QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 18 ta' Jannar, 2024.

Numru 12

Rikors numru 59/21/2 BS

George Grech u Anthony Grech

v.

Albert Lupi Spencer u Melissa Lupi Spencer

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-konvenuti Lupi Spencer minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) nhar it-28 ta' April, 2023, li permezz tagħha wara li astjeniet milli tqis it-talbiet tal-atturi minħabba li l-mertu tat-tilwima li l-atturi kellhom mal-konvenuti ġie ddikjarat bħala eżawrit waqt li kienet għaddejja

l-kawża, issoktat billi ordnat lill-konvenuti sabiex iħallsu l-ispejjeż kollha marbuta mal-kawża.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-24 ta' Novembru, 2021, l-atturi George u Anthony Grech fissru li huma sidien ta' appartamenti li jiffurmaw parti minn blokk ta' bini, magħruf bħala '*Ganton*', fi Triq Santa Marija, Marsalforn, fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex. Spjegaw li l-konvenuti Lupi Spencer, li huma s-sidien tal-arja li tiġi fuq din il-blokka, bdew xogħlijiet ta' bini fuq din l-arja u waqt li kienu qegħdin isiru dawn ix-xogħlijiet, imblokkaw u għattew l-arja tax-xaft li sservi kemm għas-servizzi tal-appartamenti, kif ukoll għall-arja u ventilazzjoni neċessarja.

3. L-atturi jsostnu li skont il-kuntratt tal-akkwist tal-10 ta' Novembru, 2017, il-konvenuti ntrabtu li jipprovdu aċċess għall-ogħla bejt permezz ta' *spiral staircase* (garigor) mill-partijiet komuni, madankollu bil-bini u bit-tisqif tal-arja, il-konvenuti naqsu milli jipprovdu dan l-aċċess. Minħabba f'hekk, billi fil-fehma tal-atturi, dan l-aġir tal-konvenuti huwa wieħed abbużiv u illegali u billi l-konvenuti baqgħu ma għamlu xejn, minkejja li nbagħtitilhom ittra uffiċjali fis-27 ta' Mejju, 2021 sabiex ineħħu kull ħaġa li qiegħda tgħatti l-imsemmi xaft, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali)

sabiex:

«1. Tikkundanna lill-konvenut [recte: konvenuti] biex ineħħu kull ħaġa li għamlu li permezz tagħha għattew l-arja tax-xaft interna tal-blokk ta' appartamenti magħruf bħala "Ganton", Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu [recte: lilhom] prefiss;

2. Jipprovdu aċċess għall-ogħla bejt tal-blokk imsemmi billi jipprovdi [recte: jipprovdu] spiral staircase kif huma tenuti li jagħmlu skont l-att tal-akkwist;

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jagħmlu huma stess l-operazzjoni ta' tneħħija ta' kull ħaġa li qiegħda tgħatti x-xaft intern tal-blokk ta' appartamenti fuq imsemmija kif ukoll l-aċċess permezz ta' spiral staircase taħt is-superviżjoni ta' Arkitett u Inġinier Ċivili li jiġi għal dan il-fini nominat;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenut [recte: konvenuti] għas-subizzjoni.»

4. Il-konvenuti Albert u Melissa Lupi Spencer wieġbu fit-8 ta' Frar, 2022 u qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi;

2. Illi din il-kawża hekk kif imressqa mill-atturi saret biss b'pika kontra l-konvenuti u dan għar-raġuni illi wara illi huma ttrasferew is-sehem tagħhom mill-arja sovrastanti l-blokk Ganton, Triq Marija, Marsalforn limiti taż-Żebbuġ, Għawdex inbidlu l-Policies tal-Awtorità tal-Ippjanar u l-valur tal-proprjetà trasferita żdied konsiderevolment;

3. Illi kif jindikaw l-atturi nfushom il-konvenuti fil-preżenti qegħdin jagħmlu xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-proprjetà tagħhom liema xogħlijiet għadhom mhux kompletati;

4. Illi t-talba sabiex isir spiral staircase fil-partijiet komuni hija intempestiva stante li kien u għadu proġettat li dan isir b'dana però illi stante n-natura tax-xogħlijiet li għadhom għaddejjin dan għadu ma jistax jitpoġġa fil-preżent. Il-konvenuti kienu u għadhom se jirrispettaw l-obbligu assunt minnhom sabiex jipprovdu aċċess għall-ogħla bejt u fil-preżent qiegħed jiġi provdut mezz alternattiv għal aċċess fuq il-bejt sakemm proprju jiġi mqiegħed l-[i]spiral staircase fil-partijiet komuni;

> *5. Illi l-esponenti bl-ebda mod u manjiera ma mblokkaw jew għattew l-ajra tax-xaft. Waqt il-fażi ta' kostruzzjoni ġara inċident fejn kantun waqa' fil-partijiet komuni bil-konsegwenza li l-atturi soffrew xi danni, għal liema danni l-konvenuti immedjatament wettqu r-riparazzjonijiet neċessarji a spejjeż tagħhom u proprju sabiex jiġi evitat inċident milli jerġa' jirrepeti ruħu fuq l-wiċċ tax-xaft kien jitqiegħed "għatu" tal-perspex miftuħ mill-ġnub li kien hemm preċedentement meta l-konvenuti xtraw il-proprjetà tagħhom;*
>
> *6. Illi x-xaft dejjem kien u għadu proġett li jkun mikxuf u dan proprju kif jirriżulta mill-permessi approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar PA/4560/18 u PA 7325/20.*
>
> *7. U dan kollu bl-ispejjeż kontra l-atturi.»*

5. Fis-seduta tas-6 ta' Lulju, 2022 sar dan il-verbal li ġej:

> *«Dr Alfred Grech għall-attur jiddikjara illi fil-mori ta' dina l-kawża u eżattament mill-aħħar differiment sal-lum il-konvenut għamel xogħlijiet b'tali mod illi bena ix-shaft illi jikkonforma mal-pjanijiet u pjanti rispettivi kif ukoll ipprovda l-aċċess fuq l-ogħla bejt. Jiddikjara wkoll illi l-konvenut għatta l-apertura tax-shaft permezz ta' ħġieġa u sakemm din il-ħġieġa hija intiża sabiex tilqa' l-ilma tax-xita u hija xi ħaġa li tista' tinqala' l-mertu huwa eżawrit.*
>
> *Dr Daniel Calleja għall-konvenut jiddikjara illi x-xogħlijiet imsemmija f'din il-kawża kienu ilhom sejrin kemm qabel inbdew dawn il-proċeduri u ġew finalizzati proprju fil-mori ta' dawn l-istess proċeduri illi l-konvenut jikkonferma illi l-ħġieġa tista' tinqala'.*
>
> *In vista ta' dak dikjarat, Dr Alfred Grech jiddikjara li se jċedi l-mertu però jżomm ferm il-kap tal-ispejjeż.»*

6. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' April, 2023, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali), filwaqt li astjeniet milli tiddeċiedi l-mertu tat-talbiet tal-atturi, ordnat li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenuti għal dawn ir-raġunijiet li ġejjin:

> *«L-atturi fetħu l-kawża odjerna kontra l-konvenuti billi dawn tal-aħħar wara li xtraw il-washrooms u l-arja tagħhom mingħand is-sidien tal-blokka fejn l-atturi għandhom l-appartamenti proprjetà tagħhom, bdew xogħlijiet ta' kostruzzjoni u waqt li kienu għaddejjin ix-xogħlijiet għalqu*

ix-xaftijiet. L-atturi oġġezzjonaw għal dan u pproċedew bil-kawża biex il-Qorti tordna lill-konvenuti jneħħu kull imblokk tax-xaftijiet u biex jipprovdu aċċess għal fuq il-bejt kif kienu obbligati li jagħmlu skont il-kuntratt ta' akkwist.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom jilqgħu għat-talbiet tal-atturi billi jgħidu li l-kawża mill-atturi saret b'pika u xejn aktar. Jgħidu li t-talba sabiex isir taraġ garigor hija intempestiva billi dan it-taraġ għadu ma ġiex installat għax ix-xogħlijiet għadhom għaddejjin. Rigward l-imblokk tax-xaftijiet jgħidu li dan kellu jsir wara li seħħ inċident u li tali imblokk huwa biss ilqugħ. Jgħidu wkoll li llum reġa' tpoġġa tamboċċ fuq ix-xaft tas-servizzi bħal ma kien hemm qabel.

Ikkunsidrat

Mill-atti jirriżulta li l-konvenuti xtraw l-arja mingħand is-sidien tal-appartamenti fil-blokka u fost dawn is-sidien hemm l-atturi. Jirriżulta wkoll li l-konvenuti bdew xogħlijiet ta' kostruzzjoni u matul dawn ix-xogħlijiet ingħalqu x-xaftijiet. Għal dan l-atturi oġġezzjonaw.

Mill-atti jirriżulta li fuq il-bejt inkwistjoni hemm żewġ xaftijiet (a fol 130 tal-proċess). Bil-kostruzzjoni li qed issir mill-konvenuti wieħed mix-xaftijiet spiċċa ġewwa l-binja tal-konvenuti mentri l-ieħor għadu fuq barra.

Matul il-prosegwiment tal-kawża l-konvenuti rripristinaw l-ilqugħ tax-xaft li għadu fuq il-bejt billi għamlu tamboċċ b'tali mod li tidħol l-arja u l-ventilazzjoni (a fol 131 tal-proċess).

Ix-xaft li spiċċa fil-binja huwa propost li jsirulu l-ġnub tal-ħġieġ u jibqa' tiela' sas-saqaf biex l-arja u l-ventilazzjoni ma jkunux kompromessi.

Issa minkejja li l-attur ċeda l-kawża fil-mertu għax il-konvenuti kienu għamlu x-xogħlijiet meħtieġa huwa żamm ferm il-kap tal-ispejjeż.

Wara li fliet l-atti u l-affidavits esebiti l-Qorti tirrileva li l-kawża ġiet istitwita mill-atturi f'Lulju, 2021. Mill-affidavit ta' Conrad Formosa esibit mill-konvenuti fit-30 ta' Marzu, 2023 jirriżulta li f'Awwissu, 2021 il-konvenut stieden lill-attur George Grech imur jara ix-xogħlijiet sabiex ikun hemm diskussjoni u aktar għarfien ta' x'qed isir. Dan seħħ għax l-attur mar fuq il-post.

Minn analiżi tal-fatti kollha il-Qorti hija tal-fehma li din il-kawża ġiet istitwita mill-atturi meta ġew rinfaċċati b'xogħlijiet li dwarhom ma kienx hemm konsultazzjoni mill-konvenuti meta fil-fatt uħud mix-xogħlijiet kienu jolqtu partijiet komuni. Il-Qorti hija tal-fehma li kieku l-konvenuti għaddew l-informazzjoni kollha inkluż il-pjanti ta' kif kien ser jiġi estiż ix-xaft li ġie fil-binja tagħhom kif ukoll l-ilqugħ li kien ser isir lix-xaft l-ieħor, l-atturi ma kien jkollhom ebda skop għax jipproċedu b'din il-kawża. Sfortunatament nuqqas ta' komunikazzjoni ċara u inekwivoka twassal

> *għal diżgwid bla bżonn u tnissel nuqqas ta' fiduċja li fil-każ odjern jaħtu għalih biss il-konvenuti.»*

7. Il-konvenuti Lupi Spencer appellaw minn din is-sentenza b'rikors tat-22 ta' Mejju, 2023 u talbu lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tiddikjara li għandhom ikunu l-atturi George u Anthony Grech u mhux huma bħala konvenuti, li għandhom jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża.

8. Iż-żewġ aggravji mressqa mill-konvenuti Lupi Spencer huma: (i) li fl-atti tal-kawża ma ġewx imdaħħla t-traskrizzjonijiet tax-xhieda li nstemgħu fis-seduta tat-30 ta' Marzu, 2023; u (ii) li għarbiel tajjeb tal-provi miġjuba fil-kawża kellu jwassal biex l-atturi jeħlu l-ispejjeż tal-kawża.

9. L-atturi Grech wieġbu għal dan l-appell fil-5 ta' Settembru, 2023 u fir-risposta tagħhom huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud, bil-kundanna ta' ħlas tal-ispejjeż tal-appell għal darbtejn kontra l-istess konvenuti.

10. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet

11. Fl-**ewwel aggravju** tagħhom il-konvenuti jilmentaw mill-fatt li sal-jum li ngħatat is-sentenza appellata fit-28 ta' April, 2023 u sal-jum li ġie mressaq ir-rikors tal-appell tagħhom fit-22 ta' Mejju, 2023, fl-atti tal-kawża ma kienx hemm imdaħħla t-traskrizzjonijiet tax-xhieda li nstemgħu fis-seduta tat-30 ta' Marzu, 2023. Il-konvenuti jsostnu li skont l-**Artikolu 594(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, hemm obbligu li jiġu mniżżla kelma b'kelma t-tweġibiet kollha tax-xhieda li għandhom x'jaqsmu b'mod sostanzjali mal-mertu tal-kawża. Peress li dawn it-traskrizzjonijiet ma ddaħlux fl-atti tal-kawża, allura l-konvenuti jagumentaw li l-proċess li kellha quddiemha l-Ewwel Qorti ma kienx wieħed sħiħ.

12. Min-naħa tagħhom, l-atturi Grech jilqgħu għal dan l-aggravju billi jsostnu: (i) li ma jirriżulta minn imkien li x-xhieda tat-30 ta' Marzu, 2023 ma kinitx fil-proċess; (ii) li l-Ewwel Qorti semgħet *viva voce* x-xhieda kollha li ngħatat dakinhar u għalhekk kienet konxja ta' dak li qalu meta kitbet is-sentenza tagħha; u (iii) li l-**Artikolu 594(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jirreferi għas-sustanza tat-tweġiba u mhux għat-traskrizzjoni totali tax-xhieda u li f'kull każ fil-liġi m'hemmx imsemmi żmien li fih għandha tiġi mdaħħla fl-atti tal-kawża t-traskrizzjoni tar-reġistrazzjoni tax-xhieda.

13. Kif ingħad illum stess minn din il-Qorti kif komposta, fis-sentenza ***Paul Anthony Sant v. Nicholas Colin Sant et***, hemm lok għan-nullità tas-sentenza skont l-**Artikolu 790 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, jekk fl-atti tal-kawża jkun hemm provi li suppost kellhom ikunu fl-atti tal-kawża iżda jkunu neqsin meta tkun ingħatat is-sentenza (ara ***Grezzju Farrugia et v. Alexander Barbara et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021 u ***Salvina Mifsud pro et noe v. Jesmond Mifsud*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Diċembru, 2010); jew inkella jekk fl-atti tal-kawża ma jsirux it-traskrizzjonijiet tax-xhieda rilevanti li jkunu nstemgħu fil-kawża (ara ***Cherubino Limited v. Central Procurement and Supplied Unit et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' April, 2023) u b'hekk ma jiġix imħares dak mitlub fl-**Artikolu 594(1) tal-Kodiċi u Organizzazzjoni u Proċeduri Ċivili**, li jrid li s-sustanza tat-tweġibiet mogħtija mix-xhieda għandha tiġi mniżżla u li kull tweġiba li jista' jkollha x'taqsam b'mod sostanzjali mal-mertu tal-kawża għandha tiġi mniżżla kelma b'kelma (ara ***Paul Agius v. Francis Borg*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru, 2010).

14. Madankollu din ir-regola li sentenza appellata għandha tiġi mħassra minħabba nuqqas ta' traskrizzjonijiet tax-xhieda mhijiex waħda assoluta. Kemm hu hekk ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Ronald Powell et v. EneMalta p.l.c.*** deċiża fl-1 ta' Diċembru, 2021, li s-sentenza

m'għandhiex titħassar minħabba n-nuqqas ta' traskrizzjonijiet jekk kemm-il darba d-depożizzjonijiet li jkunu nieqsa ma jkunux jimpinġu fuq l-eżitu tas-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti.

15. Issa fil-każ tagħna, jirriżulta li fis-seduta tat-30 ta' Marzu, 2023 miżmuma quddiem l-Ewwel Qorti: (i) tkompla u ntemm il-kontroeżami tal-attur George Grech; (ii) sar l-eżami u l-kontroeżami ta' Mark Cini, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar; u (iii) sar l-eżami u l-kontroeżami tal-konvenut Albert Lupi Spencer.

16. Għalkemm fil-verbal ta' din is-seduta jissemma li xehdu dawn it-tliet persuni u minkejja li fl-atti tal-kawża ġew imdaħħla d-dokumenti li skont dan l-istess verbal ġew esibiti minnhom dakinhar, b'danakollu għal xi raġuni mhux magħrufa, it-traskrizzjonijiet tax-xhieda tagħhom baqgħu ma ġewx inklużi fl-atti tal-kawża.

17. Il-fatt iżda li dawn it-traskrizzjonijiet ma ġewx imdaħħla fl-atti tal-kawża ma jfissirx li dawn ma sarux. Tassew jekk wieħed jidħol fis-sistema elettronika tal-Qorti (*ecourts*), fejn wieħed jista' jżur l-atti ġudizzjarji tal-kawża b'mod elettroniku, wieħed jista' jsib li dawn it-tliet traskrizzjonijiet fil-fatt kienu saru u għalhekk din il-Qorti setgħet issibhom.

18. Fl-isfond ta' dan kollu, m'hemmx dubju li l-Ewwel Qorti u d-deputat

reġistratur tagħha naqsu meta ma ħadux ħsieb li jaraw li dawn it-tliet traskrizzjonijiet jidħlu fl-atti tal-kawża. Tali nuqqas iżda mhuwiex, kif jindikaw il-konvenuti appellanti, imnissel minn ksur tal-**Artikolu 594(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, peress li kif rajna t-tweġibiet li taw ix-xhieda ġew reġistrati fi traskrizzjonijiet li jinsabu fis-sistema elettronika tal-Qorti. Mod ieħor, in-nuqqas tal-Ewwel Qorti u tad-deputat reġistratur tagħha kien li għalkemm it-tweġibiet mogħtija mix-xhieda ġew reġistrati b'mezzi elettromanjetiċi skont kif awtorizzat bl-**Artikolu 595(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, madankollu dawn ir-reġistrazzjonijiet li ġew traskritti ma ġewx imdaħħla fl-atti tal-kawża, kif hekk jitlob l-istess **Artikolu 595(1)**.

19. Huwa minnu kif jgħidu l-atturi appellati, li fil-liġi m'hemmx imsemmi żmien li fih it-traskrizzjonijiet iridu jitpoġġew fl-atti tal-kawża, iżda kif tajjeb ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***JJS Developers Limited et v. Malla Developers Limited et*** deċiża fis-6 ta' Lulju, 2007 huwa dejjem mixtieq li t-traskrizzjonijiet tad-depożizzjonijiet għandhom isiru *quam celerrime* (*i.e.* malajr kemm jista' jkun).

20. Il-problema iżda li ġara f'dan il-każ kienet, li wara li nstemgħu x-xhieda fis-seduta fit-30 ta' Marzu, 2023, l-Ewwel Qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza għat-28 ta' April, 2023. Bejn it-30 ta' Marzu, 2023 u t-28 ta' April, 2023 għaddew biss tmienja u għoxrin jum u f'dan il-perjodu ta'

żmien inzerta kien hemm ukoll il-ferjat tal-Għid. Għalhekk x'aktarx ma kienx hemm żmien biżżejjed biex tilħaq issir it-traskrizzjoni ta' dawn ix-xhieda qabel l-għoti tas-sentenza.

21. Għad li kien ikun dejjem aħjar li kieku l-Ewwel Qorti mxiet mal-**Artikolu 595(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** u għamlet mezz li tiżgura li t-traskrizzjonijiet isiru u jidħlu fl-atti tal-kawża qabel l-għoti tas-sentenza tagħha, madankollu fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, in-nuqqas tat-traskrizzjoni tax-xhieda fil-ħin ma jistax jitqies bħala gravi biżżejjed li għandu jwassal għan-nullità tas-sentenza appellata.

22. Ir-raġuni għaliex sentenza għandha tiġi mħassra minħabba nuqqas ta' traskrizzjonijiet tax-xhieda hija mnebbħa mill-fatt li kif ġie mfisser mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza ***Francis T. Gera nomine v. Edward Camilleri et*** mogħtija fl-14 ta' Frar, 1973, «*ma jistax jiġi eskluż illi meta qatgħet il-kawża kontra tiegħu l-ewwel Qorti tilfet di vista provi favur tiegħu li skont il-liġi kien meħtieġ li jiġu traskritti waqt li kontra l-liġi ma ġewx.*»

23. Fil-każ tal-lum però m'hemmx din il-biża' li ġew traskurati xi provi għaliex l-Ewwel Qorti semgħet hija stess ix-xhieda kollha li ngħatat fit-30 ta' Marzu, 2023 u s-sentenza tatha f'inqas minn xahar wara, b'dana

għalhekk li x-xhieda li semgħet dakinhar kienet għadha friska f'moħħha meta ġiet għall-kitba tas-sentenza.

24. Joqgħod ħafna hawnhekk dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Direttur tad-Dipartiment għal Standards fil-Ħarsien Soċjali v. Sharon Rose Roche née Bellamy*** maqtugħa fit-30 ta' Ottubru, 2015, fejn f'ċirkostanzi li jixxiebħu ħafna għal dawk li għandna quddiemna qalet hekk:

> *«li iżjed milli jiġi stabbilit jekk it-traskrizzjonijiet kinux ġew inseriti fil-proċess qabel jew wara li l-Ewwel Qorti tat is-sentenza tagħha, dak li hu rilevanti huwa jekk dik il-Qorti ħaditx konjizzjoni tax-xhieda li għalihom jirreferu t-traskrizzjonijiet. Din l-Qorti tosserva li x-xhieda in eskussjoni tal-esperti, inkluża dik tal-espert ġudizzjarju, instemgħet viva voce quddiem il-Qorti tal-Maġistrati [Għawdex] mill-istess Maġistrat li ta s-sentenza u għalhekk ma jistax jingħad li l-istess Maġistrat ma kienx konxju tal-kontenut tad-depozizzjonijiet ta' dawn ix-xhieda. Probabbilment, peress li bejn id-data tas-smigħ ta' dawn ix-xhieda u l-għoti tas-sentenza għaddew biss xahrejn żmien id-depożizzjonijiet tagħhom kienu għadhom friski f'moħħ il-Qorti u dan mingħajr ma jiġi eskluż li matul id-depożizzjonijiet dik il-Qorti setgħet ħadet notamenti tad-depożizzjonijiet. Barra minn hekk, li kieku l-ewwel Qorti ħasset il-ħtieġa li tikkonferma xi punti billi teżamina t-traskrizzjonijiet, dejjem kellha l-awtorità li tordna li t-traskrizzjonijiet tax-xhieda jiġu inseriti fil-proċess qabel ma tagħti s-sentenza. Din l-ordni ma tidhirx mill-atti li ngħatat.»*

25. Żgur li l-ilment tal-konvenuti appellanti seta' kellu ħafna aktar saħħa li kieku ż-żmien ta' bejn id-depożizzjoni tax-xhieda mogħtija fit-30 ta' Marzu, 2023 u l-għoti tas-sentenza appellata kien wieħed twil għaliex huwa minn ewl id-dinja, li aktar ma jgħaddi żmien, aktar tiżdied il-possibilità li l-ġudikant ma jżommx amment ta' dak li jkunu xehdu n-nies quddiemu u għalhekk ikollu bżonn tat-traskrizzjoni tax-xhieda biex

iġeddidlu l-memorja ta' dak li jkun sema'.

26. Iżda fil-każ tal-lum: (i) meta wieħed iqis li s-sentenza ngħatat mill-Ewwel Qorti fi żmien li huwa inqas minn xahar minn meta nstemgħu x-xhieda; (ii) meta wieħed iqis li l-Ewwel Qorti kellha l-fakultà li jekk trid tisma' r-reġistrazzjoni elettronika tad-depożizzjonijiet f'każ ta' bżonn; u (iii) meta wieħed iqis ukoll in-nuqqas ta' kumplessità fit-tilwima ġudizzjarja li kellha quddiemha l-Ewwel Qorti, li kienet tinvolvi biss dwar min għandu jġorr l-ispejjeż tal-kawża, din il-Qorti ma tqisx li jeżistu raġunijiet serji biżżejjed li għandhom iwasslu għan-nullità tas-sentenza appellata skont l-**Artikolu 790 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** minħabba xi difett li jippreġudika l-jedd ta' smigħ xieraq.

27. Terġa' u tgħid, il-konvenuti appellanti mhumiex qegħdin fl-appell tagħhom jitolbu biex din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti biex terġa' tagħti l-ġudizzju tagħha mill-ġdid wara li jiddaħħlu t-traskrizzjonijiet. Anzi fit-talba finali tagħhom, il-konvenuti qegħdin jitolbu biex din il-Qorti tal-Appell tbiddel il-kap tas-sentenza appellata fejn għandu x'jaqsam mal-kundanna tal-ispejjeż tal-kawża, billi tiddeċiedi li l-ispejjeż kollha tal-kawża quddiem l-Ewwel Qorti għandhom jitħallsu mill-atturi appellati.

28. Għalhekk la fl-aħħar mill-aħħar il-konvenuti appellanti xorta waħda

jridu lil din il-Qorti tal-Appell tiddeċiedi dwar il-kap tal-ispejjeż, allura din il-Qorti qiegħda tifhem li dan l-ewwel aggravju dwar il-fatt li hemm nieqsa t-traskrizzjonijiet sar biss biex din il-Qorti tieħu qies tagħhom meta tasal għall-ġudizzju finali tagħha. Ħaġa li din il-Qorti beħsiebha illi tagħmel hija u tgħarbel it-tieni aggravju, ġaladarba kif ingħad aktar 'il fuq, għalkemm dawn it-traskrizzjonijiet ma jinsabux fil-proċess tal-karti, però dawn jinsabu fil-proċess elettroniku li hemm fis-sistema tal-*ecourts*.

29. L-ewwel aggravju tal-konvenuti għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

30. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>** dwar il-kap tal-ispejjeż deċiż mill-Ewwel Qorti.

31. Fuq is-saħħa tal-interpretazzjoni tagħhom tal-provi mressqa fil-kawża, il-konvenuti appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti kellha ssib li l-atturi fetħu din il-kawża bla bżonn u b'mod bikri u għalhekk kellhom ikunu l-atturi u mhux huma li kellhom jiġi kkundannati jħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

32. Illi r-regola ġenerali tal-liġi fl-**Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** hi li l-parti telliefa f'kawża għandha terfa' l-ispejjeż tagħha. Madankollu, fejn il-kawża ma tkunx intemmet b'sentenza fil-mertu, ikun meħtieġ li l-Qorti tqis iċ-ċirkostanzi tal-każ, u dan billi terġa' tara l-provi u x-xhieda li tkun inġabet matul il-każ (ara

Samira Borg v. L-Avukat Ġenerali deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023 u ***Joseph Grech et v. Nikka Developments Company Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2023).

33. Din il-Qorti fliet b'reqqa l-atti kolha tal-kawża, magħdud magħhom it-traskrizzjonijiet tax-xhieda li nstemgħu fis-seduta tat-30 ta' Marzu, 2023, u jidhrilha li ma jeżistux raġunijiet fejjieda għaliex hija għandha titbiegħed mill-konklużjonijiet li waslet għalihom l-Ewwel Qorti.

34. Il-fatt li l-konvenuti appellanti kellhom f'idejhom permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw il-bejt tagħhom, ma kienx itihom jedd li jfixklu jew ixekklu l-jeddijiet li jgawdu minnhom l-atturi appellati taħt il-kuntratt tal-10 ta' Nocembru, 2017, billi jaqbdu u jagħlqu x-xaft li jservi kemm għas-servizzi tal-appartamenti, kif ukoll għall-arja u ventilazzjoni neċessarja. Kif jirriżulta mill-kuntratt tal-10 ta' Novembru, 2017, il-konvenuti appellanti kienu ddikjaraw hekk:

> *«L-arja sovrastanti għal bitħa u shafts għandha titqies bħala appartenenti lil kull wieħed mill-appartamenti adjaċenti għaliha f'kull sular partikolari. Ma hux permess illi jsiru xi xogħlijiet li b'xi mod jingumbraw l-istess bitħa jew shaft.»*

35. Il-konvenuti appellanti lanqas ma jistgħu jistkennu wara l-argument li ladarba l-applikazzjonijiet ta' żvilupp tagħhom kienu pubbliċi allura l-atturi appellati setgħu jkunu jafu li kienu ħa jibdew ix-xogħlijiet fuq il-bejt. Il-prinċipju tal-ġar tajjeb kien jitlob li l-konvenuti appellanti kellhom jgħarrfu

minn qabel lill-atturi appellati li huma kienu ħa jaqbdu u jagħlqu l-bokka tax-xaft minħabba li kien hemm bżonn li jsiru x-xogħlijiet.

36. Hekk ukoll mhux minnu dak li jgħidu l-konvenuti appellanti fl-appell tagħhom li ma saritx prova li x-xaft ġie mgħotti bl-injam. Dan huwa merut mix-xhieda tal-konvenut Albert Lupi Spencer stess meta qal hekk:

> *«Ix-xogħlijiet kienu għadhom mhux lesti. Issa meta kont inġib tal-health and safety officers kienu jgħiduli fejn jistgħu jkorru nies jew jiġru xi ħsarat trid tirranġa int, inti responsabbli. Kelli nagħlaq il-galleriji bl-injam. Kelli nagħlaq ix-xaftijiet. Għalhekk ix-xaft kien temporanjament magħluq.»*

37. Jista' jkun li l-għeluq tal-bokka kienet meħtieġa għall-għanijiet ta' sigurtà u ta' prevenzjoni mill-periklu ħalli b'hekk ma jinżlux u ma jaqgħux affarijiet fix-xaft, iżda b'daqshekk dan ma kienx jeħles lill-konvenuti appellanti milli jgħarrfu minn qabel lill-atturi appellati li huma kellhom bżonn jgħattu x-xaft sakemm jitlestew ix-xogħlijiet.

38. Kollox ma' kollox għalhekk din il-Qorti tasal biex taqbel mal-Ewwel Qorti li din il-kawża tnediet mill-atturi minħabba li huma ġew imħabbta b'xogħlijiet li dwarhom ma kienx hemm konsultazzjoni magħhom min-naħa tal-konvenuti appellanti. Jixraq għalhekk li l-konvenuti jbatu l-ispejjeż tal-kawża.

39. Din il-Qorti però mhijiex sejra tikkundanna lill-konvenuti appellanti jħallsu l-ispejjeż tal-appell għal darbtejn, kif iridu l-atturi appellati. Dan

għaliex għalkemm il-konvenuti appellanti jaħtu li qabdu u għattew ix-xaft mingħajr ma kellmu qabel lill-atturi appellati, din il-Qorti temmen li l-atturi appellati qed jagħmlu daqsxejn għaġeb żejjed għall-fatt li x-xaft kien qed jingħalaq minħabba li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet, speċjalment meta skont l-affidavit tal-attur George Grech, jirriżulta li hu u ibnu (i.e. l-attur l-ieħor Anthony Grech), ma joqogħdux Għawdex. Mhux il-każ għalhekk li l-konvenuti appellanti għandhom jiġu penalizzati billi jħallsu l-ispejjeż tal-appell għal darbtejn.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-konvenuti Albert u Melissa Lupi Spencer u tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-imsemmija konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm