QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 15 ta' Novembru, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 1187/2018 MH

Numru:7

Frankie Buhagiar u Lucienne Buhagiar

vs

Antoine Portelli u API Contractors Limited (C85752)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi Buhagiar tad-29 ta' Novembru 2018** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub -

"Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza

1. Fil-hamsa u ghoxrin (25) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax (2018) il-kontendenti dahlu f'kuntratt ta' appalt fir-rispett ta' xogholijiet ta' kostruzzjoni gewwa l-fond proprjeta' taghhom fi Triq Qerd in-Nahal, Hal-Safi — Dok. 'A' — liema kuntratt, tenut kont tan-nuqqasijiet tal-intimati, gie emendat fit-tmienja (8) ta' Gunju tas-sena elfejn u tmintax (2018).

2. Stante n-nuqqas tal-konvenuti li jonoraw it-termini pattwiti, l-appalt gie mahlul mill-esponenti fit-30 ta' Gunju 2018.

3. L-esponenti hallsu lill-intimati bil-quddiem, qabel il-hall tal-kuntratt de quo s-somma ta' wiehed u ghoxrin elf tmien mija hamsa u ghoxrin Euro (EUR21,825) - Dok. 'B'; kif sejjer jrrizulta tul it-trattazzjoni tal-kawza odjerna, dan l-ammont huwa ferm in eccess mill-ispejjez u l-valur tax-xoghol, wara li jittiehed qies tal-utilità tal-istess ghall-esponenti — Dok. 'C'.

4. Inoltre, kagun tal-inadempjenza tal-intimati, ir-rikorrenti sofrew diversi danni, spejjez u telf ta' qliegh fosthom: spejjez inkorsi sabiex jigu rettiffikati x-xogholijiet imwettqa mill-intimati — Dok. 'D', drittijiet professjonali - Dok 'E', spejjez inkorsi ghal residenza alternattiva — Dok. 'F'

5. Il-konvenuti debitatament interpellati permezz ta' ittra gudzzjarja datata ghaxra (10) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) (riferenza 3569/2018) sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas tal-ammonti mhallsa lilhom in eccess kif fuq spjegat u tad-danni illi sofrew l-esponenti kif fuq elenkati, flimkien ma danni, spejjez u telf ta' Qliegh iehor, baqghu inadempjenti — Dok. 'G'.

6. Frankie Buhagiar (K.l. Nru. 4470M) u Lucienne Buhagiar (K.l. Nru. 301086M) jafu personalment b'dawn il-fatti kollha.

Raguni tat-Talba

1. Ghaldaqstant, in vista tal-premess, kellhom Jigu stitwti dawn il-proceduri.

Talbiet

Jghidu ghalhekk l-intimati 'l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara 'lli l-intimati jew min minnhom naqas milli jezegwixxi l-obbligi mposti fuqu mill-kuntratt ta' appalt fir-rispett ta' xogholijiet ta'

kostruzzjoni gewwa l-fond proprjeta' tar-rikorrenti fi Triq Qerd in-Nahal, Hal-Safi.

2. Tiddikjara 'lli l-intimati thallsu in eccess mill-ispejjez u l-valur tax-xoghol, wara li jittiehed qies tal-utilità tal-istess ghall-esponenti.

3. Tillikwida, okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi l-eccess skont it-talba precedenti.

4. Tordna lill-intimat jhallsu lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat skont it-talba precedenti.

5. Tiddikjara inoltre 'lli kagun in-nuqqas tal-intimati jew min minnhom ir-rikorrenti sofrew danni u/jew spejjez u/jew telf ta' qliegh, ghal liema huma responnsabbli unikament I-intimati jew liema minnhom..

6. Tillikwida id-danni, l-spejjez u telf ta' qliegh sofferti mir-rikorrenti.

7. Tordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti d-danni, l-spejjez u t-telf hekk likwidati skont It-talba precedenti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra gudizzjarja datata ghaxra (10) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) (riferenza 3569/2018) u bl-imghax fejn applikabbli.

B'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti tas-16 ta' Jannar 2019**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

"ILLI t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

[1] Fol 47 et seq

2. Preliminarjament jingħad li l-konvenut Antoine Portelli għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li huwa ma għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi.

3. Mingħajr preġudizzju għal premess, dwar l-ewwel talba, jingħad li mhux minnu li kien hemm xi nuqqasijiet da parti tal-konvenuti sabiex jitlestew ix-xogħolijiet fil-ħin jew li ma ġewx onorati it-termini pattwiti. Il-partijiet kienu qablu bonarjament sabiex il-konvenut jieqaf jaħdem u li minfloku jidħol ħaddieħor. Dan il-ftehim sar qabel ma skada t-terminu miftiehem tat-30 ta' Ġunju, 2018. Tant ma kienx hemm kwistjonijiet bejn il-partijiet meta huma qablu flimkien li l-appalt jiġi terminat, li l-atturi kienu nkarigaw lill-konvenut sabiex jagħmel xi xogħolijiet addizzjonali sakemm jibda l-kuntrattur l-ieħor, liema xogħolijiet addizzjonali bħal tqattiegħ tal-aħħar ftit tal-pool u żewġ soqfa tal-konkos.

4. Illi dwar it-tieni talba, l-ammont imħallas mill-atturi jirrifletti x-xogħolijiet li saru, u l-ispejjez li intefqu mill-konvenuti u għalhekk ma hemm l-ebda ħlasijiet in eċċess kif qed jirriklamaw l-atturi.

5. Illi konsegwentement it-tielet u r-raba talbiet għandhom jiġu miċħuda.

6. Illi l-ħames talba għandha tiġi ukoll miċħuda stante li ma kien hemm l-ebda nuqqasijiet da parti tal-konvenuti, anke minħabba l-fatt li r-relazzjoni kontrattwali ntemmet bonarjament bejn l-istess partijiet. Illi għalhekk ma hemmx danni, spejjeż jew telf ta' qliegħ li soffrew l-atturi. F'kull każ, l-ammonti indikati mill-atturi fid-dokumenti minnhom esebiti mr-rikors maħluf huma eċċessivi, l-konvenut qatt ma ġie nfurmat li kienu ser jiġu inkorsi tali spejjez, u l-uniku ammont li l-partijiet kienu qablu dwaru u ntrabtu bih kien dak indikat fid-dokument A anness mal-istess rikors maħluf, liema ammont l-atturi irrinunzjaw għalih meta r-relazzjoni kontrattwali bejniethom ġiet terminata bonarjament. Għalhekk, ma hemm l-ebda ammonti dovuti kif qed jippretendu l-atturi.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet minnhom imressqa.

Rat li l-kawza tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tordna r-rifużjoni ta' flejjes allegatament imħallsa in eċċess lill-konvenuti jew min minnhom flimkien mad-danni, spejjeż u telf ta' qliegħ. Dan b'riżultat tan-nuqqas tagħhom li jesegwixxu l-obbligi mposti fuqhom jew min minnhom f'kuntratt t'appalt għal xogħlijiet ta' kostruzzjoni ġewwa l-fond proprjeta' tal-istess atturi.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti rrespinġew dawn l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Fil-qosor mill-atti jirriżulta li –

i. L-atturi huma sidien tal-fond fi Triq Qerd in-Naħal, Ħal Safi[2];

ii. Permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Jannar 2018[3] l-atturi nkarigaw lill-konvenut Antoine Portelli għan-nom ta' AP Installations sabiex

[2] Kuntratt t'Akkwist a fol 127 et seq
[3] Fol 6 et seq

jagħmel xogħlijiet ta' kostruzzjoni skont kif speċifikat fl-istess ftehim ġewwa l-fond imsemmi. Dawn ix-xogħlijiet kienu jikkonsistu fi skavar, il-kostruzzjoni ta' pedamenti, tibdil fl-istruttura tal-bini u l-bini ta' pool;

iii. Il-valur ta' dan il-kuntratt kien ta' €87,303.22 inkluż il-VAT. Dan il-prezz kien jinkludi l-materjal, il-kiri ta' apparat, pompa tal-konkrit, l-armar u ż-żarmar tal-iscaffolding, makkinarju, xogħol, sahra, trasport u profitti ;

iv. Dwar il-modalita' tal-ħlas qablu li l-atturi kellhom iħallsu depożitu ta' €21,825.80 (ekwivalenti għal 25% tal-valur tal-kuntratt), imbagħad iħallsu 50% tal-bilanċ rimanenti matul il-kors tax-xogħlijiet u l-bqija mat-tkomplija tax-xogħlijiet ;

v. Permez ta' ċekk datat 25 ta' Jannar 2018[4] l-atturi ħallsu lill-konvenut Antoine Portelli s-somma ta' €21,825.80 bħala depożitu ;

vi. Skont l-istess kuntratt, dawn ix-xogħlijiet kellhom jibdew sa mhux aktar tard minn Marzu tal-2018 u jitlestew sa Mejju 2018;

[4] Fol 9

vii. L-atturi jikkonfermaw li x-xogħlijiet bdew f'Marzu 2018 kif pjanat. Madankollu lmentaw li[5] -

" …… Antoine Portelli pero' ma bediex jattendi fuq il-lant regolarment u sat-8 ta' Ġunju 2018 kulma kien għamel kien li ħaffer il-pool u pprova jagħmel il-pedament ta' żewġt ikmamar at ground floor level, li wara rriżulta li ma kinux tajbin. Fit-tieni sular għamel ix-xibka u l-konkos fuq ix-xorok.

7. Bil-mod li kien miexi x-xogħol, jien u Lucienne bdejna nindunaw li żgur ma kienx se jlesti sa Mejju 2018; din ma kinitx biċċa xogħol ta' persuna waħedha, jew li llum tmur u għada le, jew li taħdem b'gaffa li daqqa taħdem u daqqa ma taħdimx kif kien qiegħed jagħmel Antoine Portelli."

viii. Huwa paċifiku li x-xogħlijiet ma tlestewx sa Mejju 2018. Infatti, bi qbil bejn il-partijiet, il-kuntratt tal-25 ta' Jannar 2018 ġie emendat u fit-8 ta' Ġunju 2018 l-attur Frankie Buhagiar u l-konvenut Antoine Portelli ffirmaw is-segwenti dikjarazzjoni –

" Il-kuntratt ta hawn fuq ma ġiex onorat mill-kuntrattur Antoine Portelli, direttur tal-Kumpanija API Constructions Ltd. Il-klijent Frankie Buhagiar qed jerġa jġedded dan il-kuntratt sa 30/06/18. Jekk l-istess kuntratt jerġa ma jiġix onorat mill-kuntrattur, il-klijent ikollu dritt ta' kumpens ta' €100 (mitt Ewro) kull ġurnata li jdum biex jitlesta x-xogħol, plus xi spejjeż oħra li jkunu setgħu seħħew minħabba l-ksur tal-kuntratt.

Jiena l-kuntrattur Antoine Portelli f'isem il-kumpanija API Construction naċċetta u nobbliga ruħi għal dawn il-kundizzjonijiet."

[5] Fol 124

ix. L-attur Frankie Buhagiar kompla jixhed hekk[6] -

*"L-aħħar ta' Ġunju wasal u fejn konna bqajna. Mill-iffirmar tal-emenda xogħol ma sar xejn. Hemmhekk ma kellniex għażla ħlief li nwaqqfuh. Konna ilna wisq nitkarrbu kif juru l-messaġġi li bgħatt kemm jien u kif ukoll il-mara tiegħi Lucienne (......kemm -il darba qalilna hu stess "ma nafx x'naqbad ngħidilkom, għandkom raġun" u "jien waqajt għan-n**k magħkom"). Niftakar sewwa li meta konna nistqsuh kellux nies biex jaħdem, dejjem kien jgħidilna li dawn kienu fuq biċċa xogħol oħra ġo San Ġwann. Oħroġ il-għaġeb, pero', malli waqqafnih ġew ċorma nies jgħinuh ineħħi ħwejġu minn fuq il-lant."*

x. L-atturi f'dak l-istadju nkarigaw lill-perit ta' fiduċja tagħhom Jason Zammit sabiex jagħmel kalkolu tax-xogħol li kien laħaq sar mill-konvenut. L-istima tal-perit kienet tammonta għal €18,769.40 inkluż il-VAT[7];

xi. Fix-xhieda tiegħu l-konvenut Portelli ma jiċħadx li x-xogħol kien waqa' lura u ma kienx qiegħed jaderixxi mat-termini stipulati fil-kuntratt pero' nsista li dan ma kienx dovut biss għal nuqqasijiet da parti tiegħu. Huwa ta rendikont ukoll tax-xogħlijiet li kien għamel u li ammontaw għas-somma ta' €30,430 VAT eskluż. Il-konvenut xehed hekk[8] -

"9. Għalhekk b'kollox ix-xogħlijiet kollha li jien għamilt għall-atturi jammonta ferm aktar mill-istima li għamel il-perit Zammit u anke mill-ammont ta' €21,825 li l-atturi kienu ħallsuni bħala depożitu. Għalhekk ma hemm ebda ħlasijiet żejda li ħallsuni kif qed jgħidu l-atturi. Għal kuntrarju jien għamilt xogħlijiet u spejjeż li jeċċedu d-depożitu mħallas minnhom.

[6] Fol 125
[7] Fol 53
[8] Fol 226

10. Madankollu, meta ġie maqbul bejni u bejn l-atturi biex ma nkomplux bix-xogħlijiet, għalkemm jiena kont naf li bħala xogħlijiet kont għamilt aktar mid-depożitu li kienu ħallsuni, kont iddeċidejt li ma nitlobhomx għad-diskrepanza li kien hemm favur tiegħi stante li kont naf li x-xogħol kien waqa' ftit lura, u dan mhux biss għal raġunijiet personali tiegħi iżda anke għaliex......l-atturi waqt l-andament tax-xogħlijiet kienu talbuni nagħmel xogħol addizzjonali li ma kienx inkluż fl-istima oriġinali. Dan biex ma nsemmux ħin ieħor li għamilt mal-ġardinar tal-atturi biex naqilgħu s-siġar minn fejn kienu u niżirawhom fuq wara tal-proprjeta' tal-atturi."

xii. L-atturi xehdu li b'riżultat tal-inadempjenza tal-obbligi kuntrattwali da parti tal-konvenut huma sofrew danni u spejjeż oħra stante li kienu kostretti jinkarigaw ħaddiem ieħor biex isewwi fuq ix-xogħol tal-konvenut, apparti l-fatt li nkorrew spejjeż biex jikru fond alternattiv sakemm ix-xogħlijiet kollha fil-post mertu tal-kawża ġew kompletati biex setgħu jidħlu jgħixu fih;

xiii. Il-konvenut jiċħad li għandu jagħmel tajjeb għal dawn id-danni u spejjeż. Dwar l-ispejjeż pretiżi tal-kirja alternattiva da parti tal-atturi, l-istess konvenut jisħaq li l-atturi qatt ma qalulu li kienu qegħdin jikru fejn joqogħdu u lanqas qatt ma ftehmu li kellu jagħmel tajjeb għall-kirjiet tagħhom.

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

It-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tgħid illi –

"*......l-konvenut Antoine Portelli għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li huwa ma għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi."*

Għal dak li jirrigwarda l-prinċipji ġurisprudenzjali li jirregolaw min għandu jitqies leġittimu kontradittur f'kawża, ingħad hekk minn din il-Qorti stess fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deċiża fit-28 ta' Settembru 2016**[9] -

> *"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:*
>
> ***Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited** deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:***
>
> *"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.*
>
> *Fil-każ fl-ismijiet **Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deċiż fit-23 t'Ottubru 2009**[10] intqal hekk:*
>
> *"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuż jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."*
>
> *Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:*
>
> *"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." **(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)**[11]."*

[9] Rik Gur Nru 700/14
[10] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[11] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, il-Qorti tinnota li fil-kuntratt tal-25 ta' Jannar 2018 il-konvenut Antoine Portelli iffirma għan-nom ta' AP Installations li kif xehed hu stess kienet tirrapreżenta l-perjodu meta kien għadu jaħdem bħala *self employed*[12] u qabel ma ġiet imwaqqfa l-kumpanija API Contractors Ltd.

Jiġi nnutat ukoll li ċ-ċekk għas-somma ta' €21, 825 tal-25 ta' Jannar 2018 u li dwaru l-atturi qed jitolbu rifużjoni parzjali kien inħareġ mill-attur fuq isem il-konvenut Antoine Portelli **personalment.**

Ma tressqet ebda evidenza fl-atti li turi li fil-mument tal-iffirmar ta' dak il-kuntratt f'Jannar 2018 kien hemm xi kumpanija mwaqqfa li l-konvenut kien qed jaġixxi għan-nom tagħha.

Hawnhekk il-Qortu tfakkar f'dak li ngħad fil-każ **Anna Maria Gauci noe vs Salvino Farrugia et deċiż fl-24 ta' Ġunju 2016** –

> *"Kif inghad fis-sentenza fil kawza fl-ismijiet Legend Real Estate Limited v. Ron Chetcuti, deciza fl-20 ta' Ottubru 2003, minn din il-Qorti (Sede Inferjuri):*
>
> *"f'kaz bhal dan il-konvenut ghandu definittivament u konvincevolment jipprova mhux biss li l-ftehim sar ghas-socjeta` gestita minnu imma wkoll li fil-mument meta sar tali ftehim is-socjeta` konvenuta kienet konsapevoli tal-*

[12] Fol 120

fatt illi hu kien qed jagixxi in rapprezentanza tas socjeta` tieghu. Dan hu abbundantament pacifiku fil-gurisprudenza taghna."

"Hija haga minn lewn id-dinja li bniedem normalment jikkuntratta ghalih innifsu sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f'isem haddiehor jew jekk dan ma jindikax espressament il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f'isem haddiehor. ('Frank Cilia nomine vs Charles Scicluna' deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-27 ta' April 1992 u 'Anthony Caruana et vs John Magro et' deciza mill Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru 1999.)

"Hu dak il-mument li kien rilevanti u kien f'dak il-mument illi min jinnegozja mas-socjeta` attrici kellu jirrileva b'mod car u univiku illi f'dik il-kuntrattazzjoni ma kienx qieghed jidher f'ismu imma f'isem persuna ohra ben identifikata. Kellu jassigura li dan il-fatt ikun gie sewwa a konoxxenza tas-socjeta` attrici f'dak il-mument ghaliex altrimenti jkun qieghed jassumi personalment ir-responsabbilita` ghan-negozju minnu kontrattat u ghall-obbligi li kien jimporta' – 'John Vella noe vs Anthony Vella et' (Appell 3 ta' Dicembru 1999)."

Din il-Qorti temmen li meta negozju jkun gestit minn socjeta` b'responsabbilita` limitata u ghaldaqstant minn persuna guridika indipendenti, huwa obbligu taghha li tindika dan bl-aktar mod car u inekwivoku lit-terzi li jkunu qeghdin jinnegozjaw maghha. Fin-nuqqas ta' tali indikazzjoni espressa, t-terz ghandu kull dritt jipprezumi li qieghed jinnegozja ma' individwu, u fil-fehma tal-Qorti ma jistax jippretendi mod iehor."

Huwa minnu li fl-estensjoni tal-kuntratt tat-8 ta' Ġunju 2018 il-konvenut Portelli kien iffirma għan-nom tas-soċjeta' API Contractors Ltd, iżda dan il-fatt ma jxejjinx ir-realta' fil-kuntratt oriġinali l-konvenut Antoine Portelli mhux biss iffirma personalment imma rċieva wkoll personalment l-ammont ta' depożitu maqbul bejn il-partijiet.

Il-konvenut Antoine Portelli huwa għalhekk leġittimu kontradittur għat-talbiet tal-atturi.

It-tieni eċċezzjoni tal-konvenut sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba tagħhom l-atturi qed jitolbu lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom naqsu milli jeżegwixxu l-obbligi mposti fuqhom mill-kuntratt ta' appalt b'rabta ma' xogħolijiet ta' kostruzzjoni ġewwa l-fond tal-atturi mertu tal-kawża odjerna.

L-argument tal-atturi huwa li da parti tal-konvenuti, mhux biss ma ġiex onorat il-ftehim oriġinarjament miftiehem ta' Jannar 2018 talli lanqas meta ġiet mogħtija l-estensjoni sal-aħħar ta' Ġunju 2018 ma tlestew ix-xogħlijiet kollha pattwiti bejn il-partijiet.

Id-difiża tal-konvenuti minn naħa l-oħra hija mibnija fuq l-argument li wara li kienet ġiet iffirmata l-estensjoni tal-kuntratt fit-8 ta' Ġunju 2018, il-partijiet kienu ftehmu bonarjament li jwaqqfu dan il-ftehim qabel l-iskadenza tiegħu. Kwindi la

kien hemm dan il-qbil konsenswali, ir-rabta kuntrattwali bejn il-partijiet intemmet għall-finijiet u effetti tal-liġi u allura huma meqjusa li rrinunzjaw għal kwalunkwe pretensjoni li seta' kellhom fil-konfront ta' xulxin.

Il-Qorti pero' fid-dawl tal-provi mressqa xejn ma hi konvinta li kien hemm xi ftehim bonarju u amikevoli bejn il-partijiet li jitwaqqaf il-ftehim kif estiż sat-30 ta' Ġunju 2018. Biżżejjed wieħed jara l-iskambju ta' messaġġi bejn il-partijiet fuq il-mobile, partikolarment dawk li ntbagħtu minn nofs Ġunju 2018 'il quddiem. Jidher ċar li l-atturi kienu delużi ferm bil-fatt li l-konvenuti kienu qegħdin lura fix-xogħol u li allura probabilment ix-xogħlijiet għal darb' oħra kienu ser jerġgħu ma jitlestewx sat-30 ta' Ġunju 2018. Imkien ma jirriżulta li l-atturi ndikaw li kellhom ix-xewqa li jwaqqfu x-xogħlijiet li kellhom isiru mill-konvenuti qabel ma skada t-terminu u wisq inqas intwera li kellhom xi ntenzjoni jagħmlu dan amikevolment.

Biex jinġiebu ftit eżempji biss, fl-sms li l-attur bagħat lill-konvenut Portelli fil-11 ta' Ġunju 2018[13] -

> *"Antoine ara kif ħa ġġib il-ġebel qabel tagħti tarmac għax din mhux ħa tkun skuża valida biex ma tlestix sal-aħħar ta' Ġunju. Kellek ċans biżżejjed biex tlaħħaq."*

[13] Fol 161

Fit-12 ta' Ġunju 2018 l-attur reġa' bagħtlu[14] -

"Inti taf li baqgħalek inqas minn 20 ġurnata, meta ħa tibda l-binja?"

Fis-26 ta' Ġunju 2018 kitiblu hekk[15] –

"Unbelievable Antoine kieku qatt għamilt li għidt. Taf li kellek sal-aħħar ta' Ġunju biex toħroġ minn hemm. Tinsiex li hemm multi nvoluti. Eur100 kuljum...."

Hija għalhekk kredibbli u attendibbli x-xhieda tal-attur fejn fl-affidavit tiegħu igħid[16] li fiċ-ċirkustanzi ladarba x-xogħlijiet ma kinux se jitlestew sat-30 ta' Ġunju huma ma kellhomx għażla ħlief li jwaqqfuh.

Il-konvenut innifsu jirrikonoxxi li sa din id-data x-xogħlijiet pattwiti ma kinux għadhom kompletati.

"Dr Keith Borg :

Issa jekk joghgbok, fit-30 ta' Gunju 2018 ix-xoghol li kont qed taghmel inti fiex kien bhala stadju?

Ix-Xhud :

Bhal sadju kien sar id-demolition kollu, tqattiegh tal-pool u xi alterations gewwa l-proprjeta`.

Dr Keith Borg :

Kemm kien ghad fadallek jekk joghgbok?

---

[14] Fol 161
[15] Fol 162-163
[16] Folio 125

Ix-Xhud :

Kien ghad fadal il-binja tal-pool u l-binja ta' zewgt ikmamar."

Is-suespost ikompli jikkonferma l-fehma tal-Qorti li mingħajr ebda raġuni valida, l-konvenuti naqsu milli jeżegwixxu l-obbligi mposti fuqhom mill-kuntratt ta' appalt entro t-terminu massimu estiż tat-30 ta' Ġunju kif maqbul u kwindi **l-ewwel talba ser tintlaqa'**.

A skans ta' kull ekwivoku, ladarba l-kuntratt oriġinali ta' Jannar 2018 ġie ffirmat minn Antoine Portelli personalment, filwaqt li l-estensjoni ta' Ġunju 2018 ġiet iffirmata minnu għan-nom tas-soċjeta' konvenuta, l-ewwel talba ser tintlaqa' fil-konfront taż-żewġ konvenuti.

Għall-istess raġunijiet, **it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti ser tiġi miċħuda**.

Fit-tieni talba l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara lill-konvenuti jħallsu in eċċess mill-ispejjeż u l-valur tax-xogħol, wara li jittieħed qies tal-utilita' għall-istess atturi.

Jirriżulta paċifiku bejn il-partijiet li mal-iffirmar tal-kuntratt f'Jannar 2018 l-atturi kienu ħallsu s-somma ta' €21,825 bħala depożitu b'rabta max-xogħlijiet li kellhom jitwettqu.

Il-kompitu tal-Qorti f'dan l-istadju għalhekk huwa sabiex tistabilixxi jekk dak imħallsa mill-atturi huwhiex aktar mill-valur tax-xogħlijiet li saru mill-konvenuti kif jargumentaw huma, jew inkella jekk tali ħlas huwhiex kopert bil-valur ta' tali xogħlijiet kif pretiż mill-konvenuti li saħansitra jargumentaw li l-valur tax-xogħlijiet li saru kien jammonta għal aktar minn dik is-somma.

L-atturi jserrħu l-pretensjoni tagħhom fuq il-valur tax-xogħlijiet magħmula mill-konvenuti kif stmati mill-perit ta' fiduċja tagħhom Jason Zammit[17]. Wara li elenka t-tqassim tal-istimi fuq ix-xogħlijiet individwali, l-perit ikkonkluda li l-valur totali fit-3 t'Awwissu 2018 kien ta' €18,679.40 inkluż il-VAT.

Il-konvenuti jilqgħu għal din il-pretensjoni b'dawn l-argumenti:

- Il-valur tax-xogħlijiet magħmula minnhom kien ferm ogħla u ċioe' €30,430;

- F'ċerti partijiet tal-istima, l-perit Zammit ma mexiex mal-prezzijiet maqbula fil-ftehim ta' Jannar 2018, b'mod partikolari b'differenza kbira fejn jirrigwarda l-pool[18];

[17] Fol 53
[18] Affidavit folio 223

- Fl-istima tiegħu l-perit imsemmi ma nkludiex xogħlijiet oħra li ġew imwettqa a benefiċċju tal-atturi.

Il-Qorti tqis li –

i) fix-xhieda tiegħu l-perit Zammit spjega l-proċess li wettaq biex wasal għal tali figuri[19] -

"Dan prattikament rajt ix-xoghlijiet kollha li kienu saru sa dak iz-zmien; qabbilthom mal-BOQ li kien sar qabel li kienu mifthemin fuqhom, u hadt rendikont ta' x' sar minn dak il-BOQ lahaq sa dak iz-zmien; dak prattikament."

Huwa kompla jispjega f'liema stat sab ix-xogħlijiet meta mar jagħmel l-aċċess fuq il-post ftit qabel it-3 t'Awwissu 2018 fejn indika wkoll xi xogħol li kien sar ħażin mill-konvenuti[20] -

Dr Laura Calleja :
B' mod generali, sewwa?, inti meta mort fuq is-sit f' liema stadju kien wasal ix-xoghol u kif kien jekk joghgbok?

Ix-Xhud :
Le kien ghadu fi stat inizjali tista' tghid. Kienet tqattghet il-pool, kienu saru pedamenti ta' parti min extension li kellha ssir u telghu xi hitan divizorji at ground floor level u sar saqaf fuq ix-xorok at first floor level, milli nista' niftakar bhal issa ..

Dr Laura Calleja :
Mela dan ix-xoghol kollu li semmejt pero` kieku kellek tiddiskrivih kif kien bhala stat? Kien wiehed tajjeb? Kif kien? Hazin?

---

[19] Fol 90
[20] Fol 91

Ix-Xhud : Il-pedamenti mill-ewwel gbidt l-attenzjoni li kienu saru f' livell gholi fejn kellu jsir, allura kellu jsir jew trimming jew jergghu jitkissru. U l-pool imbaghad irrizulta li meta mbaghad dahal kuntrattur iehor il-pool ma kinetx tiffittja bl-ezatt allura kellu isir jerga' it-trimming tal-blat. Dawk li niftakar li kien hemm illi gbidt l-attenzjoni taghhom"

In kontro-eżami[21] il-perit spjega aktar fid-dettall dwar ir-rati li applika fil-kalkoli tiegħu.

ii) Ma tressqet ebda prova oħra ta' espert tekniku li tikkontradixxi l-istima mogħtija mill-perit Zammit.

iii) Dwar l-argument tal-konvenut li l-valur tax-xogħlijiet magħmula minnhom kien ferm ogħla u ċioe' €30,430, huwa strah fuq valutazzjoni magħmula minnu stess;

iv) Fil-fehma tal-Qorti l-konvenut ressaq kritika għall-kalkoli tal-perit imma ma ressaqx biżżejjed provi konkreti u tekniċi li jxejnu l-kalkoli maħduma mill-perit imsemmi u għalhekk ma tarax lok li għandha tiskarta l-istima tal-perit Zammit;

[21] Folio 194 et. Seq.

v) Inoltre, għalkemm il-konvenut elenka fl-affidavit tiegħu xi affarijiet li fil-fehma ma kinux inklużi fl-istima, ebda prova tagħhom ma nġabet, la b'ritratti, la b'xhieda ta' ħaddiema li ħadmu fuq il-post u lanqas bi provi oħra.

vi) Kien jinkombi fuq il-konvenuti issa li jiressqu da parti tagħhom prova teknika u konkreta ta' dak minnhom allegat. Mhux biżżejjed iċ-ċaħda tagħhom meta rinfaċċati bil-prova teknika tal-perit mqabba mill-atturi. Dan meta kienu qed jirribattu dik l-istess prova.

Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti hija sodisfatta sal-grad rikjest mill-liġi li din **it-tieni talba tal-atturi ġiet sodisfatta u ser tintlaqa'**.

Fiċ-ċirkustanzi **ser tilqa' wkoll it-tielet talba u r-raba talba**, u a bażi tal-istima tal-perit Zammit tqis li l-ammont ta' eċċess huwa ta' €3,145.60, liema ammont għandhom jagħmlu tajjeb għalih il-konvenuti solidalment bejniethom.

Għall-istess raġunijiet, **ir-raba u l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti ser jiġu miċħuda**.

Fil-**ħames, is-sitt u s-seba' talba** l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li tort tan-nuqqasijiet tal-konvenuti, huma sofrew danni u/jew spejjeż u/jew telf ta' qliegħ u kwindi qed jitolbu l-likwidazzjoni u ħlas tal-istess mingħand il-konvenuti.

Jiġi nnutat li skont il-provi mressqa, l-atturi kellhom iħallsu flejjes addizjonali sabiex jiġu rettifikati xi xogħlijiet li kienu wettqu l-konvenuti. Skont fattura datata 6 ta' Settembru 2018 esebita a fol 11, l-atturi rreferew għal spiża ta' €1,652 imħallsa lil ċertu Reuben Sacco għal xogħlijiet li kellu jagħmel fil-pool.

Fiċ-ċirkustanzi, **din it-talba għall-ħlas ta' €1,652 hija ġustifikata.**

Pero, l-atturi qed jitolbu wkoll rifużjoni tal-ħlasijiet għal kirja ta' residenza alternattiva in vista' tad-dewmien li sofrew kawża tal-inadempjenza kontrattwali tal-konvenuti. Huma daħlu f'kuntratt datat 31 ta' Lulju 2018 ma ċertu Clifford u Joseph Camilleri għall-kiri ta' appartament ġewwa Marsascala u mill-irċevuti esebiti ħallsu s-somma ta' €11, 576.58 f'kirjiet u €708 f'senserija.

Dwar dawn l-ispejjeż pero l-Qorti tirrileva li l-ftehim li l-atturi kellhom mal-konvenuti kien sabiex jagħmel xogħol ta' kostruzzjoni u mhux ta' *finishing*. B'hekk anke li kieku l-konvenuti lestew ix-xogħlijiet pattwiti entro t-terminu stipulat, ma kienx hemm garanzija li l-atturi kienu ser jidħlu jgħixu fir-residenza

fil-ħin pretiż minnhom tenut kont li kien fadlilhom ilestu xogħlijiet oħra li kienu estranei għall-konvenuti, liema xogħlijiet mhux neċessarjament kienu ser ikunu lesti tempestivament. Għalhekk ma jkunx ġust lil konvenuti jirrispondu għal dawn l-ispejjeż meta m'hemmx ċertezza ta' dewmien li mhux attribwibbli għalihom.

Għaldaqstant il-Qorti in vista ta' dawn il-fatturi ma tistax isib ness dirett bejn il-perjodu li matulu l-atturi krew fond alternattiv u l-inadempjenza kontrattwali tal-konvenuti.

Kwindi mhijiex ser tilqa' t-talba tal-atturi għall-ħlas da parti tal-konvenuti b'rabta mal-kirja alternattiva. Għalhekk lanqas it-talba għar-rifużjoni ta' senserija pretiża mill-atturi ma hija ser tintlaqa'.

Il-bqija tat-talbiet tal-atturi sejrin għaldaqstant jiġu respinti.

Is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti ser tiġi miċħuda ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tiċħad l-eċċezzjonjiet tal-konvenuti ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż;**

2. **Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi kif dedotti;**

3. **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida s-somma ta' tlett elef mija u ħamsa u erbgħin Ewro u sittin ċenteżmu (€3,145.60) rappreżentanti l-ammont ta' eċċess imħallas mill-atturi lill-konvenuti;**

4. **Tilqa' r-raba talba u tordna lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex iħallsu tali somma lill-atturi;**

5. **Tilqa' limitatament il-bqija tat-talbiet tal-atturi u tiddikjara li kaġun in-nuqqas tal-konvenuti, l-atturi sofrew danni fl-ammont ta' elf sitt mija u tnejn u ħamsin Ewro (€1,652) u ċioe' spejjeż addizzjonali imħallsa mill-atturi sabiex jiġu rettifikati xi xogħlijiet li kienu wettqu l-konvenuti u tordna lill-konvenuti solidalment bejniethom sabiex jagħmlu tajjeb għal tali ħlas;**

6. **Tiċħad il-bqija tat-talbiet tal-atturi.**

7. **L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti solidalment bejniethom.**

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Maraya Aquilina
Dep. Reġ.