Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Civili numru:- 7/2014AE

Joseph Falzon (KI 170080M)

vs

Pio Camilleri (KI 967650M) u P & JC Company Limited (C 5153)

L-Erbgha, 16 ta' Dicembru 2015.

Il-konvenuti appellaw minn decizjoni tat-Tribunal ghal Talbiet tal-Konsumatur tas-16 t' April 2014 li permezz taghha l-kumpanija ntimata giet ordnata thallas lill-attur is-somma ta' elf u hames mitt ewro (€1,500), bl-ispejjez.

Mill-atti jirrizulta li l-attur ipprezenta avviz quddiem it-Tribunal dwar allegat ksur ta' ftehim da parti tal-konvenuti li minkejja li kienu obbligati li jaghmlu t-tikhil ta' barra ta' appartament f'Hal Ghaxaq bil-graffiato, minflok huma kahhlu b'materjal inferjuri ghall-graffiato. Il-materjal uzat wahdu ma kienx kompletament protettiv kontra l-elementi tan-natura, primarjament ix-xita, b'konsegwenza li t-tikhil ta' gewwa l-appartament li kien tal-gibs sofra hsarat.

Il-konvenuti min-naha taghhom irribattew li l-ftehim (datat 2 ta' Frar 2010) kien sar ma' terza persuna u ghalhekk huma m'ghandhomx relazzjoni guridika mal-attur, oltre l-fatt li l-konvenut Camilleri ma kienx parti mill-ftehim imsemmi. Fil-mertu, il-konvenuti argumentaw li t-tikhil ta' barra bil-graffiato li ssemma fil-ftehim in kwistjoni kien qieghed jirreferi biss ghall-faccata tal-blokk appartamenti u mhux ghall-hajt divizorju.

L-aggravji tal-appellanti huma li:-

1. Il-ftehim tat-2 ta' Frar 2010 huwa *res inter alio acta* ghall-appellat;
2. It-Tribunal ma ddecidiex formalment li l-intmat Pio Camilleri ma kienx legittimu kontradittur ghall-proceduri odjerni minkejja li effettivament ikkundanna biss lill-kumpanija konvenuta sabiex thallas is-somma likwidata;
3. Fil-mertu, kkontestaw l-interpretazzjoni li nghatat ghall-ftehim in kwistjoni, kif ukoll li t-Tribunal ghadda biex jillikwida s-somma mitluba mill-attur minghajr ma tressqet prova li tiggustifika l-ammont mitlub.

Fit-twegiba tieghu l-appellat irribatta l-argumenti mressqa mill-appellanti u talab lill-Qorti

tikkonferma s-sentenza tat-Tribunal.

Fil-21 ta' Jannar 2015 saret it-trattazzjoni tal-partijiet.

Mill-ftit provi li hemm fl-atti jirrizulta li:-

i. Fit-2 ta' Frar 2010 is-socjeta konvenuta u certu Noel Falzon iffirmaw kuntratt ta' appalt sabiex isir xoghol ta' finishing tal-appartament numru tnejn (2), Blokk F, Hal Millieri Apartment fi triq progettata bla isem fi Triq in-Nigem kantuniera ma' Triq il-Lellux, Ghaxaq, li l-istess Falzon obbliga ruhu li jixtri minghand l-istess kumpannija b'konvenju li sar dakinhar stess;
ii. Fit-28 ta' Marzu 2011 l-attur xtara minghand is-socjeta konvenuta *"...... the shell apartment marked internally number two (2) situated on the first (1st) floor and forming part of block without official number but marked with letter F, Tal-Millieri Apartments in a new projected Street in Triq in-Nigem corner with Triq il-Lellux, Ghaxaq"*.

L-ewwel aggravju.

L-appellanti jishqu li l-ftehim tat-2 ta' Frar 2010 hu *res inter alio acta* ghall-appellat ghax gie ffirmat bejn il-kumpanija konvenuta u certu Noel Falzon. L-attur ma jissemmiex.

Il-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta (i) ftehim datat 2 ta' Frar 2010[1] iffirmat bejn Pio Camilleri ghan-nom tal-kumpanija P & JC Company Limited u Noel Falzon, li b'referenza ghal konvenju li kien sar bejniethom dwar appartament f'Hal Ghaxaq, qablu dwar xi xoghlijiet li kellhom isiru u l-hlas ghall-istess; (ii) kuntratt ta' bejgh u trasferiment tal-istess appartament **fi stat ta' gebel u saqaf** minghand Pio Camilleri ghan-nom tal-kumpanija P & JC Company Limited lill-attur Joseph Falzon datat 28 ta' Marzu 2011[2]; (iii) xhieda guramentata u mhux kontradetta tal-attur li tghid li minhabba li huh ma kienx wasal fil-ftehim mal-konvenuta, *"kien waqa' kollox fuqu"*[3].

Il-kuntratt ta' appalt kien intrinsikament konness mal-kuntratt ta' bejgh tal-appartament fi stat ta' gebel u saqaf. Fuq bazi ta' probabilta', il-verzjoni tal-attur ghandha mis-sewwa. Hu ghalhekk evidenti li sehhet novazzjoni, billi l-attur ha post huh ukoll fuq il-kuntratt ta' appalt.

Tieni Aggravju.

Ilment iehor tal-appellanti huwa n-nuqqas tat-Tribunal li jiddeciedi formalment l-eccezzjoni li l-konvenut Pio Camilleri ma kienx legittimu kontradittur ghall-proceduri odjerni. Mill-atti jirrizulta li fil-kuntratti Pio Camilleri fil-kuntest tal-fattispecje tal-kaz kien wiehed ta' rapprezentanza tal-

[1] Fol. 17 tal-inkartament tal-appell.

[2] Fol. 18 *et seq* tal-inkartament tal-appell.

[3] Seduta tat-12 ta' Marzu 2013 a fol 8 tal-inkartament tat-Tribunal.

kumpanija appellanti.

Mill-atti hu evidenti li fis-sentenza t-Tribunal ma ddecieda xejn dwar il-posizzjoni ta' dan il-konvenut. Hu wkoll car li Pio Camilleri personalment ma kellu x'jaqsam xejn f'din il-kwistjoni gialadarba l-kontrattazzjoni saret bejn is-socjeta konvenuta u l-attur.

'Il fatt li t-Tribunal ma ddecidiex dwar l-eccezzjoni li Pio Camilleri m'huwiex legittimu kontradittur, ma tax lok ghal xi pregudizzju ghaliex il-parti dispozittiva tas-sentenza tat-Tribunal taqra hekk:-

"It-Tribunal, qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti, u jordna lis-socjeta ntimata thallas is-somma ta' elf u hames mitt ewro (€1,500) u bl-ispejjez kontra s-socjeta ntimata".

Ghalhekk hu evidenti li kontra Pio Camilleri ma nghatatx sentenza.

<u>Tielet Aggravju</u>.

Il-qorti ser tibda biex tirriproduci x'jinghad fl-avviz tat-talba:

"Jien qed nitlob li l-kundizzjoni numru 1 msemmija fil-ftehim li sar fi 2/2/2010 bejni u bejn P & J Co Ltd (ftehim mehmuz) cioe' t-tikhil ta' barra bil-graffiato issir kif miftiehem.

Kuntrarjament ghal dan il-ftehim dan it-tikhil sar b'materjal tradizzjonalment Malti (sfrakas) li huwa ferm inferjuri mill-materjal tal-graffiato.

Ta min isemmi li dan il-materjal Malti ta' sfrakass wahdu m'huwiex kompetament protettiv kontra l-elementi tan-natura, primarjament kontra l-ilmijiet tax-xita. Konsegwentement ta' dan, it-tikhil ta' gewwa ta' l-appartament li maghmul mill-gibs sofra xi hsarat".

Fir-rikors tal-appell jinghad:-

"Illi b'kull rispett huwa nkoncepibbli illi wiehed jippretendi illi l-hitan ta' shafts u l-hitan divizorji jinksew bil-graffiato. Illi l-graffiato jintuza biss mal-faccata tal-bini u huwa naturali illi meta fil-ftehim jissemma t-tikhil ta' barra hawn qed isir riferenza ghall-faccata" (fol. 3).

Il-qorti tosserva:-

i. Fil-kuntratt ta' appalt jinghad li x-xoghol kellu jinkludi *"1. Il-kisi ta' gewwa bil-gibs u tikhil ta' barra bil-graffiato"*.

ii. Mis-sentenza tat-Tribunal, hu evidenti li qabel mat-tezi tal-attur li l-kisi fuq barra kellu jsir kollu graffiato izda parti minnu ma sarx. It-Tribunal qal: *"... jinnota illi x-*

xoghol ghalkemm sar kien ta' kwalita' inferjuri u mhux komplut". Hu principju stabbilit mill-gurisprudenza[4] li fejn jitressaq aggravju dwar apprezzament tal-provi, qorti ta' revizjoni ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-provi biss ghal raguni gravi.

iii. Is-socjeta konvenuta ghazlet li ma tressaqx provi. A bazi ta' dak li jinghad fl-iskrittura fuq imsemmija, it-Tribunal kellu kull dritt li jikkonkludi li x-xoghol li sar kien ta' kwalita inferjuri. Skont il-ftehim tat-2 ta' Frar 2010, ix-xoghol li s-socjeta konvenuta kellha taghmel fl-appartament in kwistjoni kien jikkonsisti fil-*"**finishes <u>kollha</u>**"* tal-partijiet li jissemmew fil-ftehim. Wahda minnhom kienet *"il-kisi ta' gewwa bil-gibs u **tikhil ta' barra bil-graffiato**".* Ma saret l-ebda distinzjoni bejn il-hitan ta' barra u lanqas ma gie ndikat li xi partijiet mit-tikhil ta' barra kellu jsir b'xi materjal iehor. Japplika ghalhekk il-principju generali tal-ligi civili li meta l-kliem miftiehem bejn il-partijiet huwa car, m'hemmx lok ghal interpretazzjoni[5]. It-tezi tal-appellanti li dik il-frazi kienet qeghda tirreferi biss ghall-faccata ta' barra baqghet biss dikjarazzjoni mhux pruvata.

iv. Dwar l-ilment tal-appellanti fir-rigward tas-somma ta' €1,500 li s-socjeta konvenuta giet kundannat thallas lill-attur, it-Tribunal jaqta' l-kwistjonijiet quddiemu wkoll skond l-ekwita'[6]. F'kull kaz il-qorti tqies li s-somma ta' €1,500 hi gusta meta tikkunsidra:-

(a) Ix-xoghol li effettivament ma sarx kif suppost u ghalhekk kien ta' kwalita' inferjuri
(b) Perkolazzjoni ta' ilma fil-fond li ghamlet hsara fix-xoghol tal-gibs fl-appartament tal-attur.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-appell bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-kumpanija ntimata P & JC Company Limited. Ghal kull buon fini tikkonferma li l-konvenut Pio Camilleri m'ghandu jaghti xejn lill-attur.

Anthony Ellul

---

[4] Ara fost ohrajn **Joseph Grech Sant noe vs L-Avukat Dr Riccardo Farrugia et noe** deciza nhar it-28 ta' Frar 1997 mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri).

[5] Art.1002 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

[6] Artikolu 21 tal-Att dwar l-Affarijiet tal-Konsumatur (Kap 378).