MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 810/2008

Raymond Camilleri (ID 424757M)

kontra

Goliath Developments Limited (C14668)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-8 ta` Awwissu 2008 li jaqra hekk –

1. Illi permezz ta` skrittura privata datata 10 ta` Marzu 2006 (Dok A) ir-rikorrenti kien inkariga lill-

kumpannija intimata sabiex tibnilu kumpless ta` garaxxijiet, hwienet, maisonettes, flats u penthouses, fi Triq Salvu Psaila kantuniera ma` Triq Matteolo Saliba fiz-Zurrieq u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura privata fosthom illi x-xoghol kellu jitlesta sat-30 ta` Dicembru 2006 u fin-nuqqas il-kumpannija intimata thallas lir-rikorrenti multa ta` tlieta u disghin ewro u sbatax-il centezmu (€93.17), gia erbghin lira (Lm40), ghal kull gurnata dewmien.

2. Illi l-kumpannija intimata lestiet ix-xoghol fl-10 ta` April 2007, cioe` mija u gurnata (101) wara z-zmien miftiehem.

3. Illi ghalhekk il-kumpannija intimata ghandha taghti lir-rikorrenti penali ta` disat elef erba` mija u ghaxar ewro u sbatax-il centezmu (€9,410.17) u cioe` 101 gurnata x €93.17 in linea tal-multa miftehma.

4. Illi fis-27 ta` Novembru 2007 (u cioe` aktar minn seba` (7) xhur wara li tlesta x-xoghol) il-kumpannija intimata iskriviet privilegg specjali ghas-somma ta` €10,249.24 (gia Lm4,400) fuq l-imsemmija immobbli li hi bniet ghar-rikorrenti fiz-Zurrieq in segwitu ghall-kuntratt ta` appalt su riferit datat 10 ta` Marzu 2006; liema iskrizzjoni ta` privilegg specjali jgib in-numru 21669 tas-sena 2007 (Dok B).

5. Illi dan il-privilegg specjali ma giex iskritt fit-terminu ta` xahrejn tassattivament stabbilit bl-artikolu 2029 tal-Kodici Civili (Kap 16), liema artikolu jghid li privileggi specjali fuq l-immobbli m`ghandhomx effett jekk ma jigux imnizzlin fir-Registru Pubbliku fiz-zmien ta` xahrejn.

6. Illi l-kumpannija intimata ma tridx thallas l-imsemmija multa ta` €9,410.17 u lanqas trid tikkancella l-

imsemmi privilegg specjali, nonostante l-fatt illi giet interpellata taghmel dan.

7. Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellu jipprocedi kontra taghha b`din il-kawza.

8. Illi r-rikorrenti jaf personalment dawn il-fatti kif dikjarati minnu.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett kollu illi, ghar-ragunijiet fuq premessi, din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-kumpannija konvenuta lestiet ix-xoghol illi hija obbligat li taghmel lir-rikorrenti permezz tal-iskrittura tal-10 ta` Marzu 2006 (Dok A), fl-10 ta` April 2007 u cioe` mija u gurnata wara z-zmien miftiehem u ghalhekk il-kumpannija intimata ghandha taghti lir-rikorrenti s-somma ta` €9,410.17 in linea tal-multa miftehma fl-imsemmi ftehim.

2. Tikkundanna lill-kumpannija intimata thallas lir-rikorrenti din is-somma ta` disat elef erba` mija u ghaxar ewro u sbatax-il centezmu €9,410.17.

3. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-privilegg specjali numru 21669 ta` l-2007 gie mnizzel fir-Registru Pubbliku wara li kienu ghaddew ix-xahrejn imsemmija fl-artikolu 2029 tal-Kodici Civili (Kap 16) u ghalhekk l-istess privilegg specjali m`ghandux effett.

4. Tikkundanna lill-kumpannija intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilha prefiss taddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta` l-att pubbliku relattiv ghall-kancellament totali ta` l-istess privilegg specjali.

5. Jigi nominat Nutar sabiex jippubblika l-att pubbliku ta` kancellament relattiv fil-lok, jum u hin li jigu wkoll stabbiliti u kuraturi nominati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att pubbliku u dan taht dawk il-provvedimenti l-ohra li din l-Onorabbli Qorti joghgobha taghti.

Salv kull dritt iehor spettanti lir-rikorrenti ghad-danni fil-konfront tal-kumpannija konvenuta u bl-imghax legali fuq is-somma ta` €9,410.17 mill-11 ta` April 2007 sad-data tal-effettiv pagament. Bl-ispejjez kontra l-kumpannija intimata, ir-rapprezentant ta` liema kumpannija fi proceduri gudizzjarji hu minn issa ngunt in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-<u>3 ta` Frar 2009</u> li taqra hekk –

1. Illi t-talbiet tal-attur huma ghal kollox kontestati stante l-fatt li mhuwiex minnu li x-xoghol kellu jitlesta sat-30 ta` Dicembru 2006, u dana peress li l-attur kien ordna lis-socjeta` konvenuta sabiex tieqaf mix-xoghol temporanjament, sakemm jinhareg il-permess tal-penthouse, u dan kif ser jigi muri tul is-smigh tal-kawza ;

2. Illi inoltre, ix-xoghol kien waqaf kemm-il darba minhabba l-pjanta tal-isteel structures liema pjanta ma kenitx giet supplita mal-kuntratt li sar bejn l-attur u s-socjeta` esponenti ;

3. Illi a rigward dak li qieghed jintqal fil-klawsola numru (2) tar-rikors guramentat li x-xoghol tlesta fl-10 ta`

April 2007, mhuwiex minnu, imma x-xoghol tlesta fis-27 ta` Settembru 2007 ;

4. Illi a rigward il-penali dawn qeghdin jigu ghal kollox kontestati stante l-fatt li d-dewmien ma kienx kagun tas-socjeta` konvenuta, imma d-dewmien kien unikament tal-attur u ta` impjegati u/jew persuni mqabbdin minnu ;

5. Illi a rigward il-paragrafu numru 4 tar-rikors guramentat, huwa minnu li s-socjeta` konvenuta iskriviet il-privilegg specjali nhar is-27 ta` Novembru 2007, izda m`huwiex minnu li x-xoghol tlesta f`April 2007, kif qieghed jallega l-attur ;

6. Illi ghal dak li hemm indikat fil-paragrafu numru 5 tar-rikors guramentat, huwa ghal kollox kontestat stante l-fatt li x-xoghol tlesta nhar is-27 ta` Settembru 2007 u cioe` l-iskrizzjoni saret entro x-xahrejn skond l-artikolu 2029 tal-Kap 16 ;

7. Illi a rigward in-numru 6, is-socjeta` konvenuta ma tridx tikkancella l-imsemmi privilegg qabel ma tithallas u tikkontesta ghal kollox il-multa, stante dewmien da parti tal-attur u/jew persuni mqabbdin minnu ;

8. Illi ghaldaqstant, is-socjeta` esponenti tikkontesta ghal kollox fil-fatt u fid-dritt it-talbiet tal-attur ;

9. Bl-ispejjez kollha kontra l-attur, u b`rizerva tas-socjeta` esponenti li zzomm ferm id-drittijiet taghha skond il-privilegg specjali li titlob ghal dak dovut lilha inkluz l-imghaxijiet kummercjali u l-ispejjez ;

10. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat id-digriet taghha tal-24 ta` Frar 2009 fejn hatret lill-Assistent Gudizzjarju Av Mariella Schembri Gonzi sabiex tigbor il-provi.

Rat il-provi kollha fil-kawza ngabru mill-Assistent Gudizzjarju, skond l-inkariku li kellha ; il-provi kienu jikkonsistu f`xiehda ta` persuni u dokumenti.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta` Novembru 2012 fejn id-difensuri tal-partijiet informaw lill-Qorti illi l-istadju tal-gbir tal-provi kien maghluq u talbu li jiskambjaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-attur li kienet ipprezentata fl-20 ta` Dicembru 2012.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-kumpannija konvenuta li kienet ipprezentata fis-26 ta` Marzu 2013.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-23 ta` Mejju 2013 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

Wara li kkonferma l-kontenut tar-rikors guramentat, **l-attur** xehed illi fi Frar 2006 huwa inkarika lill-kumpannija konvenuta ("Goliath") bl-appalt ghall-bini ta` blokk ta` appartamenti fiz-Zurrieq. Sar ftehim bil-miktub u fost il-klawsoli tal-ftehim kien hemm illi x-xoghol kellu jitlesta sal-31 ta` Dicembru 2006 u fin-nuqqas Goliath tehel multa ta` Lm40 kuljum sakemm jitlesta x-xoghol. Goliath ghandha zewg diretturi, u cioe` Martin Spiteri u Philip Farrugia, li pero` jahdmu b`mod individwali u separatament. Xehed illi l-kumpanija llum il-gurnata falliet.

Fisser illi huwa ttratta mal-kumpannija. Ix-xoghol beda jigi ezegwit minn Philip Farrugia li kellu mieghu zewg haddiema. Kienu jahdmu b`mod regolari u bnew il-basement u s-semi basement. Wara Farrugia, gie jahdem Martin Spiteri bin-nies tieghu li bdew ix-xoghol mill-ewwel sular `il fuq. Minn hawn beda l-inkwiet peress li Martin Spiteri ma kienx ikun fuq il-lant tax-xoghol. L-attur kien jirrabbja mal-haddiema ta` Spiteri u jinsisti li x-xoghol irid isir malajr kemm jista` jkun u sa anke talab lil Philip Farrugia biex ikomplu jahdem hu fuq is-sit. Spiteri kellu zewg haddiema.

L-attur xehed illi anke l-haddiema ta` Spiteri ma kienux imorru fuq is-sit u gieli wiehed biss – certu Reuben Desira – kien imur bl-iehor – certu Wenzu – kien ikollu xi qadja. Huwa gieli lmenta ma` Spiteri biex ix-xoghol isir aktar malajr. Minhabba f`dik is-sitwazzjoni, l-attur ha decizjoni li x-xogholijiet tal-bankina, rampa, l-art tal-garaxxijiet, il-membrane u l-kontrobejt ma jsirux minn Spiteri. Fil-fatt Philip Farrugia accetta li jaghmel dak ix-xoghol hu apparti u minghajr irbit ma` Goliath.

L-attur kompla jixhed illi Spiteri bena l-ground floor, l-ewwel sular, it-tieni sular u l-penthouse u lesta x-xoghol fl-10 ta` April 2007. Hekk accetta li kien il-kaz permezz ta` ittra li baghat fl-14 ta` Gunju 2007.

L-attur isostni illi huwa qatt ma ta struzzjonijiet lil Martin Spiteri jew lil haddiehor biex jieqaf mix-xoghol sakemm johrog il-permess tal-penthouse, li hareg fit-13 ta` Gunju 2007, u cioe` xahrejn wara li kien gia` tlesta kollox. Huwa spjega li mal-ftehim id-diretturi ta` Goliath ma kienux talbu pjanta ta` l-istruttura tal-bini. Min-naha tieghu, ma kellu l-ebda problema li jghaddilhom dik il-pjanta kieku talbuhielu. Martin Spiteri hareg l-ahhar kont ta` l-opramorta u tat-tromba tal-post fl-20 ta` April 2007.

L-atturipprezenta *statement* ta` Goliath tal-25 ta` Marzu 2007. Dak kien l-ahhar kont li thallas. Ipprezenta wkoll kopja ta` dokument relattiv ghall-pagament ta` Philip Farrugia ghax-xogholijiet ta` l-membrane, kontrabejt, rampa u bankina, flimkien mal-ahhar kont li kien hejja Martin Spiteri ghal spejjez dovuti.

Fil-**kontroezami**, l-attur ikkonferma li d-dokument a fol 5 kien iffirmat fl-10 ta` Marzu 2006. Sa Marzu 2006, huwa kellu f` idejh il-permess ta` l-basement, semi-basement, ground floor, first u second floors. Ma kellux il-permess tat-third floor izda kellu permess ghall-washrooms. Ikkonferma li kien fil-kaz tal-penthouse kien sar xi tibdil fil-permess. Fil-ftehim ta` bejniethom il-partijiet kienu ftehmu wkoll dwar il-penthouse ghaliex kienu diga` jafu li kellha tinbena wkoll ghalkemm ma kienx ghad hemm il-permess. Mhux eskluz illi fl-applikazzjoni ghall-permess, kienu intalbu wkoll xi emendi dwar il-hwienet. L-attur cahad li in vista ta` dawk l-emendi li kienu mitluba fil-permess originali, huwa ta struzzjonijiet lis-socjeta` konvenuta biex tieqaf mix-xogholijiet. Ikkonferma li l-permess tal-penthouse kien ghadu pendenti u jista` jaghti l-kaz li seta` kellhom jinbidlu xi strutturi bhall-konkos u s-saqaf ta` l-ahhar sular.

L-attur ikkonferma li wara l-ewwel permess, kien applika ghall-penthouse. Ma kienx cert jekk kienx applika wkoll biex xi garages jinbidlu fi hwienet. Huwa biegh wiehed u sostna li jista` jkun li applika ghal wiehed ikbar.

Qal li ma jahsibx illi meta applika ghall-penthouse, kellhom bilfors jinbidlu xi tronob tat-tarag. Il-permess relatat mal-bdil minn garages ghal hwienet, u sabiex minn washroom issir penthouse kellu n-numru 08025/2005 u hareg f`Gunju 2007. Meta hareg dan il-permess, il-penthouse kienet diga` lesta. U anke l-pjanta kienet ilha lesta.

Rinfaccjat bil-kontenut ta` l-ittra ta` Martin Spiteri tal-14 ta` Gunju 2007 (fol 40) l-attur qal li fejn fl-ittra jinghad li kien hemm xoghol mhux lest kien qieghed jirreferi ghall-kontrabejt, bankina u r-rampa tal-basement tal-garages. Cahad illi x-xogholijiet waqfu minhabba l-permess. Sostna li anke fil-ftehim dwar il-prezzijiet, kien inkluz il-prezz tal-penthouse. Jekk wiehed iqabbel il-pjanti tal-penthouse mal-washrooms li kienu ser jitilghu, ftit kien hemm differenza fil-metragg. L-attur spjega li ma kienx hemm bzonn ta` tibdil iehor.

L-attur spjega li huwa kien laqqa` lil perit tieghu Anton Zammit mal-kuntratturi kull meta kien hemm bzonn u anke fl-ahhar. Il-perit kien ha l-kejl ta` kullimkien izda baqa` ma hargux. Ma kienx jaf ghala dak il-kejl qatt ma nhareg u dana minkejja li hu qabbad lill-perit biex ikejjel ghaz-zewg partijiet. Qal illi hija haga normali li jsir hadid apposta sabiex jkun jista` jinbena sular iehor. Cahad illi qatt waqqaf lill-haddiema. Ikkonferma li ghall-penthouse kienu mehtiega flash beams izda huwa qatt ma zamm lil Goliath milli taghmel dan.

Kompla jghid illi l-materjal kollu kien ingieb minn Goliath. Huwa ta struzzjonijiet lil Goliath biex tixtri l-konkos minghand Polidano Brothers Limited ghaliex dawn kellhom xi debiti mieghu. Il-konkos kien akkwistat minghand Zahra wkoll.

Martin Spiteri xehed illi l-binja in kwistjoni saret kollha minn Goliath li hadmet kemm felhet. Ikkonferma l-

firma tieghu fuq Dok A. Kien hemm diffikultajiet kbar billi l-attur qatt ma tah pjanti tul il-kors tax-xoghol. Kien icempel lill-attur izda dan kien jaghtih struzzjonijiet ta` x`ghandu jaghmel bicca bicca. L-attur ried jaghmel xoghol li kien differenti mill-permessi approvati mill-MEPA u ghalhekk qatt ma tah pjanti. Kien probabbli li l-attur kellu problemi mas-Sanita u jista` jkun li kienet din ir-raguni ghalfejn qatt ma nghataw pjanti. Huwa kien jinsisti mal-attur biex jaghtih l-affarijiet halli x-xoghol jibqa` ghaddej. Ikkontesta l-pretensjoni tal-attur illi x-xoghol tlesta fl-10 ta` April 2007. Il-commencement notice ta` applikazzjoni mal-MEPA kienet l-4 ta` Gunju 2007. Ix-xoghol tlesta fis-27 ta` Settembru 2007 kif anke spjega fil-privilegg li kien iskritt. Huwa kellu parir legali biex jiskrivi l-privilegg kontra l-attur. Favur tieghu kien ghadu dovut bilanc ta` hlas mill-attur.

Fil-**<u>kontro-ezami</u>** Martin Spiteri spjega li l-attur kien baghtlu xi kontijiet u kien hemm qbil dwarhom hlief ghal affarijiet zghar. Izda imbaghad l-attur beda jsostni li kien dovut favur tieghu l-hlas ta` penali ghax allega li x-xoghol tlesta tard. Ix-xhud ikkontesta li kien hekk. Qal li Dok Z1 huwa l-kalkolu li pprepara hu filwaqt li Dok Z2 huwa l-kalkolu li pprepara l-attur. Id-Dok Z3 hija l-ahhar pjanta li nghatat lilu biex ikun jista` jkompli bix-xoghol. Il-pjanta nghatatlu fit-12 ta` Dicembru 2006. Huwa bena l-first floor, is-second floor, it-third floor, il-penthouse, l-opramorta u t-tromba. Id-Dok Z1 huwa l-kont ta` kull sular u xoghol li sar. Huwa hareg il-kont tat-tromba fl-20 ta` April 2007. Huwa jaccetta li l-ahhar kont li nhareg kien ta` l-opramorta u tat-tromba tat-tarag izda kien baqa` xi affarijiet ohra xi jsiru. Kien ghad fadal xoghol xi jsir bhala tindif u tnehhija ta` l-ghodda. Huwa hareg il-kont tax-xoghol tat-tromba u tal-opramorta meta x-xoghol kien ghadu mhux lest. Hareg il-kont ghax ried imur inaddaf u jnehhi l-ghodda. Wara l-20 ta` April 2007, huwa ghamel xoghol ta` tindif filwaqt li rranga xi affarijiet li ma kinux saru sew. Meta lesta x-xoghol ta` l-opramorta u t-tromba, il-penthouse ma kenitx lesta. Kien ghad fadal xi affarijiet li jridu jsiru. Huwa ried struzzjonijiet dwar kif kellha ssir it-tromba. Il-permess hareg fl-4 ta` Gnnju 2007. Il-kalkoli li hemm fid-Dok Z1 saru minn persuna teknika li kejjlet ix-xoghol. Meta

nhareg il-kont tal-opramorta u tat-tromba, dawn kienu ghadhom mhux lesti ghax kienet thalliet il-faxxa ghax ma kienx jaf kemm ser tigi ezatt. Ma setax jiftakar jekk inharigx kont iehor wara l-dak esebit a fol 52.

Ix-xhud fisser illi l-ammont iskritt bhala privilegg huwa inqas mill-ammont tad-Dok Z 1 billi naqqas il-hlas li kien dovut personalment lid-direttur l-iehor ta` Goliath. Kienet it-tifla tieghu illi kienet tiehu hsieb tipprepara l-kontijiet. Huwa seta` jkompli bix-xoghol wara Gunju 2007. Meta kien mistoqsi mill-gdid dwar ix-xoghol li ghamel wara l-ahhar kont li baghat fis-26 ta` Marzu 2007, ix-xhud baqa` jinsisti li kien ghad fadal xoghol li ghamel wara dik id-data. Il-ftehim kien li ma jaghtix ricevuti fiskali. L-attur kien hallas b`materjal u anke ta somma ta` sebat elef cash. Wara l-5 ta` April 2007, ix-xoghol kien ghadu ghaddej bil-mod. Ipprezenta Dok XYZ li baghatlu l-attur. Ipprezenta wkoll Dok XYZ1 u XYZ2. Fid-Dok XYZ 2 hemm notament illi `*works is still not completed*` mentri Dok XYZ1 ma hemmx hekk mnizzel. F`Dok XYZ1 hemm il-kitba tal-attur mentri ma hemmx dik il-kitba fid-Dok XYZ2. Huwa lesta x-xoghol sas-27 ta` Settembru 2007.

Ix-xhud kien mistoqsi dwar kif fid-dokument a fol 48 hemm imnizzel ammont dwar kemm gew jiswew ix-xogholijiet u fid-Dok Z1 hemm indikat ammont differenti. Wiegeb billi qal illi Dok Z1 kien jittratta dwar il-bilanc li kien ghad baqa` x`jithallas. L-ammont il-kbir kien jinkludi l-materjal b`kollox li kien tah l-attur, waqt li l-ammont izghar kien jinkludi l-bini u l-kejl biss minghajr materjal. Mistoqsi meta sar id-dokument li ppreparat bintu, ix-xhud ma setax ighid meta sar. Insista illi x-xoghol wara li saret l-opramorta kien li naddaf. Mistoqsi jekk wara l-kont tax-xoghol ta` opramorta u tromba kienx baghat kontijiet ohra, ix-xhud wiegeb illi ma jafx.

Fir-**<u>ri-ezami</u>** Martin Spiteri spjega li l-binja kellha erba` sulari u garages taht. Huwa baqa` bl-ghodda fuq is-sit jaghmel affarijiet sakemm ihareg il-permess tal-

penthouse f`Gunju 2007 u ghalhekk huwa seta` jaghlaq l-affarijiet. Huwa ma setax jgholli certu ammont ta` filati fond qabel kollu l-permessi f`idejh. L-attur ma kienx jibghat il-perit fuq is-sit. Qatt ma qallu li l-permess kienx ghadu hareg.

<u>Ivor Robinich</u> rapprezentant tal-MEPA xehed dwar l-applikazzjoni bin-numru 6750/04. Ma rrizultax li kien hemm commencement notice. Lanqas ma kien hemm fil-file notamenti dwar notament fil-file dwar meta beda u tlesta x-xoghol. Inghatat il-linja fit-3 ta` Novembru 2008. Fil-permess, ma kienx hemm penthouses approvati. L-obbligu li jaghti lill-MEPA l-letter of commencement kien jispetta lill-applikant, li min-naha l-ohra ma kellu l-ebda obbligu illi javza lill-MEPA meta spicca x-xoghol. Il-permess in kwistjoni kellu validita` ta` hames snin.

Fl-affidavit tieghu, **<u>Rueben Desira</u>** xehed illi huwa manwal tal-bini u gieli jahdem bhala bennej. Hadem flimkien ma` Martin Spiteri ghal Goliath fuq ix-xoghol tal-attur. Xehed illi Spiteri u hu hadmu malajr kemm setghu izda l-attur naqas li jaghtihom il-pjanti originali billi certu affarijiet li kienu nbnew ma kinux skond il-pjanta approvata mill-MEPA, izda skond kif riedhom l-attur. Qal li l-attur huwa kuntrattur u kien jifhem fil-bini. Xehed illi huwa qatt ma ra lill-Perit Anton Zammit fuq is-sit. Huma kienu jaghmlu dak li kien ighidilhom l-attur gurnata b`gurnata. Ix-xoghol tlesta fis-27 ta` Settembru 2007 peress li kien ghadu kif inhareg il-permess gdid dwar il-penthouses xi xhur qabel. L-attur qatt ma lmenta maghhom dwar ix-xoghol li kien qed isir jew jekk kienx qieghed ikun hemm dewmien inkella le. Jaf li l-attur kien ilmenta bil-bosta mal-Perit Zammit ghall-ammont kbir ta` hadid li kellu jintuza fis-soqfa. Huma ma kellhomx pjanti. Id-diretturi ta` Goliath kienu kontinwament jilmentaw mal-attur dwar il-fatt li l-perit li ma kienx qed imur fuq il-post. Kif ukoll dwar il-fatt li ma kellhomx pjanta f` idejhom. Sostna li l-attur li kien qed izomm milli jitlesta x-xoghol peress li l-affarijiet bejn l-attur u l-perit tieghu kienu jimxu b`ritmu ferm anqas mir-ritmu tal-bennejja. Gieli ra lil

Martin Spiteri jcempel lill-attur jew lill-Perit Zammit biex jistaqsi dwar x`kellu jaghmel bhala hadid fis-soqfa. Huwa qatt ma ra lill-perit. Skond Martin Spiteri pero` l-perit kien mar darba biex ikejjel fis-sular ta` fuq il-garages u cioe` fil-livell tat-triq.

Ikkunsidrat :

III. <u>Risultanzi</u>

Mir-riassunt tal-provi fuq riferit huwa altru milli evidenti li din il-Qorti tinsab rinfaccjata b`zewg verzjonijiet differenti u kontrastanti ; min-naha l-wahda, il-verzjoni tal-attur li jsostni li ghandu jigi dikjarat li l-kumpanija konvenuta lestiet ix-xoghol fl-10 ta` April 2007 u per konsegwenza ghandha tigi kkundannata thallsu multa, kif ukoll ghandu jigi dikjarat li l-privilegg specjali numru 21669 ta` l-2007 kien gie iskritt wara li ghaddew ix-xahrejn ta` l-Art 2029 tal-Kap 16 ; u min-naha l-ohra, hemm l-insistenza ta` Goliath illi x-xoghol tlesta fis-27 ta` Settembru 2007, u ghalhekk il-privilegg kien iskritt fit-terminu ta` xaghrejn skond l-Art 2029 tal-Kap 16, u dan barra mill-fatt illi kwalsiasi kien kagun tal-attur mhux taghhom.

Fis-sentenza taghha tal-24 ta` Marzu 2004 fil-kawza **`<u>Xuereb et vs</u> Gauci et`** il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri qalet hekk dwar konflitt ta` provi fil-kamp civili –

"Huwa pacifiku f`materja ta` konflitt ta` versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha :

1) Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista` tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra ; u

2) Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur".

*Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "**Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma**", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta` Novembru, 2001.*

*Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f`kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (**Kollez. Vol L pII p440**)."*

(ara wkoll : "**<u>Bugeja vs Meilak</u>**" – **<u>PA/TM</u>** – 30 ta` Ottubru 2003 ; "Kmandant tal-Forzi Armati ta` Malta vs Difesa" – **<u>PA/PS</u>** – 28 ta` Mejju 2003 ; "Farrugia vs Farrugia" – **<u>PA/CC</u>** – 24 ta` Novembru 1966)

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**<u>PA/PS</u>**) tat-28 ta` April 2003 fil-kawza "**<u>Ciantar vs Curmi noe</u>**" ipprecizat hekk –

"*Huwa ben maghruf f`materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f`dak l-istat ta` perplessita` li minhabba fihom ma tkunx tista` tiddeciedi b`kuxjenza kwieta jew jkollha b`konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta` in dubio pro reo ;*

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta` azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta` dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-

*htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (**Vol. XXXVI P I p 319**)"*

(ara wkoll : "**Camilleri vs Borg**" – **Appell Civili** – 17 ta` Marzu 2003 ; "**Zammit vs Petrococchino**" – **Appell Kummercjali** – 25 ta` Frar 1952 ; "**Vassallo vs Pace**" – **Appell Civili** – 5 ta` Marzu 1986)

Dwar il-verzjoni tal-attur, l-ewwel li tinnota huwa l-fatt li l-attur ma ressaq lill-ebda persuna sabiex tikkorrabora l-verzjoni tieghu. La ressaq lill-Perit Anton Zammit, li kien il-perit inkarikat minnu ghall-progett. U lanqas ressaq bhala xhud lil Philip Farrugia, id-direttur l-iehor tas-socjeta` konvenuta, li skond l-attur, tant kien kuntent bil-kwalita` u bil-heffa tax-xoghol tieghu, u ma kellux problemi mieghu, illi sahansitra tah xoghol iehor fuq livell personali fl-ambitu tal-istess progett. Din l-assenza tixhet dubbji f`mohh il-Qorti dwar ir-raguni ghal strategija processwali ta` din ix-xorta meta l-attur messu jaf illi l-oneru tal-prova tal-istanza tieghu tispetta lilu.

Il-Qorti tinnota wkoll li fil-kors tal-gbir tal-provi tieghu, l-attur kien obbliga ruhu illi jipprezenta kopja tal-permessi tal-MEPA dwar l-izvilupp tal-propjeta` in kwistjoni. Eppure l-attur baqa` ma pprezentax il-permessi. Bil-konsegwenza illi spiccaw jigu esebiti minn Goliath, li bhala konvenuta ma kellha l-ebda obbligu li tipprova xejn.

Minn esami tad-dokumenti tal-MEPA, jirrizultaw diskrepanzi li jikkontrastaw mal-verzjoni tal-attur. Mix-xiehda ta` Ivor Robinich jirrizulta li l-linja tal-bini nghatat fit-3 ta` Novembru 2008. Mhux eskluz li l-attur seta` gab linja tal-bini b`mod informali qabel dik id-data u qabad jibni, izda ma ressaq l-ebda prova biex juri li kellu l-linja tal-bini ufficjali <u>qabel</u> id-data li kienet indikata bil-gurament mir-rapprezentant tal-MEPA.

L-attur lanqas ma ressaq xi sembjanza ta` prova li matul ix-xogholijiet u wara l-31 ta` Dicembru 2006 (ossija z-zmien meta skond il-ftehim Dok A kellu jitlesta x-xoghol kollu) kien ilmenta mas-socjeta` konvenuta u widdibha li kien qieghed jippretendi l-hlas tal-penali skond il-ftehim. Mill-banda l-ohra, il-haddiem ta` Goliath, Rueben Desira (li xehed bl-affidavit izda li tieghu ma sarx kontroezami) ikkonferma li d-dewmien kien unikament htija tal-attur u li l-attur ma kienx ilmenta maghhom li x-xoghol kien qed idum biex jitlesta. L-ilmenti tal-attur bdew meta l-imghallem talab li jithallas tax-xoghol tieghu.

L-attur lanqas ma gab prova dwar x`kienet id-differenza bejn il-washrooms li kienu gew approvati fil-permess originali, u l-penthouses li saru minflok il-washrooms. Il-permess ta` dawn hareg fit-13 ta` Gunju 2007. L-attur xehed illi ghalkemm il-permess tal-MEPA hareg tard, Goliath kienet gia` bniet il-penthouses. Qal ukoll li ftit kien hemm divergenzi fil-kejl ta` bejn il-washrooms approvati u l-penthouses. Madanakollu, x` kienu dawn id-divergenzi jew xi prova ohra biex jissostanzja li l-penthouses inbnew u tlestew ferm qabel ma` nhareg il-permess, ma tressqet bl-ebda mod. Il-permess originali bin-numru 6750/04 ma kienx prezentat mill-attur biex juri d-divergenzi "minimi" li skond l-attur kien hemm. Inoltre, dan il-permess kien jirrigwarda wkoll mhux biss penthouses izda bdil ta` uzu minn garage ghal *class 4 shop*. L-attur ma ressaqx prova dwar ix-xogholijiet li kien involuti fil-bdil tal-uzu u lanqas dwar id-data tat-tlestija.

Huwa fatt accertat illi l-attur biddel kif xtaq l-izvilupp tal-progett bla ta l- pjanti lis-socjeta` konvenuta. Hekk xehdu Martin Spiteri u Rueben Desira u ma kienux kontradetti mill-attur. Anzi din il-Qorti ssib fix-xiehda tal-attur sostenn ta` dak li xehdu dawn il-persuni meta qal illi kieku ntalab jaghti l-pjanti, hekk kien jaghmel.

Biex jipprova l-allegazzjoni tieghu li x-xoghol tlesta f` April 2007, l-attur jaghmel enfasi fuq il-kontenut ta` ittra li rcieva minghand Martin Spiteri bid-data tal-14 ta` Gunju 2007 (Dok C a fol 40). L-ittra taqra hekk –

Nirreferi ghall-ahhar statement tieghek fejn inti qed tghid li x-xogholijiet mhux lesti gewwa z-Zurrieq.

Jiena qed nistenna deskrizzjoni bil-miktub tax-xoghol li fadal xiu jsir u jien lest sabiex niegi u nkompli dak li qed tghid li fadal.

Huwa nuqqas tieghek li inti ma ghamilx kuntatt mieghi rigward dak ix-xoghol li fadal. Tinsiex li jien spiccajt miz-Zurrieq fl-10 ta` April 2007.

Ghar-rigward tal-kontrabejt, kont inti li zammejtni minhabba l-electrician tieghek ghax ma kellu xejn lest u s`issa ghadek ma nformajtni qatt.

Huwa evidenti mill-assjem tal-ittra li x-xoghol ma kienx ghadu lest. U ndikattiv ukoll illi l-attur stess kien qieghed ighid illi x-xoghol ma kienx ghadu tlesta. U Martin Spiteri kkonferma ghaliex ix-xoghol ma kienx tlesta. Ghal din il-Qorti, ir-riferenza ghall-10 ta` April 2007 fl-ittra mhix prova konklussiva li x-xoghol kien lest fl-10 ta` April 2007 ghaliex mhux hekk irrizulta li kien il-kaz. L-attur sostna li x-xoghol li kien ghadu ma tlestiex u semma x-xoghol ta` l-opramorta, bankina u kontrabejt. Fil-fatt ighid illi nkarika lid-direttur l-iehor tal-kumpanija konvenuta fuq bazi personali biex jaghmel ix-xoghol. L-attur ma ressaq l-ebda prova ohra ghajr il-kelma tieghu dwar ix-xoghol li Spiteri kien qallu fl-ittra biex jindikalu. Din il-Qorti mhijiex konvinta bl-assjem ta` dak mistqarr mill-attur minghajr korraborazzjoni.

L-attur ighid illi fil-kontijiet ta` Martin Spiteri fosthom Dok XXX1, Dok R5 u Dok Z1 kien hemm indikat ix-xogholijiet fuq il-penthouse li kien ifisser illi x-xogholijiet fil-penthouse kienu saru minkejja ma kienx ghadu hareg il-

permess ta` zvilupp. Madanakollu, anke li kieku wiehed kellu jaccetta li x-xoghol kollu fil-penthouse tlesta, din xorta wahda mhijiex prova konklussiva li x-xoghol intier kien tlesta u kompletat. Din il-Qorti tinnota wkoll illi fid-Dok Z2 ppreparat mill-attur a fol 169, hemm indikat illi l-penali kienet tkopri minn *"01.01.07 – 10.10.07"*. Jista` jkun li dan kien zball peress li l-kalkolu imbaghad sar fuq mitt (100) jum u mhux fuq il-kumulu ta` granet ta` bejn l-1 ta` Jannar 2007 sal-10 ta` Ottubru 2007 izda il-Qorti xorta wahda tghid illi l-kontenut ta` dak id-dokument huwa indikattiv ta` kemm l-attur innifsu mhuwiex cert mid-data ta` meta tlesta x-xoghol kollu. Dan qed jinghad fil-kuntest tad-Dok XYZ 1 a fol 211 tal-process, li fih ghalkemm hemm id-data tas-6 ta` Awissu 2007, hemm imnizzel b`kitba ta` l-attur stess, hekk kif ikkonfermat minn Martin Spiteri u mill-attur innifsu permezz ta` dikjarazzjoni a fol 197 tal-process, illi "*works is still not completed."* Din id-dikjarazzjoni tal-attur hija prova li ma thallix dubju ta` kemm il-verzjoni tal-attur fl-assjem taghha mhijiex affidabbli u konvincenti.

Il-verzjoni ta` Martin Spiteri, bhala direttur tal-kumpannija konvenuta, ghandha *luci ed ombre.* X`hin wiehed iqis ix-xiehda tieghu fil-kumpless taghha, partikolarment id-diversi kontroezamijiet li ghalihom kien sottopost, huwa evidenti li hawwad fid-deposizzjonijiet tieghu. Issikkat biex jispjega kif hareg kont f` data f` Marzu 2007 u skond hu kien ghadu ma waqafx mix-xoghol fuq is-sit sa Settembru 2007, Spiteri qal illi li l-kont nhareg qabel u li huwa kien baqa` jahdem fuq is-sit billi jnaddaf u jhalli l-ghodda tieghu hemm u jaghmel xogholijiet ohra li baqa` qatt ma ddeskriva fid-dettal. Jista` jkun li certi risposti evasivi u nkonkludenti kienu ntizi sabiex ma tkunx ippregudikata l-pozizzjoni tas-socjeta` konvenuta peress li jaghmel hafna sens li wara li jinhareg il-permess ufficjali, jkun mehtieg li jsiru xogholijiet biex kollox ikun in linea, partikolarment meta jigi kkunsidrat li fil-futur, ikun hemm bzonn il-*compliance certificate* mahrug mill-MEPA biex jinhargu meters tad-dawl u ilma. Huwa verosimili li wara li hareg il-permess ufficjali, is-socjeta` konvenuta kienet ghadha ghaddejja b` xogholijiet

fl-istess zvilupp. Martin Spiteri kien incert u konfuz x`hin ittenta jfisser kif wasal ghall-kontijiet finali li kienu dovuti skond hu mill-attur. Fi kwalunkwe kaz, irrizulta li Spiteri huwa inalfabeta u l-kalkoli jsir minn haddiehor, fosthom it-tifla tieghu.

In konkluzjoni, rinfaccjata kif inhi b`konflitt ta` verzjonijiet, izda l-aktar b`verzjoni tal-attur li ghazel triq li ma jsostnix bi provi oggettivi u korraborativi l-allegazzjonijiet tieghu, din il-Qorti fil-kaz tal-lum m`ghandhiex ic-certezza morali li twassalha biex tikkonkludi illi l-attur irnexxielu jaghmel il-prova fuq bilanc ta` probabilitajiet tal-kawzali u tat-talbiet tieghu fil-kawza tal-lum.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa` l-eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta, tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kollha jibqghu a kariku tal-attur.

< Sentenza Finali >

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