MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 184/2008

Emanuel u Maria konjugi Mizzi

kontra

C&M Contractors Limited

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-20 ta` Frar 2008 li jaqra hekk –

1. Illi b`att pubbliku fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tad-29 ta` Gunju 2007 [dokument A] ir-rikorrenti kienu akkwistaw minghand l-intimati l-appartament numru 7

gewwa Blokk maghruf bhala Splendor Court A, fi Triq il-Migbha go Marsascala ;

2. Illi a tenur il-klawsola numru 4 tal-kundizzjonijiet tal-istess att pubbliku l-intimati kienu ntrabtu li jlestu l-partijiet komuni sat-30 ta` Settembru 2007 u l-lift sat-30 ta` Novembru 2008 ;

3. Illi minkejja dak pattwit skond il-kuntratt premess l-intimati baqghu inadempjenti u ma wettqux ix-xogholijiet kif kienu ntrabtu li jaghmlu u ghadhom ma wettquhomx sal-lum ;

4. Illi fost l-ohrajn il-lift ghadu ma tlestiex sal-lum kif ukoll ma sarux diversi xogholijiet li, kif ser jigi ppruvat dettaljatament waqt is-smigh tal-kawza, minhabba n-natura taghhom, qeghdin izommu lir-rikorrenti milli jabitaw komodament fl-appartament taghhom ;

5. Illi minhabba l-inadempjenza tal-intimati, ir-rikorrenti qed isofru diversi danni kemm materjali minhabba hsarat li, kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh tal-kawza graw bhala konsegwenza tan-nuqqas tax-xogholijiet kif ukoll ghaliex fil-frattemp kellhom jikru abitazzjoni band`ohra ;

6. Illi interpellati diversi drabi kemm bil-fomm kif ukoll b`ittra bonarja u b`ittra ohra gudizzjarja l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiddeciedi din il-kawza billi :

1. Tiddikjara li l-intimat kiser il-klawsola numru 4 tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta` akkwist fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tad-19 ta` Gunju 2007 billi ma ezegwiex ix-xogholijiet maqbula fit-terminu pattwit ;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa jaghmel ix-xogholijiet kollha pattwiti skond il-kuntratt taht is-supervizjoni ta` perit nominand u fin-nuqqas li jsiru x-xogholijiet premessi tawtorizza lir-rikorrenti jwettqu huma stess ix-xogholijiet premessi spejjez tal-intimati ;

3. Tiddikjara lill-intimati responsabbli ghad-danni kagionati lir-rikorrenti kif premess fil-qosor f`dan ir-rikors u filwaqt li tillikwida l-istess danni tikkundanna lill-intimati ghall-hlas tal-istess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra bonarja u tal-ittra ufficjali kif ukoll ta` kull att kawtelatorju pprezentat in konnessjoni ma` din il-kawza kif ukoll bl-ispejjez tal-perit arkitett imqabbad ex parte mir-rikorrenti.

B`riserva ta` kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti skond il-ligi.

L-intimata fil-persuna tar-rappresentanti taghha hi ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-<u>23 ta` April 2008</u> li taqra hekk –

(1) Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-partijiet komuni tal-blokk maghruf bhala "Splendor Court A" fi Triq il-Michba, Marsaskala huma

lesti u mhux veru li qed jikkawzaw lill-atturi inkonvenjent biex jabitaw fl-appartament komodament ;

(2) Illi barra minn hekk it-talba ghat-tlestija tal-lift hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-lift ilu mpoggi fil-blokk ix-xhur u jinhtieg illi l-Enemalta Corporation jissupplixxu d-dawl ghall-istess lift ;

(3) Illi ghalhekk it-talbiet tal-attur ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra taghhom stante illi x-xogholijiet kollha ai termini ta` klawzola (4) tal-kuntratt tad-19 ta` Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius gew kollha esegwiti skond is-sengha u l-arti ai termini tal-istess kuntratt ;

(4) Illi ghalhekk il-konvenut m`ghandux jigi misjub responsabbli ghad-danni pretizi mill-atturi u ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta.

Rat id-digriet moghti fl-udjenza tad-19 ta` Mejju 2008 (fol 23) fejn din il-Qorti diversament presjeduta hatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jaccedi fuq il-post u jghid jekk il-post huwiex lest u x`fadal isir fih biex jigi kompletat kif ukoll ighid jekk fl-istat li hu kienx abitabbli inkella le. Il-perit kien awtorizzat jiehu ritratti.

Rat id-deposizzjoni tal-Perit Mario Cassar (fol 25 sa 30) fl-udjenza quddiem din il-Qorti diversament presjeduta tal-11 ta` Gunju 2008.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Cassar (fol 32 sa 38) li kienet prezentata fl-udjenza tat-23 ta` Gunju 2008 u mahlufa fl-istess udjenza.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-attur (fol 43 u 44) fl-udjenza tas-27 ta` Ottubru 2008 u rat id-dokument li kien esebit mill-attur dakinhar (fol 42).

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta` Jannar 2009 (fol 47) fejn il-partijiet qablu li l-lift kien istallat wara li bdiet il-kawza u li beda jiffunzjona lejn nofs ix-xahar ta` Dicembru 2008.

Rat id-dokument (fol 49) li kien esebit mill-attur f`din l-udjenza tal-ahhar. Il-kumpannija konvenuta obbligat ruhha illi tezegwixxi x-xogholijiet indikati sas-7 ta` Frar 2009.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Lawrence Zammit (fol 50), ta` Mario Camilleri (fol 52) u ta` Joseph Zahra (fol 53) fl-udjenza tas-7 ta` Jannar 2009.

Rat in-nota tal-kumpannija konvenuta tat-3 ta` Marzu 2009 (fol 56).

Semghet id-deposizzjoni tal-attur (fol 59 sa 65) fl-udjenza tat-23 ta` Marzu 2009.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta` Marzu 2009 fejn kien hemm bejn il-partijiet li x-xogholijiet indikati fin-nota a fol 56 kienu l-ahhar xogholijiet li kien jonqosha tlesti l-kumpannija konvenuta. Min-naha taghhom pero` l-atturi nsistew li x-xogholijiet ma tlestewx kif titlob l-arti u s-sengha.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn appuntat id-data tas-16 ta` April 2009 fit-3.00 p.m. bhala data ta` access fuq il-post sabiex il-Qorti tikkontrolla hi x-xogholijiet jew il-pendenzi li kien fadal. Ipprovdiet ukoll li kellha tkun assistita mill-Perit Mario Cassar.

Rat il-verbal tal-access li sar fis-16 ta` April 2009 fit-3.00 p.m. fi Splendor Court, Triq il-Migba, Marsaskala (fol 67 u 68).

Rat ir-ritratti (fol 74 sa 88) li kienu esebiti mill-atturi b`nota li kienet prezentata fl-udjenza tas-16 ta` Novembru 2009 (fol 73).

Rat ir-relazzjoni peritali (fol 89 sa 93) [flimkien mad-dokumenti a fol 94 u 95] li kienet prezentata fid-9 ta` Gunju 2009 u mahlufa fl-udjenza tas-16 ta` Novembru 2009.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-26 ta` Jannar 2010 (fol 100) fejn l-atturi iddikjaraw li x-xogholijiet rimanenti u li l-kumpannija konvenuta kienet obbligat ruhha li tlesti baqghu mhux kompletati u ghalhekk talbu li l-kawza tibqa` ghas-sentenza.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-udjenza tat-30 ta` Marzu 2010 *in difett ta` ostakolu.*

Rat il-verbal tal-udjenza tat-30 ta` Marzu 2010 fejn din il-Qorti ma tatx is-sentenza ghax riedet tkun taf b`certezza jekk id-difetti li kienu konstatati waqt l-access kienux gew risolti. Ghalhekk ordnat lill-partijiet sabiex flimkien mal-avukati taghhom jiltaqghu fuq il-post fl-1 ta` April 2010 fil-11.00 a.m.

Rat in-nota tal-atturi (fol 105 u 106) li kienet prezentata in segwitu ghal dak l-inkontru.

Semghet ix-xiehda ta` Lawrence Zammit (fol 111 sa 120), ta` Matthew Mangion (fol 121 sa 123) u ta` Susanne Buttigieg (fol 124 sa 126) fl-udjenza tat-13 ta` Lulju 2010.

Rat li l-gbir tal-provi tal-partijiet kien konkluz fl-udjenza tal-21 ta` Frar 2011.

Semghet is-sottomissjonijiet finali mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-3 ta` Mejju 2011 (fol 129).

Rat id-digriet taghha moghti f`din l-udjenza tal-ahhar fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Analizi tal-provi</u>

B`kuntratt tad-29 ta` Gunju 2007 (ara fol 4) l-atturi ("Mizzi") xtraw u akkwistaw minghand il-kumpannija konvenuta ("C & M") il-flat markat bin-numru sebgha (7) sitwat fit-tieni sular tal-block bl-isem "Splendor Court" go Triq il-Migbha, Marsaskala, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha inkluz d-dritt ta` uzu in perpetwu u trasferibbli flimkien mal-appartament tal-partijiet u s-servizzi komuni tal-block u cioe` l-entrata, l-entratura, tarag, tromba tat-tarag, lift u lift shaft, is-sistema tad-drains u d-drainage, u ilma tax-xita u ta` dawk il-partijiet u

servizzi kollha mehtiega ghall-uzu komuni. Bl-istess kuntratt, xtraw ukoll il-garage sitwat fil-basement level u numerat erbgha (4). Fost il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-kuntratt, kien hemm in-numru erbgha (4) fejn inghad li C & M kellu jaghmel ix-xoghol kollu hlief dak indikat fil-kuntratt. It-tikhil u l-kisi tax-xaftijiet u l-btiehi ta` wara kellhom isiru minn C & M. Il-partijiet komuni kellhom jitlestew sat-30 ta` Settembru 2007 waqt li l-lift sal-ahhar ta` Novembru 2007. Fir-rikors guramentat, Mizzi qeghdin jallegaw illi C & M ma ghamlitx ix-xogholijiet li obbligat ruhha li taghmel skond il-kuntratt kif ukoll baqghet ma lestietx il-partijiet komuni sad-data patwita. Ghalhekk ressqet talbiet relatati ma` din l-allegata inadempjenza kommessa minn C & M.

Il-Perit Mario Cassar kien appuntat minn din il-Qorti (diversament presjeduta) [ara fol 28] sabiex, wara li jmur fuq il-post, ighid jekk il-post kienx lest jew x`kien fadal isir biex jitlesta. Kellu jghid ukoll jekk il-post kienx fi stat li jkun abitabbli inkella le. Meta xehed fl-udjenza tal-11 ta` Gunju 2008, il-Perit Cassar ikkonferma illi meta mar fuq il-post huwa sab illi (ara fol 25) –

l-komun la ghad ghandu sistema ta` dawl, il-lift mhux operandi, ma jahdimx, fil-fatt jidhirli illi meta nzilt fejn hemm il-pumproom tal-lift kienu ghadu qas kien ikkonnettjat, il-waterproofing fuq il-bejt li strettament mhux komun ……….. ghax jekk taghmel halba xita ha jgharraqlu l-finishes kollha

Il-perit tekniku kompla jaghmel enfasi illi ghalkemm il-waterproofing ta` fuq il-bejt, li jigi terazzin ta` penthouse, ma kienx jaghmel parti mill-komun, dan kien *ha jirrifletti direttament meta jista` l-appartament tal-attur jigi abitat o meno ghax jekk ma ssirx waterproofing fuq il-bejt u kontrabejt u madum jew x`finished ha jaghmel l-owner tal-penthouse, isfel ma jistax jintuza* (ara fol. 28). Izid jixhed illi l-appartament ta` taht il-penthouse, li jigi l-flat ta` Mizzi, ma jistax jintuza (fol. 28).

Dwar il-garage, il-perit tekniku stqarr illi ma setax jintuza dak iz-zmien. Ighid ukoll li l-partijiet komuni ma kienux lesti (ara fol. 27).

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku jaghmel dawn l-osservazzjonijiet –

1. it-tromba tat-tarag tal-komun jonqosha iz-zebgha ;
2. il-fittings tad-dawl tal-komun mhumiex installati ;
3. is-sollijiet tal-lifts mhumiex imqeghdin ;
4. il-lift mhux kommissjonat, u ghalhekk mhux funzjonabbli ;
5. il-kontrabejt tal-penthouse, li ghadha proprjeta` tas-socjeta` konvenuta ghadu ma sarx. Jidher li l-waterproofing membrane tqieghed. Biss mhuwiex bizzejjed biex jirrendi mpermejabbli l-proprjeta` sottostanti (u cioe` dik ta` Mizzi). L-istess ighodd ghall-kontrabejt fuq il-pizz tal- gallerija.
6. Ir-rampa li taghti ghall-garaxx ma tistax tintuza minhabba xogholijiet fuq is-sistema tad-drenagg, u l-istess jinghad fuq il-manhole li tinsab fuq il- bankina.

Il-konkluzjoni tal-perit tekniku kienet fis-sens illi fid-data tal-access (li sar bejn id-19 ta` Mejju 2008 u t-23 ta` Gunju 2008) il-komun ma kienx lest mix-xogholijiet u ghalhekk il-proprjeta` ta` Mizzi ma kenitx fi stat abitabbli (fol. 34). Il-perit tekniku sostna wkoll li b`naqra sforz min-naha ta` C & M il-bqija tax-xogholijiet setghu jitlestew fi zmien qasir.

Bhala fatt, dik tal-Perit Cassar kienet l-unika opinjoni teknika li kienet espressa fil-kawza tal-lum. Infatti l-partijiet ma ressqu l-ebda prova teknika *ex parte*.

Din il-Qorti tghid li konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika ta` perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell irriteniet li -

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

Fis-sentenza taghha moghtija fil-25 ta` Settembru 2003 fil-kawza "**Grech et vs Grech et",** din il-Qorti diversament presjeduta (PA/JRM) rriteniet –

Bil-ligi u b`harsien tal-massima dictum "expertorum numquam transit in rem judicatam" il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet tar-rapport tal-perit mahtur minnha kontra l-konvinciment taghha nfisha. Imma l-fehmiet ta` perit mahtur minn qorti u maghmula f`rapport imressaq minnu m`humiex semplicement opinjonijiet izda jikkostitwixxu prova ta` fatt, specjalment f`oqsma fejn il-hatra tkun dwar hwejjeg teknici. Fehmiet bhal dawk m`ghandhomx, l-aktar fejn parti ma tkunx irrikorriet ghall-hatra ta` periti addizzjonali, tigi mwarrba kif gieb u lahaq, sakemm ma jkunx jidher sodisfacjentement li tali fehmiet

huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli. (ara wkoll – **"Bugeja et vs Muscat"** – Appell Kummercjali – 23 ta` Gunju 1967).

Ir-rigett minn qorti ta` l-opinjonijiet ta` perit tekniku ma jistax isir *b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe" –** Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998)**.**

Ghalhekk 'in fin dei conti` *qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.* ("**Cauchi vs Mercieca" –** Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Fl-udjenza tas-7 ta` Jannar 2009 il-partijiet iddikjaraw li l-lift tal-block kien gie istallat wara li bdiet il-kawza u beda jiffunzjona madwar tlett gimghat qabel u cioe` lejn nofs ix-xahar ta` Dicembru 2008. Fl-istess udjenza, Mizzi pprezenta wkoll lista ta` xoghol li ma kienx ghadu sar minn C & M.

C & M obbligat ruhha mal-Qorti illi tezegwixxi x-xogholijiet indikati fil-lista sas-7 ta` Frar 2009 (ara fol 47).

Il-lista tax-xoghol involut kienet din (ara fol 49) –

1. Intercom li kien ghadu ma sarx ;
2. Il-bieb principali li ma kienx qed jahdem tajjeb ;
3. Kellhom jinghataw ic-cwievet tal-bieba tal-elettriku ;

4. Kellhom jinghataw ic-cwievet tal-letter box ;
5. Kellha ssir dik il-parti tal-poggaman li kienet nieqsa;
6. Kellu jigi stallat id-dawl fil-garaxxijiet ;
7. Kellu titbattal s-sentina li kienet mimlija ilma ghaliex il-pompa ma kenitx qed tahdem.

F`din il-lista l-attur jikteb illi fir-rigward tal-pajpijiet tal-ilma li jiffurmaw parti mill-komun huwa qabbad li haddiehor u hallas tas-servizz bil-materjal.

Fl-istess udjenza xehed Lawrence Zammit li kellu konvenju ma` C & M ghall-akkwist tal-penthouse tal-block, li taht parti minnha hemm il-flat ta` Mizzi. Huwa jghid illi `*kwazi kull appartament ghadu ghaddej bix-xogholijiet*, *jien wiehed minnhom. Il-lift beda jahdem xi tlett gimghat, xahar ilu*`.

Fit-3 ta` Marzu 2009 C & M ipprezenta rikors fejn iddikjarat illi –

1. L-intercom kien sar imma s-sidien tal-appartamenti riedu li jkun bil- camera ;
2. Il-bieb principali qed jiffunzjona tajjeb ;
3. Ic-cavetta tal-elettriku kienet tinsab ghand Lawrence tal-penthouse ;
4. Kulhadd kellu c-cwievet tal-letter boxes rispettivi ;
5. il-parti tal-poggaman giet imwahhla ;
6. il-garaxxijiet kellhom id-dawl ;
7. is-sentina kienet qeghda tiffunzjona ghax kien hemm id-dawl.

Dwar il-pajpijiet tal-ilma, C & M tghid illi skond il-ftehim, C & M kellha twassal sal-komun u mbaghad kull sid jaghmel il-pajpijiet interni fil-flat tieghu..

Fis-16 ta` April 2009 din il-Qorti [kif presjeduta] ghamlet access fuq il-post, assistita mill-Perit Mario Cassar (fol. 67).

In situ kien notat hekk –

1. Il-bieb principali kellu bzonn setting fis-serratura ;
2. Il-lift kien jahdem imma kellu ftit teething problems ;
3. Il-poggaman tal-aluminium tat-tarag in komun twahhal izda kien hemm neqsin it-tappijiet li kellhom jitwahhlu dik il-gimgha stess ;
4. Kien konstatat li parti mill-iskirting fl-arja komuni adjacenti l-lift kien ghadu mhux imqieghed fil-livell tal-ewwel sular ;
5. L-iskirting tat-tieni u tat-tielet sulari tal-komun kienu ghadhom mhux lesti ;
6. Ix-xogholijiet fuq il-bejt kienu lesti ;
7. Ix-xogholijiet fir-rampa tal-garaxx kienu lesti ;
8. Il-perit tekniku kien tal-fehma li x-xogholijiet rimanenti kellhom isiru fi zmien gimgha minn tnejn minn nies.

C & M rega` obbligat ruhha mal-Qorti li sal-14 ta` Mejju 2009 tezegwixxi l-bqija tax-xogholijiet.

Fl-14 ta` Mejju 2009, il-perit tekniku rega` mar fuq il-post sabiex jaccerta ruhu jekk kienux saru x-xogholijiet u ghamel dawn l-osservazzjonijiet (ara a fol 92) –

1. L-intercom gie imqabbad izda il-kisja fuq it-trinka ghad trid tigi rfinuta ;
2. Is-serratura tal-bieb ta` barra giet irrangata mis-sidien tal-appartamenti ;
3. Inghatat cavetta tal-bieba tal-elettriku ;
4. Inghatat cavetta tal-letter box ;
5. Fadal terminations tal-poggaman neqsin ;
6. L-avukat ta` Mizzi informa lill-perit tekniku li C & M kienet applikat ghall-meter tad-dawl tal-komun fil-basement ;

7. is-Sump tnaddaf. Jidher li l-pajp li jaghti mill-pompa fis-sump ghal fuq il- livell tat-triq mhux spiccut, u sufficjenti ;
8. Il-lift jahdem pero` kien ghadu mhux iccertifikat.

L-istess perit tekniku rrileva li kien fadal isiru dawn ix-xogholijiet u pprezenta ritratti (a fol 95 et seq) –

1. Is-sealing tat-twieqi tat-tromba tat-tarag ;
2. l-iskirting fit-tarag ghad irid jigi finalizzat ;
3. M`hemmx mutur bir-remote control fil-garaxx ;
4. Ma saritx iz-zebgha tal-garaxxijiet;
5. Kien ghad hemm problemi rrisolti fis-sistema tad-drenagg fil-livell tar- rampa u l-entratura tal-garaxxijiet.

Sabiex hejja r-rapport tieghu, il-perit tekniku acceda fil-post ghal aktar minn darba inkluz fil-presenza tal-Qorti. Il-perit tekniku fisser ir-ragunijiet li wasslu ghall-konkluzjonijiet tieghu. Din il-Qorti tqis ragonevoli u ben sostnuti l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku. Ghaldaqstant din il-Qorti ma ssibx ragunijiet ghaliex ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet peritali. Aktar u aktar fil-kaz tal-lum fejn mhux biss il-partijiet ma talbux il-hatra ta` periti addizzjonali, izda ghazlu li la jeskutu l-perit tekniku u lanqas iressqu kritika ghar-rapport peritali. Ghalhekk tghid li dawk il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku jimmeritaw li jkunu ben akkolti minn din il-Qorti anke ghaliex kif qalet il-Qorti tal-Appell fid-9 ta` Frar 2001 fil-kawza **“<u>Camilleri noe vs Debattista</u>”** *ikun pruzuntuz ghall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dan mhux biss ghax ma kellux il-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll ghaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza mehtiega biex, b`mod kritiku, jasal ghal konvinciment divers minn dak li jkun wasal ghalih l-espert nominat minnu.*

Ikkunsidrat :

III. **Risultanzi**

1. **L-ewwel talba**

Mizzi qed jilmentaw minn inadempjenzi kontrattwali da parti ta` C & M. Il-prova li kien hemm inadempjenza jew responsabbilita` kontrattwali kienet tinkombi lil Mizzi fis-sens illi kellhom ikunu huma li jaghmlu l-prova li favur taghhom kien hemm obbligazzjoni *ex contractu* kif ukoll illi C & M baqghu nadempjenti fl-ezekuzzjoni ta` dik l-obbligazzjoni.

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti hija ben sodisfatta li l-prova saret ferm oltre l-grad tal-probabilita` rikjest mil-ligi.

Skond il-kuntratt tal-akkwist, C & M kienet obbligat ruhha illi tlesti l-partijiet komuni sat-30 ta` Settembru 2007 u l-lift sal-ahhar ta` Novembru 2007.

L-**Art.992(1) tal-Kap.16** ighid –

Il-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta` ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.

L-**Art.993 tal-Kap.16** ighid –

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwità, bl-uzu jew bil-ligi.

Huwa fatt accertat li fid-data tal-presentata tar-rikors guramentat u cioe` fl-20 ta` Frar 2008 bosta kienu x-

xogholijiet li C & M kienet obbligat ruhha li tezegwixxi skond il-kuntratt u li dwarhom baqghet inadempjenti.

Huwa wkoll fatt inkontestat li l-azzjoni attrici kienet preceduta minn ittra bonarja datata 3 ta` Dicembru 2007 u ittra ufficjali datata 25 ta` Jannar 2008. Eppure C & M baqghet inadempjenti. Kif daqstant iehor rrizulta li tal-inqas sat-23 ta` Gunju 2008, il-post ta` Mizzi ma kienx ghadu abitabbli.

Din il-Qorti ghalhekk tghid li l-ewwel talba tirrizulta ppruvata.

2. It-tieni talba

Fil-kors tal-kawza, C & M ghamlet diversi xogholijiet – hafna drabi dan sar ghaliex kellha solleciti anke mill-Qorti stess sabiex ma *tibqax tkaxkar saqajha* rinfaccjata kif kienet minn *res ipsa loquitur* accertati *de visu* fl-accessi tal-perit tekniku u tal-Qorti stess.

Din il-Qorti tghid dan anke wara li qieset dak li kienu xehdu residenti ohra tal-iblock [li mhumiex parti fil-kawza tal-lum]. Lawrence Zammit isemmi li l-problema tas-*supply* tal-elettriku fil-komun tal-garaxxijiet kienet ghadha mhix solvuta peress illi ghalkemm dawl kien hemm, jidher li l-provvista ma kenitx provenjenti minn sors dirett tal-Enemalta. L-istess xhud ilmenta li l-kwistjonijiet inqalghu ghaliex C & M ma kenitx qeghda zzomm mal-obbligazzjonijiet taghha. Suzanne Buttigieg, li C & M stess ressqet bhala xhud taghha, stqarret bla tlaqlieq dwar il-lift illi '*l-intercom hemm orrajt imma l-lift daqqa jahdem, il-bicca l-kbira bil-hsara*' (fol. 125) u tkompli '*ma jahdimx u meta jinfetah suppost il-lift gdid meta tifthu mal-frame diga` hemm hafna sadid, jigifieri maz-zmien ma nafx kemm ha jdum johrog dan is-sadid jiena*' (fol. 126).

Permezz tar-relazzjoni peritali (fol 89 sa 93) li kienet prezentata fid-9 ta` Gunju 2009, il-Qorti accertat liema xogholijiet baqghu ma tlestewx kif titlob l-arti u s-sengha. Din il-Qorti **accertat** ukoll li C & M baqghet inadempjenti kif jirrizulta mill-verbal tal-udjenza tas-26 ta` Jannar 2010 (fol 100) u min-nota tal-atturi (fol 105 u 106).

Din il-Qorti taghmel enfasi fuq t-twettieq tal-obbligazzjoni kif titlob l-arti u s-sengha ghax hekk tesigi l-ezekuzzjoni ta` obbligazzjoni bil-*bona fidi*. Twettieq ta` obbligazzjoni li jsir b`mod approssimattiv ghall-ahhar jew *ta` kaf kaf* jew wara *bosta keded* certament mhuwiex, ghal din il-Qorti, twettieq ta` obbligazzjoni bil-*boni fidi.*

3. It-tielet talba

In linea generali, din il-Qorti tghid li meta tkun accertata responsabilita`, il-mument tal-likwidazzjoni tad-danni ghandu jigi trattat b`kawtela sabiex jigi evitat pregudizzju lil parti jew onerozita` zejda lill-parti l-ohra.

Tibqa` centrali fil-mizura ta` l-gudizzju, il-funzjoni primarja tar-risarciment, u cioe`dik tal-kompensazzjoni ghall-pregudizzju kkagunat.

Stabbilit fil-kaz tal-lum li kien hemm responsabilta` *ex contractu* da parti ta` C & M, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-**Art.1135 tal-Kap.16** ("*id-danni li ghandhom jithallsu lill-kreditur huma, b'mod generali, ghat-telf li jkun bata u l-qligh li jkun gie mtellef*").

Thares minn fejn thares, kull konsegwenza patrimonjali negattiva trid tigi kalkolata skond parametri objettivi.

Il-prova tad-dannu tispetta lil min jallega li sofra dak id-dannu. Jinkombi ghalhekk lil Mizzi l-prova ta' l-effettiva ezistenza tad-dannu.

Fil-kors tal-kawza, fjakka kienet il-kontestazzjoni ta` C & M ghad-danni pretizi minn Mizzi. B`daqshekk pero` ma jfissirx li din il-Qorti ghandha tiddeklina mid-dmir taghha li tgharbel hi b'mod objettiv il-pretensjoni attrici. Lill-gudikant huwa rikonoxxjut anke fil-ligi taghna il-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf bl-applikazzjoni anke tal-kriterju tal-ekwita`.

Huwa principju tad-dritt fil-kamp tal-kompensazzjoni ghal danni li "*l-attur ghandu kemm jista` jkun jigi mqieghed fil-posizzjoni li hu kien ikollu kieku ma gietx kagjonata l-hsara*" ("**Tufigno vs Micallef noe**", Qorti tal-Appell – Sede Civili - 23 ta` April 1965) u li r-risarciment ghandu jikkonsisti f`dik is-somma li **ragonevolment** twassal ghall-valur tal-utilitajiet mitlufa. (**"Galea pro et noe vs Gatt et"** – Qorti tal-Appell - Sede Civili – 24 ta` Novembru 1958 ; **"Zammit vs Calleja"** – Appell Inferjuri – 12 ta` Jannar 1977 ; "**Sant vs Borg" –** Prim` Awla tal- Qorti Civili, 3 ta` Ottubru 1979).

Ir-regola tar-*restitutio in integrum* hija **kwalifikata** minn regola ohra li bhala bilanc torbot lid-danneggjat illi jadotta dawk il-mizuri kollha **ragonevoli** biex jimmitiga t-telf li jkun garrab, u jekk jirrizulta li ma jkunx ha dawk il-mizuri, allura dak in-nuqqas tad-danneggjat ghandu jirrisolvi ruhu fi tnaqqis tal-quantum tad-danni.

Fis-sentenza tal-24 ta` Jannar 1969 fil-kawza "**Aquilina vs Schembri**" il-Qorti tal-Appell – Sede Civili – irrilevat li l-*kwestjoni ta` x`inhu* ***ragjonevoli*** *li jaghmel id-danneggjat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta` fatt li ghandha tigi konsidrata fic-cirkostanzi ta` kull kaz*

partikolari u l-oneru tal-prova f`dan ir-rigward specifiku jaqa` fuq il-konvenut.

Fil-kaz tal-lum, Mizzi jsostnu li ma setghux **ragonevolment** jabitaw fil-flat li kienu akkwistaw minghand C & M fiz-zmien indikat fil-kuntratt **qabel** tlestew l-partijiet komuni inkluz il-bejt. Huma pprezentaw lista ta` hlasijiet ta` kera (fol 42). Mizzi qeghdin jippretendu risarciment tal-hlas ta` sittax (16) –il xahar kera bir-rata ta` Lm 150 kull xahar mill-20 ta` Mejju 2007 sal-20 ta` Awissu 2008. Dan ifisser total ta` **€5,590**.

Skond il-kuntratt, C & M kellha tlesti l-partijiet komuni sat-30 ta` Settembru 2007 u l-lift sat-30 ta` Novembru 2007. Mela Mizzi ma jistghux jitolbu rifuzjoni ta` hlas ta` kirja ghax-xhur ta` Mejju, Gunju, Lulju, Awissu u Settembru 2007.

Irrizulta certament li sat-23 ta` Gunju 2008 il-flat ta` Mizzi ma kienx abitabbli. Skond l-attur, huwa ma setax jidhol jghix fil-flat li kien xtara minghand C & M ghax kien qed jidhol hafna ilma (fol. 43). Huwa jghid illi l-post fejn kien joqghod qabel kien bieghu sabiex jixtri l-appartament il-gdid. Billi ma setax imur joqghod fl-appartament li kien akkwista minghand C & M, kellu jikri post *furnished.* Huwa jixhed illi huwa mar joqghod fl-appartament il-gdid fl-ahhar ta` Settembru tas-sena 2008 u li kellu jaghmel hafna sagrificcji peress illi kien ghamel operazzjoni f`irkuptejh u l-lift ma kienx jahdem.

Ghal din il-Qorti kien ragonevoli ghal Mizzi li fic-cirkostanzi tal-kaz jikru post ta` abitazzjoni alternattiv ghal hdax-il xahar u cioe` minn Ottubru 2007 sa Awissu 2008.

Xehed ukoll Mario Camilleri illi kera lil Mizzi il-fond alternattiv sakemm dawn setghu jidhlu fil-post ta` Marsaskala. Camilleri jixhed illi huwa kera lil Mizzi fond li

jaghti fuq il-bahar. Kellu appartamenti ohrajn li ma kienux jaghtu fuq il-bahar. Taghhom kien qieghed jitlob kera ta` Lm120 fix-xahar (ara fol. 52). Camilleri xehed illi huwa kera l-appartament lil Mizzi minn Mejju tal-2007 sa Awwissu/Settembru tal-2008.

Meqjus il-premess, din il-Qorti tghid, <u>ghax hija stess marret fuq il-post</u>, li l-flat akkwistat minn C & M <u>mhuwiex</u> quddiem il-bahar.

Dan premess, din il-Qorti, *arbitrio boni viri* u b`applikazzjoni tal-principju tal-mitigazzjoni tad-danni, tghid li Mizzi ghandhom jithallsu minghand C & M kumpens ta` Lm 120 ghal kull xahar fuq perijodu ta` hdax (11) –il xahar sabiex jaghmel tajjeb ghaz-zmien li ma setghux ighixu fil-post li kienu akkwistaw minghand C & M fi Splendor Court, Triq il-Migbha, Marsaskala.

Din il-Qorti adottat rata ta` Lm 120 li kienet il-kera mensili ghal post mhux quddiem il-bahar. Bhala fond alternattiv temporanju rrizulta li Mizzi ghazlu post quddiem il-bahar b`kera aktar gholja. B`post mhux quddiem il-bahar, Mizzi kienu se jkunu moqdija xorta. Ghalhekk ir-risarciment gust u ekwu taghhom ghandu jkun dak ta` Lm 120 (mhux ta` Lm 150) fix-xahar.

Il-kumpens totali qieghed jigi likwidat fl-ammont ta` **<u>€3,075</u>**.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-kumpannija konvenuta.

Tilqa` l-ewwel talba.

Tilqa` t-tieni talba u tordna lill-kumpannija konvenuta sabiex, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar, li qieghed jinhatar ghal dan l-iskop bis-sentenza tal-lum, tezegwixxi skond l-arti u s-sengha, fi zmien xahar mil-lum, ix-xogholijiet kollha li jirrizulta li baqghu mhux ezegwiti skond ir-relazzjoni tal-istess Perit Mario Cassar tad-9 ta` Gunju 2009 a fol 89 et seq tal-process.

In linea mat-tieni talba attrici, tawtorizza lill-atturi sabiex, fin-nuqqas da parti tal-kumpannija konvenuta illi taghmel ix-xogholijiet kif fuq ordnat, jezegwixxu huma dawk ix-xogholijiet, ghas-spejjez tal-kumpannija konvenuta, taht is-supervizjoni tal-istess Perit Mario Cassar.

Tilqa` t-tielet talba, tiddikjara lill-kumpannija konvenuta responsabbli ghall-hlas ta` danni versu l-atturi, tillikwida d-danni attrici fl-ammont ta` tlitt elef u hamsa u sebghin Ewro (€3,075) u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-atturi s-somma ta` tlitt elef u hamsa u sebghin Ewro (€3,075) in linea ta` danni, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna wkoll lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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