QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)
Ghawdex

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Appell numru: 9/2018/1JVC
Wara sentenza tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar
datata 30 ta' Gunju, 2023

'Jason u Jessica konjugi Gauci

vs.

Carmelo sive Charles Calleja u l-Kjamata in kawza l-Partnership bl-isem Calyra Property Developments (P1210) gia Calyra Property Developments (C32222)'

Illum 12 ta' April, 2024

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell minn decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet Zghar datata 30 ta' Gunju, 2023 fejn gie deciz kif isegwi:

'Ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, dan it-Tribunal qieghed:

(i) Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, stante li l-mertu taghha illum huwa res judicata,

u dan permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fl-ismijiet Calyra Property Developments (P1210) gia` Calyra Property Developments Lts (C32222) vs Jason Gauci u Jessica Gauci", Rikors Guramentat numru 77/2019 (BS), deciza fit-30 ta' Settembru, 2022;

(ii) Jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta;

(iii) Jilqa' t-talbiet attrici, billi jikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100), bl-imghaxijiet relattivi dekorribbli mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali spedita a tenur tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, sad-data tal-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom ikunu a karigu tas-socjeta` konvenuta.'

2. Illi s-sentenza appellata nghatat wara li r-rikorrenti appellati ippremettew u talbu kif isegwi:

"Ghid inti konvenut ghaliex m'ghandekx tigi kundannat li thallas lir-rikorrenti I-ammont totali ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) rapprezentanti valur ta' xoghol ta' bajjad li sar fl-appartment tieghek fix-Xaghra, Ghawdex, xoghol ta' bajjad fi blokka ta' appartamenti f'Ghajnsielem, Ghawdex, kif wkoll kera ta' scaffolding u armar u zarmar tal-istess scaffolding. Ix-xoghol kollu, il-kiri tal-iscaffolding kif wkoll l-armar u z-zarmar sar kollu fuq struzzjonijiet u talba specifika tieghek.

BI-interessi bir-rata ta' tmienia fil-miia (8%) mid-data tat-tmintax (18) ta' Dicembru 2017, id-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali numru 126/2017 spedita a tenur tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 sad-data ta' I-effettiv pagament.

*Bl-ispejjez tal-prezenti procedura inkluzi wkoll dawk tal-ittra interpellatorja tat-tmintax (18) ta' Ottubru 2017 (**Dokument A**) kif wkoll tal-ittra ufficjali numru 126/2017 (**Dokument B**) u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa inti ingunt."*

3. L-intimat appellanti ikkontesta l-pretensjonijiet tar-rikorrenti kif isegwi:

1. *"Illi preliminarjament, bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet segwenti u dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-eccipjent Charles Calleja, fil-kapacita personali tieghu, m' ghandu l-ebdà relazzjoni guridika ma' l-atturi fir-rigward tal-pretensjonijiet ivventilati minnhom, b'dan li tali pretensjonijiet jikkoncernaw materja u kwestjonijiet li l-prezenti eccipjent personalment m'ghandu l-ebda kapacita` processwali li jirrispondi u/jew jirrimedja ghalihom kif domandat mill-istess atturi. Ghaldaqstant, il-prezenti eccipjent ghandu jigi liberat ab observantia iudicii bl-ispejjez kontra l-atturi billi din il-kawza ma hi xejn hlief azzjoni fiergha, vessatorja u temerarja, istitwita kontra l-eccipjent personalment biex iddejjqu ghaliex I-istess eccipjent gie mharrek frivolozament u inutilment;*

2. *Illi maghmula din l-eccezzjoni preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-istess, l-eccipjent jghaddi biex jaghmel l-eccezzjonijiet tieghu fuq il-mertu, u dan billi jghid li l-istanza attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt;*

3. *Illi dejjem bla pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, dawk segwenti, u dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-ebda ammont ma hu dovut lill-atturi billi l-operat tal-istess ma kienx wiehed secundum legibus et artibus meta l-atturi pprestaw is-servizzi taghhom, b' dan li naqsu milli jonoraw l-obbligi kuntrattwali taghhom. Ghalhekk l-istess atturi m' ghandhom l-ebda jedd irreklamaw il-hlasijiet*

pretizi minnhom, b'dan jigi eccepit in forza tal-exceptio non adempliti contractus u anzi huma l-istess atturi li ghandhom jigu kkundannati jhallsu ghad-danni kkawzati minhabba l-inadempjenza taghhom fl-espletament tax-xogholijiet kkuntrattati lilhom;

4. *Illi assolutament minghajr pregudizzju ghal dak s'issa eccepit, l-atturi jehtiegilhom jipprovaw permezz ta' provi tajbin u idoneji in virtu tal-Artikoli 562, 558 u 559 tal-Kap 12 kif waslu ghall-kwantifikazzjoni tad-danni minnhom reklamati, b' dan li tali ammont ma hux dovut;*

5. *Illi ghalhekk il-pretensjoni tal-atturi kif ventilata fil-prezenti proceduri u t-talbiet kif dedotti, huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu sommarjament michuda;*

6. *Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri skond il-ligi;*

BI-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni spettanti lill-eccipient skond il-ligi."

4. Rat illi fil-mori tas-smiegh tal-kawza quddiem it-Tribunal, rizultat ta' eccezzjoni tal-intimat li mhux il-legittimu kontradittur, ordna l-kjamata fil-kawza tas-Socjeta' Calyra Property Developments Ltd.

5. Rat illi s-socjeta' kjamata fil-kawza laqghet it-talbiet fil-konfront taghha billi prezentat risposta kif isegwi:

'Risposta ta' Carmel sive Charles Calleja ghan-nom u in rapprezentanza tal-partnership bl-isem Calyra Property Developments (P1210) gia` Calyra Property Developments Ltd (C32222), li permezz taghha eccepixxa kif gej:

1. *Illi l-eccipjenti qieghda minn issa taghti ruhha b'notifikata bl-atti kollha tal-kawza u ghalhekk qieghda permezz tal-prezenti tghaddi sabiex tressaq l-eccezzjonijiet taghha fir-rigward tat-talbiet attrici;*

2. *Illi l-istanza attrici hija kompletament infondata fid-dritt u fil-fatt billi l-ebda ammont ma hu dovut lill-atturi u dan stante li l-operat tal-istess ma kienx wiehed secundum legibus et artibus meta l-atturi pprestaw is-servizzi taghhom, b'dan li naqsu milli jonorow l-obbligi kuntrattwali taghhom. Ghalhekk, l-istess atturi m'ghandhom l-ebda jedd jirreklamaw il-hlasijiet pretizi minnhom, b'dan jigi eccepit in forza tal-exceptio non adempliti contractus u anzi huma l-istess atturi li ghandhom jigu kkundannati jhallsu ghad-danni kkawzati minhabba l-inadempjenza taghhom fl-espletament tax-xoghlijiet ikkuntrattati lilhom;*

3. *Illi assolutament minghajr pregudizzju ghal dak s'issa eccepit, l-atturi jehtiegilhom jippruvaw permezz ta' provi tajbin u idoneji in virtu` tal-Artikolu 562, 558 u 559 tal-Kap 12 kif waslu ghall-kwantifikazzjoni tad-danni minnhom reklamati, b'dana illi tali ammont ma hux dovut;*

4. *Illi ghalhekk il-pretensjonijiet tal-atturi kif ventilati fil-prezenti proceduri u t-talbiet kif dedotti, huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu sommarjament michuda;*

5. *Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri skond il-ligi.*

Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni spettanti lill-eccipjenti skond il-ligi.'

6\. Rat l-atti kollha tat-Tribunal inkluz l-atti tal-process Charles Calleja noe et vs. Jason Gauci et (Cit. Numru 77/2019) li kopja taghhom giet

prezentata fl-istess u li fuqu gew imsejsa t-talba ghas-sospensjoni tal-proceduri pendenti decizjoni f'dik il-kawza kif ukoll parti kbira tal-aggravju fil-mertu tal-appellanti odjerna.

7. Rat li fil-mori tas-smiegh tal-kawza quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent llum appellat kien ceda l-kawza fil-konfront ta' Carmelo sive Charles Calleja personalment in vista tal-kjamata fil-kawza;

8. Rat li l-intimata appellat mid-decizjoni tat-Tribunal. L-ewwel aggravju tal-intimata appellanti huwa dwar l-okkju tal-istess decizjoni stante li ma jirriflettix il-partijiet kollha u lanqas jirrifletti l-kjamat fil-kawza, fattur li din il-Qorti nnotat mill-ewwel malli gie mghoddi lilha il-process ghall-appell. Dwar dan l-aggravju r-rikorrent appellat ghalkemm sostna li dan m'ghandux igib in-nullita, huwa jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta' din il-Qorti. Il-Qorti tghaddi mill-ewwel sabiex tilqa' dan l-aggravju u tordna korrezzjoni tal-okkju kif indikat fid-decizjoni tat-Tribunal u konsegwentement ghandu jigi rifless fis-sentenza odjerna b'dana li dan ghandu jaqra kif isegwi:

'Jason u Jessica konjugi Gauci vs. Carmelo sive Charles Calleja u l-Kjamata in kawza l-Partnership bl-isem Calyra Property Developments (P1210) gia Calyra Property Developments (C32222)';

u mhux kif indikat mit-Tribunal;

9. Rat illi t-tieni aggravju tas-socjeta' appellanti huwa dwar il-mertu tad-decizjoni appellata. L-aggravju jdur principalment mal-fatt li fil-mori tas-smiegh tal-kawza quddiem it-Tribunal kienet giet deciza l-kawza fl-ismijiet inversi fejn ir-rikorrent odjern gie kkundannat ihallas lis-socjeta' appellanti odjerni danni fis-somma ta' erbatax-il elf, hames mija u sbatax-il Euro u erba' u hamsin centezmu (€14,517.54) li l-appellanta ssostni li kienu rizultat tal-inadempjenza tar-rikorrenti fl-ezekuzzjoni tal-appalt li fil-proceduri odjerni qed jippretendu hlas ghalih. L-appellanta ghalhekk issostni li ma kellhiex tigi ordnata thallas is-somma ta' tlett elef Euro (€3,000) bilanc tax-xoghol imwettaq f'Ghajnsielem li fuqu giet ordnata l-hlas tad-danni mir-rikorrenti odjern kif ukoll il-mitejn u hamsin Euro (€250) ghall-kiri u armar ta' scaffolding f'Ghansielem. Issostni li huwa kontra sens li minn naha r-rikorrenti gew dikjarati li ghamlu xoghol hazin u gew ordnati jhallsu danni filwaqt li minn naha l-ohra tigi ordnata l-hlas tax-xoghol. Izzid li ebda hlas ma huwa dovut ghal xoghol li ma jsirx kif pattwit u skond is-sengha u l-arti, kif gie sostnut fis-sentenza in gudikant. Issostni ghalhekk illi:

'a. tax-xoghol ezegwit hazin l-appaltatur ma jistax jippretendi hlas ghax huwa jkun naqas mill-obbligi tieghu taht il-kuntratt tal-appalt u ghalhekk bis-sahha tal-principju tal-*inademplenti contractus* m'ghandux jibbenefika mill-konsiderazzjoni li kienet altrimenti tkun dovuta lilu kieku ghamel xogholu sew kif pattwit.

b. Jekk fl-ezekuzzioni tal-appalt mhux biss ma jsirx xoghol sew izda adirittura jigu kkawzati d-danni, mela allura l-appaltatur huwa fid-dmir li jaghmel tajjeb ghad-danni minnu kkawzati oltre l-fatt li ma jithallas tax-xoghol hazin li jkun ghamel u li ma jkun ta' ebda beneficcju ghall-kommittent.'

L-appellanta zzid li ghalhekk li t-Tribunal kien zbaljat meta stjena milli jiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni ta' l-appellanti odjerna u kien fid-dover li jippronunzja ruhu fuq l-istess in vista tal-gudikat.

L-appellanti talbet ghalhekk li din il-Qorti thassar u tannulla s-sentenza appellata u tghaddi sabiex hi stess tiddeciedi l-vertenza billi tichad it-talbiet attrici filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-appellata.

10. Ir-rikorrenti appellati, dwar l-aggravju fil-mertu, wiegbu li din il-Qorti m'ghandiex b'mod legger tiddisturba l-apprezzament tal-ewwel Qorti. Ulterjorment isostnu li huwa dejjem imxew u agixxew in buona fede. In oltre jsostni li ghandu jigi mhares il-ftehim mas-socjeta' rikorrenti stante li l-kawza tar-rikorrenti hija msejsa fuq il-principju tal-*pacta sunt servanda* b'dana li r-rabtiet ghandhom jinzammu u jigu mharsa fejn f'dan il-kaz il-ftehim bejn il-partijiet kien wiehd car u inekwivoku u johrog mill-*quotation* moghtija mir-rikorrenti lis-socjeta' appellanti odjerna. Izidu li mill-atti processwali jirrizulta li ma hemmx kontestazzjoni dwar ix-xogholijiet li saru fix-Xaghra, Ghawdex izda biss fuq dawk li saru f'Ghajnsielem, kif ukoll, skont ir-rikorrenti appellati, m'hemmx kontestazzjoni dwar il-kera ta' scaffolding u

armar u zarmar tal-iscaffolding mir-rikorrent. Isostnu li mill-provi hareg li r-rikorrent ix-xoghol ghamlu tant li thallas ta' kollox ghajr is-somma ta' tlett elef Euro (€3,000). Izidu li tant iz-zewg kawzi ma kienux jitrattaw l-istess mertu li t-Tribunal cahad it-talba ghall-konnessjoni tal-kawzi b'dana li l-kawza l-ohra kienet fuq hlas ta' danni filwaqt li dik odjerna hija kawza fuq hlas li ghadu dovut fuq appalt. Finalment jinsistu li jekk l-aggravju tas-socjeta' appellanti jigi milqugh ifisser li r-rikorrenti jkunu qed ihallsu darbtejn ghad-danni gia decizi fis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati, ghalhekk is-socjeta' appellanti ghandha tigi kundannata thallas ix-xoghol li sar. Dwar is-somma dovuta jsostnu li din tohrog cara mill-atti processwali stante li l-appellanti stess esebiet ic-cekkijiet li nghataw lir-rikorrenti b'dana li rrizultat huwa li s-somma li ghadha dovuta hija dik ta' €4,100 kif isegwi:

- is-somma ta' €3,000 hija ta' bilanc ta' xoghol f'Ghajnsielem,
-is-somma ta' €250 hija dwar kiri u armar ta' scaffolding ukoll f'Ghajnsielem,
- is-somma ta' €100 ghall-xoghol f'xaft gewwa x-Xaghra Ghawdex u finalment
- is-somma ta' €750 ghal xoghol li sar fl-appartamenti fix-Xaghra, Ghawdex.

Jitolbu allura sabiex din il-Qorti tichad l-aggravju fil-mertu tas-socjeta' appellanti.

11. Rat li l-appell gie differit ghad-decizjoni ghallum.

12. Rat l-atti kollha.

Konsiderazzjonijiet

13. Illi l-ewwel aggravju gia gie sorvolat kif suespost;

14. Illi dwar l-aggravju fil-mertu din il-Qorti rat li t-Tribunal wasal ghad-decizjoni tieghu wara li ghamlet l-analizi tal-provi u l-konkluzjonijiet segwenti:

'It-Tribunal ra wkoll is-sentenza moghtija minn dan it-Tribunal kif diversament presedut, tas-17 ta' Lulju, 2020, li permezz taghha dan l-istess Tribunal cahad it-talba ghas-soprasessjoni pendenti l-ezitu tal-kawza fl-ismijiet "Charles Calleja ghan-nom u in rapprezentanza tal-partnership bl-isem Calyra Property Developmets (P1210) gia` Calyra Developments Limited (C32222) vs Jason Gauci u Jessica Gauci."

Ra n-Nota tal-atturi li permezz taghha cedew il-kawza fil-konfront ta' Carmel sive Charles Calleja personalment, filwaqt li ddikjaraw li qed izommu fermi t-talbiet taghhom fil-konfront tas-socjeta` Calyra Properties Limited.

Ra l-affidavit ta' Jessica Joan Gauci, mart l-attur Jason Gauci, fejn tispjega li zewgha jaghmel xoghol ta' bajjad, u anke jiehu hsieb jikri l-iscaffolding, kif ukoll jarma jew izarma l-istess.

Tghid illi zewgha kien ghamel xoghol fuq inkarigu ta' Charles Calleja f'appartament ix-Xaghra, Ghawdex, u fi blokka ta' appartamenti f'Ghajnsielem, Ghawdex. Izzid tghid li dan ix-xoghol kien jikkonsisti f'tikhil u kisi, tqeghid ta' madum u kiri ta' krejn u scaffolding, fost ohrajn.

Hija tghid li dak iz-zmien kienet ghenet lil Jason, li dakinhar kien ghadu l-gharus taghha, fil-karti u l-kontijiet tax-xoghol li kien jaghmel. Tghid li tiftakar li l-konvenut kien ghamel zmien ihallas tax-xoghol, imma meta kien fadal bilanc ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100) il-hlasijiet waqfu.

Hija tghid ukoll li l-konvenut qatt ma gerger bix-xoghol illi kien qieghed jaghmillu l-attur, anzi dejjem fahhru.

Konsiderazzjonijiet Legali

It-Tribunal jinnota illi s-socjeta` konvenuta qieghda tirpoza l-provi taghha fuq l-evidenza prodotta mill-partijiet fil-kawza fl-ismijiet "Charles Calleja ghan-nom u in rapprezentanza tal-partnership bl-isem ta' Calyra Property Developments (P1210) gia` Calyra Property Developments Lts (C32222) vs Jason Gauci u Jessica Gauci", Rikors Guramentat numru 77/2019 (BS), deciza fit-30 ta' Settembru, 2022, kopja ta' liema atti giet inserita f'dawk odjerni.

F'dawk il-proceduri, illum *res judicata*, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, waslet ghad-decizjoni illi:

(i) Il-konvenut Jason Gauci, attur fil-kawza prezenti, kien naqas mill-obbligi kuntrattwali tieghu naxxenti minn ftehim ta' appalt tad-29 ta' Settembru, 2011, billi kien hemm xoghlijiet li ma sarux skont l-arti u s-sengha;

(ii) Illikwidat id-danni sofferti mis-socjeta` attrici fis-somma ta' erbatax-il elf, hames mija u sbatax-il Ewro u erbgha u hamsin

centezmu (€14,517.54) u sussegwentement ikkundannat lill-konjugi Gauci jhallsu s-somma kif likwidata.

L-ammont pretiz mill-atturi permezz ta' din il-kawza jinkludi l-bilanc ta' tlett elef u mitejn u hamsin Ewro (€3,250), mil-liema ammont, tlett elef Ewro (€3,000) qed jigu mitluba bhala bilanc ta' xoghol esegwit fil-propjeta` ta' Ghajnsielem, u r-rimanenti mitejn u hamsin Ewro (€250) huma mitluba ghall-kiri u armar tal-iscaffolding fl-istess propjeta`. Il-fatt li kien ghad hemm bilanc dovut gie ammess mis-socjeta` konvenuta, kif irrimarkat ukoll mill-istess Onorabbli Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha, fejn tghid:

> *Il-konvenut Gauci ha z-zmien tieghu sabiex lesta x-xoghlijiet li s-socjeta` attrici kienet qieghda thallas ghalihom akkont b'cekkijiet li kif jirrizulta mill-provi kollha gew inkassati jew depozitati. Jidher illi l-konvenut ircieva b'kollox is-somma ta' €48,000 waqt li l-bilanc rimanenti mill-ammont komplessivament pattwit baqa' ma thallasx stante illi bdew jinkixfu varji difetti fix-xoghlijiet imwettqa mill-konvenut. (Ara pagna 7 tas-sentenza)*

Jifdal ghalhekk jigi deciz jekk is-socjeta` konvenuta ghandhiex tkun tenuta thallas dan il-bilanc fid-dawl tal-fatt li rrizulta li x-xoghol imwettaq mis-socjeta` attrici ma kienx skond is-sengha u l-arti.

Hija l-umli fehma ta' dan it-Tribunal, li jara xebh kbir bejn il-kaz in dizamina u dak deciz permezz tas-sentenza moghtija fil-15 ta' Lulju, 2020, mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet ***'Fithome Limited vs Stivala Operators Limited'***, Rikors Nru 127/2007 (MLF), illi l-atturi ghandhom jithallsu dan il-bilanc, u dan peress li bil-likwidazzjoni tad-danni fis-somma ta' erbatax-il elf, hames mija u sbatax-il Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€14,517.54), l-atturi kienu diga` qeghdin jigu kkundannati ghal riduzzjoni fil-prezz minhabba n-nuqqasijiet kommessi. Fin-nuqqas, dan ikun ifisser li l-atturi jkunu qed isofru riduzzjoni ulterjuri fis-somma rapprezentanti dan il-bilanc.

In vista ta' dan, it-talba tal-atturi ghall-hlas ta' dan il-bilanc ser tigi milqugha.

L-atturi qeghdin jitolbu wkoll is-somma ta' tmien mija u hamsin Ewro (€850), mil-liema, l-ammont ta' mitt Ewro (€100) jirraprezenta hlas ghal xaft li l-attur jixhed fl-affidavit tieghu, ipprezentat waqt is-seduta tal-1 ta' Gunju, 2018 (fol. 27 u 28 tal-process), sar fil-propjeta` fix-Xaghra, Ghawdex, u l-bqija tal-ammont, cioe` seba' mija u hamsin Ewro (€750) bhala bilanc tax-xoghol li wkoll sar fl-istess propjeta`.

It-Tribual jinnota li s-socjeta` konvenuta ma ressqet l-ebda prova biex tinnega jew tikkontesta dawn l-ammonti, u l-istess Tribunal ma jara li hemm l-ebda raguni ghalxiex m'ghandux jemmen dak espost mill-konjugi Gauci fl-affidavits taghhom.

Fid-dawl ta' dan, dan it-Tribunal ser jghaddi biex jilqa' wkoll it-talba tal-atturi ghall-hlas ta' dan l-ammont.

Decide:

Ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, dan it-Tribunal qieghed:

(iv) Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, stante li l-mertu taghha illum huwa res judicata, u dan permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fl-ismijiet Calyra Property Developments (P1210) gia` Calyra Property Developments Lts (C32222) vs Jason Gauci u Jessica Gauci", Rikors Guramentat numru 77/2019 (BS), deciza fit-30 ta' Settembru, 2022;

(v) Jichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta;

(vi) Jilqa' t-talbiet attrici, billi jikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas lill-atturi s-somma ta' erbat elef u mitt Ewro (€4,100), bl-imghaxijiet relattivi dekorribbli mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali spedita a tenur tal-artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, sad-data tal-effettiv pagament.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom ikunu a karigu tas-socjeta` konvenuta.'

15. Illi din il-Qorti tqis li huwa mportanti ai fini tal-appell odjern li ssir ukoll referenza ghad-decizjoni bejn il-partijiet moghtija mill-Qorti tal-Magistrati u li fuqha tista' tghid huwa msejjes l-appell fil-mertu odjern. Il-Qorti rat li fil-parti l-aktar rilevanti taghha dik id-decizjoni taqra kif isegwi:

'Ikkunsidrat

Bi ftehim t'appalt redatt fid-29 ta' Settembru 2011 il-konvenut Jason Gauci ntrabat illi jwettaq xogħol ta' tikħil u kisi tas-soqfa tal-blokka kollha, tikħil u kisi tal-blokka kollha inkluż ukoll tal-faċċata, il-ġnub u n-naħa ta' wara tal-binja, kif ukoll it-tqegħid tal-madum. L-ilment tas-soċjeta' attriċi mhuwiex dwar in-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni iżda dwar twettiq ta' xogħolijiet li ma ġewx eżegwiti skont is-sengħa u l-arti bil-konsegwenza li l-binja ġarrbet diversi danni f'qasir żmien minn mindu l-konvenut għamel ix-xogħolijiet. F'dan ir-rigward l-attriċi kisbet rapport datat 19 ta' Settembru 2017 mingħand il-Perit Kurt Meilak li elenka x-xogħolijiet kollha li kellhom jerġgħu isiru sabiex tiġi rimedjata ssitwazzjoni tal-perkolazzjoni ta' ilma.

Il-kontestazzjoni attriċi għalhekk iddur mal-fatt li t-tikħil, il-kisi u il-membrane ma sarux sewwa tant illi beda dieħel l-ilma mis-soqfa u minn partijiet oħra fil-binja waqt illi l-membrane beda jitqaxxar. L-attriċi tilmenta wkoll li lanqas it-tqegħid tal-madum ma sar sewwa

tant li ma kienx hemm qlib bil-konsegwenza li l-ilma beda jinġema f'xi partijiet. Għar minn hekk, peress li kien hemm fili bejn il-madum li rriżultaw ma kienux magħluqin sewwa, l-ilma li nġemgħa beda jgħaddi minn bejn il-fili u beda jiġri mal-binja sakemm beda ħiereġ mal-ħitan u s-soqfa ta' xi appartamenti. In atti ġew esebiti diversi ritratti li ttieħdu meta rriżulta l-ingress tal-ilma u li jixhdu l-istat tal-fatti.

Kwantu t-talba għad-danni, fuq struzzjonijiet tal-perit ex parte, is-soċjeta' attriċi ħadet ħsieb illi jsiru diversi xogħolijiet rimedjali inkluż billi reġa sar it-tikħil u l-kisi tal-parti esterna tal-binja, tneħħa l-madum, sar membrane ġdid, u reġgħu tpoġġew torba u madum ġdid bi qlib suffiċjenti. Sabiex saru dawn ix-xogħolijiet is-soċjeta' attriċi kienet kostretta tikri makkinarju speċjali. Mill-fatturi in atti jidher illi s-soċjeta' attriċi nkorriet dawn l-ispejjeż:

€ 12,811.26 - rappreżentanti xogħol ta' tibjid u kisi fuq l-appoġġi, xaftijiet u l-faċċata tal-blokka kollha;

€ 1,706.28 – rappreżentanti kiri ta' makkinarju speċjalizzat.

Ma jirriżultax li s-soċjeta' attriċi nkorriet xi spejjeż oħra. Lanqas ma jirriżulta li kien hemm riperkussjonijiet oħra għall-attriċi għaliex għalkemm jirriżulta li s-sidien tal-appartamenti ma ħallsux il-prezz tal-appartament għas-saldu minħabba ingress ta' ilma, jidher li dan kien temporanju sakemm saru t-tiswijiet neċessarji. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha s-soċjeta' attriċi kkonfermat li l-pretensjoni tagħha hija għal spejjeż minnha nkorsi. Il-Qorti tosserva li dan jikkontrasta mat-talba tal-attriċi għas-somma ta' € 27,000 kif avvanżata minnha fl-ittra uffiċjali tal-14 ta' Mejju 2019. Imkien mill-atti ma hemm ġustifikazzjoni għall-pretensjoni fis-somma ta' €27,000.

Jidher għalhekk illi l-pretensjoni attriċi hija għas-somma komplessiva ta' € 14,517.54 liema nefqa hija korroborata mill-fatturi relattivi kif ġa ingħad.

Minn naħħa tiegħu, il-konvenut jilqa' għal dan billi jgħid li huwa dejjem għamel suġġerimenti tiegħu lill-attriċi rigward ix-xogħol li kellu jsir u l-materjali li kellhom jintużaw iżda fejn din insistiet sabiex ix-xogħol isir mod ieħor, huwa baxxa rasu u għamel hekk, inkluż fejn ma' kienx jaqbel u kien jidhirlu li s-suġġerimenti tal-attriċi kienu ħżiena tant li ħass li kellu jgħid li huwa ma kellux ikollu x'jaqsam magħhom. Jilqa' wkoll billi jgħid li l-madum magħżul mill-attriċi għat-terrazzini kien tali li ma setax itiħ il-qlib neċessarju. Mitlub mil-Qorti jispjega jekk hux it-torba ta' taħt il-madum li tiddetta l-qlib huwa kkonferma dan, qal li dan iż-żmien m'għadiex tintuża torba iżda l-madum jiġi inkollat direttament fuq il-konkrit iżda mbagħad kompla sabiex qal li huwa uża t-torba.

Il-konvenut ma' kkontestax il-fatturi miġjuba mill-attriċi sabiex tagħmel prova tal-ispejjeż rimedjali li nkorriet u anqas ikkontradixxa l-istess jew lix-xhieda li kkonfermaw il-fatturi bħala dawk maħruġa minnhom u saldati mill-attriċi. . . .

. . . Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi waqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenut Jason Gauci naqas mill-obbligi kontrattwali tiegħu naxxenti minn ftehim t'appalt tad-29 ta' Settembru 2011 billi kien hemm xogħolijiet li ma sarux skont is-sengħa u l-arti;

2. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba attriċi billi tillikwida d-danni sofferti mill-attriċi fis-somma ta' erbatax -il elf hames mija u sbatax -il ewro u erbgha u hamsin centezmu (€ 14,517.54) u tikkundanna lillkonvenuti jħallsu lill-attriċi s-somma hekk likwidata.

Tordna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri'

16. Il-Qorti minn dak suespost rat u vverifikat li mkien fil-proceduri 77/2019 BS ma jissemma xi ammont li kien ghadu dovut lir-rikorrent odjern, wisq anqas saret talba sabiex bhala parti mil-likwidazzjoni tad-danni titnaqqas ukoll is-somma li kienet ghadha dovuta lir-rikorrenti appellat odjern. Il-Qorti ghalhekk tqis li dik il-parti mid-decizjoni tat-Tribunal fejn qieset li ma kienx hemm *res judicata* hija korretta u ser tghaddi sabiex tikkonferma l-istess.

17. Illi sorvolata l-kwistjoni tar-*res judicata*, johrog car mill-atti tal-kawza 77/2019BS li dak likwidat f'dik il-kawza kien danni u xejn aktar. Huwa ghalhekk minnu li jekk din il-Qorti tilqa' l-eccezzjoni jew l-aggravju tas-socjeta' appellanti li la darba r-rikorrent appellat gie kundannat ihallas danni *per coneseguenza* ghandu jitlef il-jedd ukoll ghall-bilanc dovut lilu jkun ifisser li mas-somma ta' danni gia likwidata, din il-qorti tkun qed izzid is-somma ulterjuri ta' erbat' elef u mitt Euro (€4,100). Din il-Qorti ghalhekk ma taqbilx mal-argument mressaq mill-appellanti li dak dovut fuq l-appalt jigi qisu ma jezistix la darba kien hemm dikjarazzjoni ghall-hlas ta' danni. Dan ma johrog minn imkien mid-decizjoni kkwotata u legalment mhux fondat. Kif sewwa sostnew ir-rikorrenti appellati fir-risposta tal-appell taghhom, dan l-argument johrog aktar kemm hu illogiku jekk wiehed jiehu l-ezempju li kieku r-rikorrenti kienu gia thallsu ta' kollox, jew bil-kontra kien ghadhom ma thallsu ta' xejn. Fiz-zewg kazijiet allura l-ammont globali li jmur ghand is-socjeta' appellanti flimkien mad-danni jkun divers u certament mhux gustifikat. Salv ghalhekk dikjarazzjoni

specifika fid-decizjoni dwar il-bilanc li kien ghadu dovut li effettivament ma saritx, din il-Qorti ser tghaddi sabiex tkompli tikkunsidra l-mertu tal-aggravju fir-rigward tal-ammont dovut lir-rikorrenti appellati.

18. Fl-ewwel lok din il-Qorti rat li s-somma ta' mitt Euro (€100) ghax-xaft fix-Xaghra u seba' mija u hamsin Euro (€750) ghall-xoghlijiet fix-Xaghra qatt ma gew kontestati mis-socjeta' appellanti izda kien biss kontestat dak li sar f'Ghajnsielem. Ghalhekk dan l-ammont ta' tmien mija u hamsin Euro (€850) huwa certament dovut mis-socjeta' appellanti. Dwar il-bqija tax-xoghljiet reklamati, ghal dik li hi s-somma ta' tlett elef Euro (€3,000) li saru f'Ghajnsielem, dawn jirrizultaw dovuti skont il-kwotazzjoni mahruga lis-socjeta' appellanti u meta wiehed inaqqas ic-cekkijiet li gia kienu hargu favur ir-rikorrent. Ma saret l-ebda kontestazzjoni li dawn ix-xoghlijiet ma sarux. Dwar is-somma ta' mitejn u hamsin Euro (€250) ghal kiri u armar ta' scaffolding il-Qorti rat ukoll li dan is-servizz u kiri wkoll ma giex kontestat u jirrizulta li ghadu dovut. Din il-Qorti ghalhekk tqis li l-ewwel sentenza hija gustifikata fejn tordna lis-socjeta' appellanti thallas is-somma globali ta' erbat'elef u mitt Euro (€4,100) bl-imghaxijiet kif gia ordnati mill-ewwel Qorti.

19. Konkluzjoni:

Ghaldaqstant din il-Qorti filwaqt li ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel aggravju tas-socjeta' appellanti fir-rigward tal-okkju, tghaddi sabiex tichad it-tieni aggravju u l-bqija tal-appell tas-socjeta' appellanti.

L-ispejjez fir-rigward tal-ewwel aggravju fic-cirkustanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet, l-ispejjez fil-bqija ghandhom jigu nterament sopportati mis-socjeta' appellanti.

Decizjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta w'tiddeċiedi l-appell odjern billi tilqa' l-ewwel aggravju tas-soċjeta' appellanti b'dana li tikkoreġi l-okkju fis-sentenza appellata billi dan għandu jaqra kif isegwi:

'Jason u Jessica konjuġi Gauci vs. Carmelo sive Charles Calleja u l-Kjamata in kawża l-Partnership bl-isem Calyra Property Developments (P1210) ġia Calyra Property Developments (C32222)';

u tordna li dan ikun rifless ukoll fl-okkju tad-deċiżjoni odjerna. Fil-bqija, tgħaddi sabiex tilqa' r-risposta tar-rikorrenti appellati u tiċħad il-bqija tal-aggravji u l-appell tas-soċjeta' appellanti filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata salv il-korrezzjoni fl-okkju.

L-ispejjeż ta' din l-istanza kontra s-soċjeta' appellanti salv l-ispejjeż tal-ewwel aggravju li fiċ-ċirkostanzi għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri

Deputat