



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI**

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2013

Appell Civili Numru. 218/1999/2

H & C Developments Ltd

v.

Grazio u Michelina konjuġi Portelli

Il-Qorti,

Preliminari

Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Grazio u Michelina konjuġi Portelli mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fl-20 ta' Ottubru 2009 li permezz tiegħu qegħdin

jitolbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata msemija billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom tiċċhad it-talbiet tas-soċjeta' attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjeta' attriċi.

Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“Il-Qorti,

“Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet illi:

“Illi s-soċjeta' attriċi għamlet diversi xogħlijiet formanti parti mill-partijiet komuni fi blokk ta' appartamenti mingħajr numru pero' li jgħib l-isem Triesti Court, triq ta' Barda, Marsalforn, Zebbug, Għawdex.

“Illi hija dovuta għal dan ix-xogħol mill-konvenuti s-somma ta' elf, mija u ħamsa u tletin lira Maltija u erbgħa u sittin ċenteżmu (Lm 1135,64) ma' liema għandha tiżdied it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud dovuti skond kontegġi magħmula mis-soċjeta' attriċi liema ammont il-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jħallsu tal-inqas in parti.

“Li għalkemm interpellati biex iħallsu dan l-ammont il-konvenuti baqgħu inadempjenti;

“Li in sostenn tat-talbiet tagħha s-soċjeta' attriċi kontestwalment ma' din il-kawża intavolat Mandat ta' Sekwestru (kawtelatorju) (nru 964/99) fil-konfront tal-konvenuti konjuġi Portelli;

“Li fil-fehma tas-soċjeta' attriċi l-konvenuti m'għandhomx eċċezzjonijiet x'igħibu kontra t-talbiet tas-soċjeta' attriċi sond l-anness affidavit Dok. A ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

“Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. “Taqta’ u tiddeċidi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ u dana ai termini tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. “Tiddikjara lill-konvenuti debituri tas-Socjeta’ attriċi fis-somma ta’ elf, mija u tlieta u tletin lira maltija u erbgħa u sittin ċenteżmu (Lm 1135,64) ma’ liema somma għandha tiżdied it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud dovuta bħala bilanċ ta’ prezz ta’ diversi xogħlijiet kif imsemmi;

3. “Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ammont hekk stabbilit.

“Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra uffiċjali datata 16 ta’ Novembru, 1999, u tal-Mandat ta’ Sekwestru Kawtelatorju fl-istess ismijiet ippreżentati kontestwalment ma’ din il-kawża u bl-interessi mid-data tax-xogħlijiet magħmula sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuti mil-lum ingunti għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjeta' attriċi maħlufa minn Anthony Farrugia.

“Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi:

1. “Illi fl-ewwel lok hemm in-nullita tat-talbiet attriċi billi s-socjeta’ attriċi naqset li tipprovdri flimkien maċ-ċitazzjoni d-dokumenti li għandha fil-pussess tagħha sabiex isostni l-istess.

2. “Illi preliminarjament ukoll hemm l-intempestivita’ tat-talbiet attriċi in kwantu l-konvenuti qatt ma ċaħdu li jħallsu dak il-kumpens ġust dovut bħala sehemhom għall-partijiet komuni iżda irrifjutaw l-ammont mitlub mis-socjeta’ attriċi. Sabiex isolvu din il-pendenza l-esponenti kienu anki disposti jiftehmu mas-socjeta’ attriċi sabiex jiġi inkarigat perit indipendenti biex jasal għal valutazzjoni ġusta u korretta tax-xogħol magħmul. Il-konvenuti saħansitra inkarigaw perit sabiex jivvaluta l-istess xogħlijiet skond ma jidher mill-istima annessa bħala Dok “A” u kienu anki disposti jħallsu a bażi tal-istess.

3. “Illi effettivament l-ammont mitlub huwa wieħed esagerat u ma jirriflettix l-ispejjeż realment inkorsi mis-soċjeta’ attriċi u li għandha jekk għalihom.

4. “Illi l-partijiet komuni għadhom l-inqas biss tlestew u xi xogħlijiet ma humiex skond is-sengħa u l-arti. Dawn jinkludu nuqqas ta’ dawl elettriku fil-partijiet komuni, nuqqas tga’ intercom u mailboxes minkejja loi qiegħed jintalab il-ħlas għalihom, tixrib u umdita fit-taraġ, nuqqas ta’ tikħil u invjar fil-faċċata, bibien li jagħtu għax-shaft tal-lift miftuħa, xogħlijiet fl-opramorta, nuqqas ta’ kontra bejt bil-konsegwenza li qed tippenetra x-xita fil-bjut.

5. “Illi fi kwalunkwe każ is-soċjeta’ attriċi ma għandha ebda jedd titlob il-ħlas tal-VAT billi dan kien ġia’ kompriż fil-kont inizjali.

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fil-jedd u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti debitament ikkonfermata bil-ġurament ta’ Michelina Portelli.

“Rat il-verbal tagħha tat-18 ta’ Gunju 2009 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

“Rat in-Noti tal-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

“Ikkunsidrat:

“Illi permezz ta’ din il-kawża s-soċjeta’ attriċi rreklammat mingħand il-konvenuti sehemhom mill-ispejjeż sabiex tlestew il-*common parts* fi blokk ta’ appartamenti fi Triq Barda, Marsalforn, Għawdex, u xogħol *extra* li sar fil-*flat* internament immarkat bin-numru tmienja (8) li l-konvenuti kienu akkwistaw f’dan il-blokk. Il-konvenuti kkontestaw il-kawża għal diversi raġunijiet, fosthom l-intempestivita’ tagħha, billi x-xogħol miftiehem ma kienx għadu tlesta kollu, li l-prezz kien esagerat u li parti mix-xogħol ma kienx sar skond is-sengħa u l-arti.

“Is-soċjeta' attriċi qed tibbaża l-pretensjoni tagħha fuq *invoice* rilaxxjata lill-konvenuti li pero' baqgħet qatt ma ġiet esebiti fil-kawża. Minflok ġew esebiti numru kbir ta' kopji fotostatiċi ta' fatturi rigwardanti materjal mixtri minnha u spejjeż inkorsi sabiex saru diversi xogħlijiet mill-kumpanija fil-proġetti tagħha.¹ Imma mkien ma ġie speċifikat jew imfisser liema parti minn dawn il-fatturi kienu jirreferu għall-*common parts* fil-blokk ta' appartamenti fejn il-konvenuti kellhom il-*flat* tagħhom, jew għax-xogħol żejjed li s-soċjeta' attriċi ġiet inkarigata tagħmel f'dan l-appartament.

“Madankollu fil-mori tal-kawża l-istess soċjeta' attriċi ppreżentat ċertifikat rilaxxjat mill-A.I.C. Emanuel Vella fejn, wara li spjega f'hiex kienu jikkonsistu x-xogħlijiet u spejjeż inkorsi mis-soċjeta' attriċi għat-tlestija tal-*common parts* f'dan il-blokk partikolari, ikkonkluda illi l-ispejjeż relattivi kienu jlaħħqu s-somma ta' Lm995 għal kull appartament.² Dan iċ-ċertifikat il-perit Vella sussegwentement ikkonfermah bil-ġurament fl-affidavit tiegħu tad-29 ta' Novembru 2005.³

“Min-naħa l-oħra l-konvenuti, għalkemm mhumie x jikkontestaw li għandhom iħallsu l-prezz ġust għal dawn il-*common parts*, jidhrilhom illi l-ammont mitlub mis-soċjeta' attriċi huwa wieħed esaġerat. Infatti anke qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, huma kienu diġa' kkommissjonaw lill-A.I.C. Salvu Micallef sabiex joħroġilhom stima ta' dak li kien realment dovut f'dan ir-rigward. Dan il-perit Micallef għamlu u fil-15 ta' Diċembru 1997 huwa rilaxxja ċertifikat li kopja tiegħu ġiet esebita mill-konvenuti bħala Dok. A flimkien ma' n-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom.⁴ F'dan iċ-ċertifikat il-perit Micallef iddikjara illi l-ispiza għat-tlestija tal-*common parts* ta' dan il-blokk appartamenti ma kellhiex teċċedi is-somma ta' Lm3296, u allura kull appartament f'dak il-blokk ta' tmien (8) *flats* kellu jħallas wieħed minn tmienja ta' dan l-ammont u ċioe': Lm412. Dan iċ-ċertifikat

¹ Dok. AF 1 a fol. 32 - 205 tal-process .

² Dok. AF 2 a fol. 206 - 207 .

³ Dok. EV1 a fol. 215 .

⁴ a fol. 12 tal-process .

gie konfermat mill-perit Micallef fid-depożizzjoni tiegħu tal-25 ta' Mejju 2008.⁵

“Gie allura illi hemm diskrepanza bejn iż-żewġ stejjem ta' Lm583. Dan huwa spjegabbli bil-fatt illi, apparti li dejjem ikun hemm ċerta avarija bejn stima u dak li attwalment jintefaq f'appalt, fil-każ partikolari in eżami jirriżulta illi l-perit Micallef ħalla barra mill-istima tiegħu x-xogħlijiet sabiex id-drenaġġ ta' kull apartment jiġi komunikat mas-sistema pubblika. Dwar dan, l-istess perit argumenta illi soltu, peress illi ġia tkun saret il-kontribuzzjoni għal tali komunikazzjoni lill-awtoritajiet konċernati, din l-ispiza ssir a karigu tal-Gvern. Il-perit Micallef pero', kif jispega l-perit Vella, ma ħax in konsiderazzjoni l-fatt illi dan ix-xogħol ma kienx jinvolti sempliċement it-tqabbid mas-sistema pubblika, imma t-tħaffir ta' trinek, sodda tal-konkos u tqegħid ta' katusi minn kull apartment sal-bieb ta' barra tal-blokk u mbagħad mas-sistema pubblika. Terġa' fil-każ partikolari, minħabba dislivell qawwi bejn Qbajjar Road minn fejn kienet għaddejja s-sistema pubblika u Triq Barda, fejn kien jinstab dan il-blokk ta' appartamenti, dan kien jirrikjedi iżjed xogħol min-normal. Jirriżulta għalhekk illi l-istima tal-perit Vella hija ferm iżjed verosimili fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

“Apparti pero' l-ispejjeż għall-partijiet komuni hemm ukoll il-kont għax-xogħlijiet *extra* li sar f'dan l-appartement partikolari. Dwar dan ma jingħad xejn fiċ-ċertifikat tal-perit Vella, u d-diretturi tas-soċjeta' attriċi anqas ipprovdew ebda dettalji. Minn naħa l-oħra l-perit Micallef iavalutizza dawn ix-xogħlijiet żejda fl-appartamenti numru 4, 6 u 8, li l-*flat* tal-konvenuti kien wieħed minnhom, fis-somma ta' Lm280 oħra għal kull *flat*.⁶ In mankanza ta' prova iżjed konkreta f'dan ir-rigward, din il-Qorti hawnhekk ser toqgħod fuq l-istima tal-perit Micallef.

“Jiġi għalhekk illi skond dawn l-istejjem huwa dovut mill-konvenuti bħala sehemhom mill-ispejjeż tal-*common parts* u għax-xogħol *extra* fl-appartement partikolari tagħhom:

⁵ a fol. 301 - 308 .

⁶ ara ċertifikat tal-perit Micallef Dok. A a fol. 12 tal-process .

Lm995 + Lm280 = Lm1275. Billi pero' s-soċjeta' attriċi qed tirreklama Lm1135.64, jirriżulta illi t-talba tagħha ma kienet xejn esagerata u konsegwentement għandha tiġi milqugħa għal dan l-ammont tal-aħħar.

“Rigward l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti, jingħad illi:

“(i) Dwar dik tan-nullita' tal-kawża peress illi s-soċjeta' attriċi naqset milli tippreżenta d-dokumenti meħtieġa sabiex tissostanzja l-pretensjonijiet tagħha flimkien ma' ċ-ċitazzjoni, huwa magħruf biżżejjed illum illi d-dokumenti jistgħu jiġu ppreżentati fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri, anke saħansitra waqt l-appell. In vista wkoll tal-ġurisprudenza konstanti reċenti illi kawża kemm jista' jkun għandha tiġi salvata, żgur li dan in-nuqqas m'għandux iwassal għas-sanzjoni estrema tan-nullita', tenut kont ukoll illi l-konvenuti ma sofrew ebda preġudizzju f'dan ir-rigward, billi kienu jafu sew fuq x'hiex is-soċjeta' attriċi kienet qed tibbaża l-pretensjoni tagħha u anke għamlu l-kontro-proposti tagħhom qabel ma ġiet eventwalment intavolata din il-kawża; din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk miċħuda.

“(ii) Dwar dik tal-intempestivita': irriżulta li l-uniċi affarijiet li kienu għadhom mhux installati meta ġiet intavolata din il-kawża kienu l-kaxxa tal-ittri u l-*intercom*, u dan in-nuqqas, kif jispjega wieħed mid-diretturi tas-soċjeta' attriċi, kien dovut għall-fatt illi x-xogħlijiet fuq l-aħħar żewġ *flats* f'dan il-blokk kienu għadhom mhux kompluti. Il-konvenut semma wkoll xi apertura tal-*lift shaft* li kienet għadha miftuħa u grada li kellu jagħmel hu stess quddiem wieħed mill-*basement flats* biex jevita l-periklu. Imma, apparti l-fatt illi ma rriżultax b'mod konkret jekk l-apertura tal-*lift shaft* kienitx għadha hemm meta saret il-kawża, huwa ferm dibattibbli kemm il-grada quddiem l-apertura tal-*basement flat* imsemmi kelliex issir mis-soċjeta' attriċi inkella mill-proprjetarju ta' dak il-flat. Din l-eċċezzjoni għandha għalhekk tiġi miċħuda wkoll.

“(iii) Dwar l-allegazzjoni illi uħud mix-xogħlijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti, irriżulta illi l-konvenuti kienu qed jilmentaw mill-fatt illi kien hemm xi perkolazzjoni

tal-ilma tax-xita mill-bejt ta' fuq l-appartament tagħhom, u mill-ħajt tal-appoġġ minħabba nuqqas ta' tikħil tajjeb. Huma esebew kopja ta' *invoice* dwar kont li kellhom iħallsu in konnessjoni mar-riparazzjonijiet meħtieġa,⁷ u għalhekk jippretendu illi dawn l-ispejjeż għandhom jitnaqqsu mill-ammont dovut. Imma mill-istess *invoice* jirriżulta li dawn ir-riparazzjonijiet saru f'Lulju tas-sena 2000, u ċioe' iżjed minn seba' snin wara t-tlestija ta' dan l-appartament. Skond il-fatturi esebiti mis-soċjeta' attriċi, jirriżulta li dan il-blokk inbena għall-ħabta tal-1993.⁸ Jirriżulta għalhekk illi dan l-iskular ta' ilma ma jistax jiġi attribwit għal xi difett fl-istruttura, imma aktarx għal *normal wear and tear* bil-perkors taż-żmien. Din l-eċċezzjoni għandha għalhekk tiġi miċħuda wkoll.

“(iv) Imma l-eċċezzjoni illi t-talba għall-ħlas tat-taxxa fuq il-valur miżjud mhix ġustifikata, peress illi din it-taxxa suppost li ġiet inkluża fil-kont, għandha tiġi milqugħa. Dan għaliex kull kont dwar materjal li nxtara huwa preżunt li jinkludi din it-taxxa li titħallas f'ras il-għajn. L-istess il-kontijiet dwar ix-xogħol involut huma preżunti li jinkludu t-taxxa relattiva, u għalhekk ma tistax is-soċjeta' attriċi tippretendi hlas doppju ta' din it-taxxa.

“Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċċad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ħlief għal dik dwar it-talba għall-ħlas tat-taxxa fuq il-valur miżjud, tilqa' t-talba attriċi, tiddikjara lill-konvenuti debituri tas-soċjeta' attriċi fis-somma ta' elf mija ħamsa u tletin lira maltija u erba' u sittin ċenteżmu (Lm1135.64), pari illum għal elfejn sitt mija sitta u erbgħin euro u erba' ċenteżmi (EUR 2646.04) u tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-istess soċjeta' attriċi din is-somma, bl-imgħaxxijiet relattivi mid-data ta' din il-kawża sad-data tal-pagament effettiv.

“L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi għandhom jiħallsu kwantu għal erba' kwinti (4/5) mill-konvenuti u kwint mis-soċjeta' attriċi stess.

⁷ ara kopja ta' din l-invoice a fol. 269 .

⁸ Dok. AF 1 a fol. 33 – 205 .

Rikors tal-appell tal-konvenuti Portelli :

Il-konvenuti konjuġi Portelli ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

L-aggravji tagħhom huma dawn:

1) Is-sentenza tal-ewwel Qorti hija *ultra petita*:

Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi l-kawża tirrigwarda xogħlijiet li għamlet is-soċjeta` attriċi fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u għalhekk l-ewwel Qorti qatt ma setgħet tieġu konjizzjoni ta' xogħlijiet li ma kienux formanti parti mill-partijiet komuni. Isostnu li l-ewwel Qorti ma messhiex żiedet l-ammont ulterjuri ta' Lm280 li kien jirrappreżenta xogħol żejjed li sar fl-appartament tagħhom.

2) Il-partijiet komuni baqgħu qatt ma tlestew:

Il-konvenuti appellanti isostnu li din l-azzjoni hija intempestiva peress li l-partijiet komuni tal-appartamenti baqgħu qatt ma tlestew mis-soċjeta` attriċi. Jirrimarkaw li kienet l-ewwel Qorti stess li rrimarkat dwar dan.

3) Id-drenaġġ mhux parti mix-xogħlijiet komuni:

Il-konvenuti appellanti jissottomettu li l-allegati xogħlijiet ta' drenaġġ qatt ma jistgħu jkunu kkonsidrati bħala partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti u in fatti hija prassi ben stabbilita li d-drenaġġ ta' kull appartament ikun imwassal *sax-shaft* ta' kull appartament.

4) Ir-raġjonament tal-Qorti mhux realistiku:

Fil-fehma tagħhom ir-raġunament tal-Qorti għar-rigward l-ispejjeż tad-drenaġġ huwa ferm 'il bogħod mir-realta`. Jaċċennaw għall-fatt li ma ngabet l-ebda prova biex jintwera li kellu jsir xi xogħol extra għar-rigward tal-mogħdija tad-drenaġġ minħabba diżlivelli kbar, u jirraġunaw li jekk il-fond tagħhom jinsab daqshekk fil-għoli,

aktar u aktar ma kellux għalfejn isir l-allegat tqattigħ. Dwar l-allegata nefqa fir-rigward tad-drenaġġ isostnu li huwa impossibbli li fl-1993 wieħed jonfoq Lm4664 biex jgħaddi drenaġġ. Isostnu li dan l-ammont huwa esaġerat anke bil-prezzijiet tax-xogħlijiet ta' llum.

5) L-interessi

Il-konvenuti appellanti jsostnu li huma ma jistgħux jiġu ordnati jħallsu interessi fuq l-ammont kollu mitlub mis-soċjeta` attriċi u dan għal diversi raġunijiet:

a) Huma jinsistu li s-somma pretiża hija waħda esaġerata u l-ammont mitlub ma kienx wieħed ċert, likwidu u dovut u għalhekk m'għandhomx jiddekorru l-interessi fil-konfront tagħhom;

b) Jgħidu wkoll li huma għamlu minn kollox biex iħallsu l-ammonti li effettivamente kienu dovuti iżda rrifjutaw iħallsu l-ammont mitlub mis-soċjeta` attriċi. Iżidu jgħidu li sa minn qabel ma bdiet il-kawża huma kienu aċċettaw li jħallsu l-ammont ta' Lm412.

Risposta tas-soċjeta` attriċi appellata:

Is-soċjeta` attriċi appellata wiegħbet biex turi li s-sentenza appellata hija korretta u ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellanti li għandhom jiġu kkundannati jħallsu *d-doppie spese* minħabba li l-appell huwa wieħed frivolu u vessatorju.

Dwar l-hekk imsejja xogħlijiet "extra" hija ssostni li dawn ma huma "extra" xejn għaliex fir-realta` huma nkluzi u kompriżi fid-diversi xogħlijiet li saru formanti parti mill-partijiet komuni fil-blokk tal-appartamenti, għal liema xogħlijiet is-soċjeta` attriċi appellata talbet il-ħlas. Tgħid li meta Salvu Micallef, il-perit imqabbad mill-konvenuti appellanti, ivvaluta x-xogħlijiet li saru fil-partijiet komuni, huwa ma ħax in konsiderazzjoni l-valur tax-xogħlijiet li kellhom isiru biex id-drenaġġ ta' kull apartment jiġi kkomunikat mas-sistema pubblika tad-drenaġġ. Min-naħa l-oħra tispjega li Emanuel Vella, l-perit imqabbad minnha,

ivvaluta x-xogħlijiet kollha (inkluż ix-xogħlijiet żejda li saru fil-partijiet komuni biex titqabbad is-sistema tad-drenaġġ għal dan l-appartament partikolari) fl-ammont ta' LM995. Iżżid tgħid li l-ammont tal-ħlas li talbet kien ta' Lm1135.64 għaliex dan ma kienx ibbażat fuq stima iżda fuq xogħlijiet attwalment magħmula.

Iżżid tgħid ukoll li għalkemm l-istima tal-perit Salvu Micallef fl-ammont ta' Lm3296 giet diviża bejn tmin appartamenti, fir-realtà meta saru x-xogħlijiet in kwistjoni kien hemm biss sitt appartamenti (għaliex kien wara li nfetħet il-kawża li nbnew iż-żewġ appartamenti l-oħra) u għalhekk l-ammont kellu jiġi diviż bejn sitta u mhux tmienja.

Dwar l-allegata intempestività is-soċjeta` attriċi appellata tgħid li dan mhux il-każ għaliex id-diversi xogħlijiet fil-partijiet komuni li għalihom hija talbet il-ħlas kienu effettivament diġa` saru.

Dwar l-aggravju li x-xogħlijiet ta' drenaġġ qatt u bl-ebda mod ma jistgħu ikunu kkonsidrati bħala partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti, is-soċjeta` attriċi appellata tirrileva li dawn ix-xogħlijiet kienu neċessarji minħabba li l-appartament in kwistjoni jinsab f'diżlivell kbir fuq in-naħa ta' wara tal-blokk bl-għoli ta' żewġ sulari u l-fond ta' aktar minn mitt pied 'il bogħod mit-triq fejn id-drenaġġ kien ikkomunikat mas-sistema pubblika u dawn ix-xogħlijiet kienu jinkludu tqattieħ ta' blat iebes u l-użu ta' materjal ieħor, inkluż it-tul addizzjonali ta' pajpijiet koperti bir-ramel, żrar u konkors għall-imsemmi tul.

Dwar l-imgħaxijiet, is-soċjeta` attriċi appellata tirrileva li l-konvenuti kien ilhom itawlu kemm jifilħu ż-żmien sabiex iħallsu l-ammont dovut u qatt ma għamlu attentat biex jikkomunikaw magħha u saħansitra qatt ma għamlu xi pagament sabiex almenu jkopri l-ammont ikkunsidrat minnhom bħala "gust".

Fl-aħħar tikkummenta li l-proġett kien jinvolvi żvilupp ta' erbgħin appartament u kulħadd ħallas sehemu fl-il-

konvenuti appellanti l-konjuġi Portelli u n-neputi tal-konvenut Francis Grech u martu.

Għal dawn ir-raġunijiet is-soċjeta` attriċi tinsisti li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata tiġi kkonfermata bid-doppie spese.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

L-ewwel aggravju: - azzjoni ultra petite

Il-konvenuti appellanti jargumentaw li s-sentenza appellata hija *ultra petita*⁹ u dan għaliex minkejja li l-kawża ġiet ippernjata fuq ix-xogħlijiet li s-soċjeta` attriċi għamlet fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni, l-ewwel Qorti ħadet ukoll konjizzjoni tax-xogħlijiet li ma kinux formanti parti mill-partijiet komuni u li kienu invece fir-rigward tal-appartament partikolari tagħhom.

Huma jagħmlu riferenza għall-premessi taċ-ċitazzjoni fejn is-soċjeta` attriċi bdiet biex spjegat li hija kienet għamlet *“diversi xogħlijiet formanti parti mill-partijiet komuni”* fil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Is-soċjeta` attriċi fil-fatt kompliet tippremetti li *“hija dovuta għal dan ix-xogħol mill-konvenuti s-somma ta'”*

L-ewwel Qorti effettivament ikkunsidrat il-kont għax-xogħlijiet “extra” li saru fl-appartament tal-konvenuti. Hija qalet hekk: *“Apparti pero` l-ispejjeż għall-partijiet komuni hemm ukoll il-kont għax-xogħlijiet extra li sar f'dan l-appartament partikolari. Dwar dan ma jingħad xejn fiċ-ċertifikat tal-perit Vella u d-diretturi tas-soċjeta` attriċi anqas ipprovdew ebda dettalji. Min-naħa l-oħra l-perit Micallef ivvalutizza (sic) dawn ix-xogħlijiet żejda fl-appartamenti numru 4, 6 u 8, li l-flat tal-konvenuti kien wieħed minnhom, fis-somma ta' Lm280 għal kull flat”*. Kif jirriżulta mill-paragrafu sussegwenti, l-ewwel Qorti inkludiet dan l-ammont ta' Lm280 meta waslet biex taħdem is-somma li kienet dovuta lis-soċjeta` attriċi appellata mill-konvenuti appellanti.

⁹ Sentenza hija *ultra petita* meta tmur lil hinn mill-premessi, mill-kawżali u mit-talbiet.

Is-soċjeta` attriċi appellata da parti tagħha ssostni li dawn ix-xogħlijiet “extra” ma kienu fil-fatt “extra” xejn għaliex huma nkluzi u kompriżi fid-diversi xogħlijiet li saru formanti parti mill-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti in kwistjoni, għal liema xogħlijiet hija kienet qed titlob il-ħlas.

Dwar dawn ix-xogħlijiet “extra” il-perit Micallef fiċ-ċertifikat tiegħu kien qal hekk:

“Barra minn hekk¹⁰ flats 4, 6, u 8 fl-imsemmi blokk sarilhom ix-xogħlijiet segwenti:

- a) tikħil u invjar tal-faċċata, tikħil tax-shaft u appoġġ*
- b) stallazzjoni tas-sistema tad-drenaġġ u ilma tal-bjut*

Nistma dan ix-xogħol mitejn u tmenin lira (Lm280) għal kull flat.”

Michael Farrugia għas-soċjeta` attriċi fix-xieħda tiegħu¹¹ ikkonferma li dawn ix-xogħlijiet jikkonsistu f’*“..tikħil u tibjid tal-faċċata, tikħil tax-shaft u l-appoġġ, stallazzjoni tal-ilma tad-drenaġġ u ilma tal-bjut.”*

Il-perit Salvu Micallef innifsu fix-xieħda tiegħu¹² kien qal hekk: *“...kien sar xi xogħol, mhux fil-komun, fil-faċċata tal-flat tal-konvenut, u dik kont stmajt ix-xogħol u kont tat-tikħil, mitejn u tmenin.”* Mistoqsi jekk kienx hemm affarijiet oħra barra t-tikħil, irrisponda hekk: *“ehe, u kien hemm pajpijiet tal-..., hekk hu. Stallazzjoni tad-drenaġġ u ilma tal-bjut.”*

Dak li jrid jiġi stabbilit għall-finijiet ta’ dan l-ewwel aggravju huwa jekk dawn ix-xogħlijiet “extra” imsemmijin mill-perit Micallef jistgħux jitqiesu li huma effettivament parti mix-xogħlijiet fil-partijiet komuni, nonostante l-fatt li l-perit Micallef jirreferi għalihom bħala xogħol *“mhux fil-komun”*. Din il-Qorti tagħmel riferenza għall-Kapitolu 398 tal-Liġijiet

¹⁰ Jiġifieri barra mix-xogħol tat-taraġ komuni għall-flats kollha

¹¹ Xieħda tat-30 ta’ Novembru 2005, fol 218 et seq

¹² Xieħda tal-15 ta’ Ġunju 2007, fol 242 et seq

ta' Malta (Att Dwar il-Condominia)¹³ u senjatament għall-Artikolu 5 li jispeċifika x'inhuma eżattament il-partijiet komuni fi blokk ta' appartamenti. Dan l-artikolu jistipula hekk:

“5. Kemm-il darba ma jirriżultax xort'oħra mit-titolu tas-sidien tal-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod ieħor bejn il-condomini b'att pubbliku, il-partijiet komuni ta' condominium huma dawn li ġejjin, ukoll jekk wieħed jew iżjed mill-condomini ma jagħmilx użu minnu:

“(a) l-art li fuqha jkun mibni l-condominium, il-pedamenti, il-ħitan ta' barra, inklużi l-ħitan diviżorji komuni mal-fondi ta' biswit, is-soqfa, ix-xaftijiet, it-taraġ, il-bibien ta' dħul komuni, intrati, trombi tat-taraġ, btieħi, ġonna, l-arja li tiġi fuq il-proprjetà kollha u b'mod ġenerali, kull parti oħra tal-proprjetà li għandha għan li tintuża b'mod komuni;

“(b) il-partijiet li jintużaw bħala intrata u bħala kamra tal-ħasil komuni u l-partijiet li jintużaw bħala porter's lodge, għat-tagħmir ta' central heating, u għal kull faċilità oħra li għandha għan li tintuża b'mod komuni; u

“(ċ) id-dwal, bjar, tankijiet, akwedotti, drenaġġi, pajpijiet tal-katusi tal-ilma, kull stallazzjoni għall-ilma, gass, elettriku, tişhin u servizzi oħra simili sa fejn daww l-istallazzjonijiet jaqsmu lejn il-proprjetà esklużiva ta' kull condominus, u kull opra, stallazzjoni u oġġett ta' kull għamla li tkun li għandhom għan li jintużaw b'mod jew għal benefiċċju komuni.”

Jidher li x-xogħlijiet “extra” li jelenka l-perit fir-rapport tiegħu tal-15 ta' Diċembru 1997 effettivament jirrigwardaw partijiet li jinkwadraw taħt din id-definizzjoni ta' x'inhuma partijiet komuni¹⁴. Anke jekk dawn ix-xogħlijiet jidhru li jirrigwardaw il-flat tal-konvenuti, u anke jekk il-perit Micallef fil-fatt jirreferi għalihom bħala xogħlijiet li ma sarux

¹³ Att XXIX tal-1997, li daħal fis-seħh qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna fl-1999

¹⁴ Anke jekk l-ewwel Qorti rreferiet għalihom bħala xogħlijiet extra li saru f'appartamenti partikolari bin-numri 4, 6, u 8 (li wieħed minnhom kien l-appartament tal-konvenuti).

fil-partijiet komuni, xorta waħda għandhom jitqiesu bħala xogħlijiet tal-komun skont din id-definizzjoni.

Din l-azzjoni hija ppernjata fuq ix-xogħlijiet li saru fil-partijiet komuni tal-blokk appartamenti in kwistjoni u għar-raġunijiet fuq esposti dan jinkludi anke x-xogħlijiet “extra” msemija. Konsegwentement m'għandhomx raġun il-konvenuti appellanti li jsostnu li l-ewwel Qorti marret oltre l-premessi u talbiet taċ-ċitazzjoni meta ħadet konjizzjoni ta' dawn ix-xogħlijiet. Jekk dan l-ammont għandux jitqies kollu, dan ser jiġi diskuss iktar 'il quddiem fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar ir-raba' aggravju.

It-tieni aggravju: intempestività tal-azzjoni

It-tieni lment tal-konvenuti appellanti hu li din il-kawża hija intempestiva għaliex is-soċjeta` attriċi appellata qed titlob ħlas għall-partijiet komuni meta dawn qatt ma tlestew. Is-soċjeta` attriċi appellata da parti tagħha ssostni li x-xogħlijiet fil-partijiet komuni li għalihom talbet il-ħlas kienu effettivament tlestew.

Dawl elettriku, intercom u mailboxes:

Il-konvenuti appellanti fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom kienu lmentaw li fost ix-xogħlijiet li ma sarux kien hemm in-nuqqas ta' dawl elettriku, intercom, u mailboxes u dan minkejja li ntalab il-ħlas tagħhom. Fil-kontro-eżami tiegħu il-konvenut sostna li:

*“Dawl ma kien hemm xejn, nitilgħu bit-torch imbagħad għamilna wire, eh, bozza minn fuq għal isfel.”*¹⁵

Anthony Farrugia in rappreżentanza tas-soċjeta` attriċi, mistoqsi jekk kienx hemm xi xogħlijiet li kienu għadhom pendenti, irrisponda hekk:

“Il-mailboxes li hemm, u jekk hemm il-communication tal-intercom, u l-mailbox, dik biss li baqa'....Ma għamilnihomx aħna għax peress li konna għadna, kien hemm two flats li

¹⁵ Xhieda tal-25 ta' Mejju 2009, fol 312 et seq

ma tlestewx, imbagħad baqgħu hekk, x'hin bagħtulna mill-Qorti."¹⁶

Pero` l-perit tal-konvenuti, Salvu Micallef, fl-istima tiegħu datata 15 ta' Diċembru 1997, li huwa għamel wara li mar fuq il-post biex japprezza x-xogħol, indika li kien hemm stallazzjoni tal-elettriku u intercom fit-taraġ. Għalkemm fuq l-istima nnifisha iddikjara li kien fil-fatt ra r-riċevuti prodotti mill-klijenti tiegħu, fix-xieħda tiegħu tal-15 ta' Ġunju 2007¹⁷, xehed li sa fejn jiftakar ma rax riċevuti u li l-istima tiegħu hija waħda ġenerali ħafna bażata fuq *average rate*. Emanuel Vella, il-perit tas-soċjeta` attriċi appellata, li invece bbaża l-kalkoli tiegħu fuq ir-riċevuti provduti mill-istess soċjeta` attriċi¹⁸, ċċertifika li kienu saru stallazzjonijiet ta' "*electrical feed outlets and fixtures at staircase, intercom piping u electrical feeds to each flat.*"

Tikħil u invjar:

Fin-nota tal-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti kienu semmew ukoll li ma sarx tikħil u invjar tal-faċċata. Pero` Salvu Micallef, il-perit tagħhom, fl-istima tiegħu osserva li kien sar tikħil u invjar tal-faċċata fir-rigward tal-flats 4, 6, u 8, li l-appartament tal-konvenuti huwa wieħed minnhom. Il-perit tas-soċjeta` attriċi appellata, Emanuel Vella wkoll iċċertifika li fost ix-xogħlijiet li għamlet is-soċjeta` attriċi kien sar invjar u tikħil tal-"*façade at staircase*".

Aperturi tax-shaft:

Fl-istess nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti kienu lmentaw ukoll li l-bibien (aperturi) li jagħtu għax-shaft tal-lift tħallew miftuħa. Il-konvenut Grazio Mercieca fl-affidavit tiegħu¹⁹ xehed li kien hemm xi xogħlijiet fil-partijiet komuni li kellhom jagħmluhom huma stess peress li kienu urġenti u bżonjuzi. "*Hekk per eżempju l-għeluq tal-lift shaft, tiswijiet fuq il-bieb ta' fuq il-bejt u anke d-dawl tal-common parts*". Kontro-eżaminat²⁰ xehed li wara li kienu daħlu fil-

¹⁶ Xieħda tal-14 ta' Ġunju 2005, fol 28 et seq

¹⁷ Fol 242 et seq

¹⁸ "*Dak li nista' ngħid li bbażajt il-kalkoli fuq ir-riċevuti prodotti mill-atturi.*" (Xhieda tas-16 ta' April 2008, fol 285 et seq)

¹⁹ Fol 289 et seq

²⁰ Xhieda tal-25 ta' Mejju 2009, fol. 312 et seq

post kienu qalu bil-fomm lill-aħwa Farrugia (tas-soċjeta` attriċi) li x-shaft tal-lift diment li ma kienx hemm il-lift kien perikoluż. *“Ma sar xejn, biċċiet minnhom għalaqnihom bil-ġebel u biċċiet minnhom għalaqnihom bl-injam.*

Jidher għalhekk li x-xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-blokka kienu saru fil-maġġor parti tagħhom. Jekk kien fadal xi affarijiet li ma sarux aktarx li dan kien minħabba l-fatt li żewġ appartamenti kienu għadhom ma tlestewx, pero` ma jirriżultax li s-soċjeta` attriċi ippretendiet xi ħlas għalihom. Għalhekk din il-Qorti ma taqbilx li l-azzjoni kienet intempestiva.

It-tielet aggravju: il-komunikazzjoni tad-drenaġġ

Il-konvenuti appellanti jsostnu li x-xogħlijiet ta' drenaġġ ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala partijiet komuni u jargumentaw li fil-fatt hija prassi ben stabbilita illi d-drenaġġ ta' kull apartment jasal sax-shaft ta' kull apartment. Jgħidu li fi kwalsiasi każ, bl-ebda mod u manjiera ma jista' wieħed jimmaġina illi l-konnessjoni mal-main sewer li hija obbligu tas-sid oriġinali qatt tista' tiġi kkunsidrata bħala parti mill-partijiet komuni ta' blokk appartamenti.

Kif spjega l-perit tal-konvenuti, Salvu Micallef, fid-depożizzjoni li ta fuq domandi tad-difensur tas-soċjeta` attriċi,²¹ ix-xogħol tad-drenaġġ li jsir taħt l-art tal-blokk tal-appartamenti huwa fil-fatt a spejjeż tas-sidien:

“Dr Malcolm Pace:ix-xogħlijiet illi saru mit-triq huwa xogħol tal-Awtoritajiet; ix-xogħol li sar fuq il-fond biex allura għaddew daww il-pajpijiet tad-drenaġġ, jekk sar fil-fond proprju, fil-bini, taħt l-art fejn huma l-flettijiet, dak ix-xogħol kien ġie ovvjament kellihom iħallsu għalih ukoll il-proprjetarji tal-, hux hekk?

“Xhud: Hekk hu, jekk għamluh ġo tagħhom huma.

.....

²¹ Xiehda tal-25 ta' Mejju 2008, fol 310 et seq

“....ta’ ġol-blokk ma jagħmlux il-Gvern; ta’ barra jagħmlu l-Gvern.”

Li l-ispejjeż għall-komunikazzjoni tad-drenaġġ pubbliku mad-djar għandhom jagħmlu tajjeb għalihom is-sidien tal-istess djar fil-fatt toħroġ mil-liġi stess. L-Artikolu 97(2) tal-Liġijiet tal-Pulizija (Kap 10) jistipula hekk:

“Meta xi dar tkun se tiġi mqabbdha mad-drenaġġ pubbliku skond id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (g) tas-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu, id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi jista’, jekk jidhirlu xieraq u prattikabbli, iqiegħed il-komunikazzjoni bejn id-drenaġġ pubbliku u l-intercepting chamber relattiv għal dik id-dar, u s-sid ta’ dik id-dar għandu fi żmien tletin jum minn intima mill-imsemmi Direttur, iħallas lil dan tal-aħħar id-dritt għall-komunikazzjoni li l-ministru responsabbli għax-xogħlijiet pubbliċi jista’ jistabbilixxi b’ regolamenti magħmula skond dan is-subartikolu, u f’nuqqas tal-ħlas....”

Għalhekk il-komunikazzjoni bejn id-drenaġġ pubbliku u x-shaft tista’ anke ssir mill-Gvern a spejjeż tas-sid. Jirriżulta li fil-kaz in kwistjoni il-komunikazzjoni mad-drenaġġ kien jirrikjedi iktar xogħol min-normal. Is-soċjeta` attriċi fir-risposta tal-appell tagħha tispjega li “l-appartament in kwistjoni” mhux biss jinsab f’diżlivell kbir fuq in-naħa ta’ wara tal-blokk b’għoli ta’ żewġ sulari, iżda ukoll f’fond ta’ iktar minn mitt pied ’il bogħod mit-triq fejn id-drenaġġ jiġi kkomunikat mas-sistema tad-drenaġġ pubbliku. Tgħid li minħabba dan il-fatt, kien hemm bżonn li jsiru xogħlijiet li jinkludu tqattiegħ ta’ blat iebes u l-użu ta’ materjal ieħor inkluż it-tul addizzjonali ta’ pipes koperti bir-ramel, żrar u konkoss għall-imsemmi tul.

Issa l-konvenuti appellanti f’dan l-aggravju qed jargumentaw illi irrispettivament minn jekk il-komunikazzjoni (tal-Gvern) kinitx tasal sax-shaft jew le, din qatt ma tista’ tiġi kkonsiderata bħala parti mill-partijiet komuni in vista tal-fatt li l-komunikazzjoni mad-drenaġġ pubbliku hija obbligata tas-sid. Pero` l-fatt fih innifsu li l-komunikazzjoni mad-drenaġġ pubbliku hija l-obbligu tas-sid (jew sidien f’kaz ta’ blokk appartamenti) ma jfissirx li fi

blokk appartamenti id-drenaġġ mhux parti mill-komun. Kif jirriżulta mill-Artikolu 5 tal-Kap 398, li diġa` gie` citat fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fir-rigward tal-ewwel aggravju, id-“drenaġġi” huma fil-fatt ikkunsidrati bħala parti mill-partijiet komuni ta' condominium kemm-il darba ma jirriżultax xort'oħra mit-titolu tas-sidien tal-oqsma separati, jew sakemm ma jkunx hemm qbil mod ieħor bejn il-condomini b'att pubbliku. Għalkemm ix-xogħlijiet fil-każ odjern effettivament saru gabel ma daħlet fis-seħħ din il-liġi, tali liġi għandha titqies bħala dikjaratorja tal-pożizzjoni legali anki antecendenti l-Att rilevanti u ladarba ma jirriżultax biċ-ċar li d-drenaġġ ma kellux ikun inkluż fix-xogħlijiet tal-komun din il-Qorti ser tikkunsidra x-xogħlijiet tad-drenaġġ fid-dawl ta' din id-definizzjoni u tqis li x-xogħlijiet tal-komun kellhom jinkludu wkoll il-komunikazzjoni mad-drenaġġ pubbliku.

Konsegwentement dan l-aggravju wkoll ser jiġi respint.

Ir-raba' aggravju: *raġonament tal-Qorti*

F'dan ir-raba' aggravju tagħhom il-konvenuti jsostnu li r-raġonament tal-ewwel Qorti għar-rigward tal-allegati spejjeż tad-drenaġġ huma ferm 'il bogħod mir-realta`: l-ewwelnett għaliex ma ngabet l-ebda prova da parti tas-soċjeta` attriċi biex turi li kellu jsir xi tip ta' xogħol żejjed fir-rigward tal-mogħdija tad-drenaġġ minħabba diżlivelli kbar, u t-tieninett għaliex jekk il-fond tal-konvenuti kien daqshekk fil-għoli, aktar u aktar ma kienx hemm għalfejn isir l-allegat tqattiegħ.

Dwar id-diżlivell, dan jirriżulta ampjament ċar mir-ritratti li ġew esebiti fil-kawża l-oħra (220/99) fl-ismijiet H&C Ltd v. Francis Grech et, kif jidher ukoll ampjament ċar li kien hemm blat x'jitqatta'. Min-naħa tagħhom il-konvenuti appellanti ma ressqu ebda prova biex jikkontrastaw in-neċessita` tal-iskavar li sar in vista tad-diżlivelli li rriżultaw. Il-ftehim kien li s-soċjeta` attriċi tagħmel il-partijiet komuni tal-blokk tal-appartamenti u fost l-affarijiet li għamlet jirriżulta li kien hemm l-iskavar. Mir-riċevuti li hija għaddiet lill-perit Vella huwa ikkonferma li fil-fatt kien sar l-iskavar. Fuq l-istess tema tax-xogħol tad-drenaġġ Michael

Farrugia²² ikkjarifika li kuntrarjament għal dak li qal il-perit Micallef fix-xiehda tiegħu, id-drenaġġ ma għaddiex minn barra iżda għadda mill-appartamenti, mid-*driveway*, għadda fuq 110 pied għat-triq ta' Qbajjar Road u kien jinvolvi skavar tal-blat u *backfilling* u l-concrete. Jikkonferma li dawn l-affarijiet il-perit Micallef ma tax każhom filwaqt li l-Perit Vella inkludihom fl-istima tiegħu.

Il-konvenuti appellanti jikkritikaw ukoll il-komputazzjoni li l-ewwel Qorti għamlet fir-rigward tax-xogħlijiet tad-drenaġġ u jsostnu li dan huwa wieħed totalment żbaljat. Dak li għamlet l-ewwel Qorti kien li eżaminat iż-żewġ ċertifikati tal-periti Micallef u Vella. Il-perit Micallef fiċ-ċertifikat tiegħu ddikjara li l-ispiza tax-xogħol fit-taraġ komuni għat-tmien flats hija ta' Lm3296 u għalhekk ikkonkluda li kull flat kellu jhallas Lm412. Min-naħa l-oħra l-perit Vella ċċertifika li l-ispiza għat-tlestija tal-partijiet komuni hija ta' Lm995 kull flat. Il-Qorti rriteniet li d-diskrepanza ta' Lm583 bejn iż-żewġ stimi hija spjegabbli bil-fatt li apparti l-fatt li dejjem ikun hemm ċerta avarija bejn stima u dak li attwalment jintefaq fl-appalt, fil-każ partikolari l-perit Micallef ħalla barra miċ-ċertifikat tiegħu ix-xogħlijiet biex id-drenaġġ ta' kull apartment jiġi kkomunikat mas-sistema pubblika u għalhekk irriteniet li ċ-ċertifikat tal-perit Vella hija iżjed verosimili. Il-konvenuti appellanti pero` jargumentaw illi ma jistax ikun li fl-1993 is-soċjeta` attriċi appellata nefqet Lm4664 (Lm583 x 8) fir-rigward tad-drenaġġ.

Wieħed irid iżomm f'rasu pero` li ċ-ċertifikat tal-perit Micallef ma kienx ibbażat fuq ir-riċevuti bħal ma kien dak tal-perit Vella. Kif diġa` ġie spjegat aktar 'il fuq, għalkemm fuq iċ-ċertifikat huwa qal li kien ra xi riċevuti, fix-xiehda tiegħu huwa qal li ma rax riċevuti tal-ispejjeż li ntefqu. Mistoqsi mid-difensur tal-konvenuti x'garanzija kien hemm li huwa inkluda kollox, Micallef qal li ċ-ċertifikat (jew stima) tiegħu *"...ibbażajtha fuq l-ispejjeż li dak inhar kienet tintela' normalment biex tiffinixxja kaxxa tat-taraġ...L-irċevuti ma rajthomx...sa fejn niftakar ma rajthomx."*

²² Xiehda tal-25 ta' Mejju 2009, a fol 309 et seq

Għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa dubjuż kemm fil-fatt huwa ta' min joqgħod fuqu ċ-ċertifikat tal-perit Micallef. Aktarx li d-diskrepanza ta' Lm4664 bejn iċ-ċertifikat ta' Micallef u dak ta' Vella, hija fil-fatt inqas. Jibqa' rilevanti ħafna l-fatt li l-perit Vella wasal għall-ammont ta' Lm995 għal kull flat (Lm7960) wara li eżamina r-riċevuti li għaddietlu s-soċjeta` attriċi.

Kellha raġun għalhekk l-ewwel Qorti li tikkonkludi li l-ammont li wasal għalih il-perit Vella huwa iktar realistiku. Din il-Qorti pero` ma taqbilx mal-mod kif l-ewwel Qorti ikkonsidrat it-tlett ammonti ta' Lm280 għax-xogħlijiet "extra"<sup>23</sup> fl-appartamenti 4, 6 u 8 li wasal għalihom il-perit Micallef u kkonkludiet li dawn kellhom jiżdiedu mal-ammont tal-perit Vella. Kif diġa` ġie spjegat iktar 'il fuq fil-konsiderazzjonijiet dwar l-ewwel aggravju, dawn ma kienu xogħlijiet "extra" xejn għaliex effettivament jirrigwardaw il-partijiet komuni u di piu` jidher li dawn ix-xogħlijiet diġa` ttieħdu in konsiderazzjoni fiċ-ċertifikat li rrediġa l-perit Vella, ħlief għat-tikħil tal-appoġġ. Fir-rigward tat-tikħil ta' dan l-appoġġ din il-Qorti tikkalkula li f'dawk iż-żminijiet dan kien jiswa bejn wieħed u ieħor madwar Lm400 iżda din is-somma għandha tinqasam bejn it-tmien appartamenti u mhux biss dawk bin-numru 4, 6 u 8 anke jekk effettivament l-appoġġ jirrigwarda l-ħitan tagħhom biss, u dan għaliex il-ħitan diviżorji għandhom jitqiesu bħala parti mill-komun. Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-ammont li l-konvenuti għandhom jagħtu lis-soċjeta` attriċi hija ta' Lm995 + Lm50 = Lm1045.

Il-ħames aggravju: l-interessi

Il-konvenuti appellati huma tal-fehma li huma ma kellhomx jiġu kkundannati jħallsu interessi fuq l-ammont kollu mitlub mis-soċjeta` attriċi.

Fl-ewwel lok huma jsostnu li l-ammont mitlub kien esaġerat għaliex anke jekk wieħed kellu joqgħod fuq iċ-ċertifikat li ħareġ il-perit tagħhom, l-oġġla ammont li setgħu jitolbu kien ta' Lm995. Kif għadha kemm irritereniet

²³

a) tikħil u invjar tal-faċċata, tikħil tax-shaft u appoġġ u
b) stallazzjoni tas-sistema tad-drenaġġ u ilma tal-bjut

din il-Qorti, pero` kien hemm ukoll ix-xogħol tat-tikħil tal-ħajt diviżorju li ma jidhirx li ġie inkluz fl-istess ċertifikat u li skont il-perit tal-konvenuti stess dan kien sar.

Fit-tieni lok huma jargumentaw illi huma qatt ma rrifjutaw li jħallsu dak li hu għastment dovut bħala sehemhom mill-partijiet komuni u li kienu sa mill-bidu nett tal-kawża aċċettaw li jħallsu l-ammont ta' Lm412. Il-konvenut Grazio Portelli fix-xieħda tiegħu pero`<sup>24</sup>, ikkonferma li sussegwentement għall-istima li kien għamel il-perit tagħhom (Salvu Micallef) huma kienu infurmaw lis-soċjeta` attriċi li kienu lesti jħallsuha l-ammont ta' Lm700²⁵ iżda din tal-aħħar ma aċċettatx. Mistoqsi fix-xieħda tiegħu jekk huma ħallsux lis-soċjeta` attriċi l-ammont mhux ikkontestat, jew jekk iddepożitawx dan l-ammont il-Qorti, huwa irrisponda fin-negattiv.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan kollu huwa irrilevanti għall-finijiet tal-kwistjoni dwar interessi. Dak li jinteressa lil din il-Qorti f'dan ir-rigward huwa l-fatt li fiċ-ċitazzjoni intalab ammont determinat. Meta ċitazzjoni tikkontjeni talba speċifika għal somma determinata jibda jiddekorri l-imgħax fuq tali ammont. Il-fatt li l-Qorti tkun irriduċiet l-ammont ma jfissirx li l-imgħaxijiet ma jibdewx jgħaddu minn dak inhar tar-reklam tas-somma, issa ridotta.²⁶

Għalhekk dan l-aggravju huwa infondat.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċċad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata fis-sens li bħall-ewwel Qorti tiddikjara lill-konvenuti appellanti debituri tas-soċjeta` attriċi appellata, iżda fis-somma ta' €2435 minflok €2646.04. L-imgħaxijiet għandhom jiddekorru mid-data tan-notifika taċ-ċitazzjoni.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jithallsu mill-konvenuti appellanti.

²⁴ Xieħda tal-25 ta' Mejju 2008, fol 301 et seq

²⁵ Lm412 + Lm280 = Lm692

²⁶ Fogg Insurance Agencies Ltd noe vs Paul Tabone (App. Inferjuri – Imħ. P. Sciberras – 17.02.2003)

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----