QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

Magistrat
Dr. Consuelo Scerri Herrera LL.D. DIP. MATR. (Can.)

Seduta mizmuma llum, 16 ta' Novembru 2016

Rikors Numru: 155/15 CSH

Peter Brincat u Mark Debono

vs

Carmine di Cicco

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-2 ta' Gunju 2015, li permezz tieghu l-atturi talbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallashom is-somma ta' hdax-il elf, erbgha mija wiehed u erbghin Ewro w erbghin centezmu (€11,441.40) rapprezentanti spejjez inkorsi fl-appartament numru 4, Mimosa Court, Triq Luigi Apap, St. Julians proprjeta' tal-intimat, jew kull somma li tista' anke tigi likwidata, okkorrendo anke permezz ta' periti nominandi u jhallashom l-istess ammont ta' hdax-il elf, erbgha mija u wiehed u erbghin Ewro u erbghin centezmu (€11,441.40) jew somom verjuri likwidati.

Bl-ispejjes u interessi legali sad-data tal-hlas effettiv inkluz dawk ta' l-ittra ufficcjali tas-16 ta' Jannar 2015 u tal-mandati kawtelatorji relattivi.

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' uhud mill-appartamenti gewwa l-blokka Mimosa Court, Triq Luigi Apap, St. Julian's.

Illi huma xtaqu jizviluppaw l-arja tal-imsemmija appartamenti u in effetti ghamlu applikazzjonijiet ufficjali sabiex jikkompletaw tali zvilupp.

Illi qabel ma bdew l-imsemmija xoghlijiet li llum gew kontemplati huma kienu avvicinaw lill-intimat Carmine Di Cicco proprjetarju tal-Appartament numri 4 u 8, Mimosa Court, Triq Luigi Apap, St. Julian's sabiex jipproponulu sabiex jizviluppa parti mill-arja tieghu.

Illi kif ser jirrizulta fil-kawza ntlahaq ftehim u kien gie redatt anke kuntratt notarili li jirregola tali assenjazzjoni tal-arja.

Illi minhabba esigenza u talba tal-intimat kien gie mitlub jinbdew ix-xoghlijiet necessarji ghal tali ftehim qabel gie ffirmat il-kuntratt finali u dan peress illi l-imsemmija proprjeta' tal-intimat hija proprjeta' li tinkera regolarment, inbdew ix-xoghlijiet meta din ma kinitx ser tkun mikrija u sabiex ma jinholoq ebda inkonvenjent lill-istess intimat.

Illi ghalkemm ix-xoghlijiet kollha gew kontemplati a spejjez tal-atturi l-intimat naqas li jassenja l-arja kif pattwit bil-konsegwenza illi l-atturi ma setghux jizviluppaw l-istess arja.

Illi l-intimat ghalhekk gwadanja u arrikkixxa ruhu ngustament ghaliex meta gew kompletati x-xoghlijiet kollha nfurmahom li kellu problema ma' Marisa Ciappara u ma setax aktar jonora l-ftehim maghhom.

Illi l-intimat intrabat illi jhallas u jikkumpensa lill-atturi ghal kull spiza u ammonti li hallsu fil-proprjeta' tieghu u anke pprezentawlu ricevuti varji in sostenn.

Illi ghalkemm interpellat diversi drabi baqa' inadempjenti u kellha ssir din il-kawza.

Rat l-affidavit ta' **Peter Brincat** (I.D. 97685M) u **Mark Debono** (183983M) fejn iddikjaraw bil-gurament:

Illi fis-26 ta' April, 2012 Peter Brincat u Mark Debono, imsemmija bhala l-izviluppaturi 'the developers', u Daniel Camenzuli dahlu f'konvenju ma' Paris Estate Limited (C38137) ghax-xiri tal-arja fuq il-blokka appartamenti Mimosa Court, Sir Luigi Apap Street, St. Julian's, blokka ta' tnax-il (12) appartament. L-arja kienet maqsuma f'erba' units kif gej (PA/01781/12):

Flat 13, proprjeta' ta' Mark Debono, sovrastanti l-appartamenti numri 1,2,5,6,9,10.
PH 15, proprjeta' ta' Daniel Camenzuli, sovrastanti l-appartament numru 13.
Flat 14, proprjeta' ta' Peter Brincat, sovrastanti l-appartamenti numri 3,4,7,8,11,12.
PH16, proprjeta' ta' Peter Brincat u Mark Debono.

Fid-29 ta' April, 2013 Peter Brincat iltaqa' mas-Sur Carmine Di Cicco, proprjetarju tal-appartamenti numri 4, 7 u 8 u mas-Sinjura Marisa Ciappara, ko-proprjetarji tal-appartament numru 12 (mart is-Sur Herman Ciappara). Dawn l-appartamenti jwasslu ghan-naha ta' wara tal-bini (skond pjanti annessi). F'din il-laqgha is-Sur Peter Brincat iddiskuta l-possibilita' li jakkwista l-arja ta' fuq il-bitha ta' wara ta' Flat 4 sabiex b'hekk jikber l-ispazju ntern u allura Flat 14 u PH16 ikunu jistghu jikbru billi jigu zviluppati units fl-arja z-zejda.

Kemm is-Sur Di Cicco kif ukoll is-Sinjura Ciappara dehru entuzjasti b'din l-idea w xtaqu jmexxu. Kienu ftehmu li l-ispejjez zejda inkorsi, bhal spejjez ta' perit, insurance, MEPA u spejjez ta' kostruzzjoni (shell) kellhom jigu sopportati

mill-izviluppaturi. Is-Sur Di Cicco ried li l-izvilupp il-gdid jitlesta sal-'*finished state'* u li l-izviluppaturi jaghmlu xoghlijiet ta' zebgha w manutenzjoni ohra relatati ma' Flat numru 4 kif ukoll li jibnu w ilestu kamra tal-banju go Flat 4 a spejjez taghhom.

L-izviluppaturi nfurmaw lis-Sur Di Cicco li l-awtoritajiet kompetenti ma kienux se johorgu l-permessi ghall-bini tal-imsemmija kamra tal-banju, izda dan wiegeb li ma kienx interessat fil-permessi izda ried din il-kamra tal-banju akkost ta' kollox ghax b'hekk kien joghla l-valur tal-proprjeta'. Hawnhekk l-izviluppaturi qalulu li ma kienux lesti li jissopportaw l-ispejjez relatati ma' konnessjoni ta' '*water drains'* mad-'*drains*' ezistenti ghax biex isir dan kien mehtieg li jinqala' l-madum fl-appartament u mbaghad jerga' jsir. Pero' s-Sur Di Cicco baqa' jinsisti w talab lill-izviluppaturi jqabbduhom mad-'*drains*' tal-bitha.

Intlahaq ftehim verbali u l-izviluppaturi ddikjaraw li ghalihom dan il-progett seta' jkun vijabbli biss jekk ix-xoghol isir fl-istess zmien li tkun qed tigi zviluppata l-arja u jekk tali ix-xoghol isir mill-istess haddiema li jkunu qed jahdmu fuq il-progett originali. Ix-xoghol kellu jsir tul Settembru w Ottubru meta l-appartamenti jkunu battala. Gie miftiehem mill-partijiet kollha li l-proprjeta' tkun trasferita qabel ma jibdew ix-xoghlijiet.

In bona fede, l-izviluppaturi kienu applikaw ghal emenda (zvilupp) minuri fuq il-progett ezistenti u kienu nkorrew l-ispejjez necessarji ghal tali zvilupp (Appendix A) li jinkludu l-hlasijiet ta' JB Architects.

Matul ix-xahar ta' Gunju il-konvenut kien ikkuntatta lill-izviluppaturi fejn infurmhom illi fl-Flat 4 kien ser ikun vojt mit-Tnejn 24 ta' Gunju 2013 sal-Hadd 30 ta' Gunju u li setghu jibdew ix-xogholijiet fuq l-estensjoni. L-izviluppaturi kienu nfurmaw lill-konvenut li n-nutar taghhom kien ghadu ma rredigiex il-kuntratt u dwar dan il-konvenut kien wiegeb li kelmtu kienet tiswa

iktar minn kuntratt u li l-bidu ta' tali xogholijiet waqt li l-proprjeta' tkun vojt zgur kienet ser tibbenefikhom peress li huma ma kienux ser ihallsuh tal-kera meta eventwalment jibdew bix-xogholijiet fil-propjeta' tieghu.

L-izviluppaturi komplew bix-xogholijiet in buona fede u rrangaw biex l-haddiema jibdew ix-xogholijiet kif miftiehem. It-twaqqiegh u l-kostruzzjoni saru minn Sander Attard u l-finishing works arum inn Ludvig Calleja. Kien it-Tnejn 24 ta' Gunju 2013 meta dawn marru biex jibdew ix-xoghol u sabu lin-nies gol flat u ghalhekk ix-xoghol beda jumejn wara. Dan id-dewmien kien iffisser li x-xoghol ma tlestiex sat-30 ta' Gunju 2013 u l-inkwilini li kienu krew il-proprjeta' mit-30 ta' Gunju 'il quddiem kellhom jitpoggew go hotel, liema akkomodazzjoni kellha tithallas mill-izviluppaturi stante li l-konvenut rrifjuta li jhallas.

Meta kien inbeda x-xoghol il-konvenut kien gie nfurmat mill-haddiema illi ma kienx possibli li jkun hemm toilet installat fl-estensjojni stante li ma kienx hemm il-connections sanitarji fil-bitha. Ghalhekk il-konvenut kien staqsa li jsier bidet flok toilet. Ix-xogholijiet kienu kompluti b'mod li s-saqaf tal-estensjoni kien iservi bhala l-art ta' Flat 8 u ghalhekk ma kienx ser ikun espost ghax-xita bhal saqaf normali.

Matul Awwissu u Settembru, l-izviluppaturi nsistew li l-konvenut jghaddilhom kopja original ital-kuntratti tax-xiri tieghu tal-Flats 4 u 8 halli n-nutar ikun jista jiffinalizza l-kuntratt ta' bejgh. Stante li Di Cicco dam ma kkonferma d-draft contract li kien inghatalu, dan wassal sabiex ix-xogholijiet fuq l-arja li kienet giet mixtrija originarjament damu ma nbdew.

Aktar tard max-xahar kien gie miftiehem li l-kuntratt kellu jigi ffirmat it-Tnejn 30 ta' Settembru fl-ufficju tan-nutar tal-izviluppaturi. Dakinhar li kellhom jiltaqghu, il-konvenut kien infurmhom li kellu xi jghid ma' Mrs Ciappara u ghalhekk ma kienx ser jiffirma l-ftehim. Huma ghalhekk kelmu lil Mrs

Ciappara fejn infurmathom li l-konvenut ma riedx itiha d-dirtt li testendi l-propjeta' taghha (Flat 12) li tinsab fuq Flats 8 u 4.

Ghalhekk huma kellmu lill-konvenut u nfurmawh li kien hemm ftehim verbali fis-sehh u li diga' kienu inkorrew l-ispejjez fi Flat 4 fejn hu nfurmhom li jekk ma jasalx ghal arrangement ma' Mrs Ciappara, hu kien ser jirrifondi l-ispejjez kollha li huma kienu inkorrew.

Fis-7 ta' Ottubru l-izviluppaturi kienu nfurmaw kemm lill-konvenut, kif ukoll lil Mrs Ciappara li jekk l-kuntratt ma kienx ser jigi ffirmat sal-10 ta' Ottubru, li hija d-data moghtija lilhom mill-kuntratturi, ix-xoghol ma setghax jigi komplut sas-zmien miftiehem u t-terminu sabiex isiru x-xogholijiet konsistenti fl-estensjoni ma setghax jigi mgedded aktar. Fit-8 ta' Ottubru 2013 is-Sinjura Ciappara infurmat lill-izviluppaturi li l-konvenut xtaq li hija thallsu somma flus sabiex ihallieha tibni fuq l-arja taghha. Il-konvenut informa lill-izviluppaturi li kien konfidenti li kien ser jasal ghal ftehim amikevoli mas-sinjura Ciappara u talab estensjoni ghaz-zmien moghti lilhom mill-izviluppaturi sabiex jispicca x-xogholijiet.

Fis-16 ta' Ottubru 2016 l-izviluppaturi baghtu ultimatum lill-konvenut sabiex jiffirma l-kuntratt u Dr Bisazza, fil-kapacita' tieghu ta' avukat tal-konvenut kien gie avzat ukoll. Matul ix-xahar, il-konvenut kien qalilhom illi ma kienx ser jiffirma l-ftehim mas-sinjura Ciappara bhala sid tal-appartament Nru 12 u qal li kien jaf lil xi hadd li kien interessat li jixtri l-flat u li ghalhekk kien ser jigi redatt ftehim gdid mas-sid il-gdid. L-izviluppaturi nfurmawh li ma setghux ikomplu peress li ma zammetx mad-deadline u li l-haddiema kienu gja bew jizviluppaw l-arja skond il-ftehim originali.

Meta gew mistoqsija sabiex jirrimborsaw l-ispejjez li kienu gew inkorsi mill-izviluppaturi li wara kollox saru biss ghall-beneficcju tal-konvenut, il-konvenut irrifjuta li jhallas u stqarr illi l-istruttura ma saritx kif xtaq hu u li l-propjeta'

tieghu sofriet xi hsarat. Il-hsara kienet tikkonsisti f'perkolazzjoni ta' ilma fl-estensjoni u din kienet responsabbilta' tieghu peress illi huwa ma riedx li x-xogholijiet jitkomplew fuq il-propjeta' tieghu, liema xogholijiet kienu jfissru zieda ta' karma fuq l-estensjoni li saret fil-proprjeta' tieghu u huwa kien responsabbli ghall-manteniment tal-istess estensjoni u sabiex jaghmel il-finishing taghha.

Gew mibghuta diversi ittri lill-konvenut u lill-avukat tieghu Dr Bisazza sabiex jaslu fi ftehim bonarju u jhallas l-ammont dovut pero' l-konvenut qatt ma wasal biex jaccetta. Giet ipprezentata ittra ufficjali f'Jannar 2015 ai termini tal-Artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Huma bhala zviluppaturi kkonfermaw illi s-suespost huwa kollu minnu u li l-konvenut sal-lum il-gurnata ma hallasx l-ammont mitlub fir-rikors promotur, liema somma tirraprezenta hlasijiet li saru ghan-nom tieghu li ahna ntitolati ghalihom.

Rat l-appendix A esebit fl-imkien mal-affidavit tal-atturi nhar it-2 ta' Gunju 2015 u minn ezami tal-istess jirrizulta li hemm lista tal-ispejjez li saru in konnessjoni max-xoghol li sar fil-proprjeta' tal-konvenut li jammontaw ghas-somma ta' hdax-il elf, erbgha mija u wiehed u erbghin Ewro u erbghin centezmu (€11,441.40) (fol. 4). Flimkien ma' din l-appendix hemm numru ta' ricevuti li ma gewx kontestati minkejja li huma fotokopji.

Rat ir-risposta tal-konvenut Carmine Di Cicco pprezentata fil-15 ta' Settembru 2015 fejn eccepixxa:

1. *Illi in linea preliminari, il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici ai termini tal-Artikoli 2149(a) u 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-inkompetenza ta' dina l-Onorabbli Qorti rationae valoris, stante illi jezistu zewg talbiet ghal kundanna ta' hlas tas-somma ta' €11,441.40.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, t-talbiet attrici kif dedotti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom, stante illi kienu proprju r-rikorrenti illi ma onorawx il-ftehim milqugh flimkien mal-intimat, illi wara illi ta' l-ahhar ippermetta illi jsiru xoghlijiet illi minnhom kienu ser jibbenefikaw ir-rikorrenti, huma waqghu lura fuq kliemhom b'dan illi dak originarjament miftiehem ma setax jitkompla u jitwettaq.*

4. *Illi l-intimat ma kellu l-ebda bzonn tal-istruttura konsistenti f'kamra illi tellghu l-intimati a beneficcju taghhom, u kien l-intimat stess illi nfurmahom illi setghu liberament jnehhu tali struttura u jirripristinaw il-fond ghal li kien originarjament.*

5. *Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xoghlijiet ma gewx esegwiti skond is-sengha u arti kif ser jirrizulta. B'rizerva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-intimat fil-konfront tar-rikorrenti.*

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tal-11 ta' Novembru 2015 a fol. 51 tal-atti fejn gie indikat li Dr Matthew Brincat li kien qed jidher ghall-atturi ddikjara li l-ammont pretiz mill-atturi huwa ta' hdax-il elf, erba mija u wiehed u erbghin euro u erbghin centezmu (€11,441.40) u ghalhekk in vista ta' din id-dikjarazzjoni Dr Carlo Bisazza irtira it-tieni eccezzjoni teighu dwar l-inkomptenza *ratione materie*.

Rat illi fl-istess verbal, Dr Bisazza rtira wkoll l-ewwel eccezzjoni tieghu dwar preskrizzjoni.

Joe Camenzuli prodott mill-atturi xehed nhar it-13 ta' Jannar 2016 u spjega illi huwa ghandu l-*penthouse* fuq il-blokk Mimosa Court, Triq Luigi Apap, St. Julians. Spjega illi jaf illi l-atturi filfatt ghandhom proprjeta' fl-istess blokk. Spjega illi l-*owners* tal-*ground floor* ghandhom bitha kbira. Spjega li effettivament dawn li kienu jghixu fil-*ground floor* kienu l-konvenut prezenti li huwa gharaf flimkien ma' Jenny Adams. Spjega li filfatt l-blokk maqsum fi tnejn. Huwa jinsab sovrapost ghal dik il-bitha li tappartjeni lill-konvenut. Spjega li effettivament il-*ground floor* hemm zewg proprjetajiet. Wahda tappartjeni lil Carmine Di Cicco u l-ohra tappartjeni lil Jenny Adams. Il-kamra kellha tinbena fuq il-parti tal-bitha li taghmel ma' ta' Jenny Adams biss. Spjega illi effettivament l-attur kien ghamel arrangament ma' Di Cicco biex isir l-istess haga. Ghalhekk kien hemm zewgt ikmamar u cioe' wahda fuq il-bitha ta' Di Cicco u l-ohra fuq il-bitha ta' Jenny Adams. Din ta' Jenny Adams kien ha jgawdi hu ghax huwa jinsab fuq dik il-parti tal-blokk u fuq dik il-kamra ta' Di Cicco igawdi l-attur ghaliex huma jinsabu fuq dik il-parti u kienu ftiehmu li effettivament il-kmamar kienu ha jibnuhom huma waqt li d-dritt tal-arja kienu ha johduha huma. Effettivament il-kmamar in kwistjoni nbnew mill-istess bennej. Ghalhekk is-sidien tan-naha ta' Jenny Adams hallsu ghal din il-kamra u s-sidien kollha fuq in-naha ta' Di Cicco hallsu ghal din il-kamra. Din tal-proprjeta' ta' Di Cicco thallset minn Peter Brincat u Mark Debono. Naturalment il-kamra hija *finished* ukoll. Spjega illi fuq dik il-parti li taghmel ma' ta' Jenny Adams ma kienx hemm problemi fis-sens li huma bieghuha u kulhadd akkwista dik il-parti tal-*airspace* skont il-ftehim.

Qal li pero' fuq in-naha l-ohra mid-dehra hemm il-problemi u dan ghaliex l-*owner* ma riedx jaghti l-arja wara li effettivament tinbiegh dil-kamra. Huwa kien prezenti meta sar il-ftehim. Naturalment kien prezenti peress li kellu interess. Dan ghaliex hu ghandu 1/3 tal-arja kollu li jinsab sovrapost tal-blokk Mimosa kollu. Hu naturalment kien involut f'dan kollu ghaliex il-kmamar kellhom jinqabdu f'xulxin, is-soqfa taghhom. Tenna li hu lill-konvenut kellmu diversi drabi pero' mhux fuq il-kwistjoni mertu tal-kawza. Seta' qallu biex jasal

f'arrangament peress li kienu l-atturi li bnew il-kamra. Filfatt qeghdin jibnu blokk iehor fil-vicinanzi xi *twenty meters away* u kienu hadu lis-Sur Carmine biex jara x-xoghol ta' dan l-istess bennej.

Stqarr li l-bennej huwa ta' Attard Brothers. Kien ix-xhud li mar jiftah lill-bennej u dan mhux ghall-parti fejn sar ix-xoghol fuq il-proprjeta' tas-Sur Carmine ghaliex hemm s-Sur Carmine jrid jiftah. Pero' jaf li l-haddiema kienu jhabtu l-bieb tieghu u kien jifthilhom. Spjega li meta huma kienu ltaqghu ma' Jenny Adams kienu ltaqghu wkoll mal-konvenut u l-konversazzjoni kienet wahda minkejja li kienu se jinbnew zewgt ikmamar. Spjega li filfatt is-Sur Debono kellu nteress fuq il-parti ta' Jenny Adams ukoll. Jekk kienx hemm xi laqghat wara ma jafx, ma kienx prezenti ghalihom. Kien prezenti ghall-*meeting* preliminari dwar x'effettivament kellu jsir bhala xoghol.

Simon Spiteri prodott mill-atturi xehed nhar it-13 ta' Jannar 2016 u spjega li huwa jaghmel xoghol xoghol ta' *finishing*, installazzjoni ta' madum, elettriku, *plumbing*, katusi, affarijiet bhal dawn ghal rasu. Ix-xoghol ta' Mimosa Court ghamlu kollu. Spjega li filfatt ghamel xi xoghol ukoll konsistenti f'installazzjoni ta' madum, kisi, tibjid, katusi u *plumbing* u dana f'kamra li kienet fil-bitha ta' Jenny Adams u f'kamra ohra bitha ta' wiehed Taljan cioe' tal-konvenut. Spjega li effettivament huwa kien gie avvicinat originarjament minn Joe Camenzuli, Peter Brincat u Mark Debono biex jaghmel dan ix-xoghol b'dawn iz-zewg kmamar fil-btiehi. Filfatt kien qalilhom mill-bidu nett li jekk ma jhallsuhx huma ma kienx ser jaghmel dan ix-xoghol. Huwa thallas xi elfejn ewro ta' dik il-parti tax-xoghol li ghamel fil-kamra fil-bitha ta' De Cicco. Spjega li effettivament il-konvenut kien jara dan ix-xoghol kuljum u effettivament kien jiftahlu hu biex jaghmel dan ix-xoghol. Qatt ma waqqfu milli jaghmel dan ix-xoghol.

Mistoqsi jghid x'jirraprezentaw dawn l-elfejn ewro li huwa thallas spjega li ezattament ma jafx pero' jaf li ghandu l-karti d-dar u obbliga ruhu li fis-seduta

sussegwenti igib il-karti mieghu. Tenna li jaf wkoll kien hemm xi *electrician* jaghmel xi xoghol f'dawn il-kmamar li jismu Ludwig Calleja. Ix-xhud jaf illi huwa thallas tax-xoghol li ghamel ghalih. Mistoqsi jekk setghax kien il-kaz li Ludwig Calleja hareg xi kontijiet ghalih spjega illi jista' jkun. Ezatt ezatt ma jiftakarx pero' ried jaghmel il-verifiki tieghu. Hu u Ludwig Calleja kellhom xi xoghol iehor tas-Sur Camenzuli. Qal li apparti dawn kien hemm xi xoghlijiet ohrajn flimkien.

Rat in-nota tal-atturi pprezentata fit-13 ta' Jannar 2016 fejn gie esebit affidavit bil-lingwa Ingliza ta' **Marisa Ciappara** fejn hija qalet li fl-ahhar ta' April, 2013 hi, li hija co-proprejetarja tal-Flat 12 (mart Mr Herman Ciappara), iltaqet mas-Sur Peter Brincat, zviluppatur ta' Flat 14 u Penthouse 16 sovrastanti Flat 12 u s-Sur Carmine Di Cicco (320718A) bhala sid ta' appartamenti 4, 7, 8. Il-flats 4, 8, 12 u Flat 14 li kien propost li jinbena u Penthouse 16 jkunu kollha fuq xulxin f'Mimosa Court fuq in-naha ta' wara tal-bini. F'din il-laqgha s-Sur Peter Brincat iddiskuta l-opportunita' li jixtri l-arja ta' fuq il-bitha ta' Flat 4 u dan biex izid l-ispazju ta' gewwa tal-appartamenti 4, 8 u 12 u b'hekk jizdied id-daqs tal-bejt li kien se jinbena mis-Sur Brincat go Flat 14 u Penthouse 16.

Il-partijiet kollha iddecidew li jipprocedu b'din il-proposta. L-izviluppaturi offrew li jinkorru huma l-ispejjez relatati mal-arkitett, polza tas-sigurta', spejjez tal-awtorita' tal-ippjanar, u l-bini fi stat ta' gebel u saqaf.

L-izvilupparturi infurmaw kemm lis-Sur Di Cicco u kif ukoll lil Marisa Ciappara innifisha li dan il-progett ikun vijabbli ghalihom jekk ix-xogholijiet strutturali jkunu lesti fl-istess zmien li l-arja taghhom kien qed tigi zviluppata u juzaw l-istess haddiema mqabdin biex ilestu x-xoghlijiet fuq il-progett originali. Gie miftiehem li x-xoghol kellu jsir matul Settembru u Ottubru galadarba l-appartamenti jkunu vakanti u li t-*transfer* tal-proprjeta' jigi ffirmat qabel ma jinbdew ix-xoghlijiet. Il-partijiet kollha qablu. Matul Awwissu 2013 is-Sur Peter Brincat ghamel disponibbli *Datio In Solutum* li permezz tieghu l-arja ta'

kull appartament setghet tigi trasferita lis-Sur Brincat innifsu, sabiex is-sidien tal-flats l-ohrajn ikunu jistghu jiehdu parir legali qabel ma jiffirmaw il-kuntratt.

Sal-ahhar ta' Settembru hija kellha xi disgwid ma' Carmine di Cicco fuq negozju separat u dan skala sakemm baghtu ittri legali lil xulxin.

Malli rcieva dawn l-ittri s-Sur Cicco ried hdax-il elf ewro bhala kumpens talli il-kostruzzjoni ssir fuq l-ispazju tal-arja tieghu ta' Flat 8. Din kienet inaccettabbli ghax kienet bil-kontra ta' dak li kien mifthiem qabel fuq l-ispazju tal-arja fejn kienu involuti terza persuni (is-Sur Brincat). Stante li z-zewg kwistjonijiet ma kinux relatati hi ma setghet tara l-ebda raguni il-ghala s-Sur Di Cicco ried jerga' lura minn dak li kien diga' mifthiem.

Konsegwentement hi kellha immedjatament tinforma lill-izviluppaturi fuq il-kwistjoni li s-Sur Di Cicco qajjem u li dan kien kontra dak li gie mifthiem. Hija ma kienet f'posizzjoni li tiffirma l-ebda kuntratt biex jiprocedi t-trasferiment tal-arja, u apparti dan, parti mill-izvilupp kien diga' mtella u parzjalment komplut fuq l-ispazju tal-arja tas-Sur Di Cicco. Peress li kien hemm dan in-nuqqas ta' qbil, l-izviluppaturi ma pprocedewx biex jizviluppaw l-ispazju tal-arja fuq in-naha taghha ghaliex kienet impossibli ghall-izviluppaturi li jkomplu minghajr il-kunsens tas-Sur Di Cicco. Hi kkonfermat li l-izviluppaturi, sa dak iz-zmien meta gie sfrattat dak li kien miftiehem, kienu zviluppaw parti mill-arja tal-appartament tas-Sur De Cicco. Fil-fatt, Flat 4 kellu kamra mibnija mill-izviluppaturi. Hija iddecidiet ukoll li tpoggi Flat 12 ghall-bejgh u fil fatt gie mibjugh.

Rat illi fit-8 ta' Frar, 2016 l-atturi pprezentaw nota li permezz taghha esebew affidavit ta' Ludwig Calleja u tal-Perit Joseph Bondin.

Ludwig Calleja fl-affidavit tieghu qal illi xi sentejn qabel huwa kien jiehu u jaghmel xoghol ta' finishings fid-djar bi shab ma' certu Keith Balzan Gera minn

Santa Venera. Dawn ix-xoghlijiet kienu jinkludu wkoll tqeghid ta' pajpijiet tal-ilma w drenagg, dawl, kisi u tqeghid ta' madum fost l-ohrajn.

Ftakar li f'xi April tas-sena 2013 kien gie avvicinat minn Peter Brincat u Mark Debono fejn qabbduhom jaghmlu xi xoghlijiet ta' *refurbishment* tal-appartament ta' Carmine Di Cicco. Dawn ix-xoghlijiet kienu jinvolvu kisi, tqeghid tal-madum, estensjoni ta' kamra, bitha, kamra tal-banju gol-kamra li nbniet gdida u bdil tas-servizzi kollha inkluz dawl u ilma. Qal li dawn ix-xoghlijiet gew indikati lilu minn Mark Debono, Peter Brincat u mis-Sur Di Cicco, pero' hu dejjem kellu x'jaqsam ma' Peter. Skond il-ftehim ta' bejniethom, kellhom jithallsu minn Peter.

Kompla li x-xoghlijiet tlestew xi xahrejn jew tlieta wara, skond il-ftehim, u kemm Mark u Peter u anke s-Sur Di Cicco kienu sodisfatti bihom. Iddikjara li x-xoghlijiet saru skond l-arti u l-professjoni u fil-fatt qatt ma rcevew ilmenti.

Il-Perit Joseph Bondin fl-affidavit tieghu iddikjara li fl-2013 kien gie avvicinat minn Peter Brincat u Mark Debono biex japplikaw ghal '*minor amendment'* ghal xoghlijiet ta' estensjoni fl-appartamenti gewwa Mimosa Court, Triq Luwigi Apap, San Giljan, Malta. Spjega li l-*minor amendments* kellhom isiru ghal flats 2, 4, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 15 u 16. Wara li saru '*site visits'* kienu applikaw mal-MEPA, liema applikazzjoni giet accettata mill-MEPA.

Kompla li x-xoghol tal-bini tal-kamra fil-flat 4, tlesta f'Gunju 2013 u t-tip ta' xoghol hu kwantifikat fid-dokument '*Works at Elevated Ground Floor (Flat 4)*' u thallas lil Sander Attard, il-bennej. Iddikjara li huwa kien thallas minn Brincat u Debono.

Il-konvenut **Carmine Di Cicco** xehed nhar l-1 ta' Marzu 2016 bil-lingwa Taljana li giet tradotta ghal Malti mill-Qorti. Dan iddikjara li hu sid ta' tliet (3) proprjetajiet fil-blokk Mimosa Court, Triq Luigi Apap, St. Julians, u cioe' l-

proprjeta' numru 4 li tinsab ground floor, numru 8 li jinsab fuqu u n-numru 7 li jinsab adjacenti. Qal li ghall-ewwel hu kien jghix fin-numru 4 u mbaghad beda jikrih u llum-il gurnata jikrihom it-tlieta li huma, meta jkun possibbli. Qal li sa fejn jiftakar, huwa xtara l-post fis-sena 2008 jew 2009 pero' mhux cert minn dan. Sussegwentement saru jafu illi l-arja ta' fuq nett ta' dan il-blokk ta' appartamenti giet mibjugha meta huma kollha kienu jahsbu li l-arja kienet taghhom. Wara li ghamlu l-verifiki rrizulta li effettivament tassew li l-arja ma kinitx taghhom.

In segwitu Peter Brincat u siehbu kienu avvicinawhom ghaliex xtaqu jibnu l-parti ta' wara tal-blokk, kif effettivament kien sar fil-blokk adjacenti. Spjega illi bejn iz-zewg proprjetajiet hemm tarag u li z-zewg nahat huma ugwali. Filwaqt li l-flats numri 4 u 8 kienu tieghu, dak bin-numru 12 kien ta' haddiehor u fuq in-naha l-ohra naturalment kien hemm kondominji ohrajn. Gie miftiehem illi kellhom itawlu l-parti ta' wara tal-flats taghhom biex b'hekk huma jirkupraw l-ispazju li se jkun hemm taht il-penthouse li kien se jigi mibni. Ghall-ewwel hasbu li din kienet idea tajba w ghalhekk bdew jiddiskutu l-possibilitajiet li kien hemm. Sostna li d-diskussjoni saret bejnu, bejn is-sinjur Peter Brincat u s-sinjura Ciappara li kienet il-proprjetarja tan-numru 12. Illum-il gurnata dan il-flat numru 12 xtratu t-tifla tieghu stess minghand is-sinjura Ciappara.

Zied jghid li effettivament is-sur Brincat u Mark Debono kienu anke sahansitra riedu jixtru l-arja tat-terazzin li hu kellu fuq in-naha ta' wara, fil-ground floor u hu talabhom jghidulu xi proposti kellhom biex ikun jista' jara x'kellu jsir. In segwitu regghu iltaqghu darb'ohra. Stqarr li effettivament huma kienu taw il-*go ahead* biex jibdew ix-xoghol fejn huma kienu se jtawlu l-*ground floor* tan-numru 4 biex ikunu jistghu itellghu l-hajt. Sussegwentement kellhom itawlu wkoll in-numru 8 u mbaghad aktarx li anke n-numru 12 ta' fuqhom kien ikollu jittawwal. Kienu ghamlu ftehim fuq ix-xoghol li kellu jsir u dawn ix-xoghlijiet kollha kellhom isiru a spejjez tal-attur u lilu kellhom ituh ukoll kumpens fis-somma ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) talli kien se jtihom l-arja.

B'hekk gie li hu qisu biegh l-arja ghal ghoxrin elf Ewro (€20,000) cash oltre x-xoghlijiet li kellhom isiru biex itawlu l-appartamenti. Iddikjara illi filfatt il-flats taghhom twalu cirka tlett metri bhala distanza. Spjega li filfatt iz-zieda li kellha ssir fil-flat numru 4 kellha tkun il-*bathroom*. Ix-xhud ezebixxa ritratti li gew mmarkati bhala Dokument CSH u CSH1. Ikkummenta li pero' f'din il-kamra tal-banju m'hemmx **toilet** u inoltre huma wzaw l-affarijiet li kien hemm qabel, fis-sens illi l-istess tieqa li kien hemm qabdu u caqalquha ftit 'il barra. Kienu tawh garanzija li kienu se jaghmlu banju u x-xoghol kollu necessarju biex ikun hemm *bathroom*. Naturalment kien hemm *bathroom* ohra fl-istess appartament pero' fuq in-naha l-ohra. Mistoqsi jekk kienx hemm xi ftehim bil-kitbha huwa wiegeb li huma qatt ma xtaqu li ssir kitba. Riedu li huwa jmur maghhom ghand in-Nutar pero' hu ma xtaqx imur qabel ma jkollu l-flus f'idejh u filfatt l-ghoxrin elf (€20,000) ewro ghadu ma hadhomx sal-lum. Il-konvenut esebixxa wkoll ritratt tal-ground floor li gie mmarkat bhala dokument CSH3. Sostna li fl-art qabel kien hemm speci ta' muzajk, irham Malti u hu kien qalilhom specifikament biex ma jmissuhx. Illum-il gurnata l-art tal-*back garden* jew *back yard* tal-appartament hija kif muri fir-ritratt CSH3. Filfatt zied jghid illi l-art li ghamlu l-atturi giet impoggija fuq art gia ezistenti. Ezebixxa tliet ritratti ohra li gew immarkati bhala Dokument CSH4, 5 u 6. Ftakar li kien tkellem mal-perit Ellul rigwardanti d-danni li kien sofra u wkoll sabiex isaqsieh jekk dak li sar, sarx skont is-sengha u l-arti. Rapport minghandu m'ghandux, pero' ddikjara li dan il-perit lest li jitla' jixhed. Qal li hu kien spjega lill-perit dak li kien hemm ezistenti qabel u dak li effettivament ghamlu l-atturi u meta spjega li dak li effettivament kien sar fuq iz-zewg hitan u meta tiehu in konsiderazzjoni wkoll il-materjal li gie uzat, il-perit kien qallu li mhux zgur intefqu erbgha jew hamest elef Ewro. Hu baqa' imbellah ghal dan id-diskors ghaliex effettivament l-atturi kienu qalu li kienu nefqu hafna aktar. Ghaldaqstant zied li l-arja ma ttrasferihiex ghax ghalih il-ftehim ma kienx gie segwit.

Tant hu hekk li qalilhom biex jekk iridu jistghu jaqalghu kollox ghaliex hu kif kien qabel kien kuntent. Insista li ghalih jistghu jaqalghu dak kollu li ghamlu ghaliex lilu ghamlulu biss danni w sahansitra anki ghandu l-moffa fil-kamra li ghamlu.

B'referenza ghat-talba taghhom biex huwa jirrifondilhom is-somma ta' erba' mija u hamsin Ewro (€450) rigwardanti l-hlasijiet li huma ghamlu lil Dean Hamlet ghaliex ma setghux jokkupaw il-post qal li din kienet l-ewwel darba li kienu se jikru l-post lil din il-familja Taljana li effettivament kienet gia waslet hawn Malta. Peress li huma ma zammewx mat-terminu li kien miftiehem, l-attur kien iddecieda li jpoggi din il-familja gewwa Dean Hamlet. Filfatt dawn it-Taljani spiccaw ghamlu tlett (3) ijiem f'Dean Hamlet u l-kumplament Mimosa Flats. Zied jghid li llum-il gurnata hemm shaft u li ilhom sentejn biex jippruvaw jifthu t-twieqi tal-bathroom u tal-kcina li jaghtu ghal dan ix-shaft, pero' ma jistghux ghaliex hallew l-i*scaffolding* u l-affarijiet kollha f'dan ix-shaft. Il-konvenut wera lill-Qorti ritratt tal-i*scaffolding* f'dan l-istess shaft u obbliga ruhu li jiprintjah.

Fit-13 ta' April, 2016 xehed il-**Perit David Ellul Mercer** fuq talba tal-konvenut sabiex jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' li tinsab gewwa Triq Luigi Apap, San Giljan b'mod partikolari biex jghid jekk kienx hemm xi hsarat. Il-Perit esebixxa rapport li kien ghamel in konnessjoni ma' dan l-inkarigu li gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument DEM. Dan ir-rapport sar fl-24 ta' Frar 2014 ghalhekk hu jkun mar xi jumejn jew tlett ijiem qabel. Filfatt hu ezamina l-parti tal-proprjeta' li kienet giet estiza. Din kienet *extension* ta' *ensuite bathroom approximately one by three metres wide and long* u fuqha kien hemm terazzin. Sab li kien hemm hafna hsara fis-saqaf il-gdid minhabba perkolazzjoni ta' ilma estensiva u dan id-dannu estenda wkoll fis-saqaf originali ghax l-umdita' mxiet. Sussegwentement hu tela' fuq, cioe' fuq it-terazzin ta' din il-kamra biex jara ghaliex kien qed jidhol l-ilma u sab illi l-parti estiza ma kinitx

iffinixjata ghaliex la kien hemm *waterproofing* fuqha u lanqas *tiling* u dik kienet ir-raguni tas-sors tat-tul tal-ilma.

Mistoqsi jekk il-hajt originali ntuzax qal li effettivament meta saret l-estensjoni ntuza l-istess materjal u l-istess apertura li kien hemm qabel. Dan jista' jghidu skont ma gie nfurmat mill-konvenut. Din il-kamra illum tikkonsisti f'*ensuite bathroom* li fiha *shower* u *wash basin*. Toilet pero' m'ghandhiex. Fiha sar ix-xoghol tal-madum, saret l-*installation* tax-shower u *wash basin* u *suspended ceiling*. Qal li l-ammont li ntefaq ma jistax ikun iktar minn hamest elef Ewro (€5,000).

In kontro-ezami l-Perit Ellul Mercer qal li hu ma marx qabel saru x-xoghlijiet, izda meta kienet saret l-estensjoni u l-inkarigu tieghu kien biss fuq din l-estensjoni.

Minn ezami tar-rapport tal-Perit David Ellul Mercer jirrizulta li *"it is very evident ...that the damage is extensive and the repair works required in order to rectify this damage are substantial. Moreover the roof needs to be adequately waterproofed and tiled in order for the damage not to re-occur"*.

Il-Qorti tirrileva li nhar l-4 ta' Mejju 2016 hija zammet access fis-sit mertu tal-kawza fil-presenza tal-partijiet u l-avukati difensuri taghhom. Gie stabbilit li l-saru s-segwenti xoghlijiet:

1. 27 maduma fit-tarf tat-terazzin tal-konvenut kif muri fid-Dok CSH 3 u dawn tpoggew fuq l-madum li kien gja esistenti qabel.
2. Ic-cint fit-tarf tat-terazzin pero' kien il-konvenut li ksieh flimkien mas-soll li hemm fuqu.
3. Il-madum mal-art li kien hemm fl-estensjoni tal-parti ta' wara tal-flat tal-konvenut kif murija fir-ritratt Dok CSH 2 sar mill-atturi.
4. Il-fittings tat-tieqa konsistenti fi gradilja fuq barra twahhlu mill-atturi minkejja li kienu gja properjeta' tal-konvenut.

5. Inbena kamrin fil-parti ta' wara fejn hemm sink u shower kif muri fid-Dok CSH2 fejn in segwitu twahhlu l-madum deskritt fil-bullet numru 3.
6. Giet estiza l-kamra tas-sodda ta' wara tal-konvenut li twassal sal-bitha fuq il-part ta' wara tal-flat.

Dwar it-tieqa tal-aluminium tal-bathroom l-konvenut jghid li xtraha hu waqt li l-atturi jghidu li kienu huma li xtrawha u wehluha.

Semghet lill-partijiet jittrattaw il-kaz u dan fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2016 u jawtorizzaw lill-Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi qeghdin jitolbu li jithallsu minghand il-konvenut is-somma ta' hdax-il elf, erba' mija u wiehed u erbghin ewro u erbghin centezmu (€11,441.40) rapprezentanti din is-somma flus li huma nefqu fil-proprjeta' tal-konvenut stante ftehim li huma kellhom mieghu liema ftehim pero' ma giex onorat min naha tal-konvenut u b'hekk l-atturi lahqu ghamlu hafna spejjez bhala parti mill-ftehim u ma gewx kumpensati dwarhom u b'hekk l-konvenut kien ser jaghmel gwadann b'mod mhux gust. Minn naha l-ohra pero' l-konvenut filwaqt li jammetti li kien hemm fehim bejnu u bejn l-atturi u dan sabiex l-konvenut jittrasferixxi l-arja li kellu fuq il-bitha li hemm wara l-appartament tieghu li jinsab ground floor level, huwa jghid li ma onorax il-ftehim ghaliex l-atturi kellhom ihallsuh is-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000) bhal parti mill-ftehim qabel ma jibdew ix-xoghlijiet pero' dan naqsu li jghamlu hekk u ghalhekk ma dehrlux li kellu jersaq sabiex jaghmel il-kuntratt fuq il-bejgh tal-arja minkejja li ix-xoghlijiet fil-proprjeta' tieghu saru fl-appartament kif jirrizulta mill-atti. Il-konvenut jghid ukoll li x-xoghol sar fil-propjeta' tieghu ma sarx skond is-sengha u l-arti u minhabba f'hekk huwa sofra danni konsistenti f'moffa fil-hitan fil-parti ta' wara tal-appartament minhabba perkolazzjoni ta' ilma u in oltre

stante li l-materjal li ntuza mill-atturi kien gja tieghu, l-ispiza reklamata minnhom hija wahda eccessiva.

Il-konvenut pero' ma ressaq l-ebda kontro-talba ghad-danni u lanqas ma jitlob in-nomina ta' perit tekniku sabiex jiddeskrivi x-xoghol li sar u l-valur tieghu. Strah biss fuq rapport ex-parte preparat minn perit privat tieghu il-Perit David Ellul Mercer.

Bhala eccezzjonijiet il-konvenut jeccepixxi in linea preliminari l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici ai termini tal-Artikoli 2149(a) u 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta pero' jirrizulta mill-verbal tal-11 ta' Novembru 2015 li dawn iz-zewg eccezzjonijiet preliminari gew irtirati minnu u ghalhekk il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom.

Fit-tielet lok il-konvenut jistqarr li kienu l-atturi ma onorawx il-ftehim meta waqghu lura fuq il-kelma taghhom u ghalhekk dak li kien gie miftiehem originarjament ma setax jitkompla u li ghalhekk kien qallhom li setghu inehhu kull struttura u jipprestinaw il-fond ghal li kien originarjament u b'hekk qed jammetti li l-atturi verament ghamlu xoghol fil-proprjeta tieghu u in oltre jghid li x-xoghol li ghamlu l-atturi ma kienx skond is-sengha u l-arti. Cio' nonostante pero' ma jitlobx in-nomina ta' perit tekniku sabiex dan il-punt jigi verifikat.

L-atturi isostnu li huma hallsu is-somma ta' €11,441.40 in segwitu tal-ftehim li huma ghamlu mal-konvenut. Jghidu li l-konvenut kellu jersaq sabiex jaghmel kuntratt ghand in-Nutar Marco Burlo' sabiex jittrasferixxi parti mill-arja tal-bitha tieghu kif del resto sar fil-proprjeta' adjacenti. Jghidu li l-konvenut xtaq li l-atturi jibdew bix-xogholijiet li kienu obbligaw ruhhom li jaghmlu bhala kontro kambju ghall-arja li kien ser jikkonsenjalhom u huma bdew dawn ix-xogholijiet kif del resto xehdu il-haddiema u dan billi l-konvenut kien jiftah u jaghti access lill-haddiema li kienu qed jithallsu mill-atturi pero' meta l-konvenut gie mitlub jersaq sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt dan baqa' inadempjenti.

Jinghad li l-atturi pprezentaw numru ta' ricevuti ta' hlasijiet li ghamlu in segwitu tal-ftehim verbali li kellhom mal-konvenut u dawn jinsabu esebiti a fol 4 et seq. Dawn l-ircevuti ma gewx kontestati fil-kitba taghhom b'mod individwali. Jinghad li l-konvenut jghid li mhux minnu li x-xoghol li ghamlu l-atturi jammonta ghas-somma mitluba minnhom u fil-fatt ressaq rapport ex-parte tal-Perit Ellul Mercer li stqarr li x-xoghol li gie indikat lilu mill-konvenut ma jiswiex aktar minn hamest elef ewro (€5,000). Bir-rispett kollu pero' dan ir-rapport huwa wiehed ex-parte u l-Qorti mhix f'posizjoni li tistma x-xoghol illi gie esegwit. Dan il-kompitu kien jghajjat lil perit tekniku, li f'din il-kawza ma kien hemm l-ebda talba ghalih. Il-Qorti ma tistax arbitrio boni viri tiskarta certu ricevuti ta' hlasijiet li saru u dan ghaliex m'ghandhiex it-teknika li tistabbilixxi hi l-prezzijiet.

Illi huwa minnu li waqt l-access l-konvenut wera li kellu xi moffa fil-hitan u li x-xoghol ma sarx skond is-sengha u l-arti u li x-xoghol kien difettuz. Dwar dan l-atturi jghidu li kien l-konvenut stess li waqqafhom u ma hallihomx ilestu x-xoghol taghhom wara li kellu xi jghid ma' Marisa Ciappara u kien rega' bdielu u wera x-xewqa li ma jonorax il-ftehim li kien ghamel mal-atturi.

Il-konvenut ma pprezenta l-ebda kontro-talba sabiex jigu likwidati d-danni li talvolta seta' sofra u lanqas ma pprezenta talba sabiex jigi nominat espert sabiex jikkwantifika ix-xoghol li effettivament lahaq sar mill-atturi. Zgur li mhux kontestat li effettivament l-atturi verament ghamlu xi xoghol ghaliex anke l-konvenut stess jammetti li sar xi xoghol u x-xhieda Joe Camenzuli u Simon Spiteri t-tnejn jikkonfermaw li ghamlu xoghol fil-proprjeta' tal-konvenut u li thallsu ghax-xoghol li ghamlu minghand l-attur. Il-konvenut jilmenta wkoll li x-xoghol li sar mill-atturi ma kienx skond il-ftehim u dan ghaliex fil-fatt l-atturi kellhom jinstallaw ukoll toilet fil-kamrin li bnew pero' dan m'ghamluhx.

Illi ghalhekk is-sitwazzjoni illum hi li l-atturi ghamlu xoghol fil-proprjeta' tal-konvenut u ma thallsux tieghu.

Il-kuncett ta' arrikkiment indebitu hu definit fl-**Artikolu 1028A** tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

"Min, **minghajr kawza gusta,** jarrikkixxi ghad-dannu ta' haddiehor ghandu fil-limiti tal-arrikkiment ihallas lura u jikkumpensa ghal kull tnaqqis patrimonjali li setghet sofriet dik il-persuna" (enfazi tal-qorti)[1].

Skond l-Artikolu 1028A, l-arrikkiment indebitu jrid isir minghajr kawza gusta. M'hemmx dubju li l-konvenut ha beneficcju mix-xoghol li ghamlu l-atturi.

Issa kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet '**<u>Christopher Desira vs Gasan Enterprises Ltd</u>**', deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-26 ta' Frar 2010 jehtieg li:

"Kombinati flimkien ghandu jirrizulta illi l-presupposti ta' l-arrikkiment jinkludu:-
(i) l-arrikkiment ingustifikat,
(ii) id-dannu,
(iii) ir-rabta bejn id-dannu u l-arrikkiment
(iv) in-nuqqas ta' gusta kawza, u
(v) il-mankanza ta' xi azzjoni ohra stabbilita mil-ligi."

Illi fil-kaz in desamina bla dubju jirrizulta li hemm arrikiment ingustifikat u dan ghaliex l-konvenut ha l-benficcji konsistenti fix-xoghol li ghamlu l-atturi minghajr ma hallas ghalihom, li l-atturi sofrew dannu ghaliex kellhom johorgu hlas huma sabiex jaghmlu tajjeb ghax-xoghol li esegwew fuq il-proprjeta' tal-konvenut. Ir-rabta bejn il-konvenut u l-atturi tikkonsisti f'li l-atturi onoraw parti sostanzjali mill-ftehim li kellhom mal-konvenut waqt li l-konvenut ma onora l-

[1] "Kombinati flimkien ghandu jjirrizulta illi l-presupposti ta' l-arrikkiment jinkludu (i) l-arrikkiment ingustifikat, (ii) id-dannu, (iii) ir-rabta bejn id-dannu u l-arrikkiment (iv) in-nuqqas ta' gusta kawza, u (v) il-mankanza ta' xi azzjoni ohra stabbilita mil-ligi." (**<u>Christopher Desira vs Gasan Enterprises Ltd</u>** deciza mill- Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-26 ta' Frar 2010).

ebda parti mill-ftehim u baqa' b'dak li ha minghajr ma kkumpensa lill-atturi, almenu jhallas ghal dik il-parti tal-ftehim li l-atturi onoraw. Zgur li ma hemmx kawza gusta ghaliex ma jirrizultax ghaliex l-konvenut biddel fehmtu u l-fatt li qal li l-atturi kellhom ituh ghoxrin elf ewro (€20,000) huwa inveritier u dan ghaliex ma jissemma mkien u kieku kien il-kaz zgur li kien ikun il-konvenut stess li jfittex lill-atturi ghal din is-somma. In oltre ma hemmx azzjoni ohra pendenti bejn il-kontendenti sabiex l-atturi jithallsu ta' dak dovut lilhom.

Jinghad li l-konvenut ma ressaq l-ebda prova konkreta sabiex jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li dak li l-atturi stqarrew li hallsu effettivament ma thallasx minnhom u li s-somom indikati fl-appendix A a fol. 4 ma gew kontestati bl-ebda mod.

Ghalhekk din il-Qorti, filwaqt li tastjeni milli tiehi konjizzjoni tal-eccezzjoniet tal-konvenut dwar n-nuqqas ta' kompetenza ratione valoris u tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, stante li dawn gew irtirata minnu fil-mori tal-kawza, qieghda tilqa' it-talba tal-atturi u tikkudnanna lill-konvenut ihallas lill-atturi dik is-somma mitluba minnhom fir-rikors promotur fl-ammont ta' hdax-il elf, erbgha mija wiehed u erbghin Ewro u erbghin centezmu (€11,441.40).

L-ispejjez kif mitluba mill-atturi huma kollha a karigu tal-konvenut u l-imghax skond il-ligi ghandu jibda jiddekorri mid-data tan-notifika tar-rikors promotur.

Dr Consuelo Scerri Herrera LL.D.
Magistrat

Graziella Attard
Deputat Registratur