FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 15 ta' Dicembru 2023

Rikors Numru: 246/2020 MLF

Domenic Azzopardi
u martu Phyllis Azzopardi

vs

Andre Apap

Il-Qorti

1. Rat l-avviz tal-atturi fejn talbu sabiex il-konvenut jigi kkundannat ihallashom is-somma ta' hdax-il elf seba mija u sebgha u sebghin euro u sbatax-il centezmu (€11,777.17) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' sebat elef, mitejn u wiehed u sebghin Euro (€7,271), danni inkorsi mill-mittenti fi hlasijiet illi kellhom jeffetwaw favur Marco Mizzi (ID297180M) u martu, Diane Mizzi Hammett (ID90383M), ta' 183 Fl.2 Triq Bajada, Haz-Zabbar, kif ukoll fi hlasijiet illi kellhom jaghmlu direttament lil Peter Paul Ciantar, cioe lilll-appaltur inkarigat mill-imsemmija konjugi Mizzi b'rizultat ta' skular ta' ilma ghal gewwa l-appartament taghhom, liema skular ta' ilma sehh unikament b'tort, negligenza, imperizja, nuqqas ta' harsien tar-regoli tas-sengha u l-arti, u inadempjenza kuntrattwali da parti tal-konvenut qua appaltur inkarigat mill-atturi sabiex jezegwixxi xogholijiet konsistenti fil-kostruzzjoni u *finishing* ta' penthouse fl-arja sovrastanti l-appartament tal-imsemmija Mizzi, liema hlas sar permezz ta' zewg cekkijiet u bank draft

illi lkoll gew imsarrfa u li kopji taghhom gew annessi mar-rikors promotur u immarkati komplessivament bhala Dok. 'A' u, in kwantu ghas-somma ta' erbat elef, hames mija u sitt euro u sbatax-il centezmu (€4,506.17), danni inkorsi mill-atturi fi hlasijiet ta' imghaxijiet lil APS Bank p.l.c. fuq self bankarju illi hadu l-atturi ghall-kostruzzjoni tal-penthouse imsemmija, liema imghaxijiet iddekorew fil-perjodu ta' bejn l-1 ta' Jannar 2019 u t-2 ta' Jannar 2020 u saru dovuti lil din is-socjeta bankarja billi l-atturi ma setghux ibieghu l-penthouse imsemmija di propjeta taghhom fiz-zmien minnhom prevvist u dan unikament minhabba l-inadempjenza tieghu billi minkejja illi fil-kuntratt tal-appalt minnu iffirmat mal-atturi (Dok. 'B' anness mar-rikors promotur) hu obbliga ruhu illi jlesti x-xoghol ta' kostruzzjoni u *finishing* kollu tal-penthouse imsemmija sal-4 ta' Lulju 2018 hu m'onorax din l-obbligazzjoni bl-iktar mod assolut tant illi l-mittenti kellhom jinkarigaw lil terzi sabiex ikomplu x-xoghol originarjament inkarigat lilu, u dan kif johrog mill-istatements tal-bank in kwistjoni illi kopji taghhom gew annessi komplessivament mar-rikors promotur bhala Dok. 'C', mill-konvenju relattiv u datat it-23 ta' Gunju 2018 (Dok. 'D' anness mar-rikors promotur) u mill-estensjonijiet tat-terminu ta' validita tal-imsemmi konvenju, kif jidher fuq l-istess konvenju u mill-iskritturi ta' estensjoni annessi komplessivament bhala Dok. 'E'.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 413/2020 ipprezentata fir-registru ta' din il-Qorti ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta fil-11 ta' Frar 2020 fl-istess ismijiet u bl-imghax legali mill-1 ta' Jannar 2019 sad-data tal-effettiv pagament.

2. Rat li l-konvenut ma deherx, ghalkemm kien debitament notifikat, u mill-atti lanqas jirrizulta li pprezenta risposta.

3. Semghet ix-xhieda u rat l-atti kollha ta' dawn il-proceduri.

4. Rat li l-konvenut baqa' qatt ma deher matul dawn il-proceduri, u lanqas ma ressaq provi, nonostante li inghata opportunita li jaghmel dan, u li fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2023, din il-Qorti iddikjarat il-provi tieghu maghluqa.

5. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli avukat difensur tal-atturi.

Il-Fatti

6. Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

(i) B'kuntratt t'appalt li m'ghandux data,[1] l-atturi inkarigaw lill-konvenut sabiex jesegwixxi xoghol ta' kostruzzjoni u *finishing* ta' *duplex penthouse* fl-arja proprjeta taghhom, liema arja tigi fuq l-appartament tal-konjugi Marco Mizzi u Dianne Mizzi Hammett.

(ii) Skond il-kuntratt, il-konvenut kellu jibda ix-xoghol fl-4 t'April 2018 u jlestih sal-4 ta' Lulju 2018.

(iii) Fit-23 ta' Gunju 2018, l-atturi iffirmaw konvenju ma' Owen John Attard u Arianne Pace, fejn obbligaw rwiehhom li jbieghulhom id-*duplex penthouse* li kienet ghadha qieghda tinbena. Dan il-konvenju kien validu sat-18 ta' Dicembru 2018.

(iv) Fl-affidavit tieghu, l-attur jghid li l-konvenut dam hafna biex ezegwixxa l-appalt lilu moghti, u konsegwenza ta' dan, il-konvenju kellu jigi estiz hames (5) darbiet. Dawn l-estensjonijiet tal-konvenju gew konfermati min-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona fl-affidavit tieghu. Il-kuntratt finali ta' bejgh spicca biex gie iffirmat fis-7 ta' Jannar 2020.

(v) Peress li l-atturi ma setghux ibighu id-duplex penthouse fiz-zmien minnhom previst, huma komplew jinkorru l-interessi fuq is-self bankarju illi kellhom mal-APS Bank Malta p.l.c., liema self kien marbut mal-kostruzzjoni u finishing ta' din il-penthouse. Ghaldaqstant, l-atturi qieghdin jissottomettu illi l-konvenut ghandhu jirrifondilhom l-imghax zejjed li huma kellhom ihallsu, konsegwenza li lesta x-xoghol tardivament.

(vi) In oltre, l-attur jghid li l-perit inkarigat minnu, il-Perit Kyle Vella kien ta' istruzzjonijiet lill-konvenut sabiex ma jnehhix il-kontrabejt u l-madum tac-

[1] Ara fol. 39 tal-process.

ceramika fil-*washroom*, qabel ma jigi zviluppat it-tielet (3) livell ta' bini. L-attur jghid li l-konvenut injora dawn l-istruzzjonijiet, u nehha l-kontrabejt u l-madum qabel ma gie zviluppat it-tielet (3) livell ta' bini u addirittura halla l-konkrit kompletament mikxuf. Dan gie konfermat mill-Perit Kyle Vella fl-affidavit tieghu.

(vii) Konsegwenza ta' dan l-agir tal-konvenut, dahal hafna ilma tax-xita gol-proprjeta sottostanti l-arja in kwistjoni, u cioe go l-appartament tal-konjugi Marco Mizzi u Dianne Mizzi, u din ix-xita ikkawzat hsarat u tbajja lis-soffitt tal-gypsum, lill-hitan, u lis-sistema tal-elettriku ta' dan l-appartament. L-ilma tax-xita baqa' nizel ghal gol haunt li jinsab fil-livell terran. Ghalhekk l-atturi qieghdin jippretendu li jigu rizarciti l-flus li hallsu sabiex tissewwa l-hsara li sehhet fl-appartament sottostanti, tort tan-negligenza tal-konvenut.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

7. Il-pretensjonijiet tal-atturi isibu l-komfort taghhom mhux biss bix-xhieda tal-attur innifsu, u varji dokumenti minnu ezebiti sabiex jiggustifika l-ammont minnu pretiz, izda wkoll mix-xhieda tal-Perit Kyle Vella, in-Nutar Alexander Sciberras Trigona, u r-rapprezent tal-Bank APS, Charmaine Psaila Raji.

8. Kif diga inghad, il-konvenut qatt ma deher f'dawn il-proceduri, qatt ma ntavola risposta, u lanqas ipproduca provi, u dan minkejja li kien gie debitament notifikat.

9. Il-Qorti ma ghandha l-ebda raguni valida ghalfejn tiddubita mill-veracita ta' dak li qalu ix-xhieda prodotti mill-atturi u mid-dokumenti ezebiti mill-istess xhieda.

10. Id-data originali tal-konvenju kienet tiskadi hames (5) xhur wara l-4 ta' Lulju 2018, id-data li fiha skond il-kuntratt ta' appalt il-konvenut kellu jkun lest mix-xogholijiet li gie inkarigat li jaghmel fid-duplex penthouse. l-kuntratt ta' bejgh finali gie iffirmat fis-7 ta' Jannar 2018, ghax il-konvenju kellu kull darba jerga' jiggedded ghax ix-xogholijiet kienu ghadhom mhux lesti, kif jirrizulta mill-estensjonijiet tal-konvenju li gew ipprezentati. Konsegwentement, m'hemmx dubbju li l-konvenut huma responsabbli ghad-danni li soffrew l-atturi konsegwenza tar-ritard tieghu li jikkompleta x-xogholijiet.

11. Mid-dokumenti ezebiti, mix-xhieda tal-attur u ta' Charmaine Psaila Raji, rapprezentant tal-Bank APS jirrizulta, li l-imghax addizzjonali li l-atturi kellhom ihallsu lil Bank fuq is-self li kellhom, kien komplessivament t'erbat elef, hames mija u sitt Euro u sbatax-il centezmu (€4,506.17).

12. In oltre, mix-xhieda tal-Perit Kyle Vella jirrizulta li d-danni li sofrew Marco Mizzi u martu Diane Mizzi Hammett fl-appartament taghhom, kagunati minn perkolazzjoni ta' ilma tax-xita, kienu konsegwenza diretta tal-fatt li l-konvenut ma mexiex mal-istruzzjonijiet li tah l-istess Perit Vella, biex ma jnehhix il-kontrabejt u l-madum tac-ceramika tal-*washroom* qabel ma jigi zviluppat it-tielet (3) livell ta' bini, kif ukoll halla l-konkrit mikxuf.

13. Mix-xhieda tal-attur u d-dokumenti minnu prodotti jirrizulta li l-atturi kellhom ihallsu s-somma globali ta' sebat elef, mitejn u wiehed u sebghin Euro (€7,271.00) biex jaghmlu tajjeb ghal hsarat sofferti mill-konjugi Mizzi fl-appartament taghhom. Hawnhekk ukoll fl-opinjoni konsiderata ta' din il-Qorti, l-konvenut huwa responsabbli ghal hsara kagunata lill-appartament tal-konjugi Mizzi, stante li din il-hsara saret konsegwenza tan-negligenza tieghu, u ghalhekk ghandu jigi ikkundannat jirrizarcixxi lill-atturi s-somma li huma hallsu biex jaghmlu tajjeb ghal dawn id-danni.

14. Ghaldaqstant l-ammont totali li l-konvenut ghandu jhallas lill-atturi huwa ta' hdax-il elf, seba' mija u sebgha u sebghin Euro u sbatax-il centezmu (€11,777.17).

15. L-atturi qieghdin jitolbu li l-imghax ghandu jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar 2019, stante li l-ewwel estensjoni tal-konvenju giet iffirmata fl-1 ta' Dicembru 2018.[2] Fl-ewwel lok, il-Qorti tirrileva li dan l-argument jista' japplika biss ghal dik il-parti tad-danni li tirrapprezenta l-imghax zejjed li l-atturi kellhom ihallsu lill-Bank APS, u ma tapplikax ghal flus li l-atturi hallsu ghad-danni kagunati lill-appartament sottostanti, li mid-dokumenti ezebiti jirrizulta li thallsu bejn l-20 ta' Dicembru 2019 u il-21 ta' Jannar 2020.[3] In vista tal-fatt li d-danni kollha reklamati huma naxxenti minn obbligazzjonijiet civili u mhux kummercjali, l-imghax ghandu jibda jiddekorri min-notifika tal-ewwel att gudizzjarju li interpella lill-konvenut sabiex ihallas id-danni.

[2] Ara fol. 61 tal-process.
[3] Ara fol. 2-4 tal-process.

16. Ghalkemm fir-rikors promotur hemm riferenza ghal ittra ufficjali 413/2020 li intbaghatet lill-konvenut sabiex ihallas id-danni, kopja ta' din l-ittra ufficjali ma gietx ezebita in atti, u ghalhekk ma jirrizultax jekk din l-ittra ufficjali gietx effettivament notifikata lill-konvenut. Mill-atti jirrizulta li l-ewwel att gudizzjarju sabiex jithallsu d-danni li gie notifikat lill-konvenut huwa r-rikors promotur. Dan ir-rikors promotur gie notifikat lill-konvenut fid-19 ta' Frar 2021, u ghaldaqstant l-imghax ghandu jibda jiddekorri minn din id-data.

Konkluzjoni

17. Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi billi:

1. tilqa' limitatament it-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut ihallas is-somma ta' hdax-il elf seba mija u sebgha u sebghin euro u sbatax-il centezmu (€11,777.17) lill-atturi, flimkien mal-imghax legali dovut mid-19 ta' Frar 2021 sad-data tal-hlas tal-pagament effettiv.

18. L-ispejjez kollha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 413/2020, ghandhom jigu subiti mill-konvenut.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur