PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 19 ta' Settembru 2024

Nru: 3

Rikors Nru. 457/2022/MH

Spiridione sive Perry Vella u martu Mary Vella

vs

Emanuel Deguara eżerċitanti l-kummerċ bħala 'Apex Lifts'

Introduzzjoni

1. Fl-2016 is-sur Emanuel Deguara (il-"konvenut" jew is-"sur Deguara") intrabat li jestendi lift fi blokka ta' appartamenti tas-sur Spiridione Vella u s-sinjura Mary Vella (l-"atturi" jew is-"sinjuri Vella"). L-estensjoni ma saritx. F'din il-kawża s-sinjuri Vella qiegħdin jitolbu dikjarazzjoni li s-sur Deguara naqas li jonora l-kuntratt u li jiġi ordnata jagħmel tajjeb għad-danni li jgħidu li sofrew. Is-sur Deguara jgħid li l-estensjoni ma saritx għal raġunijiet li mhux responsabbli għalihom hu.

Ir-rikors ġuramentat

2. Fir-rikors ġuramentat tal-1 ta' Ġunju 2022, l-atturi qalu:-

> 1. ILLI permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u appalt datat 28 ta' Novembru 2016 (Dok.A), il-partijiet ftehmu li l-intimat kellu sat-30 ta' April 2017 jeżegwixxi x-xogħlijiet neċessarji, u jissupplixxi l-materjal neċessarju, sabiex il-lift eżistenti fil-blokka 'Seafront Ville', Qawra Coast Road, Qawra, jiġi estiż vertikalment sabiex jaqdi l-ħtiġijiet ta' żewġ sulari addizzjonali, u dan versu l-prezz ta' sittax-il elf euro (€16,000); tali prezz kien jinkludi piston, hydraulic unit u żewġ bibien ġodda u materjal u fittings relatati kif jirriżulta mill-istess Dok.A; ma' l-iffirmar tal-kuntratt,

ir-rikorrenti ħallsu nofs il-prezz bil-quddiem (ara cheque ta' tmint elef euro, €8,000, Dok.B, maħruġ u ddepożitat fl-istess data);

2. ILLI bdew għaddejjin ix-xhur u l-intimat baqa' qatt ma beda jeżegwixxi l-appalt; sakemm il-partijiet reġgħu iffirmaw bejniethom skrittura addizzjonali datata 3 ta' Settembru 2018 (Dok.C) li permezz tagħha l-intimat obbliga ruħu li jibda l-installazzjoni nhar l-24 ta' Settembru 2018 u jibqa' għaddej sakemm ilesti, u li jagħti skont ta' elf u ħames mitt euro (€1,500) fuq il-prezz miftiehem;

3. ILLI nonostante telefonati, messaġġi u e-mails kontinwi, l-intimat baqa' jippersisti jwiegħed ripetutament illi dalwaqt jibda u qatt ma jasal; fil-frattemp, bis-snin għaddejjin, għolew ħafna sija l-prezzijiet tal-materjali u tal-manodopera, u sija l-istandards tekniċi, tant illi supplituri oħra qed jirrifjutaw li jestendu l-lift eżistenti u qed jinsistu li jrid isir lift ġdid u li jiġi skrappjat il-lift eżistenti; u dan apparti d-danni li soffrew ir-rikorrenti f'termini ta' telf ta' kera u fi tbatija personali; hawnhekk tajjeb illi jiġi puntwalizzat illi r-rikorrenti huma anzjani rtirati li jgħixu fl-istess blokka u jgħixu bil-kera li jdaħħlu mill-blokka;

4. ILLI finalment, ir-rikorrenti kienu kostretti li intavolaw kontra l-intimat l-ittra uffiċjali Nru 20/22 (Dok.D) sabiex jippruvaw jirkupraw id-depożitu mħallas u parti mid-danni sofferti; l-intimat irreaġixxa għal tali ittra uffiċjali billi nkariga avukat sabiex tiċħad għal kollox il-pretensjonijiet tar-rikorrenti (Dok.E), filwaqt illi fl-istess ħin ikkuntatta lir-rikorrenti mill-ġdid, assikurahom illi ser jagħtihom appuntament għall-installazzjoni fi żmien ġimgħatejn, u sostna li l-avukata minnu mqabbda ma fehmitux sewwa; minn dakinhar, reġa' għadda ż-żmien inutilment u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

3. Għal dawn ir-raġunijiet huma talbu lill-qorti sabiex:-

(i) Tiddikjara li lill-intimat inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali minnu assunti fil-konfront tar-rikorrenti, kif spjegat u kif ser jirriżulta;

(ii) Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, konsistenti fi (a) spejjeż addizzjonali li ser jinkorru r-rikorrenti sabiex jottjenu r-riżultat imwiegħed mill-intimat; (b) telf ta' qliegħ mill-kiri ta' l-appartamenti tagħhom; u (ċ) danni non-pekunjarji riżultat tat-tbatija li soffrew u għadhom qed isofru biex jitilgħu iż-żewġ sulari taraġ in kwistjoni kwotidjanament; u

(iii) Tordna lill-intimat sabiex jirrifondi lir-rikorrenti d-depożitu minnu pperċepit ta' tmint elef euro (€8,000) u sabiex iħallas lir-rikorrenti d-danni likwidati ai termini tat-tieni talba;

(iv) Bl-imgħax legali fuq id-depożitu sa mit-28 ta' Novembru 2016, bl-imgħax legali fuq id-danni minn daiknhar tal-likwidazzjoni tagħhom, bl-ispejjeż legali inklużi ta' l-ittra uffiċjali 20/22, bl-intimat imsejjaħ minn issa in subizzjoni, u bir-riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi.

Ir-risposta ġuramentata

4. Fir-risposta ġuramentata tal-konvenut, huwa eċċepixxa:-

1. Illi 1-esponenti mhux qed jikkuntesta 1-fatt li gie mqabbad biex jezegwixxi xogholijiet mill-intimati, liema xoghol kien jikkonsisti fl-estensjoni vertikali ta' lift ezistenti biex jaqdi zewg sulari ohrajn fil-blokka Seafront Ville, Qawra Coast Road, Qawra;

2. Illi biex ikun jista' jsir dan ix-xoghol, 1-esponenti kellu bzonn jordna ghadd ta' parts u makkinarju minn barra minn Malta;

3. Illi 1-esponenti ma' setghax jimxi b'dawn ix-xogholijiet minhabba li kien hemm bosta problemi biex dawn il-parts jaslu Malta, liema problemi kienu jinkludu 1-effetti tal-pandemija tal-COVID 19 fuq il-logistika tat-trasport ta' oggetti minn pajjiz ghall-iehor, liema effetti ghadhom qed jinhassu sal-lum;

4. Illi certament li 1-esponenti ma' kienx il-kagun ta' dawn il-problemi, u minn naha tieghu ghamel 1-almu kollhu tieghu biex dawn il-parts u makkinarju jaslu ghandu kemm jista' jkun malajr biex ikun jista' jissodisfa 1-obbligi kuntrattwali tieghu;

5. Illi 1-esponenti ghadu lest li jwettaq dawn ix-xogholijiet gjaladarba jaslu ghandu l-parts u makkinarju necessarju biex iwettaq 1-obbligi tieghu;

6. Illi minhabba 1-fatt lix-xoghol li ntrabat li jaghmel 1-esponenti ma' sarx unikament minhabba cirkostanzi li huma lil hinn mill-volonta' tieghu, 1-esponenti jipprotesta ruhu ghall-ispejjez ta' din il-kawza;

Fatti: għaliex ma saritx l-estensjoni

5. Is-sinjuri Vella kienu inkarigaw lill-konvenut, li jeżerċita l-kummerċ taħt l-isem 'Apex Lifts', sabiex jforni u jinstalla lift.[1] Dan kellu jiġi installat fuq is-sulari kollha tal-blokka bl-isem 'Seafront Ville', Triq il-Qawra, Qawra (il-"Blokka"), li kienet mifruxa fuq erba' sulari, u f'dak iż-żmien kienet kompriża f'ħanut, tliet appartamenti u bejt.[2] Il-lift ġie manifatturat fl-2014.[3]

6. Wara li ġie approvat l-iżvilupp ta' sulari addizzjonali, l-atturi bnew tliet appartamenti fuq il-ħames, is-sitt u s-seba' sulari, u *penthouse* fuq it-tmien sular.[4] Huma staqsew lill-konvenut biex iwettaq estensjoni tal-lift. Peress li ma kienx possibbli li l-lift eżistenti jiġi modifikat biex ikopri s-sulari kollha tal-Blokka, il-partijiet ftehmu li l-estensjoni ssir għal żewġ sulari, biex b'hekk il-lift jasal sas-sitt sular, fejn kienu ser jirrisjedu huma.[5]

7. Dan ġie miftiehem bejn l-atturi u l-konvenut fil-kuntratt ta' bejgħ u ta' appalt tat-28 ta' Novembru 2016,[6] f'liem kuntratt il-konvenut obbliga ruħu li jinstalla l-lift għaż-żewġ sulari addizzjonali versu l-korrispettiv ta' sittax-il elf ewro (€16,000). Il-korrispettiv kellu jitħallas f'żewġ pagamenti; nofs is-somma (€8,000) tħallset bħala depożitu hekk kif ġie iffirmat il-

[1] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Spiridione sive Perry Vella f'paġna 120.
[2] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Rachael Vella f'paġna 89.
[3] Ara rapport tal-Inġinier Camilleri, paġna 142 (*a tergo*).
[4] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Rachael Vella f'paġna 89.
[5] Dan ifisser li s-seba' sular, il-*penthouse* u l-bejt ma kienux ser ikunu koperti bl-estensjoni.
[6] Kopja tal-kuntratt ta' bejgħ u ta' appalt tat-28 ta' Novembru 2016 ġiet esibita, f'paġna 4.

kuntratt, filwaqt li s-somma rimanenti ta' €8,000 kellha titħallas mill-atturi malli l-konvenut ikun wettaq ix-xogħol miftiehem.

8. F'dan il-kuntratt ġie maqbul bejn il-partijiet li l-konvenut kien ser jagħmel l-almu tiegħu biex ilesti l-fornitura u l-installazzjoni tal-lift sat-30 ta' April 2017, soġġett għal din il-kondizzjoni (fost oħrajn):-

> "The contractor will do his best to deliver and install by 30th April, 2017 subject to availability of the equipment but will not be liable for any loss or damages whatsoever consequential or otherwise, due to civil strikes, fire and vandalism or abnormal atmospheric conditions."[7]

9. Għalkemm l-konvenut kien waħħal xi ħadid u ħġieġ qabel April 2017, l-istallazzjoni tal-lift baqgħet ma saritx sat-30 ta' April 2017, hekk kif ġie miftiehem f'dan il-kuntratt. Sussegwentement il-partijiet iffirmaw skrittura addizzjonali fejn ġie miftiehem li l-konvenut kellu jibda l-installazzjoni tal-lift fl-24 ta' Settembru 2018 u jkompli sakemm ilesti.[8] Ġie miftiehem ukoll li l-konvenut kien ser jagħti skont ta' €1500 fuq ix-xogħolijiet biex jagħmel tajjeb għad-dewmien.

10. Minkejja dan, l-konvenut baqa' ma lestiex ix-xogħolijiet. Fit-2 ta' Marzu 2022, l-atturi sejħu lill-konvenut permezz ta' ittra ġudizzjarja sabiex iħallashom is-somma ta' €25,000 rappreżentanti r-rifużjoni tad-depożitu taħt il-kuntratt ta' bejgħ u appalt u l-imgħax relattiv; danni riżultanti mid-dewmien; u kif ukoll id-danni li kienu ser iġarrbu l-atturi b'riżultat tal-inadempiment kontrattwali tal-konvenut, u dan billi kienu ser ikunu kostretti li jibdlu l-lift bil-prezzijiet allura kurrenti.[9] Fir-risposta tiegħu l-konvenut ikkontesta l-kontenut tal-ittra uffiċjali kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.[10]

11. Billi l-lift baqa' ma twaħħalx u billi s-sur Deguara kien qiegħed jikkontesta l-pretensjoni għad-danni, is-sinjuri Vella ressqu din il-kawża. Fid-dawl tal-eċċezzjonijiet mqajjma mill-konvenut, il-qorti ordnat l-inverżjoni tal-provi sabiex l-konvenut jagħmel il-prova tal-kawża jew kawżi li ma ħallewhx jonora l-obbligi kuntrattwali tiegħu.

---

[7] Ibid.
[8] Kopja tal-iskrittura addizzjonali datata t-3 ta' Settembru 2018, ġie esibita f'paġna 9.
[9] Kopja awtentikata tal-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata f'paġna 11. Mhux inklużi f'din il-somma kienu d-danni morali.
[10] Kopja awtentikata tar-risposta għall-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata f'paġna 13.

12. Is-sur Deguara ma ressaq ebda prova li teżonerah. Filwaqt li mhux kontestat mis-sinjuri Deguara li, kif jgħid fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, hu kellu jordna *parts* u makkinarju minn barra minn Malta, din ma tantx tinftiehem bħala difiża, ħlief jekk inhi marbuta mal-klawżola li saret referenza għaliha f'para. 8. Imma s-sur Deguara ma jartikolax il-punt, u mhux għall-qorti li tartikolah għalih. Fit-tielet u r-raba' eċċezzjoni donnu jgħid – għaliex lanqas dan ma hu għal kollox ċar - li n-nuqqas minn naħa tiegħu kien dovut għal xi tip ta' forza maġġuri. Jissemmew, fost problemi oħrajn li b'ebda mod ma ġew artikolati, il-problemi loġistiċi li ħolqot il-pandemija li, kif inhu magħruf, kellha l-bidu tal-effetti tagħha f'Malta f'Marzu 2020, kważi erba' snin wara li ġie ffirmat l-ewwel kuntratt. Iżda dwar dawn is-suppost problemi dan ma tressqet l-ebda prova. L-unika prova li fil-fatt tressqet li tixħet ftit dawl dwar problemi hi posta elettronika li tidher li ġiet mill-manifattur, datata 20 ta' Jannar 2023. Din ma ssemmi xejn dwar loġistika, imma tgħid li

> '… we had several internal technical disputes regarding the manufacturing and certification of this piston since it is not a standard travel …'[11]

13. Is-sur Deguara spjega, meta xehed, li '... id-dewmien kollu …'[12] kienu għaliex il-manifattur ma riedx jiċċertifika l-estensjoni.[13] Imma, anki jekk din verament eżistiet, din mhix problema tat-tip li għamel referenza għaliha fid-difiża, u mhix problema li setgħet teżonerah mir-responsabbiltà, almenu jekk mhux bi spjegazzjoni u provi ferm iktar elaborati.

Konklużjoni dwar id-difiżi tas-sur Deguara

14. Għalhekk, il-qorti ma tistax ħlief issib li s-sur Deguara naqas, mingħajr ġustifikazzjoni, li jinstalla' l-lift skont kif kien intrabat.

Fatti rilevanti għat-talbiet tas-sinjuri Vella

15. Ngħaddu issa biex inqisu l-fatti rilevanti għat-talbiet tas-sinjuri Vella.

(a) Il-lift tal-Blokka

16. Il-lift tal-Blokka ġie deskritt fir-rapport tal-Inġinier Gordon Camilleri, li ġie maħtur mill-atturi bħala espert *ex parte* biex jirrelata dwar:-

---

[11] Ara paġna 37
[12] Ara paġna 449 (*a tergo*)
[13] B'aktar preċiżjoni, hu jgħid li l-manifattur ma riedx jiċċertifika l-*piston* imma preżumibbilment kien qed jirreferi għal-estensjoni, iktar milli għal element tiegħu.

> ... (i) jekk bejn l-2016 daħlux in vigore regolamenti li jirrikjedu speċifikazzjonijiet tekniċi differenti minn dawk stipulati fl-appalt; (ii) jekk il-parts neċessarji għadhomx jiġu manufatturati; u (iii) jekk hawnx supplituri fis-suq lesti li jidħlu għall-istess appalt, inkluż billi jekk hemm bżonn nikteb lis-supplituri kollha eżistenti u nitlobhom quote, b'indikazzjoni ta' l-ispeċifikazzjonijiet tekniċi;
> 2. F'każ illi tali estensjoni għadha possibbli, ġejt mitlub nirrelata dwar jekk huwiex neċessarju bdil fl-ispeċifikazzjonijiet tekniċi, u xi tkun l-ispiża globali bil-prezzijiet ta' llum, a bażi tal-quotes li jiena nirċievi.
> 3. F'każ illi tali estensjoni ma tkunx għadha possibbli, jiena ġejt mitlub noħroġ call for quotes sabiex jiżżarma u jiġi riċiklat il-lift eżistenti u jiġi installat lift ġdid sas-7 sular, u li nirrelata dwar l-ispiża involuta.[14]

17. F'dan ir-rapport ġie spjegat li l-lift fil-Blokka huwa 'home lift' cioè lift li jiġi installat f'postijiet privati jew postijiet ġa mibnija b'restrizzjoni ta' spazju. Skont l-Inġinier Gordon Camilleri, ma setgħax jiġi installat lift ieħor fil-Blokka ħlief il-'home lift' peress li l-lift tal-Blokka għandu 'pit' baxxa iktar min-normal, u d-daqs tal-bokka hija iżgħar min-normal. Ġie spjegat li l-lift jaħdem b'sistema ta' piston u żejt, u bil-wisa' u d-dijametru tal-piston tiegħu, huwa kapaċi jitla' sa ħames sulari.[15]

18. Intqal ukoll li huwa l-manifattur tal-lift biss li jista' jipprovdi l-qafas, il-lift, il-makkinarju, u l-parts li għandhom x'jaqsmu mal-lift, u li jista' jiċċertifikah. Iċ-ċertifikazzjoni tiġi invalidata f'każ li jsiru modifiki mhux awtorizzati mill-manifattur, cioè l-fornitur tal-konvenut. Apparti dan, huwa l-konvenut biss li seta' jwettaq l-estensjoni, għaliex ma jeżisti l-ebda appaltatur lokali ieħor li huwa f'pożizzjoni li jimporta l-*parts* u jesegwixxi l-appalt in kwistjoni.[16]

19. Dan ifisser li kien biss il-fornitur tal-konvenut li seta' jipprovdi l-parts u ċ-ċertifikazzjoni meħtieġa, u kellu jkun bilfors l-konvenut li kellu imbagħad iwettaq l-appalt. In difett iċ-ċertifikazzjoni tal-lift eżistenti kienet ser tiġi invalidata.

20. F'każ li r-rikorrenti riedu jibdlu l-fornitur u/jew l-appaltatur, riedu neċessarjament jinstallaw lift ieħor.[17] Skont l-Inġinier Gordon Camilleri jeżistu żewġ fornituri lokali li jistgħu jiffornixxu 'home lift' tal-kwalità meħtieġa mir-rikorrenti, u li jkun jista' jitla' anke sas-seba' sular.

---

[14] Ara r-rapport tal-Inġinier Gordon Camilleri ppreżentat seduta stante fid-9 ta' April 2024, f'paġna 142.
[15] Ibid, paġna 143.
[16] Ibid.
[17] Dan ġie kkonfermat mir-rikorrent Spiridione sive Perry Vella, li fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu f'paġna 120, sostna li l-ebda kumpanija jew kummerċjant li kkonsulta magħhom m'aċċettaw li jaħdmu fuq il-lift eżistenti; kollha insistew li jinqala' l-lift eżistenti u li jiġi installat ieħor.

(b) Id-danni

21. Skont id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Rachael Vella, l-atturi sofrew erba' tipi ta' danni. L-ewwel nett, l-atturi tilfu s-somma ta' €8,000 li huma ħallsu bħala depożitu. It-tieni nett kien ser ikollhom jinkorru spiża biex jinkarigaw lill-ħaddieħor biex jinstalla l-lift. It-tielet nett, tilfu flus min-negozju tal-kiri tal-appartamenti fil-Blokka. Fl-aħħar nett, l-atturi batew u għadhom qed ibatu *pain and suffering* biex jiġru wara l-konvenut kif ukoll biex jitilgħu t-taraġ mir-raba' għas-sitt sular, fejn għandhom ir-residenza tagħhom.

22. Rigward l-ispiża meħtieġa sabiex l-atturi jkunu jistgħu jinkarigaw appaltatur ieħor xehdu l-attur is-sur Vella kif ukoll l-Inġinier Gordon Camilleri.

23. Is-sur Vella,[18] xehed li huwa talab offerti mingħand diversi kumpaniji u kummerċjanti; skontu l-inqas offerta li sab għal lift (ġdid) li jitla' sas-sitt sular tal-Blokka kienet ta' €32,000.

24. L-Inġinier Gordon Camilleri qal li mill-konsultazzjonijiet li kellu l-ispiża sabiex jiġi installat lift ġdid u jiġi żarmat il-lift eżistenti ser tiġi tammonta għal €75,000 b'kollox. Dan għaliex il-lift ġdid ser jiswa €60,000 (€10,000 għal kull sular li jkopri), filwaqt li hemm spiża oħra ta' €15,000 sabiex jiżżarma u jintrema' l-lift eżistenti.

25. Rigward il-flus li l-atturi allegatament tilfu min-negozju tal-kiri, ġie anness rapport mill-awditur Christopher Spiteri.[19] Skont dan ir-rapport, il-*penthouse* fuq it-tmien sular ma setgħetx tinkera minħabba l-fatt li l-lift baqa' ma sarx. Il-*penthouse* kienet ser tinkera għal €800 fix-xahar, u għalhekk, peress li għaddew erba' snin minn meta setgħet bdiet tinkera, it-telf potenzjali li ġarrbu l-atturi f'dan ir-rigward huwa ta' €38,400.

26. Skont l-istess rapport, il-kerreja preċedenti tal-appartamenti fuq il-ħames u s-seba' sulari li kienu jikru l-appartamenti versu l-kera mensili ta' €600 u €1,350 rispettivament, itterminaw il-kirjiet minħabba li ġew imwiegħda li ser isir lift u dan baqa' ma sarx. Filwaqt li l-kerrej tal-appartament tal-ħames sular kien għad fadallu tliet xhur fil-kirja, il-kerrej tal-appartament

[18] Ara d-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrent Spiridione sive Perry Vella, f'paġna 120.
[19] Ara r-rapport tal-awditur Christopher Spiteri datat it-8 ta' Jannar 2024, f'paġna 126.

tas-seba' sular kien għad fadallu għaxar xhur. B'hekk it-telf rispettiv jammonta għal €1,800 għall-appartament tal-ħames sular u €13,500 għall-appartament tas-seba' sular.[20]

27. In sostenn ġew ippreżentati kopji tal-kuntratti rispettivi, cioè dak relattiv għall-appartament tal-ħames sular (datat l-1 ta' Settembru 2022), u dak relattiv għall-appartament tas-seba' sular (datat l-10 ta' Ottubru 2022).[21] It-tnejn kellhom terminu ta' sena. Ġew ippreżentati wkoll kopji tal-avviżi[22] li permezz tagħhom il-kerreja rispettivi tterminaw il-kirjiet in kwistjoni. F'dan il-kuntest tajjeb li jiġi nnotat li fil-kuntratt ta' kera tas-seba' sular, il-kera ġiet imniżżla bħala €1300 fix-xahar, u mhux €1350 kif indikat fir-rapport tal-awditur Christopher Spiteri. Barra minn dawn huwa biss fl-avviż ta' terminazzjoni tal-appartament tas-seba' sular li ssemma l-lift, fl-avviż ta' terminazzjoni tal-appartament tal-ħames sular ma ssemmiex li l-kerrej kien qiegħed jittermina l-kirja minħabba n-nuqqas ta' lift.

It-talbiet għar-rifużjoni u d-danni

28. F'din il-kawża, is-sinjuri Vella għażlu li jfittxu għar-rifużjoni tad-depożitu u għad-danni konsegwenzjali għan-nuqqas ta' eżekuzzjoni minn naħa tas-sur Deguara. Ma għażlux li jingħataw is-setgħa li jieħdu ħsieb li jesegwixxu l-obbligu tiegħu, a spejjeż tiegħu.

Rifużjoni

29. Billi, kif ingħad, is-sur Deguara ma ressaq ebda prova li tiġġustifika n-nuqqas ta' esekuzzjoni tal-obbligi kuntrattwali tiegħu, u billi għadu sal-lum ma' esegwiex dawk l-obbligi minkejja wegħdiet anki tul dawn il-proċeduri, din it-talba hi tajba u sejra tintlaqa'.

Telf ta' qligħ

30. Is-sinjuri Vella qed jitolbu danni fir-rigward ta' telf ta' kera għall-appartamenti fil-ħames sular, fis-seba' sular u l-*penthouse*.

---

[20] Is-somma totali ta' telf ta' qliegħ skont ir-rapport tal-awditur tammonta għal €53,700; rappreżentanti €1800 f'telf tal-kera tal-appartament tal-ħames sular, €13,500 f'telf tal-kera tal-appartament tas-seba' sular u €38,400 f'telf tal-kera tal-*penthouse*.

[21] Il-kuntratt ta' kera tal-appartament tal-ħames sular ġie esibit f'paġna 127 filwaqt li dak tal-appartament tas-seba' sular ġie esibit f'paġna 131.

[22] L-avviż ta' terminazzjoni tal-appartament tal-ħames sular ġie esibit f'paġna 130, filwaqt li dak tal-appartament tas-seba' sular ġie esibit f'paġna 133.

31. Fir-rigward tal-kera tal-ħames sular ma tressqitx prova li t-terminazzjoni tal-kirja datata l-1 ta' Settembru 2022 seħħet b'effett immedjat u dirett tan-nuqqas ta' lift. Ukoll, ta' min iqis li sabiex wieħed jasal għal dan l-appartament, wieħed għandu bżonn jitla' sular taraġ wieħed biss. Dan jdaħħal dubju dwar kemm it-terminazzjoni kienet verament riżultat tan-nuqqas ta' lift fir-rigward tal-appartament f'dan is-sular. Għalhekk it-talba għad-danni fir-rigward ta' dan l-appartament sejra tiġi miċħuda.

32. Dwar l-appartament fis-seba' sular, jidher li din il-kirja verament intilfet minħabba l-fatt li l-lift kien imwiegħed u li l-wegħda ma nżammitx. Ta' dan hemm prova fil-forma ta' (kopja ta') ittra mill-inkwilin.23 Għalkemm is-sinjuri Vella setgħu ressqu prova aħjar minn dik li ressqu (b'konferma tal-ittra ta' terminazzjoni mill-inkwilin), il-prova baqgħet fl-atti, u ma ġietx attakkata mis-sur Deguara. Ukoll, dan li hemm fiha hu verosimili, għaliex fil-każ ta' dan l-appartament, l-inkwilin kellha jitla' tlett sulari. Għalhekk it-talba għad-danni fir-rigward ta' dan l-appartament sejra tintlaqa'.

33. Is-sitwazzjoni fir-rigward tal-*penthouse* hi kemxejn differenti. Fl-ewwel lok, il-pretensjoni mhix għal kirja li ntemmet, u allura kirja attwali li ntilfet, iżda għal kera potenzjali. Hawn ikollu jingħad li anki kieku l-estensjoni saret mis-sur Deguara, kerrej potenzjali xorta waħda kien ikollu jitla' żewġ sulari taraġ. Dan il-fattur seta' jtellef diversi kirjiet potenzjali, u allura hu dubjuż ferm kemm id-dħul kien ser ikun ċert. Minħabba f'hekk, il-qorti ssib li d-danni fir-rigward tal-*penthouse* ma ġewx ippruvati.

Spejjeż żejda biex jiġi ottjenut ir-riżultat imwiegħed mill-konvenut

34. Mhux ċar x'qed jippretendu, jew aħjar kemm qed jippretendu, is-sinjuri Vella f'dan ir-rigward; hix l-ispiża addizzjonali biex issir l-estensjoni (jekk hemm) jew l-ispiża addizzjonali biex isir lift ġdid, jew parti minn dik l-ispiża.

35. Minkejja li tul il-kors tal-kawża kien ġie suġġerit li, bil-mogħdija taż-żmien u bdil fir-regolamenti, il-lift ma setax iżjed jiġi estiż, dan ma rriżultax mill-prova teknika imressqa mis-sinjuri Vella. Anzi, irriżulta li estensjoni għadha tista' ssir, anki jekk din bilfors trid tiġi manifatturata u ċertifikata mill-istess manifattur.

[23] Paġna 135

36. Issa kif rajna, hi l-fehma tal-Inġ Camilleri li l-installazzjoni bilfors trid isir bil-ħidma tas-sur Deguara, għaliex hu l-unika persuna inkarigata mill-manifattur f'Malta għal dan il-għan. Għalkemm il-qorti tifhem, fil-prattika, x'irid jgħid, dan ma jfissirx li s-sinjuri Vella ma jistgħux, jekk iridu jagħmlu estensjoni u mhux lift ġdid, jittentaw jagħmlu kuntatt dirett mal-manifattur, biex jaraw tinstabx soluzzjoni oħra; anki billi s-sur Deguara, mqabbad minnhom, ma qdiehomx. Naturalment, dan ma jfissirx li soluzzjoni sejra tinstab, iżda f'kull każ il-miżura tista' titqies għaqlija, anki biex tiġi mnaqqsa l-ħsara.

37. L-Inġ Camilleri ma xehedx dwar kemm tkun l-ispiża llum ta' estensjoni, biex il-qorti tkun tista' tqis jekk hemmx spejjeż żejda f'dan ir-rigward.

38. Minflok tressqu provi dwar l-ispiża għal lift ġdid. Din tidher li tista' tvarja bejn €32,000 (skont is-sur Vella) u €75,000 (skont l-Inġ. Camilleri). Mhux ċar lanqas jekk is-sinjuri Vella hux qed jippretendu l-ispiża kollha, jew parti minnha u, jekk parti, kemm. Issa meta tressqet l-ittra uffiċjali tat-2 ta' Marzu 2022, il-pretensjoni tas-sinjuri Vella, inkluża r-rifużjoni, imgħax, danni għal dewmien u danni għal spejjeż żejda kienet (komplessivament) ta' €25,000. Jekk wieħed iqis li r-rifużjoni mitluba hi ta' €8,000 u li d-dħul mitluf jammonta għal diversi elef (anki jekk wieħed jeskludi l-penthouse), il-pretensjoni f'dan ir-rigward ma jidhirx li tista' titqies li kienet waħda sostanzjali.

39. Hi x'inhi l-ispiża ta' lift ġdid, ma jidhirx li jista' qatt jitqies ġustifikat li jrid jagħmel tajjeb għad-differenza, fl-intier tagħha, s-sur Deguara, għaliex hu ma ntrabatx li jforni lift ġdid; għaliex lift ġdid, in effett b'xejn, jkun jirrappreżenta gwadann inġust għas-sinjuri Vella; u għaliex jidher li għadu possibbli, anki jekk kemxejn diffiċli, li estensjoni ssir.

40. Għalhekk, jekk it-talba tas-sinjuri Vella għandha titqies li hi għal lift ġdid (jew aħjar għad-differenza bejn il-prezz ta' lift ġdid u l-prezz li kien ser jitħallas għall-estensjoni), din ma tistax titqies ġusifitikata. Jekk hi għal somma inqas, rappreżentanti parti mill-ispiża addizzjonali għal lift ġdid, jew l-ispiża addizzjonali ta' estensjoni, ikollha tiġi miċħuda in kwantu ma ġietx kwantifikata u ġustifikata u, fil-każ tal-estensjoni, lanqas ippruvata.[24]

[24] Hemm ukoll kwistjoni dwar jekk l-atturi setgħux, fir-rigward tad-danni in kwistjoni, jimxu kif imxew, jew kellhomx jitoblu li jiġu awtorizzati li jagħmlu x-xogħolijiet huma, a spejjeż tal-konvenut (awtorizzazzjoni

Danni morali

41. Fil-liġi applikabbli għad-danni kuntrattwali ma ssir l-ebda riferenza għal danni morali, cioè dawk id-danni li jkopru t-tbatija psikoloġika, sfreġju u ċaħda mill-pjaċiri tal-ħajja.[25] Infatti, l-art. 1125 tal-Kap. 16 ma jipprovdix limitu għat-tip ta' danni li jistgħu jiskattaw minn ksur ta' kondizzjoni kuntrattwali, u l-art. 1135 ma jagħti l-ebda tifsira ta' 'telf'.

42. Ġie osservat li fil-passat il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, bi ftit eċċezzjonijiet, għażlu li ma jagħtux danni non-pekunarji jew morali, mhux għaliex kien hemm xi dispożizzjoni tal-liġi li espressament tivvjeta d-danni morali iżda għaliex il-qrati kienu influwenzati minn sentiment *favor debitoris*, u addottaw interpretazzjoni x'aktarx stretta u riġida tal-art. 1045 tal-Kap. 16.[26] Madanakollu saru żewġ żviluppi rilevanti f'dan ir-rigward; l-ewwel nett, ġie deċiż mill-qrati li l-art. 1045 u l-art. 1046 tal-Kap. 16 ma jistgħux jintużaw sabiex jipprekludu l-qrati milli jipprovdu danni morali fil-kamp kuntrattwali.[27] It-tieni nett, il-qrati saru aktar lesti li jaċċettaw il-possibilità ta' danni morali fil-kamp kuntrattwali, u dan kemm għaliex m'huwiex vjetjat mil-liġi li jingħataw danni morali għal vjolazzjoni kuntrattwali, kif ukoll sabiex jassiguraw il-protezzjoni tal-integrità fiżika u mentali tal-bniedem.[28]

43. Fil-każ ta' llum, is-sinjuri Vella jitolbu danni morali għaliex jallegaw li sofrew *pain and suffering* b'riżultat tal-fatt li kellhom jiġru wara s-sur Deguara biex dan ilesti x-xogħolijiet. Barra minn hekk, huma jgħidu li minħabba li ma saritx l-estensjoni tal-lift, huma ġew kostretti jitilgħu bit-taraġ mir-raba' sular sas-sitt sular, fejn jinsab l-appartament residenzjali tagħhom, u dana meta huma ta' età avvanzata u għandhom problemi ta'

---

normalment soġġetta għal sorveljanza ta' espert, anki biex l-ispejjeż jiġi kkontrollati). Billi l-qorti sejra tiċħad it-talba għal dawn id-danni għal raġunijiet oħra, ma jidhrilhiex li għandha għalfejn tidħol f'din il-kwistjoni ukoll.

[25] Ara Genevieve Viney & Patrice Jourdain, Traite de Droit Civil, Les Conditions de la Responsabilite 39-66 (3RD ED., 2006). Skont il-kittieb Ingliż John Munkman, "'Moral damage' is generally understood to encompass the pain suffered by the victim or the victim's family for crimes or torts against the life, health, honesty, integrity or emotional well-being of the victim and is generally difficult to calculate in monetary terms." "pain and suffering, both physical and mental; loss of the pleasures of life; actual shortening of life; and at least in some cases, mere discomfort and inconvenience." (John Munkman, Damages for Personal Injuries and Death, 62 (1938)).

[26] 33/2014, *Agius vs l-Avukat Generali et*, Qorti Kostituzzjonali, deċ 15 ta' Jannar 2015.

[27] Dan għaliex, dawn l-artikoli jinstabu taħt it-Tieni Sub-sub titolu (§II) tas-Sub-titolu tnejn (II) tat-Titolu Erbgħa (IV) tat-Tieni (II) Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kap. 16; Fuq id-Delitti u Kważi-delitti. Għalhekk ma jikkonċernawx danni kontrattwali, iżda danni *ex delicto*.

[28] 1087/2015, *Edward Darmanin et vs Korporazzjoni Enemalta*, Qorti tal-Appell, deċ 31 ta' Mejju 2019; 1/2018 MH, *Alexander Falzon et vs It-Tabib Prinċipali tal-Gvern et*, Qorti Kostituzzjonali, deċ 27 ta' Marzu 2020; 88/21/2 TA, *Ivan Azzopardi et vs Alfred Sciberras et*, Qorti tal-Appell, deċ 30 ta' Lulju 2024.

mobbilità. Il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tagħti danni morali talli s-sinjuri Vella kellhom jiġru wara s-sur Deguara; apparti konsiderazzjonijiet oħra, din hi kwistjoni biss ta' inkonvenjenza, mhux tant ta' ħsara. Dwar il-kwistjoni tat-taraġ, il-Qorti tqis li kien hemm element ta' *pain and suffering* minħabba fl-età avvanzata tas-sinjuri Vella, iżda jrid jitqies ukoll li huma għażlu li joqogħdu fis-sitt sular minkejja li setgħu joqogħdu fil-ħames sular, u b'hekk inaqqsu t-taraġ li kellhom jitilgħu bin-nofs.

44. Meħud kont ta' dan, u tal-pożizzjoni pjuttost konservattiva Maltija f'termini ta' *quantum* fejn jidħlu danni morali,[29] il-Qorti sejra tillikwida s-somma ta' €500 bħala danni non-pekunjarji li sofrew is-sinjuri Vella b'riżultat tan-nuqqas tas-sur Deguara.

Parti deċiżiva

45. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-sur Deguara;

(i) tilqa' l-ewwel talba tas-sinjuri Vella, u tiddikjara li s-sur Deguara naqas mill-obbligi kuntrattwali li huwa assuma fil-konfront tar-rikorrenti;

(ii) tilqa' t-tieni talba tas-sinjuri Vella limitament għat-telf ta' qliegħ mill-kiri tal-appartament tas-seba' sular, fis-somma ta' tlettax-il elf ewro (€13,000) u danni morali, jew mhux pekunjarji, fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500); u

(iii) tilqa' t-tielet talba tas-sinjuri Vella b'dan illi tordna lis-sur Deguara jirrifondi lir-rikorrenti d-depożitu minnu pperċepit ta' tmint elef ewro (€8000).

Bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza fir-rigward tad-danni likwidati u mit-8 ta' Marzu 2022,[30] fir-rigward tar-rifużjoni.[31] L-ispejjeż iħallashom is-sur Deguara, inkluż tal-ittra uffiċjali 20/22.

Henri Mizzi
Imħallef

[29] Infatti f'każ ta' danni kkawżati minn reat kriminali, li ma jkunx reat involontarju, u biss fil-każ ta' delitti li jaffettwaw id-dinjità tal-persuni taħt it-Titolu VII tat-Taqsima II tal-Ewwel Ktieb tal-Kodiċi Kriminali u ta' delitti volontarji kontra l-persuna li jkunu soġġetti għal piena ta' mill-inqas tliet snin priġunerija taħt it-Titolu VIII tat-Taqsima II tal-Ewwel Ktieb tal-istess Kodiċi, il-qorti tista' tagħti sa €10,000 bħala danni morali (l-art. 1045 tal-Kap. 16). Barra minn hekk, għat-telf ta' wild, il-Qorti akkordat is-somma ta' €20,000 fil-każ ta' 1/2018 MH, *Alexander Falzon et vs It-Tabib Prinċipali tal-Gvern et*, Qorti Kostituzzjonali, deċ 27 ta' Marzu 2020.

[30] Id-data li l-ittra uffiċjali 20/22 ġiet innotifikata lis-sur Deguara.

[31] Artikolu 1141(2) tal-Kap. 16.

Tristan Duca
Deputat Reġistratur