QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Mejju, 2024.

Numru 4

Rikors numru 1183/11/1 LM

George Borg u Josianne Borg

v.

Bartolomeo Bonett u Nadia Bonett għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

FATTI

1. Borg kienu s-sidien tal-fond numru 6 St John the Baptist Street, San Pawl il-Baħar; qrabathom kienu s-sidien tal-fond adjaċenti numru 5. Flimkien iddeċidew li jwaqqgħu dawn iż-żewġ fondi u minflok jibnu blokk ta' appartamenti u garaxx taħthom.

2. Permezz ta' ftehim datat 15 ta' Settembru, 2005 ħatru lil Bartolomeo Bonett bħala l-appaltatur sabiex iwaqqa' ż-żewġ fondi, iħammel u jibni blokk ta' appartamenti.

3. Bonett obbliga ruħu li jagħmel ukoll ix-xogħlijiet indikati fid-dokument X hemm anness, li kien jinkludi xogħol ta' *finishing* tal-partijiet komuni tal-blokk u ċjoè taraġ tal-irħam abjad (alzatura u pedala biss ġnub xejn), *landings* u passaġġi taċ-ċeramika, kisi, ġibs, *points* tad-dawl għal kull sular, żewġ bibien tal-aluminium (wieħed ta' barra u l-ieħor għal ġol-garaxx), *aluminium* tar-*railing* dritt u kif ukoll faċċata bil-graffiato.

4. Fil-5 ta' Lulju 2006 in-Nutar Pierre Falzon ippubblika kuntratt ta' trasferiment tal-appartament bħala ħlas għas-saldu tal-appalt mogħti.

5. B'ittra datata 10 ta' Diċembru, 2006 Bonett ġie nfurmat li billi naqas li jlesti x-xogħlijiet ta' *finishing* fil-partijiet komuni tal-blokk Borg u qrabathom kienu ser iqabbdu lil terzi biex ilestuhom kif fil-fatt għamlu.

IL-KWISTJONI

6. Fid-29 ta' Novembru 2011 Borg fetħu din il-kawża kontra Bonett għad-danni minħabba li ma wettaqx l-obbligazzjoni tiegħu fiż-żmien mifthiem.

7. Bonett eċċepixxa:

(1) Il-preskrizzjoni skont Art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

(2) Il-preskrizzjoni skont Art. 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.

(3) In-nullità minħabba li l-premessi mhux numerati (irtirata).

(4) Nadia, mart Bartholomeo kellha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

(5) L-atturi mhux l-uniċi li kkuntrattaw mal-konvenut.

(6)(7) u (8) Kellha ssir is-soprasessjoni sakemm tiġi deċiża kawża 244/07AF li fetħu l-atturi, bil-pretenzjoni li l-kuntratt ta' trasferiment tal-appartament kien null; u kawża li fetħu l-eċċipjenti 501/07 b'mertu simili (miċħuda fit-12 ta' Ottubru 2012).

(9) Huwa waqaf iwettaq ix-xogħlijiet minħabba l-kawża li fetħu Borg biex iħassru l-kuntratt.

(10) Kellha ssir tpaċija max-xogħlijiet extra li ma tħallasx tagħhom.

DEĊIŻJONIJIET TAL-EWWEL QORTI

8. Bi provvediment tat-12 ta' Ottubru 2012, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjoni tas-soprassessjoni.

9. B'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2018, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti; laqgħet it-talbiet tal-atturi u llikwidatilhom €10,770.93 danni.

L-APPELL

10. Il-konjuġi Bonett appellaw minn dawn is-sentenzi billi talbu t-tħassir tagħhom; l-ilqugħ tat-tieni eċċezzjoni u fin-nuqqas l-ilqugħ tas-sitt, is-seba', id-disa', l-għaxar u t-tnax-il eċċezzjoni u ċ-ċaħda tat-talbiet kollha tal-atturi.

11. Id-doljanza tagħhom dwar il-provvediment tat-12 ta' Ottubru 2012 hija li t-tħassir tat-trasferiment tal-appartament, li kellu jservi bħala ħlas għall-appalt, ifisser li t-talba għad-danni mill-atturi kellha tiġi paċuta kontra l-kreditu ta' Bonett għax-xogħol skont l-appalt li baqa' ma tħallasx.

12. Dakinhar li ngħata l-imsemmi provvediment, kien hemm sentenza tal-Prim'Istanza (244/2007/2 tal-10.03.2011) li ċaħdet it-talba għat-tħassir tal-kuntratt. Sussegwentement is-sentenza tħassret, u l-kuntratt dikjarat null, mill-Qorti tal-Appell (06.02.2015). Fid-29.10.2015 Bonett fetħu kawża (1024/15) biex il-kuntratt tat-trasferiment isir mill-ġdid. Din il-kawża kienet għadha pendenti meta nqatgħet din il-kawża mill-Prim'Awla (05.10.2018). Inqatgħet mill-Prim'Istanza b'ċaħda tat-talba ta' Bonett fl-01.07.2022 u kkonfermata minn din il-Qorti diversament ippreseduta fil-25.01.2023; fil-mori ta' dan l-appell.

13. Għalhekk m'għadx hemm iktar possibbilità ta' soprassessjoni għaliex m'għadx hemm kawża oħra x'wieħed jistenna li tinqata'. Għalhekk din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata għaliex m'għadx hemm lokha.

14. Fi kwalunkwe każ, sewwa qalet l-Ewwel Qorti li s-soluzzjoni tal-kwistjoni fil-kawża preżenti – il-ħlas tad-danni minħabba inadempjenza tal-appalt – ma tiddependix fuq jekk il-kuntratt ta' trasferiment kienx validu jew le. Lanqas jista' jingħad li kellha ssir soprassessjoni biex ikun hemm tpaċija, għaliex it-tieni kawża ma kinitx dwar il-likwidazzjoni monetarja ta' tali ħlas.

15. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi respint.

16. L-aggravji dwar is-sentenza tal-5 ta' Ottubru 2018 huma li:

(1) Borg ma jistgħux jippretendu ħlas skont kundizzjoni tal-kuntratt tal-appalt meta huma stess mhumiex jonoraw klawżola oħra tal-istess kuntratt ċjoè l-ħlas *in kind* bit-trasferiment tal-appartament. Dan għaliex bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża 244/07 tpoġġew fis-sitwazzjoni li kellhom iħallsu lil Bonett skont il-ftehim tal-appalt billi jergħu jiffirmaw il-kuntratt ta' trasferiment.

17. Kif sewwa wieġbu l-appellati, dan l-aggravju huwa effettivament eċċezzjoni ta' *inademplenti non est ademplendum* li ma ġietx imqanqla quddiem l-Ewwel Qorti u li għalhekk ma tistax titqajjem f'dan l-istadju. Għalhekk din il-Qorti mhix sejra tieħu konjizzjoni tagħha.

(2) Mhux minnu li l-eċċezzjonijiet tat-tpaċija u tal-preskrizzjoni huma inkompatibbli għaliex l-ewwel waħda ġiet magħmula bla preġudizzju għat-tieni waħda.

18. Dan l-argument diġà ġie indirizzat minn din il-Qorti diversament ippreseduta, li qalet li "xejn ma jiswa li l-kompensazzjoni tiġi opposta *in subordine* u bla preġudizzju għall-preskrizzjoni għax bil-fatt tiegħu stess

il-konvenut li jeċepixxi t-tpaċija jiġi li rrinunzja għall-preskrizzjoni li hu ma jistax isalva b'sempliċi riżerva (Kollez. XLIV.ii.519)".[1]

(3) Għalkemm sewwa qalet l-Ewwel Qorti li Bonett ma ressaqx kontrotalba biex jitħallas ta' xogħlu, it-talba għall-ħlas għamilha fil-kawża numru 610/2015.

19. Ma jirriżultax lil din il-Qorti li f'dik il-kawża saret talba bħal din. Dik il-kawża nfetħet kontra Bonett għall-iżgumbrament tiegħu mill-appartament; fiha huwa konvenut u m'għamel l-ebda talba.

(4) Mhux minnu li ma ressaqx provi dwar ix-xogħol extra li għamel. Dan ippruvah bix-xhieda tiegħu stess u b'dik taż-żewġ periti minnu prodotti.

20. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fir-raġunament tal-Ewwel Qorti fis-sens li l-appellant ma ressaqx talba formali rigward ix-xogħol extra li għamel u li:

> "F'dan il-każ l-atturi mhumiex jaqblu li huma għandhom iħallsu lill-konvenut tax-xogħlijiet addizzjonali allegatament imwettqa mill-konvenut. In vista tan-nuqqas ta' prova dwar iċ-ċertezza ta' dan id-dejn li l-konvenut qiegħed jippretendi l-ħlas tiegħu, il-Qorti mhix tilqa' l-eċċezzjoni li għandu jkun hem tpaċija kif qiegħed jippretendi l-konvenut."

[1] Eucharistico Gauci v. Jesmond Borg 14.07.2004 Qorti tal-Appell.

21. Fi kwalunkwe każ, il-provi li ressaq il-konvenut, bi stimi ta' xogħol maħdumin b'rati ta' snin wara xejn ma huma konvinċenti u ma jilħqux il-grad ta' prova rikjest mil-liġi.

22. Borg appellaw inċidentalment dwar l-apprezzament tal-provi tal-Ewwel Qorti dwar it-telf ta' kera batuta minħabba n-nuqqas ta' Bonett li jlesti l-partijiet komuni tal-blokka. Għalhekk jippretendu li d-danni totali huma ta' €38,172.93 jew somma verjuri, minflok €10,770.93 likwidata mill-Ewwel Qorti.

23. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk fir-rigward:

> "Il-Qorti kkunsidrat ukoll il-pretensjoni tal-atturi għar-rifużjoni tal-kirjiet li huma tilfu tul iż-żmien kollu li fih il-konvenuti żammewhom milli jlestu l-partijiet komuni tal-blokka, u filwaqt li tifhem li l-kwistjonijiet bejn il-partijiet twalu, jirriżulta li l-atturi dejjem kellhom il-pussess tal-proprjetajiet mibnija f'idejhom, ħlief għall-appartament numru 2 li kien laħaq ġie ttrasferit lillkonvenuti, u kienu liberi li jagħmlu bihom dak kollu li xtaqu, tant li appartament minnhom, dak bin-numru 1, inbiegħ lil terzi. Jirriżulta wkoll li latturi kienu liberi li jkomplu jlestu l-appartamenti minn ġewwa, anki fiż-żmien li fih kienu inibiti milli jlestu l-komun tal-appartamenti, u li assolutament ma kien hemm xejn x'iżommhom milli jikru l-proprjetajiet lil terzi, bħalma jirriżulta li xejn ma żammhom milli jbigħu appartament lil terzi. Għaldaqstant tqis illi t-talba tal-atturi għar-rifużjoni tal-ispejjeż tal-kera li huma tilfu tul issitta u għoxrin xahar li matulhom ma setgħux ilestu l-komun ta' din il-blokka bini, mhix ġustifikata."

24. Borg jissottomettu li l-istat tat-taraġ kien tali li kien ta' periklu għas-saħħa u s-sigurtà billi fost nuqqasijiet oħrajn ma kienx hemm *railing* u dawl. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kien hemm xejn xi jżomm lis-sidien milli jagħmlu *railing* u dawl proviżorju, kif soltu jsir fil-kors ta' xogħol ta'

finishing ta' bini. B'hekk effettivament ma kien hemm xejn xi jżommhom milli jlestu l-appartamenti minn ġewwa. B'danakollu huwa minnu li altru tbiegħ appartament, u altru tikrieħ. Min jixtri rrid jkun lest jagħmel il-*finishes* u għalhekk jissaporti l-partijiet komuni mhux lesti; min jikri jrid isib il-lest. Il-Qorti sejra tagħmel eżerċizzju *arbitrio boni viri*. Biex tlesti appartament, din il-Qorti, fiż-żminijiet tal-lum fejn diffiċli ssib ħaddiema tas-sengħa, tikkalkula sena żmien. Barra minn hekk, tikkalkula *occupancy rate* ta' 70%. Id-dħul mhux kollu qliegħ għaliex ikun hemm l-ispejjeż bħal *wear and tear* u taxxi. Għalhekk sejra tnaqqas 10% oħra fuq id-dħul gross. Għalhekk:

Dħul gross f'14-il xahar	€14,754.92
70%	€10,328.45
90% ta' 10,328.45	€ 9,295.60

25. It-total tad-danni huwa għalhekk €10,770.92 + €9,295.60 = €20,066.52.

DECIDE

26. Għal dawn il-motivi l-Qorti wara li kkunisdrat l-aggravji rispettivi kemm tal-appell prinċipali kif ukoll dak inċidentali kif fuq espost, tiċħad l-appell prinċipali, tilqa' *in parte* l-appell inċidentali u tirriforma s-sentenza appellata billi tvarja s-somma likwidata fit-tieni kap tad-*decide* tagħha billi

żżidu għal għoxrin elf, sitta u sittin ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€20,066.52) filwaqt li tikkonferma l-bqija tas-sentenza.

27. Jibqa' impreġudikat kull dritt għal ħlas li jista' jkollhom il-konvenuti għax-xogħol tal-appalt minnhom esegwit.

28. Spejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż tal-appell prinċipali u tal-appell inċidentali a spejjeż tal-appellanti prinċipali.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da