MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-31 ta' Lulju, 2008

Citazzjoni Numru. 106/1991/1

Lawrence Mejlak u b’digriet tas-26 ta’ April 2005 il-gudizzju gie trasfuz f’isem Theresa armla ta’ Lawrence Mejlak, Loreta mart Spiro Sillato, Mary Rose mart Carmel Farrugia, Anna mart Paola Debono, Bernardina armla ta’ Adrian Agius, Alice mart Carmel Xuereb, Carmen xebba, Josepha mart Niki Atzori, Sandra xebba u Carla xebba, stante l-mewt ta’ Lawrence Meilak fil-mori tal-kawza

-Vs-

Avukat Dottor Michael Caruana, ghan-nom u bhala mandatarju ta’ l-imsiefrin Maurizio Sgueglia u Josna Deticek, debitament awtorizzat in forza ta’ prokura datata t-2 ta’ Awissu 1991 u b’nota prezentata fl-20 ta’ Ottubru 2002 il-konvenut assuma l-atti tal-kawza.

Il-Qorti,

Kawza ghal hlas ta' sehem mill-ispejjez li saru sabiex jitlestew partijiet komuni fi blokk ta' appartamenti fejn il-konvenuti xtraw appartament u hlas ta' bilanc minn somma akbar ghal xogholijiet li saru fl-appartament (inkluz xoghol *extra*). Min-naha taghhom il-konvenuti ghamlu talba rikonvenzjonali ghad-danni ghaliex isostnu li x-xogholijiet ma tlestewx fit-terminu pattwit.

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-16 ta' Settembru 1991 fejn l-attur ippremetta li:

L-attur biegh lill-konvenut nomine il-flat bin-numru 23, "Sunset Court", fit-Triq Gdida go Triq Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex, permezz ta' att ta' kompravendita in atti Nutar Dr. Paul G. Pisani tal-24 ta' Settembru 1990, f'forma ta' gebel u saqaf.

Skond ftehmin milhuq bejn l-attur u l-kumpraturi Maurizio Sgueglia u Josna Deticek, kif rappresentati f'din il-procedura mill-konvenut nomine, l-attur kellu jaghmel ix-xogholijiet kollha mehtiega biex ilesti flat minn kollox, skond l-ispecifikazzjonijiet miftehma ma l-istess kumpraturi.

A tenur ta' l-istess ftehim, il-kompraturi obbligaw ruhhom ukoll illi johorgu sehemhom mill-ispejjez tal-formazzjoni tal-partijiet komuni fil-blokk illi l-flat taghhom jifforma parti minnu.

L-istess kompraturi hallsu parti mill-ispejjez ghal dan ix-xoghol, pero' naqsu illi jhallsu l-bilanc ta' elfejn u tliet mitt lira Maltija (Lm2300) mill-kont, illi ghadu pendenti minkejja li x-xoghol kollu miftiehem ilu li tlesta minn Dicembru 1990.

Ghalkemm gew diversi drabi nterpellati sabiex jaghmlu dan il-hlas, il-kompraturi baqghu inadempjenti.

Talbu lil din il-Qorti:-

I. Tikkundannah ihallas lill-attur is-somma ta' elfejn u tliet mitt lira maltija (Lm2300) rapprezentati l-bilanc ta'

prezz ta’ xoghol u materjal ghall-‘completion’ tal-flat hawn fuq deskritt u sehem il-kompraturi mill-ispejjez ghall-formazzjoni tal-partijiet komuni tal-block li l-flat taghhom jifforma parti minnu.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenuti fit-30 ta’ Settembru 1991 fejn ecepew:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur.

2. Illi l-konvenut nomine xtara minghand l-attur il-flat bin-numru 23, ‘Sunset Court’, fi Triq Gdida go Triq Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex, permezz ta’ att ta’ kompravendita fl-atti tan-Nutar Dottor Paul G. Pisani tal-24 ta’ Settembru, 1990.

3. Illi mill-istess att hawn fuq imsemmi ma jirrizulta minn imkien illi l-konvenut nomine obbliga ruhu li johrog sehem ghall-ispejjez tal-formazzjoni tal-partijiet komuni fil-blokk tal-flats li jifforma parti minnu, hlief illi l-konvenut nomine huwa obbligat illi jhallas pro-rata s-sehem tieghu mill-ispejjez ghall-manutenzjoni tal-partijiet komuni fil-blokk tal-flats imsemmi.

Il-konvenuti ressqu wkoll talba rikonvenzjonali ghaliex isostnu li x-xogholijiet li l-attur kien gie nkarigat jaghmel ma tlestewx sal-bidu ta’ Dicembru 1990 skond l-obbligazzjoni li assuma l-attur. Ghalhekk l-appartament ma kienx abitabbli. B’rizultat ta’ dan in-nuqqas il-konvenuti sofrew danni li jinkludu hlas ta’ allogg fil-lukandi, hlas ta’ ikel f’restaurants, hlas ta’ air tickets u spejjez ohra li kienu kagunati ghaliex il-konvenuti ma setghux juzaw l-appartament li xtraw minghand l-attur peress li ma kienx lest kif kien pattwit u ma kienx f’kundizzjoni abitabbli. Ghalhekk talbu lill-Qorti sabiex:

1. Tiddikajra lill-attur responsabbli ghad-danni, kif jigu likwidati mill-Qorti waqt it-trattazzjoni tal-kawza, sofferti mill-konvenuti u li kienu kagunati unikament minhabba li l-attur ma lestiex l-appartament f’kundizzjoni abitabbli kif

kien miftiehem sa mhux aktar tard mill-bidu ta’ Dicembru 1990.
2. Tillikwida d-danni minnu kagunati peress illi ma lestiex l-appartament kif kien obbliga ruhu li jaghmel sa mhux iktar tard mill-bidu ta’ Dicembru 1990.
3. Tikkundannah ihallas id-danni hekk likwidati.

Min-naha tieghu l-attur, permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fil-11 ta’ Ottubru 1991 (fol. 21), eccepixxa li t-talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex m’huwiex minnu li hu ntrabat jew obbliga ruhu li jlesti l-appartament in kwistjoni sa mhux iktar tard mill-bidu ta’ Dicembru 1990.

Rat l-atti kollha inkluz in-noti li gew prezentati mill-kontendenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta’ Marzu 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Din hi kawza fejn:-

(a) L-attur qieghed jitlob il-hlas tas-somma ta’ elfejn u tlett mitt lira Maltija (Lm2,300), bilanc ta’ prezz ghal xoghol li ghamel f’appartament li l-konvenuti xtraw minghandu u xogholijiet li saru fil-partijiet komuni tal-blokk;
(b) Il-konvenuti qeghdin jitolbu l-hlas tad-danni peress li l-attur ma lestix ix-xoghol kollu sal-bidu ta’ Dicembru 1990, kif kien obbligat li jaghmel.

Kawza li giet prezentata fis-16 ta’ Settembru 1991 u ghalhekk ilha pendenti kwazi sbatax-il sena. Bhala provi xehedu biss l-attur, il-konvenut u Raymond Bajada. Dan hu kaz klassiku iehor ta’ kif il-kawzi m’ghandhomx isiru u li certament ma jaghmilx gieh lis-sistema gudizzjarja. Hekk per ezempju b’digriet moghti fis-26 ta’ Novembru 1993 (fol. 73) il-Qorti kienet hatret lill-perit Godfrey Vella Baldacchino bhala perit tekniku. Sussegwentement b’digriet moghti fil-31 ta’ Ottubru 1995 (fol. 95) il-perit

tekniku gie sostitwit bil-perit Richard Aquilina. Permezz ta' digriet iehor moghti fis-27 ta' Ottubru 2006 (fol. 144) gie revokat l-inkarigu moghti lill-perit Richard Aquilina u sostitwit bil-perit Mario Cassar. Kaz fejn fil-fehma tal-Qorti ma kien hemm l-ebda htiega ta' perit tekniku u saru spejjez u ntilef hafna hin bla bzonn. Wiehed kien jistenna li l-partijiet bl-assistenza tad-difensuri taghhom kellhom jaghtu taghrif lill-Qorti li min-natura tieghu l-kaz ma kienx jehtieg in-nomina ta' perit gudizzjarju, gialadarba per ezempju ma kienx hemm kontestazzjoni fuq il-*quantum* tal-prezzijiet li jippretendi l-attur jew tal-kwalita' tax-xoghol li tieghu qieghed jintalab il-hlas.

2. Ikun floku li fil-qasir jinghad x'irrizulta mix-xhieda li nstemghet:-

(a) **<u>L-attur xehed fl-20 ta' Ottubru 1992 (fol. 30) u 6 ta' Mejju 1993 (fol. 46) u ddikjara</u>**:-

- B'kuntratt tal-24 ta' Settembru 1990 biegh lill-konvenuti l-appartament numru 23, Sunset Court, Triq il-Gdida fi Triq Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex ghall-prezz ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000).
- Kellu ftehim verbali mal-konvenuti li jlestilhom l-appartament (peress li l-bejgh kien ta' fond gebel u saqaf) ghall-prezz ta' disat elef lira Maltija (Lm9,000). Prezenti ghal ftehim kien hemm Raymond Bajada li kien qieghed jidher ghal Dhalia. Minn dan l-ammont thallset is-somma ta' sebat elef disgha mija u tnejn u erbghin lira Maltija u wiehed u tmenin centezmu (Lm7,942.81) permezz ta' tlett pagamenti: Lm2,042.81 (4/5/1990), Lm2,900 u Lm3,000 fuq il-kuntratt.
- Il-konvenuti ghadhom debituri fl-ammont ta elfejn u tlett mitt lira Maltija (Lm2,300). Is-somma ta' elf u sebgha u hamsin lira Maltija (Lm1,057) bilanc mis-somma ta' disat elef lira Maltija (Lm9,000), filwaqt li s-somma ta' elf u tlett mitt lira Maltija (Lm1,300) tinkludi fiha xoghol extra (Lm544) li sar fl-appartament u x-xoghol fil-partijiet komuni tal-blokk (Lm700).

- Fl-appartament saru xogholijiet extra. F’dan ir-rigward kien sar ftehim verbali fil-prezenza ta’ Raymond Bajada.
- Il-konvenuti kienu qalu lill-attur li xtaqu li jidhlu fl-appartament ghal habta tal-Milied tal-1990, ghalkemm ma sar l-ebda ftehim dwar id-data li fiha kellu jitlesta x-xoghol.
- Fil-Milied 1990 ix-xoghol kien lest tant li l-konvenuti kienu qeghdin jabitaw fih.
- Il-ftehim kien li l-konvenuti jhallsu ghat-tlestija tal-appartament sabiex titlesta l-kaxxa tat-tarag. Din tal-ahhar kienet lesta fil-Milied tas-sena 1990 hlief ghal xi affarijiet zghar bhal ghatba li kellha tigi mkahhla fuq barra.
- Il-konvenut kien ighidlu li fir-rigward tax-xoghol li sar fil-parti komuni, kien ser ihallsu.

(b) <u>Il-konvenut xehed fis-seduta tas-26 ta’ Novembru 1993 (fol. 54) u ddikjara:</u>

- F’April 1990 kien ircieva ftehim minghand Dhalia li gie mitlub jiffirma u jibghatu lura permezz tal-fax.
- Il-ftehim kien jipprovdi ghall-hlas ta’ dsatax-il elf lira Maltija (Lm19,000) ghall-appartament.
- Ir-rapprezentant tal-bank u tad-Dhalia kienu jafu li l-konvenuti riedu li parti mill-flus kellhom jinghataw lill-attur kif jitlesta x-xoghol kollu fl-appartament.
- Wara sar jaf li lill-attur kienu nghataw il-flus kollha.
- Fuq il-kuntratt ma saret l-ebda talba ghall-hlas tas-somma ta’ Lm1,057.
- Wara li ghaddew sebgha (7) xhur mid-data tal-kuntratt, l-attur baghat ittra fejn talab il-hlas tas-somma ta’ Lm1,057.19. Wara dan l-ammont zdied ghal iktar minn Lm2,000.
- Hu wiegeb ghall-ittra tal-attur permezz ta’ ittra ohra datata 15 ta’ Mejju 1991 (fol. 181) fejn ikkonferma li ghalih il-kuntratt ta’ bejgh kien l-att finali *“.... e cio’ significa che le parti sono state interamente soddisfatte.”*. Madankollu fl-ittra jinghad ukoll: *“....mi risulta molto difficile, dopo sette mesi, ricordare i particolari e posso solo riconfermare che per noi l’acquisto dell’appartamento e’ cosa definita e conclusa. Comunque, per correttezza, vedro’ se mi e’ possibile ritrovare appunti o riferimenti che la possano*

aiutare ma, ripeto, temo che dopo il settembre 1990 abbia cestinato il tutto.”. Fl-ittra jissemmew ukoll l-ilmenti tal-konvenuti ghax-xogholijiet fl-appartament u li sa dakinhar kienu ghadhom ma tlestewx.

- *“Io sostengo di non essere obbligato di pagare nessuna somma extra, perche’ nel contratoto di acquisto non risulta, e perche’ a me non e’ stata, e lo ripeto e chiedo che venga prodotta prova contraria se esiste, mai comunicata nessuna spesa. E inoltre il Signor Lawrence Meilak, mi ha fato una lettera nel quale dice di avere mille e cinqunata sette di credito e non due mila e tre cento come poi invece afferma.”*.

(c) <u>Raymond Bajada xehed fis-seduta tal-31 ta’ Ottubru 1995 (fol. 90) u ddikjara:</u>

- Kien involut fin-negozju li kien sar bejn il-kontendenti. F’dak iz-zmien kien qieghed mal-agenzija Dhalia.
- *“Kien sar ftehim bejniethom illi Mejlaq kellu jlestilu din il-propjeta minn kollox.”*.
- *“Sguelia kien talab certa extras, u niftakar kont ghidtlu illi fuq dawn l-extras hu kellu jaghmel arrangament dirett ma Mejlaq.”.*
- *“Kien hemm ukoll il-kwistjoni tal-common parts, li jekk niftakar sew kien sest, u li Sguelia jiena kont ghidltu illi dan kellu ihallashom separatament.”*.
- *“Waqt illi konna qeghdin niddiskutu dan il-*ftehim, *niftakar li jiena kont semmejt cifra li (recte, lil) Sguelia, rigward dawn il-common parts u l-extras illi huwa kien talab; u jekk niftakar sew kont semmejt cifra bil-hames mija u seba’ mija, pero’ zgur inqas minn elf, ghal dak li jirreferi ghall-common parts.”*.
- Kellu laqgha mal-konvenut dwar ix-xoghol li kellu jsir fil-partijiet komuni u marru fuq il-post jiddiskutu din il-materja.
- Il-hlas li kellu jsir kien biex jitlestew il-partijiet komuni.
- Wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt kien sar xoghol fil-partijiet komuni tal-blokk.

- *“Sgueglia qatt ma ghammilli xi complaint formali, kull meta konna niltaqghu, dejjem konna niltaqghu bhala hbieb u konna nitkellmu b’mod informali.”*.

3. Ghal dik li hi t-talba tal-atturi il-Qorti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(a) Kif rajna l-attur qieghed jippretendi li fir-rigward tat-tlestija tax-xoghol fl-appartament ghandha tithallas is-somma ta’ elf u sebgha u hamsin lira Maltija (Lm1,057) mill-prezz ta’ disat elef lira Maltija (Lm9,000). Il-partijiet qeghdin jaqblu li l-prezz globali (inkluz xogholijiet fl-appartament) kien ta’ dsatax-il elf lira Maltija (Lm19,000). Fil-kuntratt gie dikjarat li l-prezz ghall-immobbli kien ta’ Lm10,000. L-attur ta rendikont ta’ kif saru l-hlasijiet akkont fir-rigward tax-xogholijiet li saru fl-appartament (ara fol. 35), u jibqa’ bilanc ta’ Lm1,057.19. Min-naha l-ohra l-konvenut isostni li gialadarba gie ffirmat il-kuntratt ta’ bejgh ghalih kien ifisser li ma fadal xejn dovut. Pero’ l-kuntratt ta’ appalt ma kienx inkluz fl-att ta’ bejgh. Inoltre l-konvenut ma qalx li fir-realta’ hallas dan l-ammont imma sempliciment li kien ghadda wisq zmien biex jiftakar (ara ittra datata 15 ta’ Mejju 1991 a fol. 181[1]). Il-konvenuti kellhom bizzejjed zmien sabiex jaghmlu l-verifiki taghhom fiz-zmien opportun. L-ittra tal-attur intbaghatet biss xi sebgha (7) xhur wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ akkwist. Inoltre, hu verosimili li mill-prezz pattwit ghax-xoghol li sar fl-appartament kienet inzammet somma bhala *retention money*. Fil-fatt l-konvenut stess ikkonferma li l-intenzjoni kienet li *“...una parte del denaro dev’essere consegnata quando l’apartamento e’ finito”* (fol. 57). Pero’ mbaghad kompla li hu skopra wara li lill-attur inghataw il-flus kollha. Pero’ din il-verzjoni ma giet korraborata bl-ebda mod. Ghalkemm hu minnu li l-attur xehed li meta talab lill-konvenut: *“... **anke dakinhar tal-kuntratt**, ghall-bilanc ta’ elf lira u sebgha u hamsin lira Maltija (Lm1,057) cirka, il-konvenut kien qalli illi bhalissa Malta ma kellux flus bizzejjed, u meta jmur l-Italja kien ser jibghatli dan il-bilanc. U jien kont accettajt izda qatt ma*

---

[1] Hu stess ikkonferma dan il-fatt fix-xhieda tas-26 ta’ Novembru 1993 (fol. 69).

baghtli xejn." u mill-provi rrizulta li l-konvenut ma kienx prezenti ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, b'danakollu din id-dikjarazzjoni ma tistax teghleb il-mizien favur il-konvenuti.

(b) Fir-rigward tax-xogholijiet li saru fil-partijiet komuni, il-Qorti ma tistax taqbel mat-tezi tal-konvenuti. Lanqas ma tikkondividi l-fehma espressa mill-perit tekniku, li x-xhieda ta' Raymond Bajada m'hijiex kredibbli. Il-perit tekniku wasal ghal din il-konkluzjoni ghaliex fil-fehma tieghu parti mid-deposizzjoni ta' dan ix-xhud ma tikkoraborax dak li qal l-attur. Dan minghajr ma identifika liema huma dawn il-partijiet. F'kull kaz anke jekk dan kien minnu b'daqshekk ma jfissirx li x-xhud m'ghandux jitwemmen. F'kull kaz il-fehma espressa mill-perit tekniku m'hijiex opinjoni teknika u l-Qorti zgur li m'hijiex marbuta b'din il-konkluzjoni. Mill-provi rrizulta li l-ftehim dwar xogholijiet kien verbali, li l-konvenuti akkwistaw sehem mill-partijiet komuni u li fid-data tax-xiri x-xogholijiet fil-partijiet komuni kienu ghadhom ma tlestewx. Certament li l-konvenuti ma jistghux jippretendu li l-ispiza sabiex jitlestew il-partijiet komuni kienet inkluza fil-prezz ta' xiri. Hu verosimili li kieku l-ftehim kien fis-sens li l-ispejjez ghat-tlestija tal-partijiet komuni kien inkluz fil-prezz, dan il-fatt kien jissemma fil-kuntratt ta' akkwist. L-attur jippretendi s-somma ta' Lm700 bhala sehem il-konvenuti. Fid-dokument a fol. 45 l-attur ta rendikont ta' dawn ix-xogholijiet fis-somma komplessiva ta' Lm5,910.80. Pero' ma tax spjegazzjoni tax-xogholijiet li jissemmew. Il-Qorti taqbel mal-perit tekniku li l-inkluzjoni f'dan id-dokument *"..ghal parti tal-bini ta' l-istess tromba tat-tarag."* m'hijiex flokha in kwantu *"...fl-esperjenza tal-istess esponent, qatt ma jsir bejgh ta' appartament minghajr ma dan jinkludi l-access (f'dan il-kaz it-tarag), ghal-istess appartament."* (fol. 231). Osservazzjoni gusta li pero' m'ghandix tfisser li mhu dovut l-ebda hlas. Raymond Bajada kkonferma li lill-konvenut kien gharrfu li l-ispejjez tal-partijiet komuni kellhom jithallsu separatament. Wara li l-Qorti qieset ix-xogholijiet li jissemmew fid-dokument a fol. 45, tqies li l-konvenuti ghandhom ihallsu sehemhom (identifikat mill-

attur bhala 1/8[2]) fir-rigward ta' dawn ix-xogholijiet: irham ghat-tarag; railing ghat-tarag u twieqi; madum tal-art; xoghol tal-bajjad; xoghol tal-electrician; materjal. Il-konvenuti ma kkontestawx il-quantum izda bbazaw id-difiza taghhom fuq il-fatt li fil-kuntratt ta' bejgh ma kienx issemma li qeghdin jobbligaw ruhhom li jhallsu ghall-ispejjez relatati mal-partijiet komuni. Ghalhekk l-ammont dovut mill-konvenuti bhala sehemhom hu ta' sitt mija u tlettax-il lira Maltija u hamsin centezmu (Lm613.50)[3].

(c) Ghal dawk li huma xogholijiet zejda fl-appartament, il-verzjoni tal-attur hi korraborata minn Raymond Bajada. Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandix temmen din il-verzjoni. Il-konvenut xehed: *"io sostengo di non essere obbligato di pagare nessuna somma extra, perche' nel contratto di acquisto non risulta, e perche' a me non e' stata, e lo ripeto e chiedo che venga prodotta prova contraria se esiste, mai comunicata nessuna spesa."*. Il-konvenut jidher li qieghed jinsa li l-kuntratt ma jghid xejn dwar xogholijiet. Xogholijiet *extra* ma jkunux inkluzi fil-prezz originali pattwit. Ghalhekk jissejhu *extra*, u s-somma ta' Lm544 hi wkoll gustifikata.

Il-konvenut ghamel hafna enfazi fuq il-fatt li fl-ittra li rcieva minghand l-attur datata 14 ta' April 2001 (kopja ta' liema ma gietx ezebita) ma ssemmewx l-ispejjez tal-partijiet komuni u x-xoghol *extra*. Ghalkemm dan jista' jkun indizju fir-rigward tat-tezi tal-konvenuti, pero' m'hijiex xi prova konkludenti li l-ebda hlas mhu dovut ghal dawn ix-xogholijiet.

4. Fir-rigward tat-talba rikonvenzjonali l-Qorti taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

---

[2] Ara xhieda moghtija fis-seduta tas-6 ta' Mejju 1993 (fol. 46-47).

[3] Il-Qorti ma fehmitx l-argument li ghamlu l-atturi fin-nota prezentata fid-19 ta' Gunju 2008 li *"Mir-rendikont ezebit minn Lawrence Mejlak flimkien mac-citazzjoni, jirrizulta illi l-ispejjez totali tal-bini tal-kaxxa tat-taragu l-partijiet komuni intelghu ghal Lm1002.80 illi minnhom Sgueglia ghandu jbati sehem proporzjonali ghan-numru ta' flats fil-blokk, cjoe', kwinta parti ammontanti ghal Lm200."* (fol. 239).

(a) Fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt (24 ta' Settembru 1990) il-fond kien fi stat ta' gebel u saqaf. Fil-kuntratt jinghad li l-fond hu *"in shell form"*.
(b) Il-konvenut isostni li l-appartament *"...kellu jitlesta minn kollox sa mhux aktar tard mill-bidu ta' Dicembru 1990, u ghalhekk ikun abitabbli."*.
(c) Il-Qorti m'hijiex sodisfatta li l-verzjoni tal-konvenut ghandha titwemmen iktar minn dik tal-attur li min-naha tieghu nnega li qatt intrabat b'xi zmien. F'dan ir-rigward l-attur xehed: *"Ma sar ebda ftehim specifiku dwar id-data illi jien fiha kelli nlesti x-xoghol. Izda l-konvenuti kienu qaluli illi kienu mixtieqin illi jidhlu fil-flat ghall-habta tal-Milied ta' l-elf disgha mija u disghin (1990) u xtaqu illi sa dik id-data il-flat ikun lest minn kollox. Jiena ppromettejt illi naghmel mill-ahjar......."*[4]. Pero' l-Qorti ma tqiesx li b'daqshekk il-konvenut kien qieghed jintrabat li l-appartament kellu jkun lest sal-Milied ta' 1990. Skond l-Artikolu 1077 tal-Kodici Civili: *"Meta ma jkun gie stabbilit ebda zmien ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni, din ghandha tigi esegwita minnufih, izda dan kemm-il darba x-xorta ta' l-obbligazzjoni, jew il-mod li bih ghandha tigi esegwita, jekk il-lok miftiehem ghall-esekuzzjoni taghha, ma jgibux maghhom il-htiega ta' zmien li, jekk ikun hemm bzonn, jigi stabbilit mill-qorti."*. Il-Qorti ghandha zewg verzjonijiet konfliggenti. Ghalkemm hu fatt li mhux kull tip ta' kunflitt fil-provi ghandu jhalli lill-Qorti fi stat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi u jkollha tirrikorri ghar-regola li *in dubio pro reo*, fil-kaz in kwistjoni l-Qorti m'hijiex moralment konvinta li l-verzjoni tal-konvenuti ghandha teskludi dik tal-attur. Wiehed ghandu wkoll jiftakar li bhala principju: *"Irid jigi osservat ukoll illi anke kieku, gratia argomenti, z-zewg verzjonijiet kienu plawsibbli jew possibbli huwa principju gurisprudenzjali ben affermat illi f'kaz ta' zewg verzjonijiet dijammetrikalment konfliggenti dan jiffavorixxi lill-konvenuti in kwantu kien dejjem obbligu tal-attur jipprova l-allegazzjonijiet tieghu. Dan fuq l-istregwa talmassima: "incumbit probatio ei qui dicat non ei qui negat" – "**Gemma Cassar Saetta –vs- Imco Distributors Limited**", Appell, Sede Inferjuri, 13 ta' Jannar 1999"*

[4] Fol. 37-38.

(**Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi et** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri)[5] fit-22 ta' Novembru 2002). Anke x-xiehda ta' Raymond Bajada ma tistax tghin il-verzjoni tal-konvenut in kwantu ma jghidx espressament li kien hemm xi rabta ta' zmien dwar it-tlestija tax-xogholijiet. F'kull kaz il-Qorti tqies li hi difficli li l-attur kien ser jobbliga ruhu li l-appartament ikun lest ghall-uzu fi zmien relattivament qasir ta' xahrejn iktar u iktar meta l-Qorti qeghda tifhem li certu xoghol sar minn terzi.

(d) L-ittra datata 15 ta Mejju 1991 mibghuta mill-konvenut telenka fiha l-ilmenti tal-konvenuti fir-rigward tax-xoghol. Ghalkemm fiha jinghad li *"l'appartamento doveva essere consegnato finito entro dicembre 1990, invece siamo a maggio e non so quando finiremo di avere operai per casa"*, ma tressqu l-ebda provi tax-xoghol li kien fadal x'isir u kif il-fond kien ghadu tali li ma jistax jintuza. Kif tajjeb argumenta d-difensur tal-attur, din il-prova setghet facilment issir billi dak iz-zmien il-konvenuti jinkarigaw perit sabiex jaghmel rapport dwar il-kundizzjoni tal-proprjeta'.

(e) It-talba rikonvenzjonali hi mpostata fis-sens li minhabba l-fatt li x-xoghol ma kienx ghadu abitabbli sa Dicembru 1990 *"....il-konvenut nomine sofra danni li jinkludu hlas ta' allogg fil-lukandi, hlas ta' ikel f'restaurants, hlas ta' air tickets u spejjez ohra li kienu unikament ikkagunati* ***minhabba li l-konvenut nomine ma setax juza l-flat li xtara minghand l-attur peress illi l-flat ma kienx lest kif kien miftiehem u ma kienx f'kundizzjoni abitabbli.****"* (fol. 12). Ma tressqitx prova sodisfacenti li l-appartament ma setax jintuza fil-bidu ta' Dicembru 1990. Min-naha l-ohra fid-dikjarazzjoni datata 19 ta' April 2007 (fol. 160) jghid li l-hsara li sofra kien fil-fatt li kien qieghed ikollu jigi Ghawdex *"... per seguire e verificare i lavori ritardati, ha cagionato grandi spese. Mi sono dovuto recare numerose volte sull'isola a causa del ritardo provocato da Meilak...."*. Tidher ghalhekk li r-raguni li tissemma f'din id-dikjarazzjoni ghalfejn qeghdin jigu reklamati d-danni hi differenti minn dik li ssemmiet fit-talba rikonvenzjonali.

[5] Imhallef P. Sciberras.

(f) Inoltre u f'kull kaz, id-danni reklamati mill-konvenuti ma gew bl-ebda mod sostanzjati bi provi. Hekk per ezempju f'dikjarazzjoni datata 19 ta' April 2007 (li ma jirrizultax li giet konfermata bil-gurament) il-konvenut iddikjara: *"A distanza di tanto tempo e' veramente molto difficile reperire tutta la documentazione ma posso dichiarare che, oltre alle spese, gia' provato ho subito danni diretti di spsotamenti per circa €6,000."* (fol. 160). Dan m'huwiex accettabbli in kwantu l-konvenut kien jaf li ghamel talba rikonvenzjonali u kien fl-interess tieghu li jikkonserva l-provi sabiex ikun jista' jressaq l-ahjar prova. It-trapass ta' dawn is-snin kollha m'hijiex skuza valida. Bl-istess mod id-difensur tal-konvenuti pprezentat kopja ta' dak li jidher li hu rendikont (bil-lingwa Taljana) tas-somma ta' €6,000 minghajr hadd mill-konvenuti ma ta spjegazzjoni dwarhom. M'hemmx dubju li dan m'huwiex il-mod kif ghandhom isiru l-provi.
Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talba tal-atturi fis-sens li tikkundanna lill-konvenuti jhallsuhom is-somma ta' hamest elef mija u tmienja u hamsin euor u erbghin centezmu (€5,158.40), bl-imghax mid-data tan-notifika tac-citazzjoni.

2. Tilqa' l-eccezzjoni sollevata mill-attur u tichad it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

Spejjez ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom il-konvenuti, b'dan li l-ispejjez kollha relatati mal-perizja ghandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet in kwantu kull parti ghandha ggorr responsabbilta' ghal fatt li saret perizja inutilment.

< Sentenza Finali >

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