MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 57/1996/1

Anthony sive Twanny u Maria konjugi Farrugia

-vs-

Charles u Annie konjugi Sammut Alessi u b'digriet moghti fit-2 ta' Gunju 2008 il-Qorti awtorizzat lil Annie Sammut Alessi sabiex tissokta l-kawza f'isimha wara l-mewt ta' zewgha l-konvenut Charles Sammut Alessi

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-12 ta' Marzu 1996 u li fiha l-atturi wara li ppremettew illi fuq inkarigu ta' l-istess konvenut Charles Sammut Alessi ghamlu xoghol ta' bajjad u xoghol iehor affini kif ukoll nefqu xi spejjez f'xiri ta' materjal liema xoghol u appalt gie esegwit fil-blokk ta' flats tal-konvenut f'Saint Mary Street, Marsalforn, Ghawdex.

L-atturi jsostnu li baqalhom jithallsu bilanc ta’ tmien mija u tlieta u erbghin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm843.50) skond kont mahrug mill-perit Victor Bigeni.

Illi l-konvenuti nonostante li gew interpellati diversi drabi anke ufficjalment sabiex ihallsu l-bilanc ta’ tmien mija u tlieta u erbghin lira u hamsin centezmi (Lm843.50) baqghu inadempjenti.

Ghalhekk l-atturi qeghdin jitolbu li l-Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi l-bilanc ta’ tmien mija u tlieta u erbghin lira u hamsin centezmu (Lm843.50) kif inghad hawn fuq.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti prezentata fit-2 ta’ April 1996 (fol. 22) fejn eccepew:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dan peress illi ma hu dovut ebda hlas mill-konvenuti lill-atturi.

2. Illi l-attur Anthony sive Twanny Farrugia thallas abbundantement tax-xoghol minnu esegwit u dan gie anke rikonoxxut minnu bil-miktub; huwa sahansitra rcieva flus ta’ xoghol li l-inqas esegwixxa u kif ukoll xoghol iehor li rrizulta illi kien gie esegwit hazin.

Il-konvenuti ressqu wkoll talba rikovenzjonali u ppremettew li.

Illi l-konvenuti kienu nkarigaw lill-attur sabiex jaghmel xogholijiet ta’ bajjad fi blokk ta’ flats fi Triq Santa Maria, Marsalforn, limiti Zebbug, Ghawdex.

Illi l-attur naqas li jesegwixxi x-xoghol kollu fit-termini tal-ftehim originali.

U illi l-attur naqas li jesegwixxi xoghol miftiehem minkejja li tieghu rcieva hlas bil-quddiem.

U illi inoltre parti mix-xoghol minnu esegwit ma sarx skond is-sengha u l-arti u giet anke arrekata hsara lill-proprjeta' tal-konvenuti.

U illi l-konvenuti jridu li jigi likwidat u jithallas lilhom id-danni kollha minnhom sofferti minhabba n-nuqqas da parti ta' l-atturi.

Talbu li din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-attur naqas li josserva l-obbligi kuntrattwali tieghu lejn il-konvenuti in kwantu naqas li jesegwixxi x-xoghol kollu miftiehem minkejja li rcieva l-hlas ghalih u kif ukoll ghamel xogholijiet mhux skond is-sengha u l-arti.

2. Tillikwida dawn id-danni.

3. Tikkundanna lill-atturi sabiex ihallsu lill-konvenuti l-ammont hekk likwidat.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata fit-2 ta' Mejju 1996 (fol. 26) mill-atturi ghat-talba rikonvenzjonali:

1. Illi preliminarjament il-kontrotalba hi nulla peress illi l-attrici Mary Farrugia qatt ma tista' tinsab responsabbli ghad-danni fil-kwalita' ta' *culpa aquiliana* u ghalhekk l-attrici mhux biss ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju imma wkoll il-kontro talba ghandha tigi dikjarata nulla peress illi m'hijiex bejn l-istess partijiet.

2. Illi t-talbiet attrici kif kontenuti fil-kontro talba huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi la huwa minnu illi l-attur naqas li josserva l-obbligi kuntrattwali tieghu, la huwa minnu illi huwa naqas li jesegwixxi x-xoghol kollu miftiehem, kif ukoll illi lanqas ma huwa minnu illi l-attur esegwixxa xoghol mhux skond l-arti u s-sengha.

Rat ir-rapport imhejji mill-perit tekniku Valerio Schembri (fol. 153).

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet u noti ta' kritika li gew prezentati mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' Jannar 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Permezz ta' din il-kawza l-attur qieghed jitlob il-hlas tas-somma ta' tmien mija u tlieta u erbghin lira Maltija u hamsin centezmu (Lm843.50) fir-rigward ta' xogholijiet li jsostni li ghamel fi blokk ta' appartamenti fi Triq Santa Marija, Marsalforn, Ghawdex. Skond kont mahrug mill-perit Victor Bigeni (datat 18/11/1994 - fol. 6) il-hlas li qieghed jippretendi l-attur hu s-segwenti:-

Flat 7 – Kisi f'soqfa ……………………..………..Lm150
Faccata wara u quddiem……………………Lm 75

Flat 8 - Kisi f'soqfa ……………………..………..Lm150
Faccata wara u quddiem……………………..Lm 75

Materjal Ramel 12 jarda……………………………..Lm36
Finishing fil-kaxxa tat-tarag…………………………Lm100

Penthouse – kisi f'soqfa + kaxxa tat-tarag…………..Lm440
Tikhil min barra

PVC pipe…………………………………………….Lm17.55

Total…………………………………………………Lm1043.55

Tnaqqis ghal xoghol li ma sarx fi:-

Flat 5…………………………………………………Lm75
Flat 6…………………………………………………Lm125

Lm200

Bilanc pretiz…………………………………………Lm843.5

Fis-6 ta’ Ottubru 1994 giet iffirmata dikjarazzjoni mill-attur u l-konvenut Charles Sammut Alessi (fol. 29), li miet fil-mori tal-kawza, li taqra hekk:-

“Ahna, hawn taht iffirmati qieghdin naqblu li Twanny Farrugia temm ix-xoghol tieghu li inkarigajtu jiena Charles Sammut Alessi, fil-Flats nos. 2,3,4,5 u 6 bix-xoghol kollu ta’ madum, kmamar tal-banju u bini tal-hitan.

U b’hekk ahna issaldajna il-kontijiet taghna, u la jiena ma ghandi niehu u lanqas Twanny ma ghandu jiehu.” (fol. 29).

Minn kopji ta’ ricevuti li gew prezentati mill-konvenuti (fol. 98-107) jirrizulta li l-konvenut ghamel pagamenti lill-attur fl-ammont komplessiv ta’ erbat elef hames mija u disgha u erbgin lira Maltija (Lm4,549). Minn dawn id-dokumenti jirrizulta li l-hlasijiet ma kienux limitati ghal xoghol fl-appartamenti numru tnejn (2) sa sitta (6) [ara per ezempju fol. 100 fejn il-hlas gie kalkolat fuq il-gurnata u anke sighat u l-attur thallas is-somma ta’ Lm295). Min-naha tal-konvenuta ghamlet enfazi fir-rigward tad-dikjarazzjoni fuq imsemmija fis-sens li *“….l-attur kien thallas bil-quddiem ta’ xoghol li kien ghadu ma esegwiex u* ***thallas ta’ kollox bil-quddiem****. Konsegwentement, ma kien dovut l-ebda hlas iehor lill-attur u in vista ta’ dan it-talba ta’ l-attur ghandha tigi michuda”* (enfazi tal-Qorti)[1]. Irrispettivament ta’ jekk l-attur thallasx ta’ xoghol li kien ghadu ma twettaqx, id-dikjarazzjoni li ffirmaw il-partijiet hi cara fis-sens li l-partijiet kienu qeghdin jirreferu ghall-appartamenti numru 2 sa 6 u l-Qorti tifhem li kien f’dak il-kuntest li ddikjaraw li *“….issaldajna il-kontijiet taghna, u la jiena ma ghandi niehu u lanqas Twanny ma ghandu jiehu”*. Dak li l-partijiet inkorporaw fl-iskrittura ghandu jkun prezunt li dak li riedu jghidu qieghduh fil-kitba stess. Permezz ta’ din il-kawza l-

[1] Nota ta’ kritika prezentata fit-22 ta’ April 2008.

attur m'huwiex jitlob xi hlas relatat mal-imsemmija appartamenti imma mal-appartamenti numru sebgha (7), tmienja (8) u l-*penthouse*. Mid-difiza li ressqu l-konvenuti hu evidenti li l-kwistjoni ta' *overpayment* giet maghluqa bid-dikjarazzjoni (li wara kollox mhi xejn ghajr ftehim) tas-6 ta' Ottubru 1994 fejn gie dikjarat *"u bhekk ahna issaldajna il-kontijiet taghna, u la jiena ma ghandi niehu u lanqas Twanny ma ghandu jiehu"*. Dan ifisser li anke l-konvenut kien qieghed jiddikjara li fir-rigward ta' konteggi m'ghandux jircievi flus minghand l-attur fuq l-appartamenti numru tnejn (2) sa sitta (6). Il-konvenuta targumenta wkoll li kieku kien ghad fadal xi hlas dovut fuq l-appartamenti l-ohra, kienet issir rizerva f'dan is-sens fl-imsemmi dokument. F'dan ir-rigward l-attur xehed (seduta tal-21 ta' April 2007): *"Kkonfrontat bil-versjoni li ahna konna ssaldajna l-kontijiet u ma kellniex naghtu lil xulxin skond l-iskrittura Dok. A annessa ma' l-affidavit ta' Charles Sammut Alessi, nghid li dan kien jirreferi biss ghall-appartamenti imsemmija fl-istess dokument"* (fol. 241). Fil-fehma tal-Qorti jekk id-dikjarazzjoni (mill-provi rrizulta li l-iskrittura inkitbet mill-konvenut) li ghamlu l-partijiet kienet intiza sabiex tirreferi wkoll ghal xoghol iehor li kien sar fl-appartamenti numru 7, 8 u l-penthouse, hu iktar verosimili li kienu jissemmew ukoll kif wara kollox issemmew l-appartamenti mit-2 sas-6. Miriam Sammut Alessi xehedet: *"Ma naqbilx li l-iskrittura Dok J tirreferi biss ghal 2,3,4,5 u 6 imma tapplika ghax-xoghol kollu"* (fol. 227). Il-fatt li f'din l-iskrittura l-appartamenti numru 7, 8 u l-penthouse ma jissemmewx timmilita favur it-tezi tal-attur meta wiehed iqies li l-provi (kif ser jinghad fil-paragrafu li jmiss) juru li l-attur ghamel ukoll xoghol f'dawn l-ambjenti.

2. Jirrizulta li wara l-attur kompla x-xoghol haddiem iehor (Peter Paul Bajada) li gie nkarigat mill-konvenut. Fl-20 ta' April 1996 Peter Paul Bajada iffirma dikjarazzjoni tax-xogholijiet li wettaq (fol. 217). Il-konvenuti jargumentaw li l-attur ma ghamel l-ebda xogholijiet fl-appartamenti numru sebgha (7), tmienja (8) u l-penthouse. Il-Qorti m'hijiex tal-istess fehma. Dan in kwantu fid-dikjarazzjoni li ggib id-data tal-20 ta' April

1996[2] ix-xoghol li gie dikjarat li sar minn Peter Bajada *"….u li kellu jsir minn Anthony Farruiga – tat-Timintax – u li tieghu l-istess Farrugia kien diga' mhallas"* jinkludi ***"brix u ftuh tal-fili tal-penthouse, liema xoghol, <u>fejn kien sar ma kienx maghmul sewwa</u>"*** (enfazi u sottolinejar tal-Qorti - fol. 217). Dan hu ndikattiv li l-attur ghamel xoghol fil-penthouse in kwantu dan id-dokument qieghed jirreferi ghal xogholijiet li ghamel l-attur jew li thallas u m'ghamilhomx. Kif l-attur ghamel xoghol fil-penthouse l-probabilita' hi li ghamel ukoll xoghol fl-appartamenti sottostanti (sebgha [7] u tmienja [8]). Michael Caruana kien jahdem mal-attur u xehed li ghalkemm ma kienx jiftakar fid-dettal ix-xoghol kollu li kienu ghamlu fl-appartamenti, ikkonferma li: *"Naf zgur illi ksejna is-saqaf tal-penthouse u s-soqfa tal-flats kollha"*[3]. M'hemmx kontestazzjoni li dwar xoghol li sar fil-penthouse u l-appartamenti numru 7 u 8 ma sarx hlas mill-kommittent. Min-naha tal-konvenuta ressqet bhala xhud lil Peter Paul Bajada, ghaxar (10) snin wara li ffirma d-dikjarazzjoni li tinsab a fol. 217. Tista' tghid li x-xhud ftit li xejn ftakar:- *"Nghid li ma niftakarx hdimtx fil-gdid jew fil-qadim"* (fol. 197). Il-konvenuta lanqas biss ma qalet min kien il-haddiem li ghamel ix-xogholijiet li tieghu l-attur qieghed jippretendi l-hlas permezz ta' din il-kawza. Man-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat fil-31 ta' Mejju 2007, il-konvenuta annettiet kopja ta' ftehim li kien gie ffirmat mill-konvenut ma' Peter Paul Bajada (fol. 142) fl-24 ta' Novembru 1994 fejn jissemma x-xoghol li kellu jsir fil-blokk. Ghalkemm dan id-dokument gie prezentat wara li nghalaq il-gbir tal-provi, f'kull kaz ix-xoghol li tieghu l-attur qieghed jitlob il-hlas ma jissemmix f'dan id-dokument. Ix-xoghol ta' kisi li jissemma huma *"s-soqfa tal-gallarija (2 quddiem u 2 wara)"*. Imbaghad in kontro-ezami Miriam Sammut Alessi (bint il-konvenuti) qalet li: *"mistoqsija Flat 7 sarux il-faccata nghid li quddiem saret pero wara u mal-genb ma saritx. Mistoqsija sarx il-kisi tas-soqfa fi Flat 8 nghid li ma sarux. Il-faccata ta' quddiem flat 8 saret pero ta' wara ma saritx. Ix-xoghol fuq wara sar minn Pietru Pawl Bajada"* (fol. 226). B'din id-dikjarazzjoni ghandna

---

[2] Il-Qorti qeghda tifhem li dan id-dokument sar mill-konvenut.
[3] Seduta tat-2 ta' Gunju 2000.

konferma ohra li l-attur ghamel xogholijiet f'dawn l-appartamenti kuntrarjament ghal dak li qalet l-istess xhud fl-affidavit: *"L-istess dokumenti li jelenka x-xogholijiet li saru minn Bajada, juri fl-entita' tieghu li fil-flats 7, 8 u 9 ma sar proprju xejn"* (fol. 96). Min-naha l-ohra fl-affidavit ulterjuri li kien ghamel l-konvenut (fol. 50) jinghad: *"Rigward ix-xoghol li qal li ghamel bejn Flats 7 u 8 u l-penthouse,* ***jekk sar****, dan ix-xoghol sar kollu hazin tant li fejn sar tikhil dan kellu jinqala'. L-istess xoghol kellu jerga' maghmul* (recte, jaghmlu) *Bajada u x-xoghol kollu lestieh fi tlett xhur"* (enfazi tal-Qorti). Xoghol fl-imsemmija appartamenti jew sar jew ma sarx. M'hemmx triq tan-nofs. Fil-fehma tal-Qorti din ix-xhieda tkompli ddghajjef il-verzjoni tal-konvenuti li l-attur m'ghamel l-ebda xogholijiet fl-ambjenti fuq imsemmija u li thallas tax-xoghol kollu li ghamel.

3. Il-Qorti ser tghaddi biex tikkunsidra dak li fil-fehma taghha hu dovut ghax-xoghol li l-attur ghadu ma thallasx tieghu wara li rat l-atti processwali nkluz ir-rapport imhejji mill-perit tekniku u ser tqies ukoll il-fatt li mill-provi ma jirrizultax li kien hemm rata fissa ghal kull bicca xoghol imma rata fissa ghal kull sular ta' zewg appartamenti li fihom kellu jsir certu xoghol[4]:-

- **Kisi ta' soqfa ta' flat 7 u 8**………………Lm260 (Lm130 ghal kull appartament kif likwidat mill-perit tekniku u mhux Lm150 ghal kull appartament kif talab l-attur).
- **Kisi ta' soqfa ta' penthouse** …………Lm78 (ammont likwidat mill-perit tekniku (fol. 169) u li l-kejl tieghu hu ta' 39 metri kwadri filwaqt li l-kejl tas-soqfa ta' l-appartamenti 7 u 8 hu ta' 65 metri kwadri).
- **Kisi ta' faccata ta' flat 7 u 8 wara u quddiem**….Lm150 (Lm75 ghal kull appartament kif qieghed jitlob l-attur). Rilevanti li jissemma li l-perit

[4] L-attur xehed: *"ahna ftehmna bir-rata ta' Lm800 kull flat u l-materjal u cioe' cement, ramel, gibs, kolla etc. a spejjes tieghi. Fil-ftehim kien inkluz il-common parts kollha u l-faccata"* (seduta tas-6 ta' Dicembru 1996). Hekk ukoll in kontro-ezami (seduta tas-7 ta' Marzu 1997) qal: *"X'hin rajt il-flats, jien tajtu l-prezz ta' Lm800 kull flat u tal-penthouse tlabtu Lm1,200. Ahna hekk ftehmna"*.

illikwida s-somma ta’ Lm50 **ghal kull faccata**[5] li Maria Sammut Alessi (bint il-konvenuti) ammettiet li l-attur ghamel[6], cjoe’ Lm50 inqas mill-ammont li qieghed jippretendi l-attur pero’ ghall-erbgha faccati. Il-Qorti mehud in konsiderazzjoni ta’ dak li nghad hawn fuq, temmen li fuq bazi ta’ probabilita’ l-attur ghamel il-faccata ta’ wara u ta’ quddiem tal-appartamenti numru 7 u 8).

- **Tikhil ta’ hitan tal-penthouse**…………skond Michael Caruana it-tikhil sar minn barra biss. L-attur xehed li tikhil sar minn tlett ibnadi biss[7]. Xoghol li jissemma fil-kont tal-perit Victor Bigeni. Il-perit tekniku ma llikwida l-ebda ammont ghal dan ix-xoghol. Il-Qorti minn jeddha ser tiffissa somma ta’ Lm70 ghal dan ix-xoghol.
- **Kisi tal-qiegh tat-tarag u saqaf ta’ tromba u hitan tat-tromba**…..Lm270[8]. Il-Qorti qeghda tifhem li dan l-*item* hu nkluz fil-kont tal-perit Bigeni that l-items *“Finishing fil-kaxxa tat-tarag”* u taht *“Kaxxa tat-tarag”* fl-item “Penthouse”. Il-kejl li fuqhom ghamel il-kalkoli l-perit tekniku jirrizultaw mill-access li sar fil-25 ta’ Marzu 2006 (fol. 187). Michael Caruana xehed fis-seduta tat-2 ta’ Gunju 2000 li: *“ahna lestejna ukoll il-kaxxa tat-tarag”*. Mill-provi mressqa mill-konvenuti l-Qorti m’hijiex sodisfatta li rnexxielhom jirribattu li l-attur ghamel dan ix-xoghol.
- **Materjal ramel 12 il-jarda**………..Lm36 (kif talab l-attur). Ghalkemm il-perit tekniku llikwida s-somma ta’ Lm195 ghal provista u tqeghid ta’ ramel, fl-ebda parti tal-kont tal-perit Bigeni (fol. 6) ma jinghad li hu dovut xi hlas ghal tqeghid ta’ ramel. L-attur ibbaza l-azzjoni tieghu fuq il-kont mahrug mill-perit Bigeni. Ma jistax issa jippretendi li jzid items ghal xoghol iehor. Kien waqt l-access li sar fil-25 ta’ Marzu 2006 li l-attur qal li ma thallasx talli tella’ r-ramel fuq.
- **PVC pipe**…………………………Lm17.55 (kif talab l-attur[9]).

TOTAL……………………………………Lm881.55

---

[5] Fol. 165.
[6] Xehedet li ghamel biss il-faccata ta’ quddiem tal-appartamenti 7 u 8.
[7] Seduta tas-6 ta’ Dicembru 1996.
[8] Fol. 169.
[9] Ghalkemm il-konvenuta qalet li dan ix-xoghol kellu sussegwentement jittranga minn Bajada,

Pero fil-fehma tal-Qorti minn dan l-ammont ghandhom jitnaqqsu s-somma ta':-

Lm200……………..skond il-kont mahrug mill-perit Victor Bigeni ghal xoghol li kien ghadu ma sarx fl-appartament 5 u 6 u li tieghu l-attur kien diga' ircieva l-hlas. Tnaqqis li l-attur jikkondividi mieghu.
Lm150 …………… pagament li kien sar fil-15 ta' Lulju 1994 (fol. 106) ghal xoghol *extra* u li mid-data tal-hlas il-Qorti m'hijiex konvinta li l-attur lestieh. Fl-ircevuta jinghad li x-xoghol ghadu mhux komplut u mill-provi mressqa mill-konvenuti hemm indizji li x-xoghol li ghalih jirreferi dan il-hlas ma twettaqx.

TOTAL……………………………………Lm531.55

4. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-atturi ghat-talba rikonvenzjonali li ghamlu l-konvenuti, m'hemm l-ebda nullita'. Kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-atturi t-talba tad-danni hi msejsa fuq l-inadempjenza kuntrattwali tal-attur. M'hemmx dubju li d-danni li qeghdin jippretendu l-konvenuti m'humiex *"fil-kwalita' ta' culpa aquiliana"* (fol. 26) imma danni bazati fuq ir-responsabbilta' kuntrattwali. F'dan ir-rigward hi flokha r-riferenza li ghamlet il-konvenuta ghas-sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Joseph Busuttil vs Emmanuele Schembri** tad-19 ta' Frar 1954[10] u Prim'Awla tal-Qorti Civili[11] fl-ismijiet **Raphael Micallef vs Anthony Agius** tad-9 ta' Gunju 2004. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

5. Ghal dawk li huma lamentali ohra tal-konvenuti, jigi osservat is-segwenti:-

(a) ***<u>Overpayment ta' Lm549.</u>***

[10] Vol. XXXVIII.i.292.
[11] Imhallef P. Sciberras

Fil-fehma tal-Qorti f'dan ir-rigward m'hemm l-ebda kwistjoni, u dan in kwantu permezz tal-iskrittura li l-partijiet iffirmaw fis-6 ta' Ottubru 1994 inghalaq il-kapitolu dwar xogholijiet fl-appartamenti numri tnejn (2) sa sitta (6). Dan in kwantu l-partijiet iddikjaraw: "***U b'hekk ahna issaldajna il-kontijiet taghna, u la jiena ma ghandi niehu u lanqas Twanny ma ghandu jiehu."*** Jidher li l-konvenuti jippretendu li gialadarba l-ftehim kien ta' tmien mitt lira Maltija (Lm800) ghal kull appartament, il-hlas li kien intitolat ghalih l-attur hu ta' erbat elef lira Maltija (Lm4,000). Ghalkemm jidher li l-partijiet kienu ftehemu somma ta' tmien mitt lira Maltija (Lm800) ghal kull appartament [ara wkoll ricevuta datata 6 ta' Frar 1994 fejn jinghad *"……dan il-hlas qieghed isir bir-rata kif miftiehem ta' Lm800 fuq kull flat, inkluza, bejn tnejn, il-kaxxa tat-tarag"* (fol. 55)], jirrizulta li l-attur ghamel xoghol iehor[12] (ara per ezempju ricevuti datati 19 ta' Awwissu 1993 (fol. 208) u 13 ta' Novembru 1993 (fol. 209) meta sar hlas ta' tlett mija u disgha u disghajn lira Maltija (Lm399) ghal xoghol iehor]. Ghalhekk kif rajna parti mill-hlasijiet li saru mill-konvenut (fl-ammont komplessiv ta' Lm4549[13]) jirreferu wkoll ghal xoghol iehor. F'dan ir-rigward l-attur xehed: *"Meta mort l-ewwel darba, l-flat t'isfel kien mimli bit-terrapien u konna ftehmna prezz extra biex innaddafulu, liema hlas sar regolarment"*[14]. Fl-istess seduta kompla jghid: *"Ahna ftehmna ukoll li fil-pjan terran kellu jsir sodda tal-konkrit. Sar ftehim dwar hlas extra ghaliha u ninsab mhallas"*.

(b) **<u>*Kumpens ghal tkissir (cippjar) ta' kaxex shah ta' madum tal-hajt li nstabu fl-art fi Flat 6 u kumpens ghal 49 madum fil-kamra ta' banju fi Flat 6.*</u>**

Dwar dan l-ilment hemm konflitt fil-provi fis-sens li l-attur qieghed jikkontesta dan il-fatt. Fic-cirkostanzi l-Qorti m'hijiex f'posizzjoni tasal ghal xi konkluzjoni dwar min mill-partijiet qieghed ighid il-verita'. Ghalkemm hu minnu li fid-dokument li ffirma Peter Paul Bajada (fol. 217) jinghad:

[12] Il-konvenuta stess per ezempju ddikjarat li l-attur ghamel xoghol fi flat numru 1 (fol. 97).
[13] Total tac-cifri li jissemmew fid-dokument a fol. 98.
[14] Seduta tas-7 ta' Marzu 1997.

"qlugh ta' 49 madum tal-hajt – flat 6 – ghax imqieghda fejn ma kellhomx jitwahhlu, cioe', fejn se jitqieghed il-banju", il-Qorti ma tifhimx kif il-konvenut ma kienx attira l-attenzjoni tal-attur waqt l-andament tax-xoghol u gieghlu jnehhih u jaghmlu mill-gdid. Ghal dak li hu madum li nxtara minghand Spiteri Enterprises Ltd, id-data tal-invoice (fol. 109) hi 11 ta' Lulju 1994, perjodu li fih l-attur kien ghadu qieghed fuq il-lant tax-xoghol. Fil-fehma tal-Qorti l-fatt li nxtara iktar madum ma jistax iservi biex ixaqqleb il-mizien favur it-tezi tal-konvenuta. Il-konvenut xehed: *"Meta inizjalment ordnajt ic-ceramika, hsibt biex nixtri madum zejjed"*[15]. Jekk dan kien minnu, kif qabad u xtara dawn iktar madum minghajr ma qal xejn lill-attur u talli fil-15 ta' Lulju 1994 tah hlas akkont iehor ta' Lm950. Inoltre, jidher ukoll li f'dan ir-rigward bint il-konvenut xehedet fuq it-taghrif li nghatat minn missierha. Min-naha ta' Peter Paul Bajada (il-haddiem li kompla x-xoghol wara l-attur) qal li *"ma niftakarx sibniex madum iccipjat"* (seduta tat-18 ta' Lulju 2006 - fol. 197).

(c) ***<u>Kumpens ghaz-zmien mitluf bejn il-Hamis ix-Xirka – l-ahhar gurnata li gie sal-6/10/1994 meta gie terminat l-appalt tal-attur u kumpens ghal telf ta' qliegh mill-kera ta' l-appartamenti.</u>***

Ukoll f'dan ir-rigward il-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-konvenuta ressqet provi sodisfacenti dwar inadempjenza kuntrattwali min-naha tal-attur. Ghalkemm Miriam Sammut Alessi qalet li l-attur naqas milli jmur jahdem bejn Hamis ix-Xirka u 6 ta' Ottubru 1994, mir-ricevuti datati 9 ta' Gunju 1994 (fol. 105) u 15 ta' Lulju 1994 (fol. 106) il-Qorti qeghda tifhem li xoghol kien baqa' jsir tant li l-konvenut baqa' jaghmel pagamenti ohra. Il-Qorti tifhem li dawn il-pagamenti kienu qeghdin isiru proprju ghaliex kien qieghed jigi registrat progress fix-xoghol. Lanqas il-konvenut (u jidher li hu kien qieghed isegwi l-andament tax-xoghol) ma xehed li matul dan il-perjodu l-konvenut waqaf mix-xoghol. Mill-provi lanqas ma rrizulta li l-attur kien marbut b'xi zmien biex ilesti x-xoghol. Ghalkemm il-konvenut xehed li l-attur kien weghedu li x-xoghol (mhux

[15] Affidavit tal-24 ta' Marzu 2001.

inkluz is-sular ta’ fuq u l-penthouse) jitlesta sa April 1994 u li dan il-kliem intqal quddiem il-perit Victor Bigeni, din il-verzjoni ma gietx korraborata mill-istess perit. Min-naha tieghu l-attur xehed li l-ftehim li kellu ma’ l-attur ma kienx jinkludi zmien[16]. Wiehed minghajr ma jrid jistaqsi, jekk l-attur waqa’ daqstant lura f’xogholu kif l-appalt ma giex terminat qabel ? Dan apparti l-fatt li m’hemmx dubju li sa dakinhar li l-konvenut ighid li kien wieghed lill-attur li ser ilesti, il-blokk xorta ma kienx ser ikun lest minn kollox. Lanqas ma jirrizulta li l-konvenut kellu diga’ talba ghall-kiri tal-appartamenti u lanqas mhu definit li f’dak il-perjodu hekk qasir kien ser jirnexxielu jikri l-appartamenti. Il-konvenuta lanqas ma ressqet provi dwar meta fil-fatt saret l-ewwel kirja, jekk saret. Il-Qorti m’hijiex ser tibbaza decizjoni fuq ipotezijiet u kongetturi.

(d) ***<u>Danni sofferti mill-konvenuti minhabba xoghol hazin li sar mill-attur u danni ghaliex ma wettaqx xoghol li ghalih ircieva l-hlas.</u>***

F’dan ir-rigward il-perit tekniku llikwida s-somma ta’ mitejn u erbgha u sebghin lira Maltija (Lm274). Il-perit tekniku filwaqt li ddikjara: *“Ix-xoghol li kellu jsir sabiex jitrangaw numru ta’ difetti riskontrati fix-xoghol gia esegwit mill-attur u xogholijiet ohrajn li thallas taghhom u ma kienx ghamilhom fl-umli opinjoni ta’ l-esponent jammonta ghas-somma ta’ cirka mitejn u erbgha u sebghin Lira Maltin (Lm274)”* (fol. 167) ghamel rendikont (Dok. VS002[17]) tat-tnaqqis li fil-fehma tieghu ghandu jsir mill-ammont li jippretendi l-attur. Minn dan id-dokument jirrizulta li t-tnaqqis li sar mill-perit tekniku jirreferi ghal xoghol li fil-fehma tieghu ma sarx mill-attur.

Min-naha tal-konvenut fl-affidavit li ghamel fl-24 ta’ Marzu 2001 elenka d-difetti li jghid li hemm fix-xoghol li ghamel l-attur. Il-principju generali hu li l-appaltatur ghandu jiggarantixxi l-bonta tax-xoghol tieghu, garanzija li hi implicita. Fil-fehma tal-Qorti l-konvenuti naqsu bil-kbir meta ma rriferewx l-ilmenti taghhom lill-perit Bigeni (jew

[16] Xieda li nghatat fis-seduta tas-7 ta’ Marzu 1997.
[17] Fol. 170.

perit iehor) sabiex jispezzjona u jiccertifika x-xogholijiet li minnhom kienu qeghdin jilmentaw. Dan iktar u iktar meta Miriam Sammut Alessi qalet: *"Il-perit ta' missieri kien il-perit Bigeni u dan idderiga x-xogholijiet"* (fol. 226). Lanqas ma saret xi tip ta' prova teknika li verament kienu jezistu d-difetti li semma l-konvenut u li l-attur kien qieghed iwettaq xoghol mhux skond is-sengha u l-arti. Ezercizzju li kellu jsir qabel beda x-xoghol Peter Paul Bajada; *"min jintraprendi li jaghmel bicca xoghol iwiegeb ghad-difetti minhabba xoghol hazing jew ghal xoghol ezegwit b'materjal hazing. Ghalhekk il-kommittent li jidhirlu li x-xoghol sar hazing ghandu dritt jitlob li jigi verifikat, permezz ta' perizja teknika, jekk il-hsara li timmanifesta ruhha hijiex dovuta ghal difetti ta' l-arti tat-tqeghid jew tal-materjali"* (Vol. XLI.i.667). Bla dubju din hi kwistjoni ta' fatt u ta' accertament tekniku, liema accertament ma jistax isir f'dan il-kaz in kwantu x-xogholijiet fuq il-blokk tlestew qabel bdiet il-kawza u ma sar l-ebda accertament tekniku qabel kompla bix-xoghol Peter Paul Bajada. Mill-atti hu evidenti li l-attur qabad u wasal ghad-decizjoni li xogholijiet li saru mill-attur ma kienux skond is-sengha u l-arti. Min-naha l-ohra l-pagamenti li kienu qeghdin isiru fil-kors tal-andament tax-xoghol huma ndizju li l-konvenut kien sodisfatt bil-kwalita' tax-xoghol li kien qieghed jaghmel l-attur. Mill-provi rrizulta wkoll li l-konvenut kien qieghed isegwi mill-vicin il-progress tax-xoghol. Wiehed minghajr ma jrid jistaqsi, jekk verament kien hemm dawn id-difetti kif baqghu jsiru l-pagamenti mill-konvenut ? Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li *"id-difetti fl-ezekuzzjoni tal-appalt ma jirrendux l-appaltatur inadempjenti imma jaghtu biss id-dritt lill-appaltant li jitlob li dawk id-difetti jigu riparati, meta d-difetti ma jkunux sostanzjali. Ghalhekk, meta d-difetti mhumiex sostanzjali, l-appaltant ma ghandux dritt jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt"* (Volum XXX.iii.440)[18]. Il-konvenuta ssostni wkoll li l-kalkolu li ghamel il-perit tekniku hu baxx meta wiehed jikkunsidra li Peter Paul Bajada *"kien thallas bejn wiehed u iehor Lm500"*[19]. Pero' Peter Paul Bajada xehed *"jekk niftakar tajjeb kont thallast xi hames mitt lira* ***pero ma inhiex cert***

---

[18] Sentenza li saret riferenza ghaliha f'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef J. Said Pullicino) fil-kawza **Victor Tabone vs Felix Mifsud** deciza fil-5 ta' Ottubru 1994.
[19] Nota ta' kritika prezentata fit-22 ta' April 2008.

***u ahjar nghid li ma niftakarx*”** (enfazi tal-Qorti - fol. 197). Bid-dovut rispett il-Qorti ma tistax tibbaza ruhha fuq dikjarazzjoni simili. M’hemmx dubju li n-natura tax-xoghol li gie nkarigat jaghmel l-attur fih innifsu jitlob ukoll li fl-ahhar tal-progett isir dak li jkun jirrizulta minn *‘snag list’*. Pero’ dan ma setax isir min-naha tal-attur ghaliex il-konvenut ghazel li jittermina l-appalt u jinkariga lil haddiehor u min-naha tieghu l-attur accetta r-rieda tal-konvenut. Il-konvenut xehed: *“Ghal habta ta’ nofs il-1994 infurmajt lil Farrugia li ma xtaqtx li jkompli jesegwili x-xoghol hu.* ***Dan ghamiltu peress li ma kontx sodisfatt bil-kwalita’ tax-xoghol tieghu u bl-impenn li kien qieghed jaghmel fih*”**[20]. Dikjarazzjoni simili m’hijiex prova li l-attur kien gustifikat li jwaqqaf lill-attur milli jkompli bix-xoghol iktar u iktar meta l-attur qieghed jikkontesta dak li jallega l-konvenut. Inoltre, il-konvenut qal affarijiet li l-Qorti ma tqiesx li huma kredibbli. Hekk per ezempju li:-

- *“Kien idejjaqni fuq kollox il-fatt li ma kienx qieghed jimpenja ruhu fil-bini tal-blokk tieghu* (recte tieghi)*. Fil-fatt beda jibni f’Gunju 1993 u sas-6 ta’ Ottubru 1994 kien lanqas biss lesta jibni hames appartamenti.”*[21]. Dikjarazzjoni li l-Qorti ma tifhimx in kwantu l-provi juru li l-blokk kien mibni u ma rrizultax li l-bini sar mill-attur.
- Il-haddiem li gie nkarigat wara l-attur kompla x-xoghol li ma lestix l-attur u “bena” tlett appartamenti. Mill-ftehim li gie ffirmat fl-24/11/1994 (fol. 142) ma jirrizultax li kellu jsir xi bini u anzi pjuttost jirrizulta li l-bini kien lest u kull ma kien fadal li jsir kienu *finishings*;
- *“f’okkazzjoni minnhom ghamel madwar sitt xhur fejn ma esegwixxa l-ebda xoghol”*[22]. Apparti l-fatt li l-attur jikkontesta dan il-fatt il-konvenut naqas milli jaghti dettalji, bhal perjodu. Lanqas mhu verosimili li haddiem jieqaf ghal dak iz-zmien kollu u l-kommittent jibqa’ jaghmel pagamenti akkont fuq bazi regolari qiesu xejn mhu xejn. F’dan ir-rigward issir riferenza ghar-rendikont li pprezentat il-konvenuta (fol. 207) li fih innifsu hu prova li l-pagamenti baqghu jsiru b’mod regolari f’intervalli ta’ mhux iktar minn

---

[20] Affidavit tal-24 ta’ Marzu 2001.
[21] Affidavit tal-24 ta’ Marzu 2001.
[22] Affidavit tal-24 ta’ Marzu 2001.

xahrejn. Fatt li jaghti lill-Qorti x'tifhem li m'huwiex veru li l-attur kien waqaf ghal sitt (6) xhur shah.

Ghaliex il-konvenut ghazel it-triq li jinkariga lil haddiehor biex ilesti x-xoghol, ma jistax ikun ta' bazi sabiex l-attur ihallas ta' xoghol li sar minn terza persuna iktar u iktar meta l-Qorti hi tal-fehma li ma tressqux provi sodisfacenti li jikkonvincuha li l-konvenut kien gustifikat fid-decizjoni li ha li jqabbad lil haddiehor. Hekk ukoll il-konvenuta ghamlet riferenza ghal *"hlas zejjed li nghata lill-attur jigi kkalkolat abbazi tas-somma ndikata f'Dok. SA1. fi kliem iehor, il-konvenuta ghandha tigi kkumpensata ghall-Lm1,500 kollha li thallsu lil Bajada – dan ghaliex dan l-ammont jinkludi kemm il-hlas ghax-xoghol rimedjali li sar minn Bajada kif ukoll hlas ghal xoghol li ghalih kien diga' thallas l-attur izda ma ghamlux"*[23]. Pero' anke hawn il-konvenuta qeghda terga' tqajjem kwistjoni li fil-fehma tal-Qorti nghalqet bid-dokument li ffirmaw il-partijiet fis-6 ta' Ottubru 1994 (fol. 29) u li bih qabblu li fir-rigward tal-appartamenti 2,3,4,5 u 6 ix-xoghol tlesta u saru l-konteggi ghas-sodisfazzjon tal-partijiet. Il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li meta saret dik l-iskrittura l-konvenut kien jaf x'inhu x-xoghol li ghamel l-attur u dak li ma kienx ghamel, u madankollu xorta pproceda biex jikteb u jiffirma l-iskrittura. Certament li f'dak l-istadju l-konvenut kien konvint b'dak li ghamel u kien biss wara li l-attur beda jippretendi hlas ghax-xoghol li sar fl-appartamenti l-ohra li beda jirraguna mod iehor u rega' qajjem kwistjonijiet li kienu gew maghluqa bl-iskrittura li saret fis-6 ta' Ottubru 1994. Ghalhekk anke f'dan il-kuntest il-Qorti ma taqbilx mat-tnaqqis li sar fl-ammont ta' Lm90 ghal faxxa bajda li l-konvenuti jghidu li saret mas-soqfa tal-appartamenti. Argument li japplika wkoll fir-rigward tal-hogor bil-madum f'xi kmamar tas-sodda. Il-konvenuti jidhru li ma jridux jifhmu li fl-iskrittura li saret fis-6 ta' Ottubru 1994, iddikjaraw espressament li l-konvenut *"**temm ix-xoghol tieghu** li inkarigajtu jiena Charles Sammut Aless, fil-Flats nos 2,3,4,5 u 6 **bix-xoghol kollu** tal-madum, kmamar tal-banju u bini tal-hitan"*. Dan apparti l-fatt li kif rajna minkejja dak li inghad f'din l-iskrittura, il-perit Victor Bigeni naqqas

[23] Nota ta' kritika prezentata fit-22 ta' April 2008.

is-somma ta' mitejn lira Maltija (Lm200) ghal xoghol fl-appartament numru 5 u 6 li ma sarx mill-attur u li xorta sar il-hlas tieghu[24]. F'dan ir-rigward l-attur xehed li meta saret l-iskrittura (6 ta' Ottubru 1994), *"…nghid illi l-flats 2,3,4,5,6 kienu lesti minn kollox, hlief ghal: a. nru 5 kien baqali nhalleb l-art; b. nru 6 kien baqali l-kamra tal-banju. Ftit kien hemm lest. c. Xi rtokki fil-flats imsemmija."*[25]. Inoltre l-Qorti temmen li r-ragunar tal-konvenut ma kienx konsistenti fis-sens li filwaqt li kien qieghed jippretendi li l-attur m'ghandux dritt ghall-hlas iehor minhabba dak li gie dikjarat fl-iskrittura datata 6 ta' Ottubru 1994, min-naha l-ohra kien qieghed isostni li l-attur kellu jirrifondi lura hlas li kien ircieva ghal xoghol li ma wettaqx[26]. Dan meta d-dokument ma jhalli l-ebda dubju li fir-rigward tal-appartamenti 2,3,4,5 u 6 il-konvenut ma kien qieghed jippretendi xejn. Il-Qorti thoss li ghandha wkoll tikkummenta dwar id-dokument li jgib id-data tal-20 ta' April 1996 li sar mill-konvenut u gie ffirmat minn Peter Paul Bajada. Dokument li hi lista ta' xoghol li l-konvenuti jsostnu li sar minn Bajada *"…u li kellu jsir minn Anthony Farrugia – tat-tmintax – u li tieghu l-istess Farrugia kien diga' thallas"* (fol. 217). Dokument li sar wara li l-konvenuti gew notifikati bic-citazzjoni ma jistax ikun xi provi inkonfutabbli dwar dak li jinghad fiha. Hekk per ezempju jinghad:-

1. *"Madum fil-pjan ta' fuq"* – ma jirrizultax li sar xi hlas f'dan ir-rigward u wisq inqas li l-attur talab xi hlas f'dan is-sens.
2. *"6(a) – L-ebda tikhil u/jew tibjid fil-faccati fuq M'Forn – 3 sulari gholi x 70' tul"*. Il-Qorti qeghda tifhem li dan jittratta hajt tal-appogg (konkluzjoni li qeghda tasal ghaliha mill-kejl). Pero' Miriam Sammut Alessi xehedet li *"…fil-genb ta' naha ta' Marsalforn sar tikhil mill-attur"*[27] ghalkemm tallega li kellu jerga' jsir.
3. *"Tikhil fil-faccata Zebbug side – bejn l-ewwel u it-tieni sular; bejn it-tieni sular u t-tielet sular u bejn it-tielet sualr u r-raba' sular – fetha li tvarja bejn 1" u 3" (tant kbar*

[24] *"Works to be carried out for which payment has already been paid"*.
[25] Seduta tas-6 ta' Dicembru 1996.
[26] Ara affidavit tal-24 ta' Marzu 2001 (tieni faccata).
[27] Fol. 228.

li llum ibidlu l-aghsafar fihom". Ghalkemm f'dan id-dokument jinghad li x-xoghol sar minn Peter Paul Portelli, fin-notament li ghamel il-konvenut stess u li kien ipprezenta waqt access li sar fil-15 ta' Gunju 1999, jinghad li x-xoghol *"…saru mil gar tieghi William Portelli"* (ara wkoll fol. 223).

4. *"Brix u ftuh tal-fili fil-penthouse, liema xoghol, fejn kien sar ma kienx maghmul sewwa"* – ma jirrizultax li sar xi hlas f'dan ir-rigward anzi l-konvenut u bintu xehedu li fil-penthouse ma sar l-ebda xoghol mill-attur. Dan apparti l-fatt l i fin-notamenti li ghamel l-istess konvenut jinghad li l-fili infethu minnu kahhalhom hu[28].

Ghalkemm hu minnu li Peter Paul Bajada qal li x-xoghol li jissemma f'dan id-dokument kien sar, dan qalu mhux ghaliex jiftakar imma *"…. La ffirmajt ghalihom nghid li l-kitba ma jmeriha hadd u ghaldaqstant nikonferma li ghamilthom"*[29].

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet moghtija mill-konvenuta b'dan li ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija qeghda tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas lill-attur is-somma ta' elf mitjen u tmienja u tletin euro u tmintax-il centezmu (€1,238.18) ekwivalenti ghas-somma ta' Lm531.55. Spejjez, b'eccezzjoni ghal dak li ser jinghad iktar 'il quddiem, ghandhom jinqasmu in kwantu ghal tlieta u sittin fil-mija (63%) a karigu tal-konvenuta u sebgha u tletin fil-mija (37%) a karigu tal-attur. Salv ghal dak li ser jinghad iktar 'il quddiem l-ispejjez tal-perizja ghandhom jinqasmu skond dawn il-persentaggi (inkluz id-dritt tal-perit tekniku Emanuel Vella). Imghax ghandu jiddekorri b'effett mid-19 ta' Ottubru 2007 data meta gie konfermat bil-gurament ir-rapport tal-perit tekniku.

2. Tichad l-ewwel eccezzjoni moghtija mill-attur ghat-talba rikonvenzjonali tal-konvenuta u filwaqt li tilqa' t-tieni

[28] Dok. CS1 prezentat waqt l-access li sar fil-15 ta' Gunju 1999.
[29] Fol. 197.

eccezzjoni tal-attur tichad it-talbiet rikonvenzjonali li ghamlet il-konvenuta. Spejjez ta' l-ewwel eccezzjoni ghall-attur u l-kumplament tal-ispejjez tat-talba rikonvenzjonali a karigu tal-konvenuta.

Fir-rigward ta' kwalsiasi spejjez li jistghu jkunu dovuti fir-rigward tas-seduti peritali li ser jissemmew u li fihom jirrizulta li ma sar xejn ghar-raguni li tissemma fil-verbal, dawn ghandhom ikunu regolati b'dan il-mod: l-attur ghandu jaghmel tajjeb ghall-ispejjez relatati mas-seduti tal-11 ta' April 1997, 9 ta' Novembru 2000; tal-11 ta' Novembru 2005 (fol. 181); il-konvenuta ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez relatati mas-seduti tal-10/12/2005 (fol. 183), 6/5/2006 (fol. 190), 3/6/2006 (fol. 192), 20/1/2007 (fol. 234); kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha filwaqt li thallas nofs ta' spejjez ohra li jistghu jkunu dovuti fir-rigward tas-seduti tat-30 ta' April 1997; tas-16/7/2005; 11/2/2006 (fol. 185), 2/9/2006 (fol. 201), 10 ta' Marzu 2007 (fol. 240).

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------