MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2022

Appell Inferjuri Numru 322/2018 LM

Salvu sive Salvatore Cutajar (K.I. 375142M)
('l-appellat')

vs.

Mark Anthony (K.I. 357284M) u martu Marylise Ellul (K.I. 375188M)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Mark Anthony (K.I. 357284M) u martu Marylise Ellul (K.I. 375188M)** [hawnhekk 'l-appellanti'], minn deċiżjoni tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'] tad-9 ta' Marzu, 2021, [minn issa 'l quddiem 'id-deċiżjoni appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal laqa' t-talbiet kollha tar-rikorrent **Salvu sive Salvatore Cutajar (K.I.**

375142M) [hawnhekk 'l-appellat'], u b'hekk ikkundanna lill-intimati *in solidum* sabiex iħallsu s-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000) lir-rikorrent bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali sad-data tal-pagament effettiv, kif ukoll ordna li l-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-intimati.

<u>Fatti</u>

2. Fl-Avviż tat-Talba tiegħu, ir-rikorrent spjega li huwa istitwixxa proċeduri kontra l-intimati sabiex dawn ikunu kkundannati jħallsuh l-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000) abbażi tal-klawsola 8 tal-kuntratt tat-28 ta' Ottubru, 2016 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco, liema klawsola kienet tgħid:

> *"The Purchasers hereby undertake and bind themselves to pay to Vendor, who accepts, the sum of five thousand Euro (€5,000) upon the installation of the lift in the said block. Furthermore the Vendor binds himself to effect the said installations of the lift within nine (9) months from today, within which period the lift must be functioning. In default of which a penalty of one hundred euro (€100) per day shall be due by the Vendor to the Purchasers until the said lift is installed. Furthermore the vendor hereby binds himself to install a meter (electricity meter) in the common access of the block in order to connect with the said lift."*

<u>Mertu</u>

3. Preċedentement għall-Avviż tat-Talba tiegħu, l-attur kien bagħat ukoll ittra uffiċjali lill-intimati, li permezz tagħha interpellahom sabiex jersqu għall-ħlas tas-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000).

4. L-intimati wieġbu li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda għaliex huma kienu kostretti jħallsu ammonti kbar ta' flus in vista ta' nuqqasijiet da parti tar-rikorrent sabiex il-partijiet setgħu jersqu għall-iffirmar tal-att finali għat-trasferiment tal-fond 'Flat 2', Saint Joseph, Saint Joseph Street, Kirkop, [minn issa 'il-fond']. Qalu wkoll li l-attur għadu ma ppreżenta l-ebda ċertifikat biex juri li dan il-*lift* ġie installat skont is-sengħa u l-arti, jew li jista' jintuża, u għalhekk talbu lit-Tribunal jiċħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż.

5. L-intimat **Mark Anthony Ellul** xehed li skont il-klawsola 8 tal-kuntratt, huwa kellu jħallas is-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000) lir-rikorrent wara li jiġi installat il-*lift* fil-blokk, u kkonferma li dawn il-flus huwa ma ħallashomx. L-intimat qal li huwa biegħ l-appartament akkwistat minnu, u li huwa qatt m'għamel użu mil-*lift.* Qal li sal-ġurnata meta huwa biegħ dan l-appartament, il-*lift* kien għadu mhuwiex installat. Qal ukoll li huwa qatt ma seta' jagħmel użu minn dan il-*lift* għaliex huwa qatt ma għex fl-appartament li kien akkwista fil-blokka żviluppata mir-rikorrent.

6. Ir-rikorrent **Salvu Cutajar** xehed li l-ftehim li l-partijiet kellhom bejniethom datat 28 ta' Ottubru, 2017, kien jispeċifika li l-intimati kellhom iħallsu l-kera tal-*meters* tal-appartament tagħhom, filwaqt li huwa kellu jħallas tal-konsum. Qal li ċ-ċekk bil-ħlas tal-konsum sad-data tal-kuntratt kien għaddieh in-nutar stess lill-intimati dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt, u għal xi raġuni l-intimati ma marrux jagħmlu l-pagament dovut lill-ARMS. Qal li sadanittant huwa ma setax jinstalla t-*3 phase* fil-partijiet komuni tal-blokka għaliex l-ARMS kull

darba kienu jgħidulu li kien hemm kont pendenti fuq l-appartament numru 2, li kien inbiegħ lill-intimati.

7. In-**Nutar Philip Lanfranco**, fl-*affidavit* tiegħu qal li l-konvenju bejn il-partijiet dwar il-fond ġie ffirmat fit-3 ta' Novembru, 2015, u minkejja li dan kien jagħlaq erba' xhur wara, fis-16 ta' Marzu, 2016, l-att finali ta' bejgħ ġie ffirmat fit-28 ta' Ottubru, 2016.

Id-Deċiżjoni Appellata

8. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fid-9 ta' Marzu, 2021, it-Tribunal aċċetta t-talbiet tar-rikorrent u kkundanna lill-intimati jħallsuh s-somma ta' ħamest elef Euro (€5,000), bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali sad-data tal-pagament effettiv, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Konsiderazzjonijiet***

Permezz tal-Avviż tat-Talba, l-attur talab li l-konvenuti jkunu kkundannati jħallsuh ħamest elef euro (€5,000) abbażi tal-klawsola 8 tal-kuntratt tat-28 ta' Ottubru, 2016 ippubblikat min-Nutar Dr Philip Lanfranco. Din il-klawsola (ara fol. 5) taqra hekk:

"The Purchasers hereby undertake and bind themselves to pay to Vendor, who accepts, the sum of five thousand Euro (€5,000) upon the installation of the lift in the said block. Furthermore, the vendor binds himself to effect the said installations of the lift within nine (9) months from today. Within which period the lift must be functioning. In default of which a penalty of one hundred Euro (€100) per day shall be due by the vendor to the Purchasers until the said lift is installed. Furthermore, the vendor hereby binds himself to install a meter (electricity meter) in the common access of the block in order to connect with the said lift."

F'dan il-każ, il-kumpraturi huma l-konvenuti u l-venditur huwa l-attur. L-attur, skont il-kuntratt, għandu jitħallas ħamest elef Ewro mill-konvenuti hekk kif huwa jinstalla l-

lift fil-blokk relattiv entro disa' xhur mid-data tal-kuntratt (jiġifieri sat-28 ta' Lulju, 2017). Sa dik id-data, il-lift kellu jkun mhux biss installat, iżda funzjonabbli.

L-installatur Joseph Azzopardi xehed li l-installazzjoni tal-lift bdiet fl-10 ta' Lulju, 2017 u l-lift kien lest u funzjonabbli fl-24 ta' Lulju, 2017. F'dik l-istess data ġie mgħoddi lill-attur fi stat mitfi iżda wara li ġie ttestjat quddiem l-attur u l-funzjonabilità tiegħu ġiet aċċertata.

Kemm fir-Risposta kif ukoll fix-xhieda tiegħu, Mark Anthony Ellul ammetta li ma ħallasx l-ammont ta' ħamest elef Ewro lill-attur għax qatt ma ngħata ċertifikat li juri li l-lift ġie installat skont is-sengħa u l-arti u li l-lift seta' jintuża.

It-Tribunal ma jistax ma jinnutax li l-klawsola relattiva tal-kuntratt tgħid li l-ammont relattiv kien pagabbli hekk kif il-lift ikun installat u funzjonabbli, u mhux meta jinħareġ ċertifikat jew dokument simili.

Ix-xhieda tal-konvenut Ellul (fol. 17) tikkonfliġġi max-xhieda tal-installatur Azzopardi. Filwaqt li Ellul qal li sa Mejju 2018, il-lift kien għadu mhux installat, Azzopardi qal li fl-24 ta' Lulju, 2017, il-lift kien installat u funzjonabbli u saħansitra ttestjat quddiem l-attur. Fuq dan il-punt, it-Tribunal iktar ser jemmen lill-installatur, li installa l-lift bix-xogħol ta' jdejh. Min-naħa l-oħra, Ellul qal ċar u tond li huwa resaq lejn il-blokk tal-appartamenti forsi xi darbtejn biss.

Fil-fehma tat-Tribunal, il-konvenuti qed jippruvaw jgħidu li l-lift ma setax jitqies funzjonabbli kemm-il darba ma nħareġ ebda ċertifikat minn inġinier. Oltre dak li joħroġ mil-leġislazzjoni sussidjarja hawn taħt diskussa, m'hemmx dubju li dak l-argument tal-konvenuti huwa fattwalment żbaljat. Oġġett jista' jkun funzjonabbli anke jekk ma jkunx għadu nħareġ ċertifikat dwar il-funzjonabbilità.

*Barra minn hekk, il-konvenut qatt ma speċifika x'tip ta' ċertifikat ried. Dan qiegħed jingħad għax ir-Regolament 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 427.37 (Lifts Regulations) jgħid li meta lift jitqiegħed fis-suq, ikun l-obbligu tal-installatur li jara li l-lift kien iddisinjat, manifatturat, installat u ttestjat skont l-esiġenzi tal-Ewwel Skeda tal-istess leġislazzjoni sussidjarja. Jingħad ukoll li jinkombi fuq l-installatur li jlesti d-dokumentazzjoni teknika u jwettaq il-*conformity assessment procedure.

Ħadd mill-partijiet ma ressaq provi dwar dan il-punt, jiġifieri dwar jekk il-lift kienx fil-fatt fi stat ta' konformità mal-leġislazzjoni applikabbli.

Issir referenza anke għal-Leġislazzjoni Sussidjarja 427.63 (Regolamenti dwar Spezzjoni ta' Liftijiet). Ir-Regolament 5 ta' din il-leġislazzjoni sussidjarja jgħid li lift ġdid għandu jkun irreġistrat mal-Awtorità ta' Malta għall-Kompetizzjoni u l-Affarijiet tal-

Konsumatur mill-installatur u għandha tkun ipprovduta wkoll kopja tad-dikjarazzjoni tal-manifattur.

It-Tribunal itenni li lanqas fuq dan il-punt m'hemm provi. Kieku kien hemm xi provi dwar jekk tlestietx din id-dokumentazzjoni jew jekk saritx ir-reġistrazzjoni, it-Tribunal kien forsi jkollu xi ftit fatti oġġettivi f'idejh. Iżda mingħajr provi, it-Tribunal ma jistax iqis l-eċċezzjoni relattiva fondata u għalhekk, abbażi tal-prinċipju bażilari pacta sunt servanda, *jgħaddi sabiex jiċħad dik l-eċċezzjoni. Dwar dan il-prinċipju, it-Tribunal jiċċita s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati fl-ismijiet* ***Gianluca Scala vs. Palazzo Events Limited*** *(deċiża fit-22 ta' Jannar, 2014) u l-każistika hemm ċitata.*

L-eċċezzjoni rimanenti tal-konvenuti tirreferi għal affarijiet li allegatament ġraw qabel il-kuntratt tat-28 ta' Ottubru, 2016 u tgħid li l-konvenuti sofrew spejjeż minħabba nuqqasijiet gravi tal-attur sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt finali. L-uniċi provi dwar iż-żmien qabel seħħ il-kuntratt jinsabu fix-xhieda tan-Nutar Dr Philip Lanfranco, li xehed li saru xi estensjonijiet tal-konvenju u r-riċerki kellhom jiġu aġġornati. Iżda l-allegati spejjeż sofferti qatt ma ġew ikkwantifikati mill-konvenuti. Aktar minn hekk, però, l-Avviż tat-Talba jirrigwarda l-lift biss. Għalhekk, din l-eċċezzjoni, oltre li mhix ippruvata, hija waħda li pjuttost toħroġ 'il barra mill-punt. Jidher ċar, għalhekk, li din l-eċċezzjoni għandha tkun miċħuda wkoll.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal, wara li qara l-atti, sema' x-xhieda u qara d-dokumentazzjoni ppreżentata billi jilqa' t-talbiet kollha tal-attur u b'hekk jikkundanna lill-konvenuti in solidum sabiex iħallsu s-somma ta' ħamest elef euro (€5,000) lill-attur bl-imgħax mid-data tal-preżentata tal-ittra uffiċjali 2301/2017 sad-data tal-pagament effettiv.

It-Tribunal jordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti in solidum*."*

L-Appell

9. L-intimati ressqu l-appell tagħhom minn din id-deċiżjoni fis-26 ta' Marzu, 2021, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"... jogħġobha tirrevoka s-sentenza msemmija fl-ismijiet premessi mit-Tribunal għat-Talbiet iż-Żgħar kif presjeduta mill-Ġudikatur Avv. Juliana Scerri Ferrante LLD, nhar id-29 ta' Marzu, 2021 u minflok tilqa' l-aggravji kollha tal-appellanti magħmula f'dan l-appell u tagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha li jihdrilha xierqa din l-Onorabbli Qorti tal-Appell."*

10. L-appellanti spjegaw li skont il-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet, il-ħamest elef Euro (€5,000) kellhom ikunu dovuti minnhom hekk kif issir l-installazzjoni tal-*lift* fi żmien disa' xhur mid-data tal-kuntratt, jiġifieri sat-28 ta' Lulju, 2017. Qalu li sa dik id-data, il-*lift* kellu mhux biss ikun installat, iżda anki funzjonabbli. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex mix-xhieda tal-appellat kellu jirriżulta li dan ħallas għal-*lift* f'Awwissu tal-2018, u kien biss wara li sar il-ħlas li l-inġinier iċċertifika l-*lift.* L-appellat stess xehed li huwa ma kellux flus għal-*lift* u l-ħlas tiegħu sar wara li huwa biegħ il-*penthouse.* L-appellanti qalu li fil-fatt il-*lift* kien installat f'Lulju tal-2017, iżda baqa' mitfi, kif xehed Joseph Azzopardi, li qal li l-*lift* ġie installat fl-24 ta' Lulju, 2017, imma dan m'għandux jiġi interpretat li l-*lift* kien funzjonabbli f'dik id-data. L-appellanti qalu li ladarba l-*lift* ġie ċċertifikat f'Awwissu tal-2018, dan ifisser li l-*lift* ma setax jintuża qabel, u konsegwentement, kif spjegaw uħud mix-xhieda, dan il-*lift* issakkar b'katnazz.

11. Fit-tieni aggravju tagħhom l-appellanti jgħidu li t-Tribunal ma ta l-ebda konsiderazzjoni lill-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-appellat. Qalu li t-Tribunal kellu jnaqqas l-ammont li kellu jitħallas minnhom lill-appellat, u dan b'rikonoxximent tal-fatt li kellha ssir tpaċija *ex lege* mal-ammonti li kienu ħallsu l-appellanti għan-nom tiegħu minħabba fl-estensjoni tal-konvenju li saret minħabba l-mandati li ġew intavolati kontra l-appellat, u li minħabba fihom il-

kuntratt finali ma setax isir, kif ukoll fir-rigward tal-ammont ta' €210 rappreżentanti l-ħlas li sar minnhom għall-*energy performance certificate* li spiċċaw ħallsu għalih l-appellanti minflok l-appellat. L-appellanti qalu li huma għamlu tajjeb ukoll għall-ammont ta' €799.47 għall-polza tal-assigurazzjoni li tħallset minnhom għal-perijodu ta' seba' xhur minn meta saret il-polza sakemm ġie ffirmat l-att finali ta' trasferiment. L-appellanti qalu li minħabba fin-nuqqasijiet tal-appellat, huma spiċċaw ħallsu s-somma ta' €2,000 aktar minn dak li kellhom iħallsu, u kien għalhekk li huma dejjem offrew u aċċettaw li jħallsu l-ammont ta' €3,000 lill-appellat.

12. L-appellanti qalu wkoll li huma ħassewhom aggravati minħabba l-parti tas-sentenza appellata li tobbligahom iħallsu l-imgħaxijiet mid-data tal-ittra uffiċjali, jiġifieri mit-3 ta' Ottubru, 2017, u qalu li dan ifisser li l-ammont dovut minnhom ser jiżdied b'mod qawwi ħafna. L-appellanti qalu li l-prinċipju li kellu jirregola din il-parti tad-deċiżjoni huwa li *in illiquidis non fit mora,* u l-imgħaxijiet għandhom jiġu likwidati jew ikkomputati 'in linea ta' danni minħabba dewmien fl-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni meta l-oġġett tal-obbligazzjoni jew ħlas ta' somma determinata'.

13. L-appellanti qalu li għalhekk huma la għandhom jeħlu l-ispejjeż tat-Tribunal u lanqas l-ispejjeż ta' dan l-appell. Qalu wkoll li l-prinċipju regolatorju dwar il-ħlas tal-ispejjeż huwa li dawn għandhom jitħallsu mill-parti telliefa, minkejja li kien hemm deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna li stabbilew li l-kap tal-ispejjeż għandu jkun riżultat ta' konsiderazzjoni matura ddettata mill-kuxjenza tal-ġudikant. L-appellanti qalu li kif jirriżulta mill-provi, għandu jirriżulta li huma

offrew li jħallsu ammont ridott lill-appellat, liema offerta l-appellat ma riedx jaċċetta u kien għalhekk li dan intavola l-proċeduri odjerni. L-appellanti qalu li din il-kawża setgħet faċilment ġiet evitata li kieku l-appellat aċċetta l-ammont ridott li kienu disposti li jħallsu l-appellanti.

Ir-Risposta tal-Appell

14. L-appellat fir-risposta tiegħu qal li r-rikors tal-appell ġie ppreżentat fil-Qorti tal-Appell Kriminali, u għalhekk dan ir-rikors għandu jitqies li huwa null u mingħajr effett. Qal ukoll li s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma. L-appellat għamel riferiment għan-nota ta' osservazzjon-ijiet li ppreżenta quddiem it-Tribunal, u qal li hija l-klawsola 8 tal-kuntratt tal-akkwist bejn il-partijiet li timponi l-obbligu fuq l-appellanti li jħallsuh l-ammont ta' €5,000 hekk kif issir l-installazzjoni tal-*lift* u dan ikun funzjonabbli. L-appellat qal li l-*lift* ġie installat u kien funzjonabbli fit-terminu miftiehem bejn il-partijiet, u skont ix-xhieda mogħtija minn Joseph Azzopardi, il-*lift* kien lest u funzjonabbli fl-24 ta' Lulju, 2017. Qal li l-klawsola 8 tal-ftehim imkien ma tispeċifika li l-*lift* kellu jkun iċċertifikat minn inġinier sabiex ikun jista' jitħaddem. Qal ukoll li huwa mexa entro l-parametri tal-kuntratt tal-akkwist, u hija l-parti l-oħra li qiegħda tippretendi li tiġi applikata kundizzjoni li ma kinitx miftiehma bejn il-partijiet.

15. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellat qal li l-pretensjonijiet li l-appellanti ressqu fir-risposta tagħhom kellhom jitressqu f'kontro-talba appożita, xi ħaġa li mill-atti ma jirriżultax li saret. Qal ukoll li l-appellanti ma eżerċitaw l-ebda jedd li tagħtihom il-liġi sabiex jinfurzaw dak li

huma jippretendu li għandhom jedd għalih, u għalhekk it-Tribunal kien korrett meta ma ħa l-ebda konjizzjoni tal-pretensjonijiet tagħhom. Fi kwalunkwe każ, żied l-appellat, il-pretensjonijiet tal-appellati mhumiex ġustifikati, u dan għaliex l-estensjoni tal-konvenju ma ntalbitx għaliex huwa kellu xi tort, imma qal li din intalbet għaliex in-Nutar tal-bank HSBC ried aktar riċerki, u huwa ma kellu l-ebda kontroll fuq dan. Qal ukoll li kien in-Nutar tal-appellanti li ħa ħsieb ir-riċerki. Qal ukoll li l-*energy performance certificate* sar minnu u tħallas minnu, u jekk l-appellanti għażlu li jagħmlu ċertifikat ieħor tal-EPC, din kienet għażla tagħhom. Qal ukoll li l-assigurazzjoni hija xi ħaġa li jrid jieħu ħsiebha x-xerrej tal-proprjetà u fil-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet m'hemm imkien stipulat li huwa kellu jieħu ħsieb dawn l-ispejjeż hu.

16. L-appellat għamel riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanti u qal li s-somma ta' ħamest elef Euro kienet imposta fil-klawsola 8 tal-kuntratt tal-akkwist fl-atti tan-Nutar Lanfranco, u dan il-ħlas kellu jsir dakinhar li jiġi installat il-*lift* fil-blokk, u dan ikun funzjonabbli. L-appellat qal li mill-atti għandu jirriżulta li huwa bagħat diversi interpellazzjonijiet għall-ħlas, liema ħlas baqa' ma sarx. L-appellat qal li l-ammont mitlub minnu huwa ċert, likwidu u dovut skont il-kuntratt, u għaldaqstant l-imgħax għandu jiddekorri mid-data tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Ottubru, 2017.

17. B'riferiment għall-aggravju dwar l-apporzjonament tal-ispejjeż tal-kawża, l-appellat qal li kif spjegaw l-appellanti nfushom, l-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mill-parti telliefa f'kawża. L-appellat qal li huwa sofra danni minħabba li l-appellanti rrifjutaw li jħallsuh, għaliex tilef l-użu tal-kapital tiegħu.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

18. Il-Qorti sejra tibda billi tikkonsidra l-eċċezzjoni tal-appellat li r-rikors tal-appell ippreżentat mill-appellanti huwa null għaliex skont l-appellat ir-rikors ġie intavolat fil-Qorti tal-Appelli Kriminali minflok fil-Qorti tal-Appell (Ċivili). Mill-provi u mid-dokumenti esebiti għandu jirriżulta li fil-fatt il-kelma 'Kriminali' hija maqtugħa bil-linka u għalhekk l-appell ġie intavolat b'mod korrett quddiem din il-Qorti li tisma' l-appelli ċivili (inferjuri). Għaldaqstant din il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni tal-appellat.

L-ewwel aggravju: *[fil-fehma tal-appellanti, il-lift kellu mhux biss ikun installat, iżda jkun funzjonabbli]*

19. Il-Qorti sejra tgħaddi biex tindirizza dan l-ewwel aggravju tal-appellanti, li permezz tiegħu huma jgħidu li l-obbligu tal-appellat ma kienx biss li jassigura li l-*lift* jiġi installat entro t-terminu miftiehem bejn il-partijiet, imma anki li dan il-*lift* ikun funzjonabbli. It-Tribunal f'dan ir-rigward iddeċieda li ladarba l-ftehim bejn il-partijiet kien jikkontempla biss l-installazzjoni tal-*lift,* u mhux ukoll iċ-ċertifikazzjoni tiegħu minn inġinier, dan ifisser li l-obbligu tal-appellat ġie sodisfatt. L-appellanti spjegaw li huma ma jaqblux ma' din l-interpretazzjoni mogħtija mit-Tribunal għaliex l-installatur tal-*lift* fix-xhieda tiegħu qal li minkejja li l-*lift* kien installat u lest sabiex jintuża fl-24 ta' Lulju, 2017, dan il-*lift* baqa' mitfi għal xi żmien għaliex iċ-ċertifikazzjoni tal-inġinier kienet għadha ma saritx. L-appellant fix-xhieda tiegħu qal li l-*lift* kien imsakkar b'katnazz u ma setax jintuża għal perijodu twil ta' żmien wara li saret l-installazzjoni tiegħu. Dan huwa fatt li ġie kkonfermat mill-appellat innifsu waqt ix-xhieda li huwa ta quddiem it-

Tribunal, fejn ikkonferma li l-*lift* kien ġie ċċertifikat madwar tliet xhur qabel, jiġifieri f'Lulju tal-2018, sena wara li dan ġie installat.

20. Il-Qorti tqis li hawn ikun pertinenti li tagħmel riferiment għall-konsiderazzjonijiet li għamlet din l-istess Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **S N Developments Limited *vs.* Patrick Tanti u Sharon Tanti** tat-22 ta' Mejju, 2009:

> "Hu prinċipju ġenerali assodat fid-dritt illi min jindaħal għal biċċa xogħol għandu jassigura li jibdiha u jtemmha skont it-termini u l-pattijiet akkordati, u fuq kollox, skont il-kriterju bid-diliġenza tal-*bonus paterfamilias* għal liema jirreferi l-artikolu 1132(1) tal-Kodiċi Ċivili. Tissokta tippreċiża l-ġurisprudenza f'materja ta' appalt illi "jekk ix-xogħol li jifforma l-oġġett ta' appalt ma jkunx kollu lest, jew ma jkunx kollu esegwit skont is-sengħa, l-appaltatur mhux intitolat jippretendi l-ħlas tal-prezz stipulat in konsiderazzjoni ta' dan ix-xogħol, għax meta x-xogħol li għalih ikun ġie pattwit prezz determinat ma jkunx kollu lest, l-appaltatur ma jistax jitlob il-ħlas, la kollu u lanqas parti minnu." Ara, fost oħrajn, **"Antonio Pisani vs Carmelo Debattista"**, Prim'Awla, Qorti Ċivili, 8 ta' Mejju, 1958, u **"John Portelli vs Thomas Ritchie"**, Prim'Awla, Qorti Ċivili, 21 ta' Marzu, 1960;
>
> Premess dan, jirriżulta mill-iskrittura ta' ftehim ta' appalt tal-20 ta' Mejju, 2004 illi, *inter alia,* is-soċjetà attriċi kellha tinstalla lift bis-sistema *hydraulic* fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti. Din l-obbligazzjoni prinċipali, anke jekk tardivament u mhux fiż-żminijiet miftiehma, ġiet esegwita. Fuq dan il-partijiet jikkonkordaw. L-istess skrittura ta' ftehim imkien ma tirreferi espressament għaċ-ċertifikazzjoni tiegħu, li *del resto,* skont ir-Regolamenti tal-Avviż Legali 370 tal-2002 (Lift Regulations, 2002) magħmula taħt il-Products Safety Act, hu ta' pertinenza u ta' obbligu f'min ikun effettivament installa l-*lift,* f'dan il-każ, is-soċjetà D&S Lifts Limited. Tqum hawn il-mistoqsija jekk, nonostante li ċ-ċertifikazzjoni ma tissemmix *expressis,* kellux lil din jiġi attribwit dik l-obbligazzjoni, anke jekk sekondarja, kontenenti karattru ta' essenzjalità għal dik l-obbligazzjoni l-oħra primarja. Jekk it-tweġiba hi fil-pożittiv allura wieħed jista' jargomenta illi, ankorke ċ-ċertifikat kellu jiġi rilaxxat minn kumpannija terza li installat il-*lift,* kien dover tas-soċjetà appaltatriċi li ma tibqax passiva u, inversament, li tagħmel dak kollu meħtieġ għall-otteniment tal-istess ċertifikat mingħand min, skont ir-regolamenti, kien fid-dmir li jemettih. Xort'oħra, hu

ried juri li kienet teżisti impossibilità sopravvenuta li ma kinitx tiddependi mill-volontà tiegħu;

Issa jekk wieħed joqgħod għax-xhieda ta' Maurice Spiteri, rappreżentant tal-kumpannija D&S Lifts Limited (fol. 38) isib li din il-kumpannija ma rrilaxxatx iċ-ċertifikat de quo għax, skont ix-xhud, għadha ma tħallsitx għalih. Wieħed presumibbilment jistenna li dan il-ħlas kellu jsir mis-soċjetà attriċi li kkommissjonat l-installazzjoni. Veru li r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi xehed li skont l-Owners Association Agreement, l-akkwist ta' ċertifikat bħal dan assumietu din l-Assoċjazzjoni iżda imbagħad lanqas ma jgħid illi l-istess Assoċjazzjoni assumiet ukoll il-ħlas relattiv għall-akkwist tiegħu;

Aċċettat, *gratia argomenti,* li kien hemm f'dan il-każ anke dak il-patt sekondarju sottintiż, min-naħa l-oħra lanqas ma jista' jisfuġġi mill-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti l-fatt importanti li jemani mir-riżultanzi probatorji u l-aktar ta' dik il-kondotta assunta mill-konvenuti appellati *ex post facto* l-installazzjoni tal-*lift.* Huma ħadu konsenja tal-appartament mibjugħ lilhom u wkoll tal-partijiet komuni, meritu, flimkien max-xogħlijiet interni fil-*flat,* tal-ftehim tal-appalt. Mhux dan biss. Huma, ukoll, sa minn Marzu 2006 bdew jagħmlu użu mil-*lift* hekk installat fil-blokk ta' *flats* u pparteċipaw ukoll, bis-saħħa tal-ftehim bejn l-Owners Association u s-soċjetà D&S Lifts Limited, mill-manutenzjoni tal-istess *lift.* Fil-fehma tal-Qorti din il-qagħda tbiddel ix-xenarju għax turi illi, almenu taċitament, huma aċċettaw l-eżekuzzjoni tal-appalt bla ebda riserva. Dan fis-sens illi dik il-kondotta minnhom persegwita kienet tispjega illi l-appalt esegwit mis-soċjetà appellanti kienet konformi għall-ftheim. Fil-ħsieb tal-Qorti din il-qagħda tal-eżistenza tal-aċċettazzjoni mill-appellati tal-appalt b'dik il-kondotta tagħhom kellha tikkostitwixxi *quaestio facti* li t-Tribunal kien messu ssofferma u rraġuna sew dwarha."

21. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ, kuntrarjament għad-deċiżjoni appena ċċitata, minkejja li l-*lift* kien ġie installat, minn imkien ma jirriżulta li dan kien qed jiffunzjona, tant hu hekk li Joseph Azzopardi stess fix-xhieda tiegħu qal li dan il-*lift* tħalla mitfi sakemm ġie ċċertifikat minn inġinier. Dan ifisser li l-appellanti ma setgħux jagħmlu użu mil-*lift,* u l-appellant kien korrett meta qal fix-xhieda tiegħu li l-*lift* kien imsakkar b'ċavetta u ma setax jintuża. Il-Qorti tqis ukoll li l-fatt li l-appellanti ma kinux f'qagħda li jagħmlu użu mil-*lift* għaliex huma biegħu l-

appartament tagħhom wara xi żmien, huwa għal kollox immaterjali għal din il-vertenza. Dak li jrid jiġi deċiż u stabbilit f'din il-vertenza huwa jekk l-obbligu impost fuq l-appellat permezz tal-klawsola 8 tal-kuntratt, jiġifieri dik li l-*lift* ikun '*functioning*', ġiex sodisfatt jew le. Il-Qorti, wara li evalwat il-provi kollha prodotti, tqis li meta Joseph Azzopardi nstalla l-*lift*, dan il-*lift* għalkemm seta' jiffunzjona *('functionable'),* ma kienx qiegħed jiffunzjona *('functioning')*, għaliex kien imsakkar b'ċavetta sabiex ma jintużax. Il-*lift* ma kiex qed jiffunzjona wkoll għaliex kien sprovvist miċ-ċertifikazzjoni meħtieġa kif titlob il-Leġislazzjoni Sussidjarja li tirregola din il-materja. Dan ifisser li l-appellat naqas milli jissodisfa l-obbligi assunti minnu fil-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, u għalhekk ma kienx ġustifikat jippretendi ħlas, la parzjali u lanqas komplut, għaliex il-*lift* ma kienx '*functioning*'. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa mistħoqq, u għalhekk qegħda tilqgħu.

22. Peress li l-kumplament tal-aggravji sollevati mill-appellanti huma bbażati fuq l-eventwalità li l-Qorti kellha tiċħad li l-ewwel aggravju tagħhom, u ċjoé huma msejsa fuq pretensjonijiet li tresqu bi tpaċija *ex lege* għall-pretensjoni tal-appellat, il-Qorti qiegħda tqis li m'hemmx lok li tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħhom. Fi kwalunkwe każ din il-Qorti tqis li l-pretensjonijiet li għandhom l-appellanti kellhom jinġiebu fil-forma ta' kontro-talba ppreżentata kontestwalment mar-risposta tagħhom, u għalhekk f'dan l-istadju mhumiex ġustifikati jgħidu li t-Tribunal ma ħax konjizzjoni tal-pretensjonijiet tagħhom, partikolarment meta jirriżulta li l-pretensjonijiet tagħhom ma ġewx ikkwantifikati lanqas fir-risposta għar-rikors promutur.

23. Il-Qorti qiegħda tordna li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellat.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqa' l-ewwel aggravju tagħhom, filwaqt li m'hija qiegħda tieħu konjizzjoni tal-ebda wieħed mill-aggravji l-oħra sollevati minnhom.

Spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur