet li sa' nofs Diċembru 2015 it-taraġ hemm kien għadu tant li kienet tgħaddi minnu għall-appartament tagħha. Qalet ukoll illi t-taraġ beda jitwaqqa fl-ewwel ġimgħa ta' Jannar 2016. Il-Perit Borg Costanzi kien iżjed preċiż u sostna li t-twaqqiegħ beda preċiżament fl-4 ta' Jannar 2016 u dan peress li jirriżultalu min-notamenti li kien ħa.

30. Il-Qorti wara li reġgħet fliet din ix-xhieda u wara li rat id-dokumenti u r-ritratti esebiti tara li għandha tistrieħ iżjed fuq il-verżjoni tal-intimata u l-kjamata in kawża u ċioe dik illi x-xogħol ta' twaqqiegħ beda fl-ewwel ġimgħa ta' Jannar 2016, preċiżament fl-4 ta' Jannar 2016 u dan mhux l-anqas għaliex tali verżjoni hija iżjed dettaljata u preċiża u d-dettal ġie pprovdut minn persuna li m'hijiex parti mill-kawża.

31. Il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni tar-rikorrenti li t-twaqqieh beda' qabel meta skond hi tnehha l-poġġaman u dan għaliex jirriżulta illi hija xorta kellha aċċess għal appartament tagħha.

32. Il-kwistjoni ta' meta effettivament spiċċaw ix-xogħolijiet hija inqas ċara. Stabbilit li x-xogħolijiet bdew fl-4 ta' Jannar 2016, jirriżulta illi dawm kellhom jiġu kompletati sal-4 ta' Lulju 2016. Fin-nuqqas, tiskatta l-kundizzjoni fil-klawżola numru 7 fuq imsemmija fis-sens li r-rinunzja tar-rikorrenti li tfittex għal *"kwalunkwe forma ta' kumpens għal xi inkonvenjent li jista' jiġi soffert waqt li jkunu għaddejin ix-xogħolijiet strutturali fit-tromba tat-taraġ"* ma' tibqax applikabbli ġaladarba dawn ma' jkunux tlestew il-perjodu miftiehem.

33. Issa l-kontendenti m'humiex qed jaqblu bejniethom fuq xi jfisser li t-taraġ ikun lest b'mod li "*ikun jista' jerga' jintuża mill-okkupanti tal-flat numru 2*." Fil-ftehim ma' saret l-ebda' referenza ghat-tip ta' *finishings* tat-t-taraġ u lanqas li l-f*inishes* iridu jkunu tajbin għal kiri.

34. Min-notamenti esebiti tal-Perit Albert Borg Costanzi jirriżulta li fis-17 ta' Frar 2016 il-kostruzzjoni tat-taraġ u l-lift shaft fi stat shell kienu tlestew[45]. L-irħam kien impoġġi u lest fit-18 ta' Lulju 2016 li hija d-data meta l-perit Borg Costanzi ikkalkula

---

[45]Fol. 160 et seq (Dok. ABC 4.1, Dok ABC 4.2, Dok. ABC 4.3, Sok ABC 4.4, Dok ABC 4.6, Dok. ABC 4.7.

skond il-kejl kemm kien dovut lil tar-irħam. (Dok. ABC 7)[46]. Ma' hemmx notamenti jew ebda' dokument ta' meta tpoġġa l-poġġaman.

35. Ir-rikorrenti fl-affidavit tagħha qalet illi l-poġġaman ġie installat f'Settembru 2016. In kontroeżami kkonfermat li t-taraġ tlesta kompletament, bir-railings b' kollox, f'Settembru tat-2016. Fl-4 ta' Lulju 2016 it-taraġ kien għadu bil-konkos, mingħajr irħam.

36. Fabian Sacco (Remax Alliance) qal illi meta mar fl-4 ta' Mejju 2016 *inter alia* ma' kienx hemm il-poġġaman imqiegħed.[47]

37. Tal-istess fehma kien il-Perit Darren Sciberras, il-perit tar-rikorrenti, meta xehed illi f'Mejju 2016 "*it-taraġ kien tlesta mil-lat civili imma ma kellux poġġaman".* Naturalment il-Qorti trid tissottolinea li fl-4 ta' Mejju 2016 kien qed baqa' xahar sakemm jintemm il-perjodu miftiehem ta' sitt xhur.

38. Alfred Mazzitelli min-naħa tiegħu insista li t-taraġ kien tlesta bil-poġġaman b'kollox tal-inqas f'Ġunju 2016 u dan għaliex dak iż-żmien l-intimata diġa kellha xi nies li qed jikru l-appartament tagħha. Proprju fuq dan il-punt ir-rikorrent però qalet illi hija kienet uriet ruħha sorpriża ma' żewġha meta rat li l-intimata kienet kriet l-appartament tagħha meta t-taraġ inkluż il-poġġaman ma' kienx għadu lest.

39. Il-Perit Borg Costanzi ma' setax jgħid b'ċertezza meta l-poġġaman kien twaħħal u dan għaliex kuntrarjament għall-bqija tax-xogħolijiet l-oħra huwa ma' kellux notamenti f'dan ir-rigward anke għaliex il-persuna responsabbli mit-twaħħil tal-poġġaman kien xi ftit traskurat fejn jidħu kontijiet.

40. Il-Qorti tqis li poġġaman huwa parti importanti mit-taraġ tal-komun minkejja li minnu nnifsu m'huwiex xogħol ta' natura strutturali u dan għaliex mingħajru t-taraġ ma' jkunx sigur għad li jkun jista' jintuża . Fit-trattazzjoni finali l-avukat difensur tal-intimata argumenta illi anke jekk *dato ma non concesso* ma' kienx hemm poġġaman imwaħħal entro t-terminu prefiss, xorta waħda jirriżulta illi kien hemm lqugħ tal-injam li kien jagħmel it-taraġ sigur għal min jużah. Il-Qorti fliet il-proċess sabiex tara

[46]Fol.173-174, Dok. ABC 7, eżebit mix-xhud il-Perit Albert Borg Costanzi permezz ta' nota ppreżentata fil-25 ta' Frar 2019
[47] Fol 98

jekk irriżultax xi prova f'dan ir-rigward. L-unika ħaġa li sabet hija ritratt meħud mill-intimata stess bid-data tal-11 ta' Mejju 2016 li juri l-indana ta' isfel nett b'poġġaman temporanju magħmul mill-injam u juri ukoll indana iżjed 'l fuq li però m'għanda l-ebda poġġaman [48].

41. Kemm l-intimata u kemm il- kjamata in kawża argumentaw ukoll li l-prova li t-taraġ kien komplut bil-poġġaman b' kollox joħroġ mill-fatt li l-intimata Pauline Deguara kriet l-appartament tagħha fl-ewwel sular f' Ġunju 2016. Il-Qorti però ma' tarax li din tikkonsisti fl-aħjar prova u l-intimati setgħu jtellgħu provi oħra u aqwa kif fuq kollox għamlu fuq l-aspetti l-oħra tal-vertenza. Xhud importanti f'dan ir-rigward kien ikun bla dubbju John Camilleri ossia l-persuna li forniet il-poġġaman lill-kjamata in kawża.

42. Ġala darba ma gewx eżebiti provi kontrarji il-Qorti fuq bilanc ta' probabilta' kienet tkun propensa tikkunsidra li l-intenzjoni tal-partijijiet kienet li x-xogħolijiet tat-taraġ jkunu kkunsidrati lesti meta jitlesta l-bini tat-taraġ u almenu jitwaħħal il-poġġaman. **Madanakollu** jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti stess li hija nnifisha ma' kienetx qed tikkunsidra l-poġġaman bħala li jaffettwa l-użu tat-taraġ peress illi *ex-admissis* qieset li x-xogħolijiet fuq it-taraġ bdew f'Ottubru 2015 meta beda jitwaqqa' **u mhux f'nofs Settembru 2015 meta tneħħa l-poġġaman:**

"Ghal nofs Settembru 2015 gew imnehhija il-hadid tat-tarag (poggaman) kollu. Hemm ukoll zewg ritratti Ii ttiehdu f'Dicembru 2015 fejn juru Ii diga qieghed mingħajr saqaf tat-tromba tat-tarag. Parti mit tarag twaqqa ghal Ottubru 2015 u ghalhekk beda ix-xoghol fuq it-tarag f' dak iz-zmien."

43. Il-Qorti ma' tistax ma' tirrimarkax ukoll illi fil-korrispondenza legali bejn il-partijiet qabel il-ftuħ tal-kawża odjerna u fl-ittra ġudizzjarji ppreżentati minnhom, il-kwistjoni tal-poġġaman u kif in-nuqqas tiegħu seta' kien qed jirreka danni lir-rikorrenti ma' ssemmietx iżda minflok ingħatat importanza l-kwistjoni tat-tlestija tal-*lift* liema kwistjoni però m'hijiex rilevanti għall-kawża odjerna għar-raġunijiet elenkati iżjed 'l fuq.

[48] Fol 78

44. Għalhekk il-Qorti qegħda tqis illi l-intimata u/jew il-kjamata in kawża ma' kisru l-ebda obbligazzjoni kuntrattwali fir-rigward tat-tlestija tax-xogħolijiet strutturali fit-taraġ tal-blokk t'appartamenti in kwistjoni.

45. Fir-rigward tal-ispejjeż tal-bieb tal-loġġa mitluba mir-rikorrenti l-Qorti tirrileva illi dan l-ammont ma' ġiex speċifikament mitlub fir-rikors promotur. Huwa biss fl-affidavit tagħha li r-rikorrenti issemmi għall-ewwel darba li:

"il-bieb ta fuq il-loġġa kellna nagħmluh aħna minn butna għall-ħabta ta Awissu 2016 peress Ii dan baqa ma sarx u kellna xi affarijiet hemm fuq. Ghalhekk qed nitlob l-ispejjes tieghu."

Anke fil-korp tal-affidavit ma' jissemma l-ebda ammont ta' spejjeż u l-Qorti kellha bżonn tqalleb fost id-dokumenti varji annessi mal-affidavit tar-rikorrent sabiex issib, a fol 88, riċevuta fiskali għall-ammont ta' €170 maħruġa minn ċertu Alexander Vella għal "Open Door Wash Room". Ma' nġiebet l-ebda prova ulterjuri f'dan ir-rigward u lanqas ma' hemm xi prova fir-riċevuta nnifisha li din inħarġet lir-rikorrenti jew lil żewġha. Il-Qorti għalhekk anqas għandha għalfejn tistħarreġ jekk il-bieb in kwistjoni effettivament sarx mir-rikorrenti jew le u jekk l-intimata/kjamata in kawża kisrux xi obbligi tagħhom meta ma' għamlux dan il-bieb, ġaladarba ma' nġiebetx prova suffiċjenti tal-ammont li allegatament tħallas mir-rikorrenti.

Deċiżjoni

46. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu minnha.**

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — Dep. Reġistratur