QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 28 ta` Frar 2017

Kawza Nru. 4
Rik. Gur. Nru. 379/07JZM

Raymond u Mary Grace konjugi Mallia (ID 12460M u ID 329962M), Simon u Kelly konjugi Saliba (ID 451976M u ID 346682M), u Melanie Bugeja (ID 362280M)

kontra

Mansueto u Maria Carmela konjugi Zammit (ID 637745M u ID 558443M); u b`digriet tal-10 ta` Awissu 2010 l-atti kollha f`isem il-konvenuta Maria Carmela Zammit gew trasfuzi f`isem l-eredi taghha George Zammit, Joseph Zammit u Michael Zammit

Il-Qorti :

I. Preliminari

A. Ir-rikors guramentat

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-2 ta` April 2007 li jaqra hekk :–

1. Illi permezz ta` kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono (Dok RM1) ir-rikorrenti Raymond u Mary Grace konjugi Mallia akkwistaw minghand l-intimati, erba` appartamenti internament immarkati 3 (Bieb A), 3 (Bieb D), 2 (Bieb D) u 4 (Bieb A), ir-rikorrenti Simon u Kelly konjugi Saliba akkwistaw minghand l-intimati l-appartament internament immarkat 4 (Bieb D) u r-rikorrenti Melanie Bugeja akkwistat minghand l-intimati l-appartament internament immarkat 2 (Bieb A), lkoll formanti parti mill-blokk minghajr numru ufficjali bl-isem ta` "Santa Marija Court" fi Triq tal-Hlas, Hal Qormi, bil-kondizzjonijiet, drittijiet u pertinenzi elenkati fl-imsemmi kuntratt.

2. Illi ai termini tal-imsemmija kuntratt, l-intimati kienu intrabtu illi jlestu x-xogholijiet relattivi elenkati u deskritti permezz tal-istess kuntratt, liema xogholijiet kellhom jigu ccertifikati bhala kompletati minn Perit Arkitett inkarigat mill-partijiet sa mhux aktar tard mill-25 ta` Awissu 2005 u f`kaz illi l-intimati jonqsu milli jikkompletaw dawn ix-xoghlijiet kif indikat fil-kuntratt relattiv, il-partijiet qablu illi l-intimati kellhom ihallsu lir-rikorrenti is-somma ta` Lm100 kuljum ghal kull gurnata ta` ritard, sal-gurnata li jinhareg ic-certifikat peritali dwar il-kompletezza tal-istess, liema somma ghandha titqies bhala danni pre-likwidati bi qbil bejn il-partijiet u l-intimati ddikjaraw illi huma rrinunzjaw ghal kull dritt ta` tnaqqis tal-imsemmija somma.

3. Illi sal-lum dawn ix-xoghlijiet la gew iccertifikati bhala kompletati u lanqas biss ma huma kollha kompletati.

4. Illi permezz tal-kuntratt relattiv, filwaqt illi l-partijiet ghamlu riferenza ghar-rapport tal-Perit Alison Attard tat-18 ta` Frar 2005, l-intimati obbligaw ruhhom illi jaghmlu x-xoghlijiet kollha necessarji sabiex jirrizolvu l-punti elenkati fl-istess rapport, skont is-sengha u l-arti, a kariku tal-istess intimati, liema xoghlijiet kellhom jigu ccertifikati bhala kompletati minn Perit Arkitett inkarigat mill-partijiet sa mhux aktar tard mill-25 ta` Awissu

2005 u f`kaz illi l-intimati jonqsu milli jikkompletaw dawn ix-xoghlijiet kif indikat fil-kuntratt relattiv, il-partijiet qablu illi l-intimati kellhom ihallsu lir-rikorrenti is-somma ta` Lm100 kuljum ghal kull gurnata ta` ritard, sal-gurnata li jinhareg ic-certifikat peritali dwar il-kompletezza tal-istess, liema somma ghandha titqies bhala danni pre-likwidati bi qbil bejn il-partijiet u l-intimati ddikjaraw illi huma rrinunzjaw ghal kull dritt ta` tnaqqis tal-imsemmija somma.

5. Illi sal-lum dawn ix-xoghlijiet la gew iccertifikati bhala kompletati u lanqas biss ma huma kollha kompletati.

6. Illi ai termini tal-kuntratt fuq imsemmi, l-intimati kellhom jaghtu (a) lir-rikorrenti Raymond u Mary Grace konjugi Mallia id-dritt ta` uzu gratuwitu sal-15 ta` Awissu 2008 ta` 4 garages bin-numri 59, 51, 50 u 49 fil-livell -2 fl-imsemmi block, (b) lir-rikorrenti Simon u Kelly konjugi Saliba d-dritt ta` uzu gratuwitu sal-15 ta` Awissu 2008 ta` garage bin-numru 58 fil-livell -2 fl-imsemmi block, u (c) lir-rikorrenti Melanie Bugeja d-dritt ta` uzu gratuwitu sal-15 ta` Awissu 2008 ta` garage bin-numru 56 fil-livell -2 fl-imsemmi block, liema uzu baqa` ma nghatax lir-rikorrenti.

7. Illi nonostante illi ai termini tal-kuntratt fuq imsemmi, ir-rikorrenti nghataw id-dritt relattiv tal-uzu in perpetwu minghajr hlas tal-arja diviza tal-bejt tal-istess blokkijiet, inkluz tal-washrooms hemm mibnija, liema uzu jinkludi wkoll espressament skopijiet ta` rikreazzjoni u li f`kaz ta` zvilupp tal-arja/bejt relattiv, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw l-uzu gratuwitu u perpetwu tal-bejt u l-arja eventwali bil-washrooms il-godda, lkoll ta` circa l-istess daqs ta` dawk ezistenti qabel, l-intimati applikaw mal-awtoritajiet kompetenti sabiex jizviluppaw l-imsemmija bejt/arja b`tali mod illi f`kaz illi jsir l-izvilupp propost, ir-rikorrenti ma jistghux jkomplu jgawdu l-bejt, l-arja u l-washrooms eventwali circa tal-istess daqs ghal dawk gja ezistenti u inoltre r-rikorrenti lanqas ma ser jibqa` jkollhom access ghall-bejt eventwali permezz ta` lifts.

8. Illi l-intimati naqsu milli jaghtu lir-rikorrenti c-cwievet tal-bibien tal-bjut, tal-lifts, tal-bibien principali tal-blokkijiet li jaghtu ghall-livell tal-garages u dawk tal-bibien tal-blokkijiet li jaghtu mill-livell tal-garages ghall-partijiet komuni tal-blokkijiet.

9. Illi nonostante illi l-intimati gew debitament interpellati ghal diversi drabi permezz ta` ittri legali, huma baqghu inadempjenti u ghalhekk kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri.

10. Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex :-

[1] tiddikjara illi l-intimati naqsu milli jikkompletaw ix-xogholijiet kollha relattivi inkluz ai termini tal-artikolu 19 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono u illi c-certifikat peritali ta` kompletezza relattiv ghadu ma nharigx u ghalhekk l-intimati huma responsabbli illi jhallsu lir-rikorrenti d-danni relattivi,

[2] tiddikjara illi l-intimati naqsu milli jikkompletaw ix-xogholijiet kollha relattivi inkluz ai termini tal-artikolu 20 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono u illi c-certifikat peritali ta` kompletezza relattiv ghadu ma nharigx u ghalhekk l-intimati huma responsabbli illi jhallsu lill-intimati d-danni relattivi,

[3] tiddikjara illi l-intimati naqsu milli jaghtu lir-rikorrenti id-dritt ta` uzu gratuwitu tal-garages rispettivi bin-numri 59, 51, 50, 49, 58 u 56 fil-livell -2 fl-imsemmi block, ai termini tal-kuntratt pre-citat u li bhala tali l-intimati huma responsabbli illi jhallsu lill-intimati d-danni relattivi,

[4] tiddikjara illi l-izvilupp tal-bejt u l-arja tal-blokk relattiv propost mill-intimati, jmur kontra d-disposizzjonijiet tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono, stante illi f`kaz ta` tali zvilupp, ir-rikorrenti ma jistghux ikomplu jgawdu l-bejt, l-arja u l-washrooms eventwali circa tal-istess daqs ghal dawk gja ezistenti u inoltre r-rikorrenti lanqas ma ser jibqa` jkollhom access ghall-bejt eventwali permezz ta` lifts,

[5] tordna illi l-intimati jigu inibiti permanentement milli jizviluppaw il-bejt u l-arja tal-blokk fuq imsemmi, jekk l-izvilupp relattiv ma jkunx in konformita` stretta mad-disposizzjonijiet tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono,

[6] tordna lill-intimati, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, illi jaghtu lir-rikorrenti c-cwievet tal-

bibien tal-bjut, tal-lifts, tal-bibien principali tal-blokkijiet li jaghtu ghall-livell tal-garages u dawk tal-bibien tal-blokkijiet li jaghtu mill-livell tal-garages ghall-partijiet komuni tal-blokkijiet, u fin-nuqqas illi r-rikorrenti jigu awtorizzati jbiddlu c-cwievet u s-serraturi relattivi,

[7] tordna lill-intimati, sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, illi jaghtu lir-rikorrenti d-dritt tal-uzu u l-pussess attwali u liberu tal-garages rispettivi bin-numri 59, 51, 50, 49, 58 u 56 fil-livell -2 fl-imsemmi blokk, ai termini tal-kuntratt pre-citat,

[8] tillikwida d-danni pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti invista tal-fatt illi l-intimati naqsu milli jikkompletaw ix-xoghlijiet kollha relattivi inkluz ai termini tal-artikolu 19 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono u peress illi c-certifikat peritali ta` kompletezza relattiv ghadu ma nharigx, fl-ammont ta` Lm57,500 (kalkolati sad-29 ta` Marzu 2007)

[9] tillikwida d-danni pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti invista tal-fatt illi l-intimati naqsu milli jikkompletaw ix-xoghlijiet kollha relattivi inkluz ai termini tal-artikolu 20 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono u peress illi c-certifikat peritali ta` kompletezza relattiv ghadu ma nharigx, fl-ammont ta` Lm57,500 (kalkolati sad-29 ta` Marzu 2007)

[10] tillikwida d-danni pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti in vista tal-fatt illi l-intimati naqsu milli jaghtu lir-rikorrenti id-dritt ta` uzu gratuwitu tal-garages rispettivi bin-numri 59, 51, 50, 49, 58 u 56 fil-livell -2 fl-imsemmi block, ai termini tal-kuntratt pre-citat, okkorrendo bl-opera ta` periti nominandi, u

[11] tordna lill-intimati ihallsu lir-rikorrenti d-danni kollha hekk likwidati – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

B`riserva ta` kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti, inkluza dik ghall-hlas tad-danni ulterjuri.

Bl-imghax mil-lum sad-data tal-effettiv pagament, u bl-ispejjez kollha komprizi dawk tal-ittri legali tal-11 ta` Novembru 2005, 4 ta` Jannar 2006, 7

ta` Frar 2006, 28 ta` Awissu 2006, 13 ta` Novembru 2006 u 22 ta` Marzu 2007, kif ukoll dawk tal-mandat ta` sekwestru u l-mandat ta` inibizzjoni prezentati kontestwalment mal-presenti, kontra l-intimati, li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

B. **Ir-risposta guramentata**

Rat ir-risposta guramentata li l-intimati pprezentaw fit-30 ta` April 2007 li taqra hekk :–

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti fil-paragrafu (1) u (2) tat-talbiet rikorrenti attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhuwiex minnu illi l-intimati naqsu milli jikkompletaw ix-xoghlijiet relattivi ai termini tal-Artikolu 19 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005, fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono u ai termini tal-Artikolu 20 tal-istess kuntratt ;

2. Illi l-unici xogholijiet li ma sarux kienu dawk ix-xogholijiet li r-rikorrenti atturi sussegwentement ghall-iffirmar tal-kuntratt ippreferew li jaghmluhom huma stess ghaliex hekk riedu jew ghaliex riedu jaghmluhom skont il-gosti u specifikazzjonijiet partikolari taghhom u ghaldaqstant l-intimati ma jistghux ikunu responsabbli ghall-istess ;

3. Illi f`kull kaz l-Artikoli 19 u 20 tal-kuntratt gew estinti meta r-rikorrenti ghogobhom ihallsu l-bicca il-kbira tal-bilanc ta` tletin elf Lira Maltin (LM30,000) li kellu jithallas mir-rikorrenti lill-intimati meta jitlestew ix-xogholijiet ;

4. Illi f`kull kaz l-intimati jirrilevaw illi r-rapport tal-Perit Alison Attard li ghalih hemm riferenza fil-kuntratt, qatt ma gie mghoddi lill-intimati mal-kuntratt u ghaldaqstant m`ghandux jigi kkunsidrat bhala li jifforma parti tal-istess ;

5. Illi t-talbiet rikorrenti atturi fil-paragrafu (3) huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimati reputament offrew lir-rikorrenti

atturi l-uzu gratwit tal-garaxxijiet, izda dawn ma ridux jaccettaw l-istess jekk mhux taht kundizzjonijiet inaccettabli u rragonevoli ;

6. Illi t-talba tar-rikorrenti atturi fil-paragrafu (4) tar-rikors huwa wkoll infondat fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimat ghandu d-dritt jizviluppa l-arja a tenur tal-artikolu 6 tal-kuntratt de quo, u f`kull kaz l-intimat m`huwiex bi hsiebu jaghmel zvilupp fuq l-bejt li jmur kontra l-kundizzjonijiet stipulat fl-istess kuntratt ;

7. Illi t-talba tar-rikorrenti atturi fil-paragrafu (5) hija ghar-ragunijiet fuq indikati, infondata fil-fatt u fid-dritt ;

8. Illi l-intimati, minghajr pregudizzju ghas-suespost, qeghdin kwantu ghal dak li jirrigwarda t-talbiet numru (6) u (7) tar-rikorrenti, jiddepozitaw ic-cwievet tal-garaxxijiet fil-Qorti ;

9. Illi kwantu ghat-talbiet rikorrenti maghmula fil-paragrafu (8) sa (11) ghall-likwidazzjoni u hlas ta` danni, dawn ghandhom jigu respinti ghaliex l-intimati mhumiex responsabbli ghad-danni pretizi, u f`kull kaz il-penali li qed tintalab li tigi imposta, hija eccessiva u inekwa u bl-ebda mod ma tirrifletti kwalsiasi dannu li seta` allegatament gie soffert mir-rikorrenti atturi.

10. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

C. <u>Il-kontrotalba</u>

Rat il-kontrotalba li taqra hekk :–

1. Illi l-intimati rikonvezjonanti huma proprjetarji tal-binja bl-isem "Santa Marija Court", fi Triq tal-Hlas, Qormi ;

2. Illi l-intimati rikonvenzjonanti bieghu lill-intimati rikonvenzjonati sitt appartamenti internament immarkati 3 (Bieb A), 3 (Bieb D), 2 (Bieb D) u 4 (Bieb A), kif ukoll 4 (Bieb D) u 2 (Bieb A) fl-istess Binja fuq indikata permezz tal-kuntratt datat 25 ta` Frar 2005, fl-atti tan-nutar Dottor Charmaine Debono ;

3. Illi r-rikorrenti rikonvenzjonati qeghdin abbusivament u kontra d-dicitura u l-ispirtu kontenuti fil-kuntratt de quo jingumbraw jappropriaw ghalihom l-uzu tal-bejt tal-fond de quo u dan b`diversi pjanti u xtiel u screen ghall-"movies" li qed jqieghdu fuq il-bejt, kif ukoll tined fuq l-istess bejt ;

4. Illi dan l-uzu abbusiv tal-bejt tal-fond qed jikkreja dannu lir-rikorrenti rikonvenzjonati ;

5. Illi inoltre, filwaqt li a tenur tal-istess kuntratt ir-rikorrenti rikonvenzjonati ghandhom id-dritt tal-uzu gratwit sal-15 ta` Awwissu 2008 ta` numru ta` garaxxijiet fl-istess blokk, ir-rikorrenti rikonvenzjonati qeghdin jippretendu li ghandhom id-dritt li jcedu din il-koncessjoni lil terzi u/jew ihallu terzi juzaw l-istess garaxxijiet ;

6. Illi din il-pretensjoni hija abbusiva u ta` dannu lill-intimati rikonvenzjonanti ;

7. Illi l-istess rikorrenti rikonvenzjonati qeghdin abbusivament jonqsu milli jhallsu lill-intimati rikonvenzjonanti l-bilanc ta` sebat elef u tlett mitt Lira Maltin (LM 7,300) dovut lilhom mill-intimati rikonvenzjonanti a tenur tal-Artikolu 19 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005, fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono ;

8. Illi minkejja illi r-rikorrenti rikonvenzjonati gew debitament interpellati ghal diversi drabi verbalment u permezz ta` ittri legali, huma baqghu inadempjenti u ghalhekk kellhom jigu istitwiti dawn il-proceduri ;

9. Illi inoltre r-rikorrenti rikonvenzjonati talbu u ottjenew il-hrug ta` mandat ta` sekwestru kawtelatorju kontra l-intimati rikonvenzjonati ghas-somma ta` mija u hmistax-il elf Lira Maltin (LM 115,000) kif ukoll talbu u ottjenew l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni liema talba giet provizorjament

milqugha in kawtela tal-istess somma ta` mija u hmistax-il elf Lira Maltin (LM 15,000) sabiex l-intimati rikonvenzjonanti jigu inibiti li jbieghu l-kumplament tal-proprjeta` li baqghalhom fil-binja Santa Marija Court, Triq tal-Hlas , Qormi, kif ukoll proprjetajiet ohra (mandat ta` inibizzjoni numru 485/2007), il-valur ta` liema proprjetajiet ferm jeccedi s-somma ta` mija u hmistax-il elf Lira Maltin (LM 115,000) indikati ;

10. Illi l-istess mandat ta` sekwestru u mandat ta` inibizzjoni inhargu in malafede mir-rikorrenti rikonvenzjonati, u kawza tal-istess l-intimati rikonvenzjonati sofrew u qeghdin isofru danni.

Ghaldaqstant l-intimati rikonvenzjonanti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi :-

1. Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenzjonati m`ghandhom l-ebda dritt jingumbraw b`xi mod il-bejt tal-blokk ta` appartamenti bl-isem "Santa Marija Court", Tal-Hlas, Qormi, bi pjanti, xtieli jew mod iehor u li m`ghandhom l-ebda dritt jaghmlu strutturi fuq l-istess bejt, hlief dawk espressament permessi fil-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005, fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono.

2. Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenzjonati ,m`ghandhom l-ebda dritt jcedu d-dritt tal-uzu gratwit lilhom koncess tal-garaxxijiet indikati fl-istess kuntratt tal-25 ta` Frar 2005, fl-atti tal-istess Nutar Debono, lil terzi jew li jippermettu lil terzi juzaw l-istess garaxxijiet.

3. Tiddikjara lill-istess rikorrenti rikonvenzjonati responsabbli ghad-danni kkagunati mill-agir abbusiv taghhom kif fuq pretiz, inkluz ghad-danni kkagunati bil-hrug in malafede u bl-aktar mod vessatorju, tal-mandat ta` inibizzjoni u l-mandat ta` sekwestru fuq imsemmija kontra l-intimati rikonvenzjonanti.

4. Konsegwentement tillikwida d-danni dovuti mir-rikorrenti rikonvenzjonati lill-intimati rikonvenzjonanti.

5. Tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonati jhallsu lill-intimati rikonvenzjonanti d-danni kollha hekk likwidati.

6. Tiddikjara illi r-rikorrenti rikonvenzjonati baqghalhom ihallsu l-bilanc ta` sebat elef u tlett mitt Lira Maltin (LM 7,300) a tenur tal-kuntratt datat 25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono.

7. Tikkundanna lir-rikorrenti rikonvenzjonati jhallsu l-bilanc ta` sebat elef u tlett mitt Lira Maltin (LM 7,300) u l-imghax hekk dovut mir-rikorrenti rikonvenzjonati lill-intimati rikonvenzjonanti.

B`rizerva ta` kull azzjoni ohra spettanti lill-intimati rikonvenzjonati, inkluz dik ghall-hlas ta` danni ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda ghall-iskop tal-kontrotalba.

D. <u>Ir-risposta ghall-kontrotalba</u>

Rat ir-risposta li l-atturi pprezentaw ghall-kontrotalba fis-<u>17 ta` Mejju 2007</u> u li taqra hekk :–

Illi t-talbiet tal-intimati kontenuti fit-talba rikonvenzjonali, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom ghar-ragunijiet segwenti u kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(1) Illi l-ewwel talba tal-intimati hija nfondata stante illi l-uzu tal-bejt qieghed isir ai termini tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono. Tali uzu qieghed isir ghal skopijiet ta` rikreazjoni ai termini tal-artikolu 2 tal-imsemmi kuntratt. Inoltre s-sidien l-ohra, inkluzi l-intimati ghandhom dritt ta` access ghall-partijiet tal-bjut liema uzu gie koncess lir-rikorrenti, biss ghall-skopijiet elenkati fl-imsemmi kuntratt u dan wara li jaghtu pre-avviz ragonevoli lir-rikorrenti. Inoltre l-istruttura temporanja saret ai termini tal-ftehim bejn il-partijiet, tant illi l-intimati stess kkostrew biss tlett hitan ghal kull wahda miz-zewg kmamar tal-bejt relattivi, propju sabiex tkun tista ssir l-istruttura temporanja.

(2) Illi t-tieni talba tal-intimati hija nfondata stante illi din tmur oltre dak stipulat fil-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar

Charmaine Debono u ghalhekk l-intimati m`ghandhom ebda dritt li jezigu l-imposizzjoni ta` kondizzjonijiet li m`humiex espressament elenkati fl-imsemmi kuntratt.

(3) Illi t-tielet talba tal-intimati hija nfondata stante illi mhuwiex minnu illi l-hrug tal-mandati kawtelatorji da parte tar-rikorrenti kien abbuziv, in malafede jew b`mod vessatorju kif allegat mill-intimati, izda dawn saru skont il-ligi u in kawtela tad-drittijiet taghhom kif reklamati fil-proceduri odjerni.

(4) Illi konsegwentement ir-raba` u l-hames talba tal-intimati huma nfondati stante illi ma hemmx danni x`jigu likwidati favur l-intimati u m`ghandu jsir ebda hlas ta` danni mir-rikorrenti lill-intimati, inkluz ghar-ragunijiet fuq premessi.

(4) Illi s-sitt talba tal-intimati hija nfondata stante illi fl-ewwel nett, tali talba, f`dan l-istadju hija intempestiva u dan kif jirrizulta mill-artikoli 19 u 20 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono.

IIlli in subsidju u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi s-sitt talba tal-intimati hija nfondata stante illi fi kwalunkwe kaz anke sahansitra wara li x-xogholijiet jigu kkompletati u jigu ccertifikati bhala tali ai termini tal-artikoli 19 u 20 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono, l-ammont li talvolta jkun dovut lill-intimati ghandu jkun ta` Lm 3,761.02c.

(5) Illi konsegwentement is-seba` talba tal-intimati hija nfondata stante illi f`dan l-istadju ma hemm l-ebda bilanc u imghax x`jithallas lill-intimati, inkluz ghar-ragunijiet premessi.

(8) Salvi kontestazzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi ghall-iskop tal-kontrotalba.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fid-19 ta` Ottubru 2007 fejn hatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jezamina l-

blokk ta` bini, mertu tal-kawza, senjatament l-ilmenti sollevati mill-atturi, bla ma jisma` xiehda, u jiehu ritratti.

Rat l-atti tal-inkariku tal-perit tekniku, inkluza r-relazzjoni li pprezenta, u li kkonferma bil-gurament tieghu fit-8 ta` Frar 2008.

Rat il-verbal tal-access kondott minn din il-Qorti kif presjeduta fis-sit tal-kwistjoni bejn il-partijiet fit-12 ta` Gunju 2012.

Semghet ix-xhieda, u rat il-provi l-ohra kollha li tressqu fil-kors tal-kawza, inkluz id-dokumenti.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li ghamlu l-partijiet fl-udjenza tal-15 ta` Dicembru 2015.

Rat id-digriet illi tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

1. Ix-xiehda

a) L-attur Raymond Mallia

Dwar l-ezekuzzjoni tax-xogholijiet li kellhom jaghmlu l-konvenuti, xehed li huwa osserva li x-xoghol fil-btiehi ma kienx qed isir skont is-sengha, billi t-tbaqqin fuq il-gebel ma kienx qed isir sew sabiex it-tikhil jaqbad mieghu ; apparti dan, it-tahlita ma kenitx tajba billi ma kienx hemm bizzejjed siment. Avza b`dan lill-konvenuti. Fil-fatt – ighid Raymond Mallia – illi z-zmien tah ragun ghaliex kull fejn tipprova taghmel toqba, taqa` cappa

mill-kisi. Mmeta nzebghu c-cnut tal-bjut, dawn kienu mifqugha bl-ilma tax-xita u certament li dan ma kienx ser jghin peress li l-pori ma kellhomx jigu siggillati qabel ma johrog l-ilma.

Qal illi wahda mill-akbar problemi kienet dik l-istat tal-bjut. Billi l-konvenuti ma hadux hsieb, hadu hsieb igibu stima tax-xoghol ta` tiswija u manutensjoni involut. Qal li ma sarux *expansion joints.* Kien hemm bzonn li jsir tbaqqim tad-dawra ta` c-cnut u ta` kisi mzerzaq bil-qatran kif ukoll li ssir zebgha bil-qatran u wara twahhil ta` *membrane* bin-nar. Ix-xoghol kien jinvolvi garr ta` materjal. Ibnu Shawn u Marco Galea ghenu fix-xoghol filwaqt li Jeremy Attard haffer u qatta` l-*expansion joints* bic-*chaser,* naddaf u mliehom b`materjal tal-*foam* apposta. Twahhal il-*membrane* sabiex kollox ikun lest qabel tibda x-xita. Billi l-bejt ta` l-appartament 4A kellu kwantita` kbira ta` xquq, dan kellu jinkesa kollu bil-membrane ghax ma kienx mod iehor kif tissolva l-problema. Damu jahdmu gimgha u nofs, apparti l-giri.

Kompla jixhed illi meta tkisser il-pilastru ta` l-Entratura D huwa kien prezenti. Il-konvenut kien jaf li l-persuna li kissret il-pilastru kien l-operatur tal-*crane* li tella` t-torba fil-*flat* taghhom. Meta kien qed jittella` l-madum gol-gallarija tal-appartament 4A, u tal-*crane* laqat u caqlaq l-opramorta tal-gallarija, huwa ma talabx lil Mansueto Zammit biex isewwi hu. Ladarba l-hsara saret minn haddiema li kien qabbad hu, kien hu li kellu jsewwi l-hsara.

Insista li Zammit ma zammewx mal-kondizzjonijiet tal-kuntratt tant li huma baqghu minghajr l-uzu tal-garaxxijiet, hafna xoghol li ma sarx fil-hin, kien hemm xoghol li sar hazin u baqa` mhux rimedjat, filwaqt li xi xoghol ghadu fl-istess stat anke llum. Ghalkemm skont il-kuntratt ma kinux marbutin li jhallsu l-bilanc tax-xoghol qabel ma jitlesta kollox, huma hallsu l-parti l-kbira tas-somma bit-tama li l-konvenuti jtemm ix-xoghol. Ghalkemm ghamlu li setghu biex isolvu l-problemi bil-kelma t-tajba izda kien kollu ghal xejn.

Fil-**<u>kontroezami,</u>** stqarr illi meta thajjru jixtru l-appartamenti, il-binja kienet ghadha garaxxijiet taht l-ewwel sular ta` taht nett. Huwa spjega li l-postijiet li kienu ser jixtru kienu ghadhom mhumiex lesti. Huwa kkonferma li kien talab lil Zammit biex jghaddi l-pajpijiet tad-dawl minn taht il-kontrabejt. Il-pajpijiet kien ghaddihom meta kien l-konkos tas-saqaf ; imbaghad fuqhom sar il-kontrabejt.

Ikkonferma li Brian Theuma kien ghamlilhom xi xoghol. Spjega li huwa kien inghata pjanta bit-tibdil li ried isir. Fisser illi gieli marru ghand il-perit li kien inkarikat minn Zammit dwar l-alterazzjonijiet li xtaqu li jsiru. Zammit kien jaf mill-bidu nett li huma riedu jniffdu zewg appartamenti. Ikkonferma li huma ma ridux kolonni u kienu saru travi. Huwa sostna li x-xoghol fuq ic-cnut tal-bjut sar meta kienet dahlet ix-xitwa u ghalhekk ix-xoghol ma sarx tajjeb.

Qal illi huma kellhom gjardina qsari fil-post fejn kienu jghixu qabel. Il-qsari haduhom kollha fuq il-bejt. Uhud tpoggew fuq ic-cnut u anke fuq l-art tal-bejt. Zammit kien jaf bil-pjanti.

Jishaq illi Zammit ma qaghadx mal-pattijiet. Kellha ssir stallazzjoni ta` tank ta` l-ilma li qatt ma saret. Wieghed li ser iwassal id-dawl sa hdejn il-bieb tal-appartamenti u li l-intercom ser ikun imqabbad, izda minn dan ma sehh xejn.

Qal illi huma ma akkwistawx il-garaxxijiet ghax Zammit ma riedx ibiegh. Huma qatt ma ghamlu uzu tal-garaxxijiet.

Sostna li meta sar il-konvenju, il-bini ma kienx ghadu lest.

b) <u>L-attrici Mary Grace Mallia</u>

Xehdet illi meta tkellmet ma` Mansueto Zammit dwar il-bini li ried jaghmel, taha kopja tal-pjanti, u l-prezz. Qalilha li s-sidien ta` kull appartament kien ser ikollhom l-uzu perpetwu ta` *washroom,* id-dritt ta` uzu b`xejn ta` garaxx ghal perijodu ta` 5 snin, u wara bid-dritt li jinxtara l-garaxx (Lm 5,000 ghal dawk ta` karozza wahda u Lm 7,000 ghal dawk ta` zewg karozzi). Skont il-pjanta, il-*lifts* ma kinux ser jinzlu sat-tieni livell taht l-art fejn kien hemm il-garaxxijiet. Hija qalet bic-car lil Zammit illi jekk il-*lifts* ma kinux ser iwasslu mill-garaxxijiet sa fuq il-bejt, hija ma kinitx interessata. Ghaliha dan kien fatt importanti peress li zewgha kellu problemi ta` sahha, ommha kienet tbati b`irkuptejha, habiba taghhom kellha problemi ta` mobilita` tant li kienet tuza *wheelchair*. Mansueto Zammit accertaha li dik ma kinitx problema.

Kompliet tixhed illi ghadda z-zmien, u marret ma` zewgha biex titkellem ma` Zammit. Qaltilhom li kienet interessata tixtri seba` (7) appatamenti bil-hsieb li jniffdu tnejn ghalihom u l-bqija jaghtuhom lil uliedhom ; ghalhekk talbu li ftehim dwar il-prezz. Zammit ma riedx inaqqas mill-prezz peress li qal li l-prezz kien jinkludi tank ta` l-ilma fuq kull *washroom,* iwasslilhom is-servizzi tad-dawl, ilma u drenagg sa wara kull bieb, *intercom connection*, u bibien tal-kewba. Hija nsistiet mieghu dwar il-bibien illi riedet hi tghidlu kif riedet il-bibien tant li kienet disposta thallas id-differenza fil-prezz, kif fil-fatt sehh. Dwar it-tankijiet ta` l-ilma, servizzi mwasslin sal-appartamenti, u *intercom*, il-weghda ma nzammitx tant li ghamlu kollox huma a spejjez taghhom.

Riedet li fuq il-bejt tqieghed ammont kbir ta` qsari. Mansueto Zammit kien jaf b`dan tant illi qalilhom li jekk ikollhom pompa, huwa kien ser jaghtihom l-ilma b`xejn ghat-tisqija minn giebja li kien ser jibni. L-uzu esklussiv ta` partijiet tal-bejt kien fattur importanti peress li dan kellu jissostitwixxi l-bitha u l-gnien li kellhom fid-dar fejn kienu joqghodu qabel. Ghalhekk fil-kuntratt, insistiet li jinkiteb li l-uzu tal-bejt kellu jkun esklussiv, u li sabiex jitla` haddiehor fuq dawk il-partijiet tal-bejt kellu jkun biss ghar-ragunijiet ta` stallazzjoni u manutensjoni. Dwar it-tniffid tal-appartamenti, il-konvenut kien jaf li hekk riduhom izda hadd ma semma li kien ser ikun hemm spejjez addizzjonali biex isir it-tniffid.

Stqarret illi ghal Dicembru 2004 Mansueto Zammit beda jaghmel pressjoni biex jsir il-kuntratt finali. Ma riedx igedded il-konvenju, minkejja li skont il-konvenju ix-xogholijiet kollha kellhom ikunu lesti qabel isir il-kuntratt. Fl-ahhar accetta u l-konvenju ggedded ghal xahar u wara ghal xahar iehor. Anke wara dan it-tigdid, ix-xogholijiet mhux kollha kienu lesti u kien hemm diversi ohrajn li saru hazin. Il-konvenuti bdew jinsisti li jekk ma jsirx il-kuntratt, il-bejgh ma kienx ser isir. Huma accettaw li jsir il-kuntratt bil-kondizzjoni li fih jinkitbu x-xogholijiet li l-konvenuti kien fadlilhom jaghmlu u dawk ix-xogholijiet li kellhom jirrimedjaw. U hekk sar. Skont il-kuntratt, kollox kellu jitlesta sa zmien sitt xhur. Fin-nuqqas, il-vendituri kellhom jehlu multi. Kienu mmarkati dawk il-partijiet tal-bjut li kienu ser ikunu ghall-uzu perpetwu taghhom biss u li f`kaz li johrog permess ghall-bini ta` sular iehor, il-vendituri setghu jibnu dment li lilhom jaghtuhom l-uzu tal-bejgh il-gdid b`*lift* mill-*garage level -2* sal-bejt il-gdid. Setghu juzaw il-garaxxijiet bla hlas sal-15 ta` Awissu 2008, bid-dritt li jixtru l-garaxxijiet ghal prezz li kien diga` maqbul. Inoltre skont il-kuntratt, kif il-perit jiccertifika li x-xogholijiet saru, huma kellhom ihallsu lill-vendituri s-somma ta` Lm 30,000.

Kompliet tixhed illi wara li sar il-kuntratt gara li billi l-konvenuti qalu li ma kellhomx flus biex ihallsu lil min kien ser jaghmel ix-xogholijiet, allura qalu lill-atturi biex ihallsu t-Lm 30,000 fil-pront. Huma accettaw li johorgu flus bil-patt li dawn jithallsu direttament lil min kien se jaghmel ix-xoghol. Fil-fatt hekk sar. U huma hallsu b`kollox Lm 22,618.

Qalet illi fil-bidu ta` Awissu 2005, ix-xoghol kien ghadu lura u l-bejt kien ghadu maqsum flieli, flieli, kollu xquq u mad-dawra kont tista` tara l-konkos maqtugh minn mal-hajt. Kienet inkwetata minhabba li kien riesaq l-istagun tax-xita ; ghalhekk tkellmet ma` Zammit u nfurmathom li kienet ser issir hsara kbira jekk ix-xoghol ma jsirx peress li ix-xoghol fl-appartamenti taghhom kien ferm avvanzat. Zammit ma kienx mghaggel ghax l-appartament tieghu kien qieghed sular tahthom u ghalhekk ix-xita ma kinitx ser tolqtu. Meta rat li kienu baqghu ma ghamlu xejn, hija hadet il-kejl tad-dawra tal-bjut kollha, u fejn kien hemm ix-xquq fil-kontrabejt. U qabdet tim ta` nies biex jaghmlu x-xoghol. Ghall-materjal nefqu Lm 251, u Lm 590 ghall-haddiema. Dawn il-flus kellhom jitnaqqsu milli kellhom jaghtu lill-konvenuti.

Fissret illi sa Gunju 2006, meta kellhom it-tieg tat-tifla, ix-xogholijiet kienu ghadhom ma tlestewx kollha. Zammit kienu urewhom tip ta` granit izda spiccaw ghamlu minflok ceramika ta` kwalita` inferjuri u rhisa. Fl-art tal-partijiet komuni hemm varjeta` ta` kuluri ; jidher imlaqqat u mhux mill-istess *lot*. Ma sarx *skirting*. Spjegat li Mansueto Zammit talabha Lm 300 ghaliex altrimenti ma kienx jaghtihom dawl u ilma temporanju. Meta qalet lil Zammit li kien hemm dizlivell ta` tmintax-il pulzier mil-lifts ghall-art tal-bejt, u allura kien ser ikun impossibbli li jitla` *wheelchair* fuq il-bejt, Zammit qalilha li b`*wheelchair* ma titlax fuq bjut.

Xehdet illi Zammit bdew joggezzjonaw ghal affarijiet li kienu ilhom jafu li ser isiru, minflok ippruvaw isolvu l-problemi li kienu qalghu huma stess. Oggezzjonaw ghal tinda li kienet ser issir biex zewg *washrooms* isiru kamra wahda meta huma tant kienu jafu b`dan li bnew il-*washrooms* bi tlett hitan kull wahda appuntu sabiex dawn jinghaqdu go kamra wahda. Bdew jargumentaw li minhabba dan ma kienx ser johrog il-*compliance certificate* mill-MEPA, meta kien Zammit stess li nforma lil-*enforcement officer*. Meta sar l-ufficjal tal-MEPA, kien muri dak li ser isir, u qal li ma kienx jirrikjedi permessi hlief ghat-tinda. Ir-raguni vera ghalfejn ma kienx hareg il-*compliance certificate* kienet ghaliex ma kienx hemm certifikat mahrug minn inginier kwalifikat li jiccertifika li l-*fire detection and ventilation systems*

kienu skont il-pjanti approvati. Wara li ntbaghat dan ic-certifikat, il-*compliance certificate* hareg fil-15 ta` Dicembru 2005.

Kompliet tixhed li Zammit akkuzawhom li ma talbux permess biex iwahhlu *WC flashing units* meta s-sidien tal-*maisonettes* ta` tahthom huma l-propjetarji tal-btiehi u ghalhekk tal-arja. Spjegat li mal-girien l-ohra, huma qatt ma kellhom problemi. Hija sostniet li kienet regghet fakkrithom fix-xogholijiet li kienu ghadhom mhumiex lesti hekk kif irraportat fit-tieni rapport tal-Perit Alison Attard. Wasal ghandhom certifikat minghand il-Perit Anthony Fenech Vella fejn inghad illi kien hemm xi xoghol li ma kienx sar kif riedu huma, li kien hemm xi xoghol li sar izda dak ix-xoghol sar mill-atturi, u li kien hemm xogholijiet ohra li kienu jghaddu. Qalet illi r-rapporti tal-Perit Fenech Vella kellhom fatti zbaljati. Ma kienx tassew illi certa xogholijiet ma kienux tlestew peress li huma kienu talbu alterazzjonijiet. Il-hsara fil-pilastru tal-lemin ta` l-Entratura D saret minn haddiema ta` Zammit.

Fissret illi Zammit zamm ic-cwievet tal-bibien tal-bjut kollha : kemm tal-bjut li huma ghall-uzu taghhom biss ; kif ukoll tal-bjut li huma ghall-uzu taghhom flimkien ma` haddiehor. Qalet illi Zammit itellghu persuni fuq il-bjut taghhom minghajr ma javzawhom b`dan. Kien biss f`Awissu 2007 li Zammit tawhom ic-cwievet tal-lifts.

Spjegat li huma kienu talbu li l-hgieg ikun *double glazed* izda dan ma setax isir ghaliex min kien hadem l-aperturi kien uza materjal mill-aktar *cheap*. Zammit kien offra li jhallas Lm 113.28c ghal kull bieb bil-VAT inkluza ; total ta` Lm 679.58c. Billi nkorrew l-ispiza huma, l-ammont ghandu jonqos mill-bilanc dovut lil Zammit .

Sostniet li huma baqghu minghajr l-uzu tal-garaxxijiet minkejja dak li jghid il-kuntratt.

Qalet illi kienet inqalghet kwistjoni ohra dwar bidliet mill-pjanta originali. Spjegat li l-kuntrattur Brian Theuma nkarikat mill-konvenuti Zammit kien talab Lm 1,800 ghal xi alterazzjonijiet zghar u Stephen Zammit talab Lm 3,937 ghal travi. Spjegat li ma kienx tnaqqas dak li ma kienx sar. Irrizulta li l-kont tat-travi kien mahdum hazin. Saret lista ta` xogholijiet li ma kinux saru u sar ftehim li tithallas Lm 1,000 lil Brian Theuma. Kien hemm ukoll Paul Brincat li kellu inkariku mill-konvenuti sabiex jaghmel il-bibien ta` barra ta` kull appartament. Meta tkellmet ma` Brincat dan qalilha

li riedu jhallsu Lm 53 VAT ghal kull bieb, u kellhom jixtru l-pumijiet u s-serraturi huma. Qalilhom li seta` jlestilhom erba` bibien u l-bqija seta` jlestihom fix-xahar ta` Marzu 2006. Mhux minnu li kien tort taghhom li l-bibien ma twahhlux qabel, u li kellhom problema fuq il-livelli tal-pjan. L-unika dewmien li seta` jigi attribwit lilhom kien meta Brincat gie biex iwahhal il-bibien ghal nofs Mejju 2006 ; ghalihom kien tard wisq peress li kien qrib wisq it-tieg tat-tifla. Il-bibien twahhlu fis-26 ta` Frar 2007.

Sostniet li Mansueto Zammit kien regolarment jipprova jaqla` l-argumenti ma` kulhadd. Per ezempju, kien isakkar il-bieb ta` barra bic-cavetta u ghalhekk ma kienx ikun jista` jinfetah bl-*intercom.* Spjegat li ommha kienet giet tghix fl-appartament izda minkejja li Zammit kienu juzaw il-lift, ma kienux taw ic-cavetta tal-lift biex dan ikun jintuza minn ommha li kellha problemi f`irkopptejha. Spjegat li huma dejjem ghamlu l-almu taghhom sabiex ix-xogholijiet li kellhom jitlestew minn Zammit jigu kkompletati fliqsar zmien possibli. Spjegat li kien hemm hafna xoghol li kellhom jaghmlu Zammit u spiccaw ghamluh huma a spejjez taghhom. Spjegat li ken tqabbad Jeremy Attard biex jaghmel xogholiiiiet ta` servizzi tad-dawl, ilma u *intercom circuit* fil-komu. Sar xoghol fuq il-bejt li kien jinkludi *expansion joints* u *membrane.* Spjeagat li Shawn, zewgha u Marco Galea damu ghaddejin 62 siegha b`kollox waqt li Jeremy Attard ghamel 50 siegha xoghol. Spjegat li kien biss f`Settembru 2006, li Zammit inkariga lil Forever Proofing sabiex jlestu l-kumplament li kien jikkonsisti fl-opramorta ta` tmien *washrooms,* ta` zewg entraturi u tat-turetta ta` zewg *lifts.* Spjegat li dwar il-galleriji tal-hadid tal-appartamenti, il-ftehim ma` Zammit kien li jekk ihalla Lm 350 + VAT huma kienu lesti li jaghmluhom b`disin sabih hafna. Spjegat li huma kienu lest li bhala gest ta` *buona grazzja* jithallsu tal-ispejjez u mhux tax-xoghol biex isiru dawn il-galleriji. Spjegat li da nil-gest ma giex rikambjat minn Zammit tant li dawn lanqas biss lestew dak li kienu obbligaw ruhhom jaghmlu fuq il-kuntratt. Hija spjegat li l-ammont ta` Lm 2,478 inkluz il-VAT ghandu jitqies bhala pagament dovut mis-sinjuri Zammit lilhom.

Spjegat li ppruvaw jaslu bil-kelma t-tajba izda dan kollu ghalxejn. Zammit kellhom ilestu x-xogholijiet sa Awissu 2005 u peress li sa April 2007 kienu ghadhom ma tlestewx, kellha tinfetah din il-kawza. Spjegat li Zammit kienu qalu li riedu jizviluppaw il-bejt u qalu li kienu ser jibnu *washrooms* daqs nofs li gahndhom issa fuq il-bejt tal-imhazen li hemm fuq wara tal-blokka u jibnu turgien mill-gallariji li hemm gol-kmamar tas-sodda fuq wara biex ikunu jistghu jibnu 4 penthouses, b`rizultat li huma kienu ser jitilfu aktar minn nofs l-ispazju li ghandhom llum bhala bejt u *washrooms.* Spjegat li l-bejt il-gdid lanqas ma kien ser ikollu access bil-lift kif inhu

prezenzjalment. Spjegat li dan mhuwiex accettabbli. Spjegat li uhud mix-xogholijiet li kellhom jaghmlu Zamit ghadhom ma tlestewx u ohrajn li tlestew, ma sarux tajjeb.

Fil-**kontroezami** xehdet illi fi Frar 2005 hija akkwistat l-appartamenti numri 3A u D, kif ukoll A2, A4 u D2. Spjegat li b`kollox flimkien ma` uliedha xtrat sitt appartamenti. Hija kkonfermat li ghal uzu taghha, hija akkwistat zewg appartamenti. Hija spjegat li dan l-appartament inxtara *shell form* u ghalhekk ma nghatax cwievet mis-sid. Hija kompliet tghid li marret tabita f`dan l-appartament fl-10 ta` Frar 2006 peress li kien tlesta hlief ghal bieb ta` barra. Hija kompliet tispjega li l-appartament 4D kien kompletat ukoll izda l-ohrajn kienu ghadhom *in shell form.* Hija kkonfermat li l-appartamenti l-ohra huma kollha maghluqa b`*double glazing,* saru l-gallariji bil-madum b`kollox. Hija spjegat li madum fuq gewwa ghadu ma sarx. Hija spjegat li tlett appartamenti biss tlestew minn kollox. Mistoqsija jekk kinux saru *specifications* dwar kif kellhom isiru il-finituri, hija spjegat li kien hemm hafna dettal fil-kuntratt. Dwar *specifications* fuq il-*lift*, hija spjegat li Zammit kien qalilhom li dan kien ser ikun ta` sitt passiggieri u li hija kienet ghamlitha cara li ried ikun accessibbli mill-garaxxijiet ghal sa fuq il-bejt. Hija spjegat li apparti l-kuntratt, ma sar l-ebda ftehim iehor bil-miktub bl-ispecifikazzjonijiet dwar kif kellu jsir il-lift u l-finituri l-ohra. Hija cahdet li qatt hadet il-pussess tal-garaxxijiet li ai termini tal-kuntratt kellhom jigu uzati. Spjegat li dawn offrewlhom ic-cwievet izda b`certu kundizzjonijiet li kienu irragonevoli u ghalhekk ic-cwievet ma ngabrux. Mistoqsija kif dawn lanqas ngabru minkejja li gew ddepozitati b`cedola ta` depozitu minghajr l-ebda kundizzjoni imposta, l-attrici sostniet li kien hemm ukoll kundizzjonijiet imposti.

Tghid illi talbet li jigu awtorizzati li jinstallaw ilma u dawl fil-garaxxijiet. Spjegat li ried li l-ilma jibqa` hiereg ghal go *drain.* Spjegat li dawn kienu tkellmu dwarhom verbalment izda ma kinux specifikati fil-kuntratt. Hija kkonfermat li qabel xtrat, hija kienet ghamlitha cara li riedet tniffed *unit* ma` iehor. Spjegat li hija nghatat post wiehed. Spjegat li originarjament kien tqabbad kuntrattur izda dan kien beda l-progett minn fuq wara u tela` b`zewgt ikmamar fuq wara fejn hija riedet wahda. Spjegat li Zammit kien biddel lil kuntrattur u dan kien fetah il-hajt ta` bejn iz-zewgt ikmamar u ghamel travu minfloku. Spjegat li dan kollu sar qabel il-kuntratt. Hija spjegat li meta sari l-konvenju, hija hadet pjanta ta` kif riedet l-appartament izda Zammit kien qalilha biex izommha u taghtiha lil Brian il-kuntrattur meta jghidilha hu. Meta sari l-konvenju, il-post kien ghadu ma nbeniex. Meta sari l-kuntratt, il-post kien imbaghad nbena. Spjegat li hija tkellmet mal-kuntrattur kemm-il darba u li l-bini sar hekk kif xtaqet hi.

Spjegat li hija kienet tat il-pjanta lil kuntrattur u gieli kienu jkellmuha biex jifhmu x`hemm fiha. Spjegat li hija kienet tmur tkellem lil-perit Fenech Vella li kien inkarigat minn Zammit. Hija kkonfermat li Zammit kellu pjanta lesta, izda hija kienet giet moghtija struzzjonijiet minn Zammit sabiex turi l-pjanta lil kuntratturi biex isir il-bini kif xtaqet hi. Hija spjegat li dwar l-appartamenti l-ohra, kienu biss varjazzjonijiet minuri li talbet. Spjegat li kienet talbet sabiex ma ssirx hnejja fis-*sitting room* u sabiex kien hemm hajt li kien madwar zewg metri jsir metru. Spjegat li l-pjanta kienet inghatat lil Brian il-kuntrattur. HIja cahdet li waqt l-andament tax-xogholijiet, kien hemm xi tibdiliet li ma kinux diga` ndikati fuq il-pjanta.

Cahdet illi Brian Theuma kien avvicinaha biex isir tberfil ta` fili . Cahdet ukoll li hija qatt qalet li ma riditx li jsir tberfil u li dan kien ser isir mill-bennej taghha. Hija kkonfermat li dwar il-bibien ta` barra u ta` l-appartamenti, Zammit kien taha l-fakolta` li tmur taghzel id-disin tal-bieb minghand Paul Brincat u li kien Paul Brincat li kien wahhal dawn il-bibien. Hija spjegat li Brincat kien avzaha li ser idum biex jaghmlilha l-bibien ghax kien ser jaghmel operazzjoni. Hija cahdet li dan ma wahhalx il-bibien ghax il-madum ma kienx ghadu tlesta. HIja spjegat li kienet qaltlu lil Brincat sabiex iwahhal il-bibien u jekk ikun hemm xi avarija fil-livell, kienet ser tiehu hsiebha hi. Spjegat li darba kien mar meta kienet qed tilqa` n-nies ghat-tieg ta` bintha u hi talbitu biex ma jwahhalx il-bibien f`dak l-istadju. HIja kkonfermat li l-gallariji li kien ser jaghmel Zammit kienu ser ikunu ta` l-aluminium u kienu ser ikunu vera *cheap*. Spjegat li hija offriet li jekk ihallasha haqq il-materjal u l-galvanizzatura, hija kienet taghmel il-gallariji b`disinn originali. Spjegat li s-somma ta` Lm 2,800 ghadhom ma gewx imnaqqsa mill-ammont totali. HIja spjegat li l-gallariji kollha saru hlief ta` Zammit.

Fir-**<u>riezami</u>** spjegat li l-kwistjoni ta` l-installazzjoni ta` l-ilma u dawl fil-garaxxijiet inholqot meta kienu ser jakkwistaw il-garaxxijiet. Spjegat li skont l-artikolu 19 tal-kuntratt finali, il-lift kellu jsir mill-livell tal-garaxxijiet -2 sal-livell ta` fuq il-bejt. Hija kkonfermat li Paul Brincat u l-Perit Fenech Vella kienu gew inkarigati minn Zammit. Hija spjegat li Brincat mar iwahhal il-biebien fit-tieni jew it-tielet gimgha ta` Mejju u bintha kienet ser tizzewweg fit-3 ta` Gunju.

Qalet illi spjegat fuq dokument fil-parti ta` fuq ta` folio 386, illi kien tnaqqas is-somma ta` Lm 2,800 li tirraprezenta s-somma ta` tmien gallariji ta` hadid. Il-gallariji kienu ser jiswew Lm 350 `il wahda. Hija spjegat li minn dawn il-gallariji saru sitta. Spjegat li fuq l-istess dokument, kien hemm

imnizzel x`kien ghad fadal isir, ossija bibien ta` l-injam kollha barra u gewwa(li ghandhom x`jaqsmu mal-partijiet komuni), bibien ta` l-aluminium, galleriji, twieqi tal-komun, turgien, indana barra u gewwa ; expansion joints u zgoxx mad-dawra fuq il-bejt. Spjegat li dan id-dokument sar meta kienet hallset lil Benny il-bennej, Stephen il-bajjad u joe ghal invjar. Spjegat li dawn it-tlett pagamenti kienu saru b`bank drafts.

Ghal domandi in kontroezami, wiegbet illi wara li twahhlu s-sitt gallariji, huma kienu ghamlu gallarija ohra ghal Ritienne Apap. Spjegat li Apap kienet hallsitha ta` din il-gallarija.

c) <u>Shawn Mallia</u>

Qal illi kien Awissu 2005 meta huwa flimkien ma` missieru, Marco Galea u Jeremy Attard kienu ghamlu fuq gimgha u nofs jahdmu fuq l-erba` bjut tal-blokk fejn hemm l-appartamenti li xtraw il-genituri tieghu, sabiex dawn jigu protetti mill-maltemp u tigi evitata hsara fl-appartamenti. Spjega li ommu kienet inkwetata peress li Zammit ma ridux jaghmlu dan ix-xoghol fi zmien qasir u ghalhekk kienet hadet l-inizjattiva li tara x`kien hemm bzonn li jsir. Huwa kompla jixhed li Stephen Zammit kien qatta` l-*membrane* fi strixxi sabiex jintuzaw mad-dawra tal-bjut. Spjega li ommu kienet xtrat il-materjal izda dan ma kienx serva u kellha terga` tmur tixtri. Spjega li Stephen jew Mansueto ma tawhomx daqqa t` id waqt dan ix-xoghol. Spjega li huwa kien jipparkja l-karozza quddiem Entratura D u C peress li kienu baqghu minghajr uzu tal-garaxxijiet. Spjega li f`erba` okkazzjonijiet sab likwidu jcarcar malbieba tad-*driver*. Spjega li kien anke wheel citazzjoni minhabba xi linji sofor li kien pinga Mansueto Zammit.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, stqarr illi huwa haddied u jahdem bejn is-sebgha ta` filghodu u t-tlieta u nofs. Huwa spjega li baqa` jiftakar id-data ta` meta ghamlu l-membrane ghax damu madwar gimgha u nofs. Spjega li kellu jieqaf mix-xoghol tieghu. SPjega li huwa thallas ta` dan ix-xoghol peress li huwa impjegat ma` fabbrika tal-familja stess u gie mhallas daqs li kieku kien xoghol. Huwa sostna li ma kienx involut bejn xi ftehim li sar bejn Zammit u ommu. Huwa kkonferma li jghix ma` ommu. Huwa sostna li l-linji sofor kienu saru minn Zammit, ghalkemm ma kienx rah. Spjega li dawn il-linji sofor saru fejn l-area ta` l-entratura, ossija quddiem l-entraturi, u mal-gnub ta` l-entraturi wkoll. Spjega li huwa kkontesta c-citazzjoni u kien rebahha. Ikkonferma li kien ipparkja ezatt quddiem l-entratura.

Huwa kien wahhal l-faxex tal-membrane mal-bejt kollu. Spjega li dan ix-xoghol qatt ma kien ghamlu qabel. SPjega li bil-membrane, kellu jidlek il-kimika fejn ha jwahhal l-istrixxi u imbaghad bil-blow torch issahhan il-folji, tapplika l-folji u tawhhalhom strixxa, strixxa. HUwa spjega li l-hajt irid ikun jinkesa qabel ma jsiru l-faxxi tal-membrane fuqu. Muri ritratti fejn jidher illi matul il-faxxa kollha, iz-zebgha inqala`, kollu, huwa spjega li ma jafx ghalfejn sehh dan izda z-zebgha inqalghet anke f`partijiet ohra. Mallia kkonferma li fuq il-bejt kenet twahhlet tinda li tnehhiet. Spjega li l-bejt jintuza ghal inxir jew biex isir xi barbeque u anke poggew qsari fih. Spjega li t-tinda kienet ser isir, biex l-inxir isir that it-tinda. Spjega li b`din it-tinda, iz-zewg washrooms kienu jikbru ftit aktar. Spjega li kienet saret struttura ta` aluminium li tnehhiet u qeghda ma` l-art fuq il-bejt. Spjega li twahhlet tinda ohra biex tipprotegi l-pjanti. Huwa spjega li l-washrooms ghadhom mhumiex maghluqa peress li minhabba li ma twahhlitx it-tinda, ma setghetx tinghalaq il-kamra. Spjega li huwa jhalli rota fil-kantuniera tal-komun.

d) <u>Georgina Aquilina</u>

Tigi omm Mary Grace Mallia.

Xehdet illi bintha kienet qaltilhom li setghu jmorru joqghodu go appartament minn taghha jekk ibieghu d-dar taghhom. Spjegat li huma kienu accettaw li jaghmlu dan. Spjegat li bintha kellha hafna pressjoni peress li kienet qed tiehu hsieb il-bejgh tad-dar taghha u tad-dar taghhom, u kienet tiehu hsieb lil zewgha u x-xoghol. Spjegat li f`okkazzjoni minnhom, kienet prezenti meta bintha talbet lil Stephen Zammit sabiex iggedded il-konvneju b`erba` xhur sabiex dan isir fuq isem binha Shawn li kien ser jaghlaq 18-il sena, izda dan ma tax kaz. Spjegat li waqt l-iffirmar tal-kuntratt, Mansueto Zammit gie muri rapport peritali li kien rah flimkien ma` ibnu. Spjegat li kieku seta` Zammit ried ibiddel anke xi kundizzjonijiet li kienu tnizzlu fil-konvenju. Spjegat li meta bieghu d-dar taghhom, kellhom jaghmlu sitt gimghat jghixu ma` bintha peress li l-appartament il-gdid kien ghadu bla dawl, bla ilma u bla bieb ta` barra. Spjegat li xhin bintha bieghet id-dar, huma kellhom imorru joqghodu hemmhekk minkejja li l-bieb ta` barra ma kienx ghadu lest.

Fl-ewwel gimghat meta bdew jghixu hemm, lanqas lift ma kien jahdem b`mod regolari ghaliex kienu juzawh Zmmit u jerghu jaghlquh. Spjegat li meta darba talbet li l-lift jinxteghel, mart Mansueto kienet qalet li ma ghandhomx dawl minhabba t-tinda li ghamlet Mary Grace. Spjegat li hija

kienet qaltilha li dan mhux veru peress li kien dawl fl-appartament u in fatti il-lift inxteghel xi gimgha wara. Kompliet tghid li kienu damu hafna biex jaghmlu t-tikhil u t-tibjid tal-ahhar fil-partijiet komuni. Spjegat li sa ftit jiem qabel it-tieg tan-neputija taghha f`Gunju 2006, kien ghad hemm affarijiet li mhux lesti u ohrajn li kellhom jitrangaw. Spjegat li sa llum, ghadhom lanqas jistghu juzaw il-garaxxijiet u li sabiex titla` fuq il-bejt hemm dizlivell kbir. Spjegat li kien hemm problema bil-bieb ta` barra tal-blokka gahliex dan ma kienx jinfetah bl-*intercom* izda biss bic-cavetta u dana ghaliex Zammit kien jaqbad u jsakkru. Spjegat li l-agir kontinwu ta` Zammit kien u ghadu ta` stress enormi fuqha u fuq bintha.

Fil-**kontroezami**, fissret illi hija mhijiex proprjetarja ta` appartamenti fil-blokka fejn xtrat xi appartamenti bintha. Hija spjegat li kienet bieghet id-dar taghha biex tghin lil bintha .Hija spjegat li ma tiftakarx kemm damet wara li bieghet id-dar li kellha tohrog izda jista` jkun li kienet ghaddiet sena. Hija kkonfermat li kienet garret l-affarijiet taghha mid-dar taghha ghad-dar ta` bintha. Hija kkonfermat ukoll li kellha bejt mimli qsari u li dan huwa d-delizzju taghha. Hija kompliet tispjega li dawn il-qsari ttiehdu kollha fuq il-bejt tal-blokka ta` l-appartamenti. Spjegat li hija ghanda mal-mitt pjanta li d-dimensjoni taghhom ivarjaw. Hija spjegat li kienet prezenti ghall-iffirmar tal-kuntratt finali ta` bejgh izda ma kinitx prezenti ghall-iffirmar tal-konvenju. Hija kkonfermat li gie miftiehem li certu xogholijiet kellhom jitlestew wara l-kuntratt izda qabel ma` bintha tmur tghix f`dawn l-appartamenti. Hija spjegat li fuq il-kuntratt, kien attenda l-avukat ta` bintha.

Qalet illi ma tafx x`gie miftiehem bil-kliem bejn bintha u Zammit. Spjegat li fost ohrajn, Zammit kien weighed bil-kelma li ser jitwahhlu tankijiet ta` l-ilma u dawn ma sarux. Hija spjegat li ma tafx jekk ir-rapport tal-perit kienx gie moghti lil Zammit jiem qabel l-appuntament ghall-iffirmar tal-kuntratt finali. Spjegat li meta spjegat li hija marret tghix f`appartament minghajr bieb ta` barra, hija kienet qed tirreferi kemm ghal bieb ta` barra tat-triq kif ukoll ghal bieb ta` l-appartament taghha. Hija spjegat li bintha tikkontribwixxi ghall-ispejjez tal-lift u dan ilha taghmlu sa mill-bidu nett. Hija spjegat li l-kuntratt tax-xiri ta` l-appartamenti tat-tifla sar wara li sari l-kuntratt tal-bejgh tad-dar taghha. Hija sostniet illi t-tikhil u tibjid kienu damu hafna ma saru. Kompliet tghid illi it-targiet li jaghtu ghall-bejt ghadhom bil-bricks u mhux lesti. Spjegat li t-tikhil u tibjid sar madwar sentejn wara li bdiet tghix hemmhekk. Hija kkonfermat li ghandha cavetta tal-bieb ta` barra u li tghix flimkien ma` zewgha gewwa l-appartament.

Qalet illi kienet saret molla mal-bieb ta` barra li kienet iebsa hafna u l-bieb jinstabat b`tisbita kbira. Spjegat li Zammit kien isakkar il-bieb bic-cavetta u ghalhekk il-bieb ma setax jinfetah bl-intercom. Spjegat li dawn il-problemi bdew jinqalghu mill-ewwel.

e) <u>Joseph Aquilina</u>

Jigi missier Mary Grace Mallia.

Bintu kienet thajret tbiegh id-dar u tixtri xi appartamenti. Spjega li meta raha tistinka, huwa kien iddecieda li jghinha billi peress li kien diga` ta sehem lil-hamsa minn uliedu u kein ghad fadal l-attrici u ohtha biss, huwa iddecieda li bil-bejgh tad-dar taghhom, setghu jghinu lil bintu u jaghtu s-sehem lil binthom l-ohra. Spjega li l-problemi ma` Zammit bdew mill-bidu. Meta sari l-kuntratt il-bank kien hemm diversi argumenti peress li x-xoghol ma kienx tlesta kollu u kien anke sar rapport mill-perit inkarigat minn bintu. Spjega li Zammit kienu accettaw li jaghmlu x-xoghol mehtieg fi zmien qasir. Spjega li ghamel zmien jghix ma` bintu peress li d-dar kienet inbieghet izda l-appartament kien gahdu mhux lest. Meta bintu bieghet id-dar taghha ukoll, huma spiccaw marru jghix fl-appartament li kien ghadu b`bieb temporanju.

Spjega li l-finishings ta` barra kienu damu biex tlestew u l-binja kienet xorbot hafna ilma u ghalhekk kien hemm hafna umdita. Spjega li l-ligt kien jintuzaw minn Zammit u huma ma setghux juzawh. Spjega li kien hemm problema bil-bieb ta` barra ghax Zammit kien joqghod isakkru bic-cavetta. Huwa spjega li ghalkemm kien hemm zmien miftiehem sa meta s-sinjuri Zammit kellhom jispiccaw ix-xogholijiet u jirrangaw dak li kien sar hazing, dawn ma mxewx mal-kuntratt u ghad hemm affarijiet xi jsiru u jitrangaw. Spjega li Zammit qed izommu l-fniek gol-garaxxijiet li qed jikkawza irwejjah u huma periklu ghas-sahha.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, xehed illi huwa ma ghandu xejn ghax ta kollox lil uliedu. Huwa sostna li hareg mid-dar tieghu fil-5 ta` Novembru. Spjega li bintu kienet tathom karma ghal sitt gimgha sakemm marru jghixu fl-appartament. Huwaa spjega li huwa mar joqghod qabel l-attrici fl-appartamenti ghal habta ta`nofs Jannar. Sostna li bintu kienet marret tghix hemm xi xahar warajh. Huwa sostna li jghix fl-appartament numru 4. Huwa spjega li ha mieghu l-qsari li tpoggew fuq il-bejt. Spjega li huwa jitla` jsaqqihom bil-pajp ta` l-ilma. Spjega li kien ghamel *sun breaker* fuq il-bejt li

ghadha hemm u mwahhla bil-viti mal-hajt. Spjega li hemm ukoll *wind breaker* li kien jintuza biex ikun hemm protezzjoni mir-rih u anke gieli kien jintuza bhala screen bi projector. Huwa spjega li qabel ma` mardet il-mara, huwa kien jitla` ta` spiss fuq il-bejt . Spjega li kienu jaghmlu barbeques darba f`xahar u kienu jigu t-tfal tieghu.

f) <u>Jeremy Attard</u>

Xehed illi huwa ghamel xi xoghol ta` elettriku, ilma, drenagg, sistema tal-aerial u intercom pipe supply u bathroom fittings fil-propjeta` ta` Mallia gewwa Hal Qormi. Spjega li kien hadem ukoll fil-partiijiet komuni ta` Entrance A u D tal-blokk. Spjega li meta kienu applikaw ghall-ilma, il-haddiema tal-Water Services kienu nfurmawha illi kien hemm aktar metri minn normal u ghalhekk, l-attrici kellha tmur thallas id-differenza biex tinghata l-ilma. Huwa spjega li wassal is-sistema tal-ilma ghal sitt appartamenti u wassal ghal kull flat pajpijiet ghall-konnessjoni tad-dawl u ta` l-intercom. Spjega li Zammit prepara pajpijiet ghal gol-flat tieghu personali u lesta tnejn ohra spare ghal zewg flats ohra f`kaz li jibni xi sulari ohra ` l quddiem. Spjega li ghalkemm ma jidhirx li qed juza s-sistema ta` intercm, xorta wahda huwa mqabbad maghhom. Spjega li darba kien gie mistoqsi x`kien qed jaghmel minn Zammit, u dan kien spjegalu li kien qed jaghmel sistema biex jidhlu linji tat-telephone, internet u aerial ghal TV, liema sistema ghogbitu tant li ghamel xi haga simili minghajr ma` dahal fl-aspett estetiku.

Stqarr illi kien Awissu 2005 meta l-attrici kienet inkwetata minhabba l-istat tal-bjut. Huwa kien hadem fuq l-*expansion joints* u parti mill-*membrane* mad-dawra tac-cnut tal-bejt. Huwa kompla jghid li Stephen Zammit kien qata` l-materjal tal-*membrane* u li kienu hadmu fuq din il-bicca xoghol Shawn, Marco Galea u missier Shawn. Spjega li f`okkazzjoni ohra kien qieghed iwahhal flushin minn barra minn gol-bitha ta` Josef li joqghod f`maisonette Entrance C. Spjega li MAnsueto Zammit kien qabad jghajjat mieghu u jgerger. Spjega li Zammit huwa bniedem donnu jahseb li jekk jipprova jbezza` lil dak li jkun, forsi jirnexxielu jiehu dak li jrid. SPjega li Mallia dejjem ghenu lil haddiema li hadmu fil-komun.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, stqarr li jahdem l-Enemalta u ghalhekk ix-xoghol li ghamel ghal Mallia sar wara l-hin tax-xoghol. Huwa spjega li huwa *plumber* u *electrician.* Spjega li huwa kien mar anke fi stadju fejn is-saqaf kien ghad m` hemmx. Huwa spjega li thallas mill-atturi. Spjega li l-mara tieghu hija

kugina ma` l-attrici Mallia u huma *close* hafna. Qal illi xoghol ta` wires kien ha hsiebu hu izda xoghol ta` tqattigh kienu jghinuh membri tal-familja ukoll. Huwa kkonferma li meta hadem fuq is-sistema ta` l-elettriku, l-*earth electrode* kien hemm. Huwa spjega li ghamel il-preparamenti ghal intercom connection izda huwa ma wahhalx l-intercom. Spjega li min wahhlu uza l-pipe works li kien lesta hu. Huwa spjega li kif kien qed iqatta` ghall-ilma u ghad-dawl, ha hsieb iqatta` ghal intercom. Spjega li huwa dam jahdem hemm madwar sena. Huwa spjega li qatta` ghat-trinek qabel ma kien gie *finished.* HUwa spjega li ma jiftakarx li kien hemm zewgt ibjut li kienu mifruda b`hajt ta` tlett filati. Huwa kkonferma li ha hsieb il-kommunikazzjoni ta` l-ilma tat-toilet li sar fil-washroom ta` l-attrici. Huwa sostna li ma jiftakarx li meta ghamel ix-xogholijiet fuq il-bejt, kien tnehha gebel u saru xi erba` elbows biex jinkiser il-pajp u jitnizzel mal-hajt li tnehha. Spjega li Mallia kienet taghtih struzzjonijiet. Huwa kkonferma li s-servizzi ta` l-ilma fuq il-bejt ghamilhom hu. Ikkonferma li hareg il-flushing fuq in-naha ta` barra tal-hajt. Spjega li Zammit kien ghamel ghalih ghaliex kien qed jaghmel dan il-flushing fuq in-naha ta` barra. Huwa kkonferma li kien ha hsieb li jaghmel trinka ghal pajpijiet tal-copper li jkunu necessarji ghat-twahhil ta` air conditioners.

g) <u>Marco Galea</u>

Qal illi kien Awissu 2005 meta hu flimkien ma` Raymond Mallia, Shawn Mallia u Jeremy Attard ghamlu xoghol ta` *waterproofing* fuq erbat ibjut li jinstabu f`Hal Qormi. Spjega li dan sar biex tigi evitata hsara fl-appartamenti ta` MAllia minhabba x-xita, liema appartamenti kienu avvanzati sewwa u kienu diga` lesti ghaz-zebgha. Spjega li huwa kellu xi ftit esperjenza fuq twahhil ta` *membrane,* u kien ghen fit-tbaqqin u garr ta` materjal. Spjega li kellhu jitnehha bicca mill-wicc tal-kantun li kien impoggi fin-nofs fil-wic tal-bejt il-kbir. Spjega li kienet giet irrangata l-parti tal-kontrabejt li ma kinitx giet kompletata. Spjega li kienu ksew u zebghu bil-qatran filwat li Jeremy ghamel l-*expansion joints* . Galea ikkonferma li dan ix-xoghol ha madwar gimgha u nofs u sar kollu minghajr l-ebda assistenza da parti ta`Zammit. Marco Galea kien ghen ukoll fuq gewwa biex ikunu jistghu jlestu malajt. Spjegat li l-attrici kienet qaltlu li l-bajjad kienet cedietu lis-sinjuri Zammit biex jaghmel xi xogholijiet fil-komu u b`hekk ma kienx komplilha minn gewwa sa l-ahhar. Spjega li f`dak iz-zmien Raymond Mallia ma tantx kien jiflah u ghalhekk ma setax jghinnha. Spjega li darba minnhom l-attrici kienet qamet kmieni bil-lejl biex tizbogh il-hajt peress li kien jonqsu l-ahhar passata qabel ma` jitwahhlu l-bibien tal-kamra ta` gewwa.

Fil-**kontroezami** spjega li huwa *welder* u kien ghamel xi xoghol *part time* lil Mallia, li kienu hallsuh. Spjega li huwa jiftakar id-data meta kien sar ix-xoghol ta`membrane peress li huwa kien ghamel hames snin jahdem part time ma` Mallia. Huwa spjega li huwa gieli ghamel xoghol ta` membrane ghax dilettant. Huwa spjega li f`xi zmien wara li ghamel ix-xoghol fuq il-bejt, huwa kien ghamel xi xoghol ta` zebgha. Huwa spjega li meta kien qed jaghmel ix-xoghol fuq il-bejt, il-washroom kienet ghadha torba.Spjega li biex twahhal il-membrane, kellu jintuza cilindru, jaghtu l-*coat* u qatran u jitwahhal. Huwa spjega li kien hemm partijiet fejn telghu aktar `il fuq minhabba l-kontrabejt. Huwa kkonferma li kien tqaxxar ftit sabiex ikunu certi li dan ser jehel.

h) Suzanne Ciantar

Tigi oht l-attrici Mary Grace Mallia.

Tghid illi kemm-il darba tmur ghand ommha fl-appartament f`Hal Qormi minhabba l-istat ta` sahha ta` ommha. Hija kkonfermat li meta l-genituri taghha bieghu d-dar taghhom, kienu marru jghixu ma` ohtha Mary Grace peress li l-appartament kien ghadu bla dawl u ilma u bla bieb ta` barra. Spjegat li xorta wahda kellhom imorru joqghodu go l-appartament fl-istat li kien meta ohtha bieghet id-dar. Spjegat li fil-bidu ommha kienet tohrog mill-flat minhabba li l-lift kien ikun mitfi u kien jintuza biss minn Zammit. Spjegat li l-lift inxteghel biss wara li ommha kienet tkellmet mal-mara ta` Mansueto Zammit u argumentat maghha. Ciantar kompliet tixhed li fir-rigward tal-partijiet komuni, dawn kienu damu hafna ma tawhom tikhil u tibjid u sa nofs Mejju 2006, kein hemm hafna xogholijiet li ma kinux lesti, lfuq gewwa l-intrata kellha travu mhux imkahhal, il-bieb ta` barra min wara kien kulur is-siment u mhux miksi, fejn inkisru s-soqfa biex isiru l-fire sounders baqghu ma tkahhlux, fejn hemm l-inham imsammar bhala protezzjoni temporanja mal-bokka tal-lifts, baqghu ma tkahhlux. Spjegat li kien hemm ukoll vojt bejn ix-xambrella ta-irham mal-bokka tal-lifs minn fuq mhux imkahhlin, kein hemm moffa mal-hitan, ma sarx *skirting*, kien hemm *connection boxesi* miftuhin, biex titla` fuq il-bejt hemm dizlivell ta` zewgt knaten. Hija spjegat li kien sar xi xoghol tal-*membrane* fuq it-tromba tal-lifts u l-*washrooms* f`Settembru 2006 u fl-istess xahar, zebghu l-entratura izda x-xoghol sar veru ta` kafkaf u fejn kien hemm kisi li qed jixpakka dawn zebghu fuqu, mentri fejn kien hemm vojt fuq ix-xambrella tal-lifts sammru bicetjen injam u zebghu fuqhom. Spejgat li t-tarag li jaghti ghal garaxxijiet ghadu sa llum ma sarx.

Qalet illi ohtha lanqas inghatat l-uzu tal-garaxxijiet. Hija dejjem ipparkjat fit-triq u darbtejn sabet grif migbud fit-tul tal-genb kollu. HIja spjegat li darba minnhom, rat li Mansueto Zammit jizbogh linji sofor taht il-bankina. Kompliet tghid li n-neputi taghha laqqat citazzjoni minhabba li pparkja hemm. Spjega li l-A.D.T. ma kinux taw permess ghal linji sofor f`dik it-triq. Hija kkonfermat ukoll li f`xi okkazzjonijiet, il-bieb ta` barra jkun msakkar u ma jkunx jista` jinfetah bl-*intercom.*

Fil-**kontroezami** stqarret li kien hemm perijodu fejn hija gieli kienet torqod ghand ommha, partikolarment fl-2007. Spjegat li ommha bieghet id-dar taghha f`Novembru 2006. Spjegt li ommha ma setghetx tmur toqghod gol-appartament ghax minkejja li l-appartament kien lest, kien hemm xi affarijiet fil-partijiet komuni li ma kinux lesti. Hija kkonfermat li ohtha ghandha diversi appartamenti f`din il-blokka li uhud minnhom ghadhom in shell form. Spjegat li hija kienet akkumpanjat lil ohtha l-attrici meta kienu marru jiccekjaw l-ghassa u l-awtorita` tat-trasport fir-rigward tal-linji sofor li kien ghamel Zammit fit-triq. Spjegat li dawn kienu infurmawhom li ma kienux awtorizzaw lil Zammit jagheml tali sinjali. Spjegat li saret *pool* tat-tfal fuq il-bejt. Spjegat li gieli ghamlu barbeques fuq il-bejt. Izda dan isehh darba f`sena biss. Hija spjegat li qatt ma ghamlet xi ftehim ma` Mansueto Zammit. Spjegat li ohtha suppost kellha l-uzu ta` xi garaxxijiet ghal xi tlett snin. HIja spjegat li ohtha ma xtratx garaxxijiet.

i) Valerie Spiers

Xehdet illi ilha taf lil Mary Grace Mallia sa minn Mejju 1999. Hija persuna b`dizabilita` fisika tant li taghmel uzu minn *wheelchair.* Ta` spiss izzur lil Mary Grace u attendiet ghat-tieg tat-tifla taghha. Hija spjegat li meta marru id-dar wara l-festin tat-tieg sabu is-*shutter* maghluqa u peress li Zammit ma kienx ta remote tas-shutter lill-atturi, hija kienet ippanikjat sew. SPjegat li kien intalab li tinfetah shutter lil persuna li kienet qed tuza xi garaxx u b`hekk giet evitata konfrontazzjoni ma` Zammit li skont ix-xhud kien gia` harsilha bl-ikrah meta raha tuza l-lift. Hija spjegat li Mary Grace irrangat *shower* ghall-uzu apozitu taghha f`wahda mill-*washrooms* izda minhabba id-dizlivell ezistenti, din ma tistax tuzah. Hija spjegat li hija lanqas ma tista` tattendi ghal *barbeques* fuq il-bejt ghax ma hemmx access li jista` jigi uzat minn persuna fil-kondizzjoni taghha.

j) Stephen Vella

Xehed illi huwa bajjad li gie mqabbad minn Mallia biex jaghmel xi xogholijiet fl-appartamenti taghhom. Spjega li waqt li kien qed jaghmel xi xogholijiet, kien gie avvicinat minn Mansueto Zammit biex jaghtih stima ta` tikhil u tibjid fil-partijiet komun ital.-blokka. Huwa spjega li kien gie miftiehem li kellu jaghmel ix-xoghol u kien irrakomandalu lil Joe Cutajar biex jaghmillu xi xogholijiet ohra. Spjega li kemm hu u kemm Cutajar kienu qed jahdmu lil MAllia izda MAllia accettat li huma jahdmu fil-partijiet komun biex b`hekk ix-xoghol jsir maljar kemm jista` jkun. Spjega li f`okkazzjoni minnhom, huwa kien talab lil Zammit biex jixghellu l-extension tad-dawl u dan kien talbu jmur jghid lill-attrici Ii din trid thallas ta` l-ispejjez tad-dawl. Spjega li huwa kien qed jaghmel xoghol fil-komun u ghalhekk ippretenda li d-dawl jiehdu minghand Zammit.

Ikkonferma li x-xoghol li ghamel fuq struzzjonijiet ta` Zammit thallas b`bank draft mahruga mill-attrici fis-somma ta` Lm 1,180 filwaqt li Joe Cutajar thallas ukoll b`bank draft fis-somma ta` Lm 360. Huwa spjega li l-finishing ta` l-ahhar passata li normalment issir l-ahhar haga wara li jitqieghed il-granit, il-lifts u jghaddi l-wiring ta` l-elettriciku u l-intercoms ma sarx minni izda minn terzi persuni. Huwa spjega li gie nkarigat minn Mallia biex isewwi it-tikhil fis-shafts li waqa` peress li ma sarx skont is-sengha u l-arti mill-haddiema ta` Zammit. Spjega li waqt it-tqeghid ta` l-aperturi beda jaqa` capep capep. Huwa spjega li t-tahlita uzata ma kienx fiha bizzejjed siment u lanqsa ma kien sar tbaqqin filwaqt li l-ahhar passata taz-zebgha kienet qisha mahsula jew mifqugha bl-ilma. Huwa spjega li c-cnut tal-bjut kellhom xoghol mhux skont is-sengha u l-arti peress li nzebghu meta l-gebla kienet imxarrba. Spjegat li sabiex ix-xoghol tal-btiehi jitranga, irid jigi stippjat, imbaqqan u miksi mill-gdid.

Fil-**kontroezami**, xehed li huwa dejjem thallas mill-attrici Mary Grace Mallia, inkluz ix-xoghol maghmul fil-partijiet komuni. Spjega li x-xoghol tal-komun kienet ordnatu Mary Grace Mallia u Zammit qatt ma tah struzzjonijiet. Huwa sostna li l-prezz tax-xogholijiet fil-partijiet komuni kienu gew miftehma bejnu u bejn Mallia. Sostniet li MAllia kienet cemplitlu ghax kien beda diehel l-ilma mix-xaft. Dan kien sehh ftit xhur wara li kienu marru joqghodu hemm. Huwa sostna li l-kisi tal-parti ta` wara tax-xaft kien kollu mwaqqa. Huwa sostna li fiz-zewg btiehi li mar, oserva irqajja ta` kisi maqlughin. Sostna li f`dak iz-zmien, l-aperturi kienu kollha mwahhlin. Spjega li huwa ma kienx ra kisi mwaqqa` qabel ma` saru l-aperturi. Dwar l-allegazzjoni li z-zebgha kienet tidher mahsula jew mifqugha bl-ilma, huwa spjega li dan ikkonstatah b`ghajnejh u mhux ghax ghamel xi testijiet xjentifici. Huwa kkonferma li z-zebgha tigi affettwata mis-shana ghax

tispicca, titkemmex u titfarfar. Huwa sostna li gebla gdida titfarfar wara sitt jew sebgha snin.

k) Ritienne Sciberras xebba Apap

Xehdet illi flimkien mal-gharus taghha xtrat flat gewwa Santa Maria Court minghand Mansueto Zammit. Spjegat li dan kien weghdhom hafna affarijiet izda ma zammx kelmtu, fosthom li servizzi tal-ilma u tad-dawl kienu ser jaslu sa wara l-bieb tal-flat, intercom, gres fil-komun izda minflok ghamel ceramika u ma sarx skirting. Spjegat li t-tarag ma ghamillux skirting avolja kien hemm marki mal-hitan fejn kellu jsir dan l-iskirting. Spjegat li l-aluminium tal-partijiet komuni huma ta` kwalita` hazina u mhux issiljati filwaqt li t-tarag ta` barra tal-entratura taghhom qed izomm l-ilma. Hija spjegat li ghal zmien twil ma sar l-ebda xoghol fil-komun u l-hajt li jmiss mas-shaft kien ixxarrab u mmoffa. Spjegat li kien biss f`Settembru 2006 li gew xi nies jaghmlu l-*membrane* fuq il-bokka tal-lift u l-washroom. Ix-xoghol sar bi traskuragni u mhux komplut. Spjegat li qabel ma` saret l-ahhar passata zebgha, Mansueto kien talabhom Lm 100 biex jinzebagh il-komun, izda huma kienu qalulu li din kienet responsabilita` tieghu.

Stqarret illi meta raw li l-aluminium tal-partijiet komuni kien ta` kwalita` hazina, huma kienu ddecidew li jaghmlu l-bieb tal-gallerija huma stess. Spjegat li Mansueto kien qalilhom li kien ser jiswieh Lm 106 bil-VAT b`kollox mentri biex ghamluh kif suppost gie jiswa Lm 250. Hija spjegat li t-tikhil u zebgha huma ta` kwalita` hazina ghax malli jittaqbu xi toqob, jaqa` l-kisi mentri z-zebgha tidher mifqugha bl-ilma f`hafna bnadi. Hija sostniet li l-lift kellu jkun bit-telephone izda dan baqa` ma` sarx. Spjegat li meta missieru inqabad fih, huwa kellu joqghod jghajjat biex semghuh. Spjegat li lift dam ma sar u gie stallat fi Frar 2005. Hija spjegat li max-xiri tal-flat, hija kienet nghatat uzu ta` garaxx b`xejn ghal 5 snin izda huma mhumiex juzawh ghax ma jabitawx fl-appartamenti. Spjegat li darba offriet liz-ziju taghha jdahhal il-vettura tieghu gewwa l-garaxx, izda mansueto Zammit kien keccieh.

Fi Frar 2006, hija ghamlet objection mal-MEPA minhabba outline development application li ghamlu Zammit minhabba li huma ghandhom uzu perpetqu ta` parti mill-bejt u washroom, u da nil-permess jekk jigi apporvat ikun ifisser li jsir zvilupp fuq arja li huma ghandhom l-uzu perpetwu gratwit taghha. Hija spjegat li skopriet li l-pjanti pprezentati minn Zammit f`din l-applikazzjoni hija differenti minn kif fil-fatt huwa l-bini ezistenti. Spjegat li hija kellha tapplika ghal minor amendment peress li skopriet li l-pjanta

annessa mal-kuntratt turi shaft li jispicca fil-proprjeta` ta` tahtha meta fil-fatt minn dejjem kien hemm tlett btiehi.

Il-gallarija tal-flat kellha isir minn Zammit tal-aluminium. Spjegat li Mallia kienu offrew li jaghmlu il-gallarijit tla-hadid ghall-prezz tal-materjal biss li jammonta ghal Lm 350 + VAT. Spjegat li wara hafna argumenti, bi ftehim accettaw li jhallsu dan l-ammont direttament lil MAllia mill-ammont ta` Lm 500 li kien ghad fadal jithallas lil Zammit. Spjega li Zammit dam hafna biex wahhal il-bieb ta` barra u kien biss fl-ahhar tas-sajf 2006 li twahhal. Hija spjegat li biex tevita l-inkwiet, qed tkellem mill-inqas lil Zammit. Hija spjegat li gibdet l-attenzjoni lil Zammit bir-riha tinten tal-fniek u li dan mhux suppost isehh peress li fil-garaxxijiet mhux suppost jinzammu annimali. Spjegat li ricentement inghatat lift maintenance agreement fejn kellhom japprovaw lil iben Zammit bhala rapprezentant tal-blokk, Izda hija ma afdatx u talbet lil kumpanija tal-lift sabiex jigi emendat il-ftehim u r-rapprezentant jkun hi u s-sinjuri Mallia.

Fil-**<u>kontroezami</u>** spjegat li mhiex parti fil-kawza izda ghandha proceduri quddiem il-MEPA. Spjegat li l-konvenju sar f`Ottubru 2003 u l-kuntratt fl-2005. Hija qalet li nneggozjat b`mod separat minn ma` l-attrici fir-rigward ta` dan il-bejgh. In-nutar kien Dr Anthony Bonnici. Spjegat li hija ma ghogobiex il-madum tat-partijiet komuni peress li sar b`ceramika bajda u mhux bi madum gres. Hija spjegat li l-apeturi saru minghajr soll u gieli jidhol l-ilma tax-xita. Spjegat li anke biex tnaddfu, trid tiehu kedda shiha biex jinqala`. Sostniet li l-frame qieghed imbieghed u ghalhekk mhux issiljat tajjeb. Hija kkonfermat li marret tghix f`da nil-fond f`Mejju 2008. Spjegat li hija kienet tmur kull gimgha tara x`ikun isir u gieli aktar .

Qalet illi kienet iddecidiet ma` Mallia li jkunu huma li jirraprezentaw il-blokka mal-kumpanija tal-lift. Hija spjegat li kienet inghatat cavetta biex tuza l-garaxx. Hija kkonfermat li Zammit zamm id-dritt li jibni sulari ohra fuq il-bejt. Spjega li ma oggezzjonatx ghal dan bil-kundizzjoni li huwa jaghtihom il-washroom u l-parti diviza tal-bejt li ghandhom. HIja kkonfermta li l-ftehim dwar il-galleriji kien li jsiru ta` l-aluminium izda imbaghad giet avvicinata minn Mallia sabiex isiru tal-hadid u kemm tithallas ta` l-ispejjez tal-materjal. Ikkonfermat li Zammit ghandhu gallarija tal-hadid. Spjegat li hija kien baqalgha thallas lil Zammit Lm 500 u kienet zammithom sakemm isiru x-xogholijiet. Spjegat li kienet baghtet karta bl-avukat lil Zammit u lil MAllia kienet hallsitha minn da nil-bilanc dovut lil Zammit. Ritienne Sciberras spjegat li l-bieb ta` barra kien ser jaghmlu Zammit u hi xtaqet tara

kif ser ikun. HIja spjegat li kien marru jaghzlu d-disinn huma ghax kien tahom permess Zammit u hekk twahhal il-bieb kif xtaqu huma.

l) <u>Josef Zammit</u>

Ikkonferma li huwa u l-gharusa tieghu huma proprjetajri tal-maisonette li tigi that il-proprjeta` ta` Mallia. Spjega li qatt ma sabu oggezzjoni li Mallia jwahhlu *external flushing* mal-hitan tal-btiehi taghhom.

m) <u>Perit Alison Attard</u>

Xehdet li giet inkarigata mill-atturi u hejjiet tlett rapporti a fol 26 sa 51 tal-process, liema rapporti hija kkonfermat bil-gurament taghha. Spjegat li wara dawn ir-rapporti, hija kienet regghet marret fuq il-post u trid izzid illi fil-livell tal-bejt hemm l-*expansions* miftuhin. Spjegat li Zammit ma kienx ghamel *extension joint* u ghalhekk hemm hafna qsim, qed jihdol ilma u dan ha jikkawza iktar problemi specjalment fis-saqaf tal-konkos. Spjegat li hemm dizlivell ta` bejn il-lift, bejn il-livell ta` gewwa u ta` barra tal-bejt. Spjegat li sabiex jaghmlu *platform lift* halli persuni jkunu jistghu johorgu mil-lift ghal fuq il-bejt b`mod adegwat, iridu jintefqu mas-sebat elef Ewro. Hija sostniet li dan id-dizlivell sehh minhabba li l-kontra bejt sar f`tul ta` 34 metru minflok ma` nqasam u l-kontra bejt sar livell . Spjegat li hemm problema ohra ta` kunsenturi gewwwa l-binja. Dawn setghu gew ikkagnati kemm minhabba *bad workmanship* u jista` jkun wkoll minhabba dettaljar inapproprjat. Spjegat li l-kisi ta` barra ma sarx tajjeb u jista` jkun li ma` ghamlux *stabiliser* jew ghamluh fix-xita u qed jaqa` kollu. Spjegat li *skirting* ma hemm imkien. Kompliet tghid li granti tat-tarag li jaghti ghal gol-*basement* laqnas sar mentri l-granit tat-tarag ta` barra lanqas qieghed invellat tajjeb u qieghed izomm l-ilma. Spjegat li fil-komun lanqas hemm *cupboards* tal-*meters* u l-*fire detectors* huma kollha maqlugha. Fil-partijiet komuni, intuzat ceramika u mhux granit. Hija kompliet tghid jekk l-arja tigi zvilupata f`*penthouses*, il-MEPA ma taghtix awtorizazzjoni li jintuza l-bejt. HIja spjegat li kienet oggezzjonat ghal l-izvilup propost ta` l-arja peress li jekk isir tali zvilup, dan ma jkunx konformi mal-kuntratt li gie ffirmat.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, stqarret illi Mallia tawha l-inkariku li taghmel *assessment reports*. Hija spjegat li marret fuq il-post aktar minn erba` darbiet. Hija spjegat li wara r-rapport li ghamlet fil-11 ta` Awissu 2006, hija kienet regghet marret fuq il-post izda ma ghamiltx rapport aktar. Hija

spjegat li ghal dawn l-ispezzjonijiet, hija qatt ma avzat lil konjugi Zammit. Spjegat li kienet tkun prezenti l-attrici Mallia. Hija kkonfermat li qatt ma kkomunikat mal-perit inkarigat minn dan l-izvillup u lanqas qatt ma ghaddiet kopja tar-rapporti taghha lilu. Spjegat li hija kienet fehmet lil Mallia l-kontenut tar-rapport taghha ta` Frar 2005 . Hija ma tafx jekk dan ir-rapport sarx qabel ma` gie akkwistat il-fond. Spjegat li meta kienet marret fuq il-post, il-binja kienet ghadha gebel u saqaf.

Mir-rapporti taghha jirrizulta li kien hemm hafna affarijiet li ma sarux jew saru b`mod hazin. Hija spegat li jekk xi haga saret b`mod tajjeb, hija ma kinitx toqghod tindikaha. Hija spjegat li l-inkarigu taghha kien li tindika n-nuqqasijiet u l-hsarat. Spjegat li hija ma nghatat l-ebda lista biex tkun taf x`xoghol kien obbligat li jsir. Spjegat illi hija ma kinitx tidhol fil-kwistjoni dwar x`xogholijiet kellhom isiru. Spjegat li hija mxiet fuq dak li qaltilha l-klijenta taghha. Hija spjegat li probabilment inhareg compliance certificate ghax hemm dawl u ilma izda dan ma ghandux x`jaqssam ma` finituri. Spjegat li dan ic-certifikat jinhareg jekk ikun hemm bibien biex ikun jista` jinghalaq il-meter tad-dawl.

Ikkonfermat illi Mallia kienet semmiet li kienet tablet ghal xi alterazzjonijiet strutturali. Spjegat li kienet taf li zewg appartamenti kienu saru f`wiehed u li kienu saru xi tibdiliet strutturali ta` natura minuri. Hija sostniet li sa fejn taf hi, dawn l-alterazzjonijiet saru qabel ma` sar il-bini, u ghalhekk, il-konsenturi ma setghux ikunu konsegwenza ta` tali alterazzzjonijiet. Hija spjegat li ma tippretendix li l-binja thoss ghax saru l-alterazzjonijiet. Hija kompliet tghid li ma dahlitx fuq l-istruttura u fuq it-tip ta` travi li ntuzaw.

Mistoqsija dwar jekk l-istandards tal-kummissjoni ghall-persuni b`dizabilita` kienux japplikaw ghal commercial blocks biss f`dak iz-zmien, hija spjegat li ma tafx izda MEPA gieli kienu jitolbu li dawn jigu sodisfatti. Hija spjegat li assumiet li kellu jsir skirting liema skirting ma sarx. Il-perit sostniet li l-granit kien ivarja fil-kulur. Hija kkonfermat li l-granit huwa materjal naturali li jista` jvarja fil-kulur imma hija sostniet li f`dan il-kaz, twahhal granit ta` kulur differenti. Hija sostniet li skond il-prattika tax-xoghol, il-bibien li jaghtu ghal fuq il-bejt kellu ikunu ta` minimu ta` 2.1 metri. Hija kkonfermat li kienet rat is-safety report li hareg l-inginier. Sostniet li t-tarag li jaghti ghall-garaxxijiet fil-basement kienu ghadu ma sarx.

n) Nutar Dr Charmaine Debono

Xehdet illi bejn il-partijiet kienu saru konvenji li kienu mgedda diversi drabi. Kellha appuntament iffissat mal-bank u kulhadd kien avzat izda gurnata qabel irceviet telefonata minghand Mallia fejn tatha l-impressjoni li mhux ser tersaq ghal kuntratt. Cemplet lill-vendituri u avzathom b`dan. Hija ghamlet il-pozizzjoni cara mal-partijiet li hija kienet ser tattendi ghall-appuntament. Fil-fatt il-kuntratt sar.

Ipprezentat kopja tal-kuntratt u pjanti annessi relatati ma` din il-vertenza. Hija spjegat li kienu l-vendituri li ntroducewha lil Mallia. Hija kompliet tghid li kien hemm xi affarijiet fil-proprjeta` stess u anke fil-komun li kienu ghadhom mhux kompletati. Hija ghamlet referenza ghal klawsola numru 20 tal-kuntratt. Spjegat li kellhom kopja wahda tar-rapport peritali ta` l-Perit Alison Attard u ghalhekk din ma gietx annessa mal-kuntratt izda bi ftehim bejn il-partijiet inghatat lill-vendituri. Jibqa` l-fatt illi r-rapport tal-Perit Alison Attard mhux anness mal-kuntratt u ma saret ebda firma fuq dan ir-rapport.

o) Stephen Farrugia

Xehed illi huwa direttur ma` Advent Marketing and Services Limited li kellha ll-inkarigu biex jigu nstallati *lifts* . Spjega li dan l-inkarigu nghata lilhom fit-28 ta` Frar 2005 meta gie ffirmat kuntratt li qed jigi ezebit bhala Dok JF1. Spjega li l-*lift* gie ccertifikat fil-31 ta` Marzu 2006. Spjega li l-*emergency telephone line* ghadha fuq is-*snag list* peress li kien ta struzzjonijiet li juzaw linja ghal zewg *lifts.* Spjega li skont il-ligi, *emergency line* jrid ikun nstallat. Huwa spjega li kien thallas ta` dan il-lift. Huwa spjega li mhiex kwistjoni li ghandha x`taqsam mieghu dwar kif tista` tirrisolva l-problema ta` l-izbilanc ezistenti bejn il-livelli. Huwa spjega li qatt ma nstalla *platform lift* ghalkemm kien hemm zmien kienu jgibu minnu.

Fil-**kontroezami,** spjega li huwa kien qalilhom li kellu jitwahhal b`telephone line u li sabiex jiffrankaw il-flus, jkun hemm linja wahda ghal zewg *lifts.* Spjega li huwa kien kellem lil attrici u din kient offriet li taghmel linja mid-dar taghha izda huwa kien issugerixxa illi din kellha tkun linja separate minn dik tad-dar. Spjega li sar *maintenance contract* ma` l-attrici u ma` persuna ohra liema ftehim sehh xi sena ilu. Spjega li l-installazzjoni tal-linja tat-telefon normalment hija responsabbilita` tas-sid. Spjega li huwa ma

kienx intrabat li jdahhal il-linja tat-telefon. Spjega li huwa kien qallu lil Zammit li ried idahhal linjat tat-telefon.

p) <u>Frank Jenkins</u>

Xehed illi huwa jaghmel xoghol fuq irham u granit. Dan sostna li ma sabx dokumenti peress li jista` jkun li d-dokumenti ntilfu minhabba *flooding* li sehh fl-ufficini taghhom. Spjega li x-xoghol kien gie kompletat xi tlett snin ilu. Huwa ikkonferma li kien thallas minn Zammit.

Qal illi fil-bidu ta` Marzu 2005 huwa kien tkellem ma` Mansueto Zammit u ftiehem mieghu fuq prezz. Spjega li l-granit kien ta` kwalita` tajba hafna u ma kellu ebda hsara. Spjega li jista` jkun li kien hemm bdil fil-kulur bejn targa u ohra izda dan jigri ghax il-granit huwa naturali u mhux mahdum. Spjega li anke jekk il-granit ikun gholi hafna, xorta wahda jista` jvarja fil-kulur. HUwa spjega li thallas mill-ewwel wara li lesta x-xoghol.

q) <u>Jesmond Psaila</u>

Xehed li huwa jaghmel *membrane* u kien mar jghin lill-konvenut. Spjega li kien wera lil konvenut kif jaghmel *membrane* li kien gie provdut mill-istess Zammit. Huwa ma jiftakarx meta sar dan ix-xoghol u ma riedx flus ghal dan ix-xoghol izda Zammit kien baghtlu xi flus ma` ommu. Huwa spjega li kien dam flimkien ma` Zammit xi gurnata biex jurih kif isir.

r) <u>Ivor Robinich</u>
<u>(rappresentant tal-MEPA)</u>

Iipprezenta kopja tal-permess PA 941/03 li hareg fis-6 ta` Lulju 2004 f`isem MAnsueto Zammit fir-rigward tas-sit sitwat fi Tal-Hlas Road, Qormi. Ezebixxa wkoll kopja tal-permess ta` Outline Development Permit bin-numru 8195/05 mahrug fil-11 ta` Jannar 2007 lil Mansueto Zammit fir-rigward l-istess sit. Ix-xhud spjega li ma` l-outline permit application ma hemmx pjanti peress li dan ma japprovax pjanti. Spjega li kienu saru xi oggezzjonijiet u sar ukoll appell. Huwa xehed li ma setax jintraccja l-*enforcement notices.*

s) L-attrici Kelly Saliba

Tixhed illi fl-2002 marret ma` ommha Mary Grace Mallia biex ikellmu lil Mansueto Zamit dwar zvilupp ta` appartamenti li kien ser jibni Hal Qormi. Hija spjegat li dan kien wieghed hafna affarijiet bil-kelma, fosthom tankijiet ta` l-ilma fuq il-bejt, intercom connection, tarag bl-irham, bibien tal-kewba izda Zammit ma zammx kelmtu . Hija xehet li Zammit kien insista li jsir il-kuntratt qabel ma x-xoghol kien lest. Sostniet li huma kienu hennew ghal Zammit ghax kienu qalu li ma baqalghomx flus biex ikomplu. Spjegat li l-genituri taghha ghaddew diversi pagamenti lill-haddiema bl-iskop li x-xoghol jitkompla izda kien kollu ta` xejn peress li meta Zammit thallsu ammonti sostanzjali ta` flus qabel ma x-xogholijiet tlestew, huma ma baqghux jaghtu kaz li x-xoghol li kien ghad fadal jitlesta.

Fost affarijiet ohra, Zammit ghamlu l-granit fit-tarag tal-partijiet komuni ta` kwalita` mlaqqta u mingahjr *skirting*. Spjegat li minflok madum *gres* sar ceramika. Spjegat li l-kist ta` btiehi u z-zebgha taghhom huwa ta` kwalita` hazina hafna mentri l-kisi sar bla sahha tant li jaqa`. Spjegat li hemm problema fuq il-bjut tnat li hija ghandha zewg hitan mxarrbin f`zewgt kmamar tas-sodda u l-washroom ghalkemm maghluqa dejjem jidhol hafna ilma mis-saqaf taghha. Hija spjegat li l-genituri taghha ghandhom problemi akbar peress li kellhom jaghmlu lejl mminghajr dawl ghax is-salvavita ma bdietx izom minhabba li l-hitan kienu mxarrbin ghasra. Spjegat li z-zebgha fiz-zewg hitan fil-kcina u l-kamra tal-pranzu huma rrovinati bl-ilma. Dan kollu sehh minhabba li s-soqfa ma gewx protetti kontra l-ilma u meta sari l-*membrane* dan sar tard wisq u ftit wisq. Hija spjegat li huma kienu offrew li jqabbdu persuni jaqilghu t-tankijiet u jerga` jwahhalhom a spejjez taghhom, mentri Zammit iqabbdu lil min jaghmel *membrane* sew fuq il-washrooms. Spjegat li ghall-ewwel Zammit accettaw izda imbagahd darilhom u riedu jraqqghu that it-tankijiet ta` l-ilma. Spjegat li dan ma kienx accettabbli u ghalhekk huma ghamlu *liquid membrane* bi spiza ta` EUR 900 ghal *washrooms*. Qalet ukoll li trid tissewwa l-art tal-bejt principali.

Kompliet tghid illi l-kontrabejt rega` qasam minn aktar bnadi b`konsegenza li minn zewgt ixquq partikolari diehel l-ilma mis-saqaf tal-kuritur tal-appartament residenza tal-genituri taghha. Spjegat li ommha qed thalli banjo tal-plastic biex jingabar kemm jista` jkun l-ilma li jkun icarcar. Hemm problema ta` perkolazzjoni ta` ilma fl-appartament numru 4 entratura A. Hija kompliet tghid li minhabba x-xoghol hazin li sar, hemm ukoll diversi partijiet mic-cnut tal-bejt li qed jixorbu l-ilma u qed jidhol l-ilma gol-appartamenti. Spjegat li miflok jghinuk, Zammit jipprovokawk u joholqu

sitwazzjonijiet b`diversi incidenti. Spjegat li kemm-il darba kellhom imorru l-ghassa ghall-gahjnuna. Spjegat li f`okkazzjoni minnhom, Zammit ammetta li huwa kien dahhal *tooth pick* fis-serratura tal-bieb principali ta` barra u wahhalha bis-*superglue*. Spjegat li Zammit zamm cwievet tal-bejt u joqghod jiehu nies ohra fuq il-bjut meta ma ghandhux dritt jaghmel hekk ai termini tal-kuntratt. Spjegat li Zammit ghamlu applikazzjoni biex jizviluppaw il-bjut izda huma ghamlu oggezzjoni ghal dan.

Qalet illi originarjament huma kienu nghataw uzu ta` diversi garaxijiet minghajr hlas ghal perijodu ta` hames snin. Spjegat li meta waslu ghal kuntratt, dan it-terminu gie mnaqqas ghal tlett snin. Spjegat li lanqas biss nghataw dan l-uzu peress li baqghu jivvintaw kondizzjonijiet biex jevitaw milli jaghtu l-uzu tal-garaxxijiet. Spjegat li anke shutter kienu jzommu maghluq b`tali mod li darba kellhom habiba bil-*wheelchair* ma setghetx taccedi ghall-appartament. Spjegat li Zammit gaghlu lil genituri taghha jaqilghu tinda ta` fuq il-bejt u anke l-qsari ta` fuq il-bejt qed idejquhom. Spjegat li Zammit nesa li huwa kien originarjament qalilhom li jekk jixtru pompa, kien ser jaghtihom l-ilma b`xejn mill-giebja.

Fissret illi ried jaghmel il-gallariji ta` l-aluminium li kienu ser jiswew Lm 280. Spjegat li ommha kienet offriet li jekk ihallasha Lm 350 +Vat kienu joholqu disinn u jahdmu l-gallariji tal-hadid. Spjegat li da nil-prezz kien biss haqq il-materjal galvanizzatura u zebgah tal-*hardner.*Spjegat li dawn il-galleriji tal-hadid kienu jigu jiswew Lm 900. Spjegat li sa llum hemm diversi xogholijiet li ma sarux mis-Sinjuri Zammit u kif ukoll xogholijiet li ma sarux sew. Spjegat li l-problemi li kellhom jaffaccjaw mhux biss gabulhom spejjez izda ukoll gabulhom hafna nkwiet u tensjoni.

Fil-**kontroezami**, xehdet illi hija mara tad-dar peress li ghandha tarbija u li precedentement kienet tahdem ma` missierha u ommha fin-negozju taghhom tax-xoghol tal-hadid. Hija spjegat li akkwistat appartament fil-blokka mertu tal-kawza izda prezenzjalment toqghod in-nanna taghha fih. Hija spjegat li l-kuntrattur lesta fil-2004 u l-konvenju kien diga` sar. Kompliet tghid illi qabel ma sar il-kuntratt, ma kinux ghamlu xogholijiet. Spjegat li ma kienx hemm moment fejn kienu nghataw ic-cwievet ghax ma kienx hemm bieb izda injama li tinghalaq b`katnazz. Hija spjegat li kienu ffirmaw konvenju u kuntratt ma` Zammit. Kompliet tikkonferma li kien hemm xi differenzi bejn il-konvenju u l-kuntratt u li Zammit ma zammx kelmtu. Spjegat li per ezempju, huma spiccaw kellhom jaghmlu t-tankijiet ta` l-ilma , jiehdu hsieb l-intercom connection u anke jiehdu hsieb li d-dawl jasal sal-bieb. Hija sostniet li l-konvenju kien iggedded darbtejn. Spjegat li l-

konvenju ggedded darba ghax kienu qed jistennew li huha jaghlaq tmintax u f`okkazzjoni ohra, kien iggedded minhabba li x-xogholijiet kienu ghadhom lura hafna. Ikkonfermat li hija kienet tmur b`mod regolari biex tara x`ikun qed isir. HIja spjegat li wara li sar il-kuntratt, hija kienet gieli titkellem ma` Zammit.

Stqarret illi waqt il-kuntratt, Zammit kien inghata r-rapport tal-perit Alison Attard . Spjegat li kienet saret xi laqgha ma` l-avukat ta` Zammit, u dan kien intwera kopja u kif ukoll ritratti. Hija spjegat li dan ir-rapport peritali sar referenza ghalih u l-kuntratt kien gie ffirmat. Hija kompliet tixhed li ommha sa mill-bidu nett kienet ghamlitha cara li riedet tniffed zewg postijiet biex taghmilhom unit wiehed. Hija spjegat li meta kien qed isir il-konvenju, ommha kellha pjanta li offriet li taghtiha lil Zammit izda dan kien qalilha biex tghaddiha lil kuntrattur mill-ewwel. Hija spjegat illi kellhom isiru xi travi u kellu jitnehha xi hajt. Hija kkonfermat li kienu xtraw fuq il-pjanta meta sari l-konvenju. Hija kkonfermat li biex sar dan il-bdil, ommha kienet marret ukoll ghand il-perit inkarigat mill-izvillup.

Sostniet li l-granit tat-tarag tal-partijiet komuni mhuwiex ta` l-istess kulur. Sostniet li dan huwa ta` kwalita` inferjuri u li gie mpurtat mic-Cina. Kompliet tghid li dak li twahhal ma kienx is-sample li raw. Kompliet tispjega li verbalment, kien hemm ftehim li Zammit kellu jiehu hsieb jaghmel l-iskirting. Hija sostniet li kien gie miftiehem li l-fil-landings, isir madum Gres izda minflok twahhal madum tac-ceramika. Sostniet li anke mill-kaxxa stess li fih kien jinsab il-madum qabel gie poggut, kien jirrizulta li ma kienx Gres. Murija ritratt li juri kaxxa ta` madum Gres, Saliba sostniet li din il-kaxxa mhux necessarjament kienet tirrigwarda l-madum tal-*landings*.

Ikkonfermat illi hija hadet ir-ritratti li huma esebiti. Qalet li meta sar il-kuntratt, il-partijiet komuni kienu ghadhom mhux lesti. Spjegat li wara l-kuntratt kien ghad fadal isir hlas ta` Lm 30,000 u li ommha kienet bdiet thallas direttament lil haddiema ghax-xogholijiet inkarigati lilhom minn Zammit. Saliba xehet li l-granit li hemm ppoggut fuq in-naha ta` barra kellu jkun mwahhal fil-partijiet komuni mentri il-granit ta` barra kellu jkun iehor. Hija spjegat li l-washrooms kollha ghandhm bibien hlief il-washroom ta` ommha peress li ommha kienet ftehmet ma` Zammit li ssir tinda u jkun hemm bibien *sliding*. Spjegat li Zammit u ommha kienu tkellmu fuq it-tinda peress li l-bennej kien bniehom bi tlett hitan. Hija spjegat li fil-washroom taghha, hija ghamlet partition zghira u poggiet toilet. Hija sostniet li ma tafx jekk intalabx permess minghand Zammit biex ikun jistghu jqabbdu mad-*drainage* komuni. HIja sostniet li Zammit irid jitlob il-permess taghhom biex

ikun jista` jaccedi ghal fuq il-bejt. Kompliet tispjega li huma jutilizzaw il-bejt billi f`parti ghandha parti ta` l-inxir; hemm diversi pjanti mdawwrin mal-bejt. Gieli jaghmlu wkoll barbeques fuq il-parti taghhom tal-bejt.

t) <u>Joseph Bonello</u>
(rapprezentant tal-MEPA)

Xehed illi huwa *enforcement officer*. Huwa spjega li jinhareg *final compliance certificate* meta l-blokka tkun lesta mill-izvilupp filwaqt li jinhareg *compliance certificate* meta individwu jixtri proprjeta` u japplika f`ismu. Spjega li fir-rigward ta` dan il-blokk bini, qatt ma ntalab *final compliance certificate.* Spjega li nhargu disa` *compliance certificates* ghal din il-blokka izda dawn irrizultaw mill-kompjuter peress li ma nstabux. Huwa kkonferma li dawn inhargu fir-rigward tal-*units* u mhux tal-blokka shiha. Huwa spjega li ma jistax ikollu informazzjoni dwar lil min inhareg il-*compliance certificate* u ghal liema *units* inhareg. Huwa spjega li biex inhargu dawn ic-certifikati, saret spezzjoni u rrizulta li l-binja kienet skont il-permessi approvati. Spjega li huwa kien talab li jintbaghat certifikat ta` inginier dwar *fire and safety* report, liema certifikat intbaghat.

Qal illi sabiex jinhareg il-*final compliance certificate*, il-blokka trid tkun lesta minn kollox ossija anke mill-finituri, kuntrarjament ghal meta jintalab *compliance certificate* ta` *unit* individwali. Huwa spjega li kien sar xi rapport fuq xi haga fuq il-*washrooms* izda jaf li dan kien tnehha u l-kwistjoni giet solvuta. Huwa spjega li dan ir-rapport sehh wara li kien inhareg ic-certifikat.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, stqarr illi meta jintalab *compliance certificate,*issir spezzjoni. Spjega li sa Settembru 2006 inhareg l-ahhar *compliance certificate* f`din il-blokka. Huwa kkonferma li jekk *unit* jithalla gebel u saqaf fi blokka, ma jkunx jista` jinhareg il-*final compliance certificate.*

Ippreciza illi l-ewwel *compliance certificate* hareg fil-15 ta` Dicembru 2005. Qatt ma saret talba biex jinhareg il-*final compliance certificate.*

u) <u>Il-konvenut Mansueto Zammit</u>

Xehed illi fl-2002 huwa beda jibni blokka appartamenti maghrufa bhala St Mary`s Court gewwa Triq tal-Hlas, Qormi. Spjega li l-ewwel kien inkariga lil Pilastri Ltd bhala kuntrattur li kien lest ail-parti ta` wara tal-binja tal-garaxx il-kbir, u nofs il-garaxxijiet taz-zewg livelli tal-*basements*. Huwa kompla jghid li imbaghad wara xi seba` xhur jfittex, sab lil Brian Theuma bhala kuntrattur. Spjega li f`Ottubru 2003, il-kostruzzjoni kienet waslet sat-tielet sular fuq in-naha ta` wara ta` din il-binja. Spjega li f`dak iz-zmien gie avvicinat mill-attrici Mallia flimkien mat-tifla taghha Kelly li staqsitu dwar xiri ta` zewg appartamenti. Huwa spjega li kien informaha illi l-appartamenti kienu ser jinbieghu gebel u saqaf filwaqt li l-komun, l-liftijiet, kontrabejt, bibien ta` barra tal-binja, bibien ta` barra ta` kull flat, bibien tal-faccata tal-aluminium single gaze, il-gallarijiet ta` l-aluminium, il-faccat fuq il-fil bil-graffiato u t-tarag tal-granit kienu ser jitlestew minnu. Huwa spjega li kien lest li jikkoncedilha l-uzu perpetwu ta` washroom u uzu ta` garage ghal karozza wahda ghal 5 snin ghal kull flat li tixtri. Huwa spjega li l-attrici kienet issuggeriet li tinghata garage ta` 2 karozzi ghal 3 nin mid-data tal-kuntratt u huwa kien qabel ma` dan. Spjega li l-attrici kienet staqsietu jekk kienx interessat fi tpartit mad-dar taghha izda hu u martu minkejja li marru jaraw id-dar ta` l-attrici, ma kinux interessati fit-tpartit.

Qal illi huma kienu talbu lill-attrici ssib nutar izda hija qalet li ghaliha ma kinitx taghmel differenza min jigi nkarigat, u ghalhekk wara suggeriment tieghu, ntghazlet in-Nutar Charmaine Debono miz-Zurrieq. Spjega li l-konvenju sar fis-17 ta` Ottubru 2003 ghal sitt xhur. Spjega li l-attrici kienet staqsitu biex tixtri zewg appartamenti ohra u infatti sar konvenju iehor ghand l-istess nutar fit-30 ta` Ottubru 2003. Spjega li l-konvenju kien gie mgedded wara li Mallia regghet tatu depozitu ta` flus. Spjega li huwa nduna li l-attrici ma kellhiex ghaggla tiffirma l-kuntratti ghax riedet tbiegh id-dar taghha l-ewwel. Spjega li huwa kellu problemi mal-bank peress li l-interessi tal-bank kienu dejjem ghaddejin kontra tiegh. Meta l-konvenju rega` skada, dan rega` gie mgedded sas-26 ta` Jannar 2005. Spjega li f`dan iz-zmien, l-attrici bdiet tilmenta fuq xi xoghol tal-bennej bhal xibka li halliha tidher u t-tberfil tal-hitan. Spjega li huwa kien baghat lil bennej biex jirranga dawn l-affarijiet, izda Brian Theuma kien infurmah li l-attrici kienet qaltlu li kienet ser tiehu hsieb dawn l-affarijiet hi peress li l-fili xorta riedet tiftahhom meta kienet ser tkahhal.

Fisser illi l-attrici riedet taghmel xi tibdil fl-istruttura tal-appartamenti li kienet xtrat billi riedet taqla` xi hitan fuq in-naha ta` wara. Spjega li huwa kien baghat l-attrici ghand il-perit inkarigat minnu. Spjega li l-bennej beda jgerger peress li b`dawn l-alterazzjonijet, huwa kien ser jintefa` lura fix-xogholijiet. Huwa spjega li l-Perit kien informal ill-attrici illi l-

istruttura kienet tirrikjedi zieda ta` erba` travi tal-hadid sabiex jiehdu post il-hitan. Spjega li dan ix-xoghol kellu jithallas mill-attrici u sar ftehim separat bejn l-attrici u l-bennej. Sostna li dan ix-xoghol sar waqt iz-zmien li fih kellha titlesta l-binja. Huwa spjega li meta gie biex jinbena n-naha ta` quddiem tal-flats, l-attrici riedet taghmel xi tibdil fl-istruttura u tghaqqs zewg appartamenti f`appartament wiehed b`dana illi quddiem kollu ta` l-appartament jigi open plan. Spjega li kien qal b`dan lil Perit Fenech Vella li kien ordna lil bennej biex minflok il-hajt divizorju isiru hames pilastri. Madanakollu, huwa spjega li l-attrici lmentat ghal dawn il-pilastri u din kienet waqqfet lil bennej u marret fejn il-Perit li mar fuq il-post u ordna li jsiru travi kif ukoll saqaf specjali . Spjega li dawn l-alterazzjonijiet bit-travi godda u saqaf specjali gie jirrikjedi xoghol mhux zghir u l-ispiza ta` dan is-saqaf gie jiswa d-doppju ta` saqaf normali.

Sostna sostna li meta gew biex jaghmlu l-kontrabejt, Raymond Mallia ried li jghaddi il-pajpijiet tad-dawl fuq is-soqfa u taht il-kontrabejt. Ghalhekk, b`din it-talba, iz-zmien mahsub rega` twal gahx il-bennej dam hafna jtaqqab u jtaqqab toqob zejda biex isib ic-centru tal-kmamar tal-appartamenti. Huwa xehed li l-appuntament ghal kuntratt finali mal-bank sar fil-25 ta` Frar 2005 . Spjegat li huwa gie nfurmat min-nutar li Mallia ma kinux ser jersqu ghal kuntratt u ghalhekk huwa kien mar ghand avukat sabiex jlestilu ittra ufficjali. Spjega li l-attrici u ommha kienu regghu talbu estensjoni tal-konvenju izda imbaghad kienu resqu biex jiffirmaw il-kuntratt. Spjega li waqt il-kuntratt, Mallia kienu nsistew li tizdied il-kelma “rikreazzjoni” li kienet tfisser “just a barbeque”. Spjega li wara li sar il-kuntratt, Mallia kienu komplew bix-xoghol fl-appartament taghhom u huwa kien ragel bizzejjed li sellef id-dawl u l-ilma lil kull min xtara f`din il-binja. Spjega li kien jithallew s-surge lights mixghula u l-kont kien gie madwar Lm 1000. Kien talab li kulhadd johrog Lm 50 ghal kull appartament izda dawn Mallia ma ridux ihallsu u ghalhekk, huwa ddecieda li ma jibqax isellifha dawl. Spjega li l-bajjad Vella li kien qed jaghmel xoghol fil-komun mar jissellef id-dawl u l-ilma minghand Mallia peress li kien qieghed jahdmilhom ukoll fl-istess zmien u dan minghajr ma talab permess lilu. Spjega li Mallia kienu qabdu lil Vella jaghmel trinka ta` zewgt sulari fi Blokka D, liema trinka kienet wiesa` madwar 3 pulzieri u fonda 2 pulzieri. Spjega li din it-trinka saret minghajr l-ebda permess . Spjega li kien qed jigri kien li huma kienu qed jaghmlu ix-xoghol fil-vojt ghax huma kienu jaghmlu x-xoghol u hi tkisser. Spjega li kellu jitqabbad bajjad iehor bi spejjez taghhom biex jirrangaw dak li ghamlu Mallia.

Huwa ddecieda li l-bibien ta` barra t-triq isiru kollha l-istess dizinn u cioe` kollha ta` l-iroko. Spjega li ghal habta tal-Milied 2005, Mallia xtaqet li s-

sitt bibien isiru fuq dizinn taghha u anke l-materjal riditu differenti. Spjega li huwa kien taha l-opportunita` li tkellem lil Brincat u tiftiehem mieghu basta thallas kwalunkwe differenza hi. Huwa spjega li l-attrici ordnat 4 bibien biss u wara li dawn twahhlu, hija kienet qaltlu li z-zewg bibien l-ohra tghidlu hi meta tridhom. Huwa spjega li fi Frar 2007, huwa kien avvicina lil Brincat u staqsih jekk l-attrici kinitx ordnatlu biex imur iwahhal iz-zewg bibien l-ohra. Dan kien cempel lill-attrici u qabad u mar iwahhal iz-zewg bibien fuq il-livell tal-madum tal-komun peress li dawn l-appartamenti kienu ghadhom gebel u saqaf kif ghadhom sal-lum.

Dwar il-bibien ta` barra tal-faccata tal-verandi u l-aluminium, il-konvenut sostna li l-bibien kienu ser jiguh Lm 106. Spjega li l-attrici riedet taghmilhom kif trid hi ghax ridithom double glaze. Spjega li huwa kien halliha tiehu hsieb li taghmel dan ix-xoghol basta li l-kulur jibqa` l-istess. Spjega li l-attrici ghamlet 4 bibien tas-sular ta` fuq nett u t-tnejn l-ohra ma ghamlithomx. Sostna li din ghamlet biss bicca plastic. Sosnta li minhabba f`hekk qed jidhol current kbir u trab fil-komun. Huwa spjega li fir-rigward tal-granit tat-tarag, huwa kien wera xi bicciet tal-granit lill-attrici u hija kienet qalet li ghal gewwa seta` jordnah izda ghal barra riedet granit aktar gholi. Spjega li xhin ra d-differenza fil-prezz tat-tarag tal-granit tal-parapetti, l-attrici ma riditx tohrog id-differenza ghaliex sostniet li huma ma kinux ghamlu l-iskirting tat-tarag tal-gewwa. Spjega li ma kienx hemm imnizzel li kellu jsir skirting u ghalhekk huwa ha decizjoni fejn ordna t-tarag tal-parapett minghand kumpanija b`telf ghalihom ghaliex wehel aktar flus peress li ma giex mixtri mal-bulk tax-xoghol. Kagun ta` dan kollu, regghu waqghu lura fix-xoghol. Huwa spjega li l-ftehim kien li l-madum tal-pjanijiet u ta` l-intrati tal-komu kien ser ikun madum tat-tip Gres. Dan twahhal minn persuna li ghazlet l-istess attrici imma l-attrici bdiet issostni li l-madum ma kienx Gres.

Dwar il-gallariji, l-attrici u t-tifla taghha kienu kellmuh sabiex jaghmlu l-gallarijiet kollha b`ferrobattuto minflok ta` aluminium. Spjega li gallariji ta` l-aluminium kienu ser jigi Lm 200 il-wahda mentri l-attrici riedet Lm 350 il-wahda. Spjega li riedet li tithallas Lm 1,200 extra fuq l-ispiza taghhom. Huwa spjega li accetta li jidhol ghal din l-ispiza addizzjonali. Spjega li hija kienet hazzet id-dizinn tal-gallarija u huwa kien accettah. Sostna li l-attrici ghamlet l-ewwel tlett gallarijiet tal-appartamenti taghha u waqfet hemm. Spjega li wara ghamlet gallariji tat-tlieta ohra izda dawn saru b`disinn differenti minghajr ma kkonsultatu. Sostna li l-gallarija tieghu u ta` Ritianne Apap baqghu vojta. Spjega li l-attrici kienet zammet mill-flus li kien fadlilha thallas lilu. Huwa spjega li l-attrici kienet avvicinat lil ibnu u qaltlu li jekk huma riedu li taghmlilhom il-gallarija, hija kellha terga` tithalla

twahhal it-tinda li ghamlet fuq il-bejt. Huwa spjega li ibnu rrispondiha bi prudenza kbira li kien ser jghid lilu. Spjega li kien ra kif ser jaghmel gallarija u kien tkellem ma` Mario Sciascia li qallu li kienet tigi tiswa Lm 729. Spjega li huwa kellu jaghmilha ghand Sciascia u hallsu depozitu ta` EUR 465, ghax ma setax ihalli l-gallarija f`dak il-perikolu. Spjega li Sciascia kien imbaghad infurmah li mhux ser jaghmel il-gallarija u tah lura d-depozitu ghax kienet ratu l-attrici u hadet xi sahna mieghu xhin ratu jkejjel il-gallarija. Spjega li ftit jiem wara l-attrici nstallat *close circuit camera* fil-gallarija tagha thares fid-direzzjoni tal-gallarija taghhom bl-iskop li toqghod tghasses fuqu u fuq il-familja tieghu. Il-konvenut spjega li huwa kien sab persuna ohra biex taghmel il-gallarija. Spjega li Raymond Bugeja kien mar ikejjel u beda jahdem fuq il-gallarija izda Bugeja kien infurmah li l-attrici kienet marret fil-garaxx tieghu u bdiet tghidlu li hu ma kienx ser ihallsu. Spjega li l-attrici kienet hedditu li jekk jaghmel il-gallarija, kienet ser tfittxu tal-*copyright* ghax-id-dizinn kien taghha.

Sostna li l-atturi mill-ewwel dehru li ser jabbuzaw mill-uzu tal-bejt. Spjega li dawn kienu qabdu u wahlu tinda permanenti fuq il-bejt liema tinda kienet tmur kontra l-ftehim tal-kuntratt u kif ukoll kontra l-*policies* tal-MEPA. Spjega li meta applika ghal Compliance certificate, Joseph Bonello kien mar jispezzjona l-fond u qallu li trid titnehha t-tinda biex ikun jista` jinhareg dan ic-certifikat. Spjega li Bonello kien mar informa b`dan lill-attrici izda din ma riditx taqlaghha. Spjega li din ghamlet fratterija kbira biex nehhietha u ghadha bl-intenzjoni li terga` twahhalha peress li din ghadha ma` l-art fuq il-bejt sal-gurnata ta` llum. Spjega li meta gie biex jghaddi l-ilma ghal flat tieghu u gie biex inizzel minn got-tank ta` l-ilma ghal isfel, huwa ghadda il-pajpijiet ta` l-ilma minn fuq ic-cint divizorju li kien hemm ezistenti. Spjega li ftit ta` zmien wara, Mallia kienu qabdu u carrtu dan ic-cint divizorju biex iniffdu l-bjut ghal kumdita` taghhom u dana minghajr ebda konsultazzjoni. Spjega li dawn qabdu qatghu il-pajpjiet ta` l-ilma, nizlu da nil-pajp minn fuq ic-cint ghal fuq is-saqaf tal-bejt u regghu tellghu da nil-pipe lura gahl fuq ic-cint. Spjega li l-pajp ta` l-ilma spicca b`erba riwijiet bil-konsegwenza li qed isofru minn nuqqas ta` pressa. Dan baqa` hekk sal-lum. Huwa spjega li l-genituri ta` l-attrici ghamlu hafna hadid mal-hitan tal-bejt u wara wahlu ma` dan il-hadid xibka hadra tul il-bejt kollu. Spjega li din it-tinda infaqghet bir-rih kif ukoll taghmel hsejjes koroh.

Kompla jghid illi l-genituri ta` l-atturi wahlu big screen tal-qisien ta` 12-il pied wiesgha u 6 piedi gholi, liema big screen twahhal `il fuq mic-cint tal-opramorta ta` wara. Spjega wkoll li Mallia u l-genituri taghha kienu gabu lifter ta` l-ghamara u tellghu fuq il-bejt zewg trakkijiet mimlijin pjanti u sigar imhawlin f`pots. Spjega li Aquilina kienet qaltlu bil-problema li ma

kinitx taf x`ser taghmel bil-pjanti taghha. Spjega li martu kienet qaltlu li din trid tara x`ser taghmel bil-pjanti peress li dawn ma kinux permessi li jitpoggew. Spjega li huwa kien qal lil iben l-attrici Shawn li ma jistghux ittellghu pjanti fuq il-bejt izda dan kien wiegeb b`arroganza li huma setghu jaghmlu li jridu ghax kien ghal uzu perpetwu hlief biex jibnu. Huwa spjega li minhabba dawn il-pjanti, beda jingema hmieg kbir li jinzel gol-giebja teigh. Spjega li meta bena l-giebja, din kienet giet tiswa `l fuq minn Lm 10,000. Spjega li bir-rih il-pjanti jinqalbu u dawn jaghmlu hsara lis-saqaf. Spjega li l-atturi Mallia ghamlu wkoll swimming pool tal-plastic fuq il-bejt kif ukoll zewg barbeques . Spjega li ghamlu festuni tad-dawl mwahhla mat-tinda tax-xibka u search light. Spjega li bl-affarijiet li gew installati fuq il-bejt, Mallia u Aquilina jaghmlu attivitajiet kbar ta` hafna nies kif fil-fatt jaghmlu.

Qal illi l-attrici Mallia kienet talbitu sabiex iz-zewgt washrooms li jigu fin-nofs u faccata ta` xulxin jithallew bla hajt sabiex meta jkun maltemp jkollha fejn tonxor. Huwa spjega li kien accetta li jaghmel dan. Spjega li wara li kienu ghamlu t-tinda, Mallia kienu ghamlu madum fuq il-bejt bejn dawn iz-zewgt washrooms u ghamlu 6 pajpijiet rqaq ta` drain that il-madum. Spjega li dawn il-pajpijiet ma jlahhqux mad-domanda ta` l-ilma u qed tigi kkagunata hsara partikolarment bil-hmieg li hemm fuq il-bejt minhabba l-pjanti. Spjega li da nil-madum qed jaqleb ghal gol-washroom stess b`dannu ghas-saqaf u l-appartamenti ta` that. Spjega li l-perit Fenech Vella kien qalilhom li dawn il-pipes kienu qeghdin `il fuq mil-livell tal-bejt u l-ilma seta` jidhol minn tahthom. Spjega li dan il-madum sar wara li l-MEPA ordnat li t-tinda tinqala. Spjega li f`wahda minn dawn il-washrooms l-attrici MAllia ghamlet shower u toilet u ghamlet geyzder filwaqt li wahlet il-madum mal-hajt kollu.

Spjega illi Mallia ghamlu zewg bibien kbar ta` l-aluminium biex tkun tista` taghlaq dawn iz-zewg kmamar. Spjega li meta l-MEPA ordnat li tinqala` t-tinda, dawn il-bibien kienu gia` lesti, u thallew fuq il-bejt bil-konsegwenza li wahda minnhom tkissret. Huwa nsista li d-dritt tal-uzu perpetwu skont l-attrici Mallia jfisser li taghmel penthouse bil-kamra tal-banju, bil-pool u kwantita` kbira ta` pjanti b`zewgt barbeques kbar, festuni, search lights, big screen. Spjega li anke sar disco bi storbju kbir. Huwa spjega li fil-kuntratt hemm inizzel rikreazzjoni u mhux penthouse u lanqas fun park.

Sahaq illi l-bibien kollha tal-faccata Mallia ghamlithom kollha l-istess dizin, solid u ta` l-iroko ghand l-istess mastrudaxxa li gew jiswew `il fuq minn Lm 500 il-wiehed. Spjega li meta kienu qed igorru l-affarijiet, il-bieb tal-

blokka D qala` daqqa mhaffra. Spjega li l-bieb ta` barra tal-blokka D kien jithalla minghajr lock minn Mallia u b`hekk kulhadd seta` jidhol fil-blokka bini. Spjega li darba sab il-bieb ta` barra miftuh u l-molla kienet tkissret . Spjega li huwa kien isakkru bic-cavetta biex jipprotegi lil familja tieghu u hwejgu. Spjega li gieli mar l-ghassa fuq hekk. Spjega li darba Mallia qabdu u ghalqu l-bieb b`xi kolla specjali. Spjega li huwa kellu jmur jixtri lock a spejjez tieghu. Spjega li l-molla li twahhlet mill-mastrudaxxa giet mghawwga biex il-bieb ma jibqax jinghalaq wahdu. Spjega li martu kienet qalet lil Sue Ciantar sabiex ma jghawwgux il-molla izda din kienet qabdet tghajjarha u kellu jsir rapport l-ghassa.

Qal illi t-tifel ta` l-attrici Mallia dejjem jsabbat il-bieb tant li qalaghlu x-xambrella. Spjega li l-mastrudaxxa wkoll ikkonferma li din qed tinqala` minhabba tisbit. Spjega li wissa lil Shawn dwar dan izda ghal xejn. Kompla jghid li Mallia jhallu d-dawl tal-bieb ta` barra tal-blokka A jibqa` jixghel il-lejl kollu sa filghodu. Spjega li huwa kellu dar u waqqaghha biex bena floka blokka u jkun jista` jirtira mix-xoghol fil-kwiet u spicca f`din is-sitwazzjoni. Spjega li waqt il-gurnata tat-tieg ta` ibnu, Mallia bdew jinvjaw il-flat tal-faccata sabiex beda diehel trabb ma` kullimkien u kien hemm min mar jimsah saqajh mit-trab mat-tapit taghhom. Spjega li fit-tberik kien tpogga tapit li jkun mat-toilet quddiem il-flat ta` faccata l-flat tieghu. Spjega li Mallia u Aquilina ma jirrispettawx lil min ikun qed jghix maghhom fil-blokka.

Qal ukoll illi kien sar ftehim ta` uzu ta` garaxx ta` 2 karozzi ghal perijodi ta` 3 snin u mbaghad wara giet offruta l-ozzjoni li jixtruhom. Spjega li dawn kienu ghazlu sitt garaxxijiet u kienu sabu lil min kien ser jaghmel il-bibien fuq inkarigu tieghu u qalulu biex ma jaghmilx il-bibien ghalissa ghax riduhom bi pjanca ehxen. Huwa spjega li meta mar biex jaghtihom ic-cwievet, dawn bdew gejjin b`hafna suggerimenti u huwa kien issugerixxa li jiltaqghu ghand l-avukat Mario De Marco. Spjega li ghamel appuntament u mar bic-cwievet izda l-attrici ma riedet taghmel xejn bil-miltub. Spjega li l-ftehim ma sehhx u ghalhekk huwa kien iddepozita c-cwievet il-qorti.

<u>Fil-kontroezami</u>, il-konvenut xehed illi meta saru l-konvenji ma` Mallia, kienet saret il-parti fuq wara u fil-genb zgur tal-livell fejn xtraw Mallia. Spjega I meta saru l-konvenji kien hem mil-kamra tas-sodda ta` fuq lesta. Spjega li l-*basement one* u *basement two* kienu lesti wkoll. Huwa cahad li l-konvenji gew imgedda minhabba li x-xogholijiet ma kinux lesti. Huwa sostna li x-xoghol ta` gebel u saqaf kien tlesta. Huwa kkonferma li l-prezz ma kienx thallas kollu lilu mal-kuntratt. Spjega li l-atturi kien baqalghom

ihallsu Lm 30,000 u dana sabiex ikompli x-xogholijiet li kien ghad fadal. Huwa kkonferma li l-permess tal-*penthouses* giet rifjutata mill-MEPA. Ikkonferma li kien ghalhekk li ma hax il-facilitajiet bankarji ghal bini ta` penthouses. Huwa kkonferma li kien waqqaf lill-ewwel kuntrattur ghax il-materjal tal-konkos li kien qed juza kien hazing. Huwa kkonferma li l-bennej thallas l-ammont dovut lilu. Ikkonferma li kienet saret ipoteka mill-bennej Brian Theuma.

Spjega li fuq il-blokka fejn hemm il-proprjeta` ta` Mallia hemm tmien appartamenti u zewg mezzanini. Spjega li l-mezzanini huma ta` Joseph Zammit u Ritianne Apap. Huwa spjega li min xtara l-garaxxijiet, ma ghandhux drittijiet ghal fuq il-bejt mentri s-sidien tal-mezzanini ghandhom drittijiet li jwahhlu tank tal-ilma. Spjega li l-kundizzjonijiet li kien ghamel fir-rigward tal-garaxxijiet kienu japplikaw kemm fil-kaz ta` uzu tal-garaxxijiet u kif ukoll fil-kaz ta` akkwist tal-garaxxijiet. Spjega li dawn il-kundizzjonijiet kienu importanti sabiex ma jkunx hemm tahwid u konfuzzjoni. Huwa kkonferma li saret kawza mill-atturi kontra tieghu ghax huwa rrifjuta li jbiegh il-garaxxijiet u dana ghaliex huma mhumiex jaccettaw il-kundizzjonijiet. Il-konvenut spjega li huwa iritrat u l-introjtu issa huwa mill-pensjoni , mid-deheb tal-mara u l-bejgh li ghamel tal-garaxxijiet. Ikkonferma li kera garaxxijiet. Huwa spjega li l-kawza ghad-danni ghamilha fuq il-garaxxijiet il-kbar u mhux fuq il-garaxxijiet zghar li qed jikri. SPjega li l-ilment tieghu huwa bbazat fuq il-fatt li kien wasal fi ftehim biex ibiegh u minhabba l-mandat ta` sekwestru ma setax ibieghu. Spjega li f`da nil-garaxx il-kbir, jipparkja l-vann tieghu. Huwa spjega li l-kera tal-garaxxijiet iz-zghar ivarjaw. Per ezempju qal li jikri ghal EUR 466 fis-sena jew EUR 560 fis-sena. Spjega li kera *2car garage* ghall EUR 1,000 fis-sena. Huwa kkonferma li l-*washroom* inbniet bi 3 hitan biss ghax hekk talbet l-attrici. Huwa cahad li qatt offra li jqabbdu pompa mal-giebja biex isaqqu l-pjanti.

Qal illi huwa ma jzommx record tal-kirijiet tal-garaxxijiet. Huwa spjega li lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni huwa jinfurmah li kellu qliegh aktar minghajr ma jaghmel *breakdown*. Huwa insista li ma ghandhux registru fejn izomm kemm ikollu kirjiet. Spjega li huwa joqghod fuq il-memorja tieghu. Spjega li huwa baqalu xi 45 garaxx ghal kiri barra z-zewg garaxxijiet il-kbar. Spjega li jvarja hafna kemm ikellu garaxxijiet ghal kiri. Spjega li gieli jinkrew ghal sitt xhur u gieli ghal sena. Spjega li huwa jitlob kera ta` sitt xhur bil-quddiem. Spjega li garaxx ta` karozza wahda jikrih ghal EUR 280 kull sitt xhur. Spjega li fil-passat, gieli kera anke bil-mitejn Ewro kull sitt xhur. Huwa spjega li l-garaxxijiet il-kbar qatt ma nkrew. Spjega li *2car garage* jikrih ghal madwar 400 Ewro kull sitt xhur. Huwa spjega li issa

kera l-garaxx li jesa` sitt karozzi ghal elf ewro kull sitt xhur u l-garaxx li jesa` erba karozzi krieh ghal EUR 700 kull sitt xhur.

v) **Stephen Zammit**

Xehed illi kien hu li hareg bil-proposta li jwaqqghu d-dar residenzjali taghhom u jibnu binja. Missieru kellu negozju u kien ser jaghmel da nil-progett sabiex xhin jirtira, ikun jista` jghix hajja dicenti. Spjega li hu u missieru nkarigaw lil Perit Fenech Vella u kienu applikaw ghal outline permit kif ukoll ghamlu model to scale tal-binja. Spjega li kienu imbaghad applikaw ghal permess u kienu ghamlu laqghat mal-MEPA u mal-bank li kien ser jiffinanzja dan il-progett. Spjega li kien sar gibjun that il-basement. Huwa spjega li l-ewwel kien tqabbad kuntrattur u dan inbidel b`Brian Theuma. Spjega li f`xi zmien kienet giet kellmithom l-attrici Mallia li kienet interessata tixtri xi appatamenti. Spjega li hija kienet ipproponiet li jsir tpartit mad-dar taghha, izda dawn ma accettawx. Huwa spjega li l-attrici kienet staqsiet jekk kienx jaf xi nutar u huwa kien ippropona lil Charmaine Debono. Spjega li l-ewwel sar konvenju ghal zewg appartamenti u imbaghad sar iehor ghal erba` appartamenti ohra. Huwa spjega li dejjem xtaq li r-relazzjoni tkun wahda tajba ghaliex hu u l-familja tieghu kienu ser jibqghu jghixu fil-blokka.

Qal illi kien sar ftehim fuq il-finishing tal-komun fejn sar qbil li kellu jsir it-tarag tal-granit u li l-madum tal-komun kellu jkun tal-gres waqt li l-bibien ta` barra kellhom jkunu ta` l-Iroko. Huwa spjega li l-faccata kellha tkun fuq il-fil mentri partijiet ohra kellha tkun bil-graffiato. Spjega li huwa kien wera l-kulur tal-graffiato lill-attrici, ghalkemm hi ma kellhiex dritt taghzel il-kulur. Spjega li huma kienu ftehmu li l-bibien ta` l-aluminium tal-gallariji tal-faccata kellhom isiru minnhom kif ukoll it-twieqi tal-komun u l-bibien li jaghtu ghal fuq il-bejt. Gie miftiehem ukoll li ser jigu stallati zewg lifts ghal kull blokka.Huwa spjega li dwar il-bibien ta` barra li jigu fil-komun kellhom isiru minnhom ukoll izda l-attrici riedet tibdel id-disinn u ghalhekk inghatat awtorizazzjoni li thallas id-differenza u taghmlihom kif tixtieq. Huwa spjega li l-gallariji ta` barra, Mallia harget bi proposta li dawn isiru tal-hadid u d-differenza ta` Lm 150 kellha tithallas minnhom.

L-atturi kienet offruti li ma` kull appartament tinghata l-uzu ta` garaxx ta` karozza wahda b`xejn ghal hames snin. Izda l-attrici xtaqet li l-garaxxijiet jkunu ta` zewg karozzi u li s-self jkun ghal tlett snin. Spjega li huma kienu accettaw din l-offerta. Huwa spjega li l-konvenju gie mgedded

darbtjen peress li l-attrici kellha t-tifel that l-eta u xtaqet li l-kuntratt taghmlu direttament fuqu. Izda minhabba l-ispejjez ta` l-interessi tal-facilita` bankarja kienu kbar, huma ma setghux jibqghu jgeddu.

Kompla jghid illi lejliet id-data tal-kuntratt huma kienu rcivew telefonata minghand in-nutar li l-familja Mallia ma kinitx ser tiffirma l-kuntratt izda imbaghad l-ghada xorta wahda sar il-kuntratt. Spjega li l-unika problema li nholqot kienet dwar il-bejt. Huwa spjega li l-ftehim dwar l-uzu perpetwu ta` da nil-bejt kien jikkonsisti f`installazzjoni ta` l-antenna tat-TV jew satellite dish, installazzjoni ta` solar water heater; installazzjoni ta` tank ta` l-ilma; twahhil tal-muturi ta` l-airconditioners; inxir tal-hwejjeg b`dan li min jixtri maisonette t`isfel jkollhom id-dritt li jkunu jistghu jinstallaw tankijiet ta` ilma, antenna ta` tv jew satellite dish u muturi ta` l-airconditioners. Spjega li l-genituri tieghu zammew id-dritt li jekk johrog il-permess, ikunu jistghu jizviluppaw sular iehor b`dan li jerga` jghaddi il-bejt il-gdid ghand min ikollu l-uzu. Mallia kienu qablu ma` dawn il-kundizzjonijiet kollha imma riedet izzid id-dritt li meta trid tkun tista` titla` fuq il-bejgh ghal rikreazzjoni. Huwa qal li kienu oggezzjonaw ghal dan izda hija kienet spjegat li dan kien ifisser illi jkunu jistghu jitilghu fuq il-bejt u jiehdu xi flixkun birra jew jaghmlu barbeque. Huwa spjega li minhabba din it-tifsira, huma accettaw li titnizzel tali kelma.

Stqarr illi fuq il-kuntratt, Mallia kien fadlilhom ihallsu Lm 30,000 li kellhom jghaddu max-xoghol li kien qed isir fil-komun. Huwa spjega li Mallia kienet qaltilhom li l-bibien tal-gallarija kienet ser taghmilhom hi u li ghalhekk kellu jitnaqqas il-flus mill-bilanc dovut minnha. Spjega li dawn il-bibien kienu ser jigu jiswew Lm 106 –il wiehed inkluz il-VAT. Spjega li ftit zmien wara l-kuntratt, beda l-inkwiet peress li kienu gew b`zewg trakkijiet mimlija pjanti li ttellghu fuq il-bejt. Spjega li huwa kien gibed l-attenzjoni ta` Mallia li l-bejt ma kienx gnien izda iben Mallia, Shawn, kien wiegbu li huma setghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt hlief jibnu. Spjega li ftit wara kienet ittellghet tinda fuq il-bejt li kienet okkupat parti kbira mill-bejt. Spjega li din kellha bzonn permess mill-MEPA u in fatti, l-inspector tal-MEPA Joe Bonnello kien innota li din it-tinda kienet illegali u kien avvicina lil MAllia biex taqla` din it-tinda. Spjega wkoll li kien sar ftehim li meta jkun hem xi persuna mqabbda minn Zammit li kellha tithallas, huwa kien immure bl-invoice ghand Mallia biex din thallasha billi taghmel bank draft. Spjega li kienu thallus ammonti ta` persuni b`total ta` Lm 23 254.30c u ghalhekk kien fadal bilanc ta` Lm 6745.70c. Spjega li Mallia kien ghad fadlilhom jithallsu tal-hadid tal-gallarijiet li huma stess talbu li jaghmlu.

Qal illi wara li kien gie muri d-disinn tal-gallariji ta` barra, Mallia kienet qabdet u biddlet id-dsinn minghajr ma` avzat lil hadd. Huwa spjega li twahhlu l-gallariji kollha tal-familja Mallia u sabiex saret il-gallerija ta` Ritienne Apap, huma kellhom ihallsu lil Mallia tal-gallarija. Huwa spjega li l-appartament tal-familja tieghu ghadu bla gallarija. Stephen Zammit spjega li l-atturi qed jabbuzaw mill-uzu tal-bejt tant li hem mijiet ta` sigar u pjanti, zewg barbeques enormi, big screen enormi, pool, flood lights, festun twil tal-festi, twahhal toilet, shower, twahhal madum bejn il-washrooms, u tinda ohra tax-xibka. Huwa spjega li s-sigar u l-pjanti qed ihallu hafna hmieg b`dannu ghal bejt kif ukoll ghall-ilma tal-giebja.

Fisser illi l-atturi qatt ma hadu c-cwievet tal-garaxxijiet li taghhom kien moghti l-uzu peress li dawn ma ridux li jkollhom l-istess kundizzjonijiet li ghandhom is-sidien tal-garaxxijiet l-ohra. Spjega li huma kellhom jinkarigaw bajjad iehor biex jerga` jizbogh iz-zewg partijiet komuni taz-zewg blokkok peress li Mallia ghamlu hsara fil-hitan b`thazziz u idjen mal-hajt. Spjega li Mallia qed jilmentaw li t-tikhil tal-btiehi mhux tajjeb. Huwa spjega lii dan mhux minnu peress li l-kundizzjoni tal-btiehi hija wahda tajba u ghadhom kif kienet meta lesta l-bajjad. Spjega li huma ma ghamlux xoghol ta` manutenzjoni f`dawn il-btiehi. Zammit ezebixxa zewg ritratti li juru fejn MAllia ghamlu alterazzjonijiet fit-twieqi li ghandhom fil-kmamar tal-banju u fejn fethu t-twieqi, dawn kisru t-tikhil u baqghu ma kahhlux. Huwa sostna wkoll illi meta Mallia u Aquilina gew biex iqabbdu l-katusi ta` drain mal-katusi li hemm fil-btiehi, dawn qabdu u taqqbu l-hitan filwaqt li tajru t-tikhil u ma regghux kahhluh. Huwa lmenta li Mallia tellfuhom hafna hin minhabba l-indhil zejjed taghhom.

Kompla jixhed illi meta kienu ordnaw il-granit tal-partijiet ta` gewwa, Mallia riedet li l-granit ta` barra jkun differenti minn dak ta` gewwa. Spjega li ghalhekk kellhom jibdlu l-ordnijiet li ghamlu. Spjega wkoll li huma kienu ordnaw il-bibien tal-garaxxijiet izda Mallia marret ghand il-kumpanija li minghandhom kienu gew ordnati l-bibien, biex titlob li l-bibien ta` sitt garaxxijiet jsiru b`hxuna differenti. Spjega li din kienet tablet li l-bibien ma jsirux qabel ma` titlob hi. Qal li meta lmentaw mal-kumpanija u tawha struzzjonijiet li l-bibien kellhom isiru kollha, il-kumpanija kellha tkompli b`xi xoghol iehor u ghalhekk rega` ntilef hin prezzjuz.

Spjega li anke fir-rigward tal-bibien ta` l-appartamenti, l-attrici kienet marret ghand Paul Brincat u ordnat erba` bibien. Hija hallset tad-differenza fil-prezz izda twahhlu biss erba` bibien. Kien li kien biss fuq insistenza tieghu u ta` missieru li Brincat mar iwahhal iz-zewg bibien l-ohra . Zammit

spjega li l-familja tieghu qed issofri danni finanzjarji peress li ghad fadlilhom dejn fuq l-overdraft tal-BOV. Huwa spjega li kien sar ftehim mal-bank biex l-overdraft pendent tithallas b`pagamenti fix-xahar. Huwa spjega li missieru kellu minibus u kien qed imur jaghmel xi xoghol biex ikun jista` jhallas. Spjega li huwa kellu jiehu self bankarju biex ihallas il-kontjiet li hem pendent mal-kuntrattur. Spjega li huwa kellhu jaghmel tajjeb ghal dan is-self b`kont fiss ta` familjari taghhom. Huwa spjega li tilfu hafna bejgh tal-garaxxijiet minn nies differenti. Huwa spjega li dan kollu sehh minhabba l-mandat li hem ipprezentat il-qorti. Huwa spjega li batew danni morali wkoll. Ommu qattghet hafna xhur fl-isptar bl-inkwiet li holqot il-attrici Mallia.

w) <u>Mario Zammit</u>

Qal illi huwa ghandu d-ditta bl-isem Marble & Granite Creations u jaghmel xoghol ta` granit u rham. Spjega li huwa kien gie avvicinat minn Mansueto Zammit ghal granit ghal turgien ta` parapetti tal-blokk ta` appartamenti li kien ghadu kif bena. Spjega li l-prezz kien ta` Lm 25 il-metru. Kompla jghid li ftit jiem wara, gie avvicinat minn l-attrici Mallia li riedet tordna granit oghla. Spjega li huwa kien urielha granit ta` Lm 47 il-metru. Spjega li wara xi zmien kien rega` mar Zammit ghandu u qallu biex jaghmel il-granit li kien ordna hu. Huwa spjega li mar ikejjel l-erba` parapetti u sar ftehim li dan kellu jitqatta` u jitwahhal minn persuna ohra. Huwa spjega li l-granit uzat kien ta` kwalita` tajba u peress li l-granit huwa ta` materjal naturali, jista` jkun hem xi varjazzjoni minima fil-kulur.

x) <u>Stephen Vella</u>

Xehed illi huwa jahdem ghal rasu u jahdem l-aluminium.

Ghal habta ta` Jannar 2005, kellmu Mansueto Zammit sabiex isir aluminium tal-partijiet komuni. Spjega li kien sar ftehim fuq il-prezzijiet u spjega li Zammit kien qallu li jekk xi had mis-sidien ried li jsir double glazing, l-istess sid kellu jhallas id-differenza. Spjega li ftehim tieghu maghhom kien li ser isir single glaze. Spjega li fil-bidu ta` MArzu, gie avvicinat minn Mansueto fejn infurmah li r-railing tat-tmien gallariji ma kienx ser isir ta` l-aluminium izda tal-hadid mill-istess Mallia. Spjega li huwa beda jahdem fuq it-twieqi tal-komun u l-bibien ta` fuq il-bejt. Spjega li Mallia kienet tablet li t-twieqi kollha jkunu double glaze u riedet tbiddel il-

materjal ta` l-aluminium. Huwa spjega li hu ma kellux il-materjal li xtaqet hi u ghalhekk Mallia kienet hadet hsieb hi ghal bibien taghha.

y) <u>Raymond Bugeja</u>

Xehed illi huwa jahdem il-hadid.

Kien Jannar 2009 meta l-konvenut talbu jaghmel il-hadid tal-gallarija tieghu. Spjega li huwa kien urieh disinn u ftehmu fuq il-prezz ta` EUR 1400. Spjega li Zammit kien tah EUR 400 depozitu. Spjega li meta mar fuq il-post, Mallia kienet ghamlet ghalih u heddidtu. SPjega li din allegat li d-disinn kien registrat u li ma setax jikkupjah. Spjega izda li huwa ma tax kaz u kompla fuq xogholu. Huwa ikkonferma li Mansueto Zammit kien hallsu malli lesta x-xoghol.

z) <u>Mario Zammit</u>

Qal illi x-xoghol tieghu huwa bajjad.

Spjega li huwa gie nkarigat minn Mansueto Zammit biex jaghmel xoghol fil-proprjeta` f`Hal Qormi u dana billi kellu jizbogh il-partjiet komuni taz-zewg blokki. HUwa spjega li l-partijiet komuni kienu gia` mizbugha u mkahhhla izda kien hemm hafna thazziz bil-lapes, u kien hemm hitan imtajjra u mahmugin. Spjega li isfel fl-intrata kien hemm trinka bil-pajpijiet ta` l-ilma jidhru u huwa kien kahhalha. Huwa spjega li z-zebgha giet moghtija lilu minn Zammit u huwa kellu jaghti zewg passati biex jghatti l-hmieg.

aa) <u>Joseph Farrugia</u>

Xehed illi kien thajjar jixtri appartament fi blokk D bin-numru 2 u garaxx fil-basement ta` din il-binja li kien jesa 2 karozzi minghand is-sinjuri MAllia. Spjega li huwa kien ser jixtri l-appartament gebel u saqaf izda bil-hadid tal-gallarija, bit-twieqi ta` l-aluminium, u l-bieb ta` barra tal-appartament. Spjega li l-garaxx kien ser jkun lest bl-art tal-konkos u bil-bieb ta` barra. Spjega li fuq il-bejt huwa seta` biss jinstalla aerial, satellite dish, u

tank ta` l-ilma u xi installazzjonijiet ohra izda qabel ma` jitla` fuq il-bejt, ridt jottjeni il-permess ta` Mallia. Spjega li huwa kien lest li jhallas LM 73,000 izda Mallia riedu Lm 75,000. Spjega li meta kien accetta dan il-prezz, Mallia kienu infurmawh li ma ridux ibeghu.

bb) <u>Brian Theuma</u>

Xehed illi hadem ta` kuntrattur fil-binja ta` Mansueto Zammit. Spjega li kien iltaqa` mieghu f`Dicembru 2002 u sar ftehim biex huwa jibni binja maghrufa bhala Santa Maria Court li kien jikkonsisti fi zewg maisonettes, tmien appartamenti u numru kbir ta` garaxxijiet. Huwa spjega li f`Ottubru 2003, il-binja kienet waslet fit-tielet sular min-naha ta` wara ta` din l-binja u kien f`dak iz-zmien li Zammit kien infurmah li kien qed ibiegh xi appartamenti lil Mallia. Spjega li meta gie biex jibni n-naha ta` quddiem ta` din il-binja ossija l-appartamenti li nxtraw minn Mallia, Mallia kienet bdiet tordna ammont ta` alterazzjonijiet kemm minn fuq il-pjanta originali u kemm minn fejn kien gia` kien hemm mibni. Spjega li minhabba dawn l-alterazzjonijiet, huwa kien baghat lil Mallia ghand il-perit. Huwa kompla jghid li Mallia kienet tatu pjanta b`open space u ghalhekk, Mallia kellha terga` tikkonsulta mal-perit peress li kien hemm bzonn ta` rinforzar aktar shih fis-soqfa. Spjega li l-perit kien ordna hames pilastri flok il-hajt divizorju li kien hemm jifred iz-zewg appartamenti. Spjega izda li Mallia oggezzjonat ghal pilastri u ghalhekk, il-perit kien rega` gie kkonsultat. Il-perit kellu jmur fuq is-sit fejn kien ordna li jsir saqaf spjecali konsistenti fi travu tal-konkos u tlett travi tal-konkos fuq il-wisgha taz-zewg appartamenti miftuha. Spjega li gie ordnat li tizdied il-hxuna tal-konkos tas-saqaf kif ukoll tbiddel il-grade tal-konkos u l-vireg tal-hadid tas-saqaf. Huwa spjega li dan it-tibdil strutturali kif ull il-qlugh ta` hitan li kienu diga` nbnew, terghuh hafna lura fix-xoghol . In oltre, kienu gew inkorsi hafna aktar spejjez. Huwa spjega li meta kien wasal biex ilesti x-xoghol, Mansueto Zammit kien baghtu jaghmel xi xoghol zghir li kien ghad fadal isir u li solitament jigu ndikati bhala “snag list”Huwa spjega illi kien hemm xoghol ta` tberfil ta` fili kif ukoll tikhil bis-sika ta` saqaf li kellu xibka li kienet tidher. Spjega li hwuwa ma kienx ser izomm flus ghal dan ix-xoghol. Spjega li meta mar ghand Mallia, din kienet qaltlu li kienet ser tqabbad il-bajjad taghha jaghmel dawn ix-xogholijiet u li hija riedet tiftah il-fili u ghalhekk it-tberfil taghhom ma kienx bzonnjz . Huwa spjega li kien ghalhekk li ma ghamilx dan ix-xoghol. Huwa spjega li kien staqsa lil Mallia jekk kellix bzonn li jitranga xi haga ohra, izdda hi kienet qalet li ma ghandha bzonn xejn aktar.

Kompla jghid illi Mallia kienet tkun regolari fuq is-sit u gieli kienet tavvicinah hi biex jaghmel xi tibdil. Spjega li wara li lesta l-binja, huwa ma regax mar fuq is-sit izda huwa jaf li minn hames snin sa tmien snin mill-kostruzzjoni ta` binja ta` din id-dimensjoni, jibqghu johorgu xi konsenturi . Spjega li dan mhux ghax il-binja tkun hazina izda ghaliex tistrieh. Spjega li l-alterazzjonijiet li saru ukoll jikkontribwixxu ghal konsenturi li jitfaccaw. Kompla jghid li Mallia keinet tigi kuljum tara l-andament ta-xoghol . Huwa sostna li qala` l-hitan kollha tal-appartament taghha u certament li kieku rrizultalu li kien hemm bicca bricksa wahda hazina, huwa kien inehhiha. Spjega li Mallia kienet tigi tkejjel u ggib id-designer maghha.

cc) **<u>Mark Darmanin</u>**

Xehed illi huwa jaghmel il-bibien tal-pjanci tal-garaxxijiet bis-socjeta` Ukin Limited. Dan xehed li fil-bidu tas-sena 2004, huwa gie avvicinat minn Mansueto Zammit sabiex jaghmel il-bibien tal-garaxxijiet kollha li ghandu fil-basement u semi basement fil-binja f`Hal Qormi. Spjega li kienu ftehmu fuq il-kwalita` u fuq il-prezz. Huwa kompla jghid li darba gie ragel bl-isem ta` Mallia li kein spjegalu li kien xtara 6 appartamenti u 6 garaxxijiet f`din il-blokka u li ried li l-bibien ikunu bi pjanca ehxen. Huwa kompla jghid li Mallia kien tah in-numri tal-garaxxijiet. Huwa kompla jghid li dawn kien hallihom ghall-ahhar ghaliex ma kellux pjanci daqshekk hoxnin. Huwa kompla jghid li wara ftit zmien Zammit kien staqsieh ghalfejn kienu ghadhom ma twahhlux il-bibien kollha u huwa kien spjegalu bit-talba ta` Mallia. Huwa spjega li Zammit kien infurmah biex ikompli jaghmel il-bibien bhal l-ohrajn peress li Mallia ma kinux xtraw garaxxijiet minghandu.

dd) **<u>Paul Brincat</u>**

Xehed illi jahdem bhala mastrudaxxa u kien gie inkarigat minn Mansueto Zammit f`Settembru 2004 biex jaghmel bibien ta` barra ta` l-appartamenti u erba` bibien tal-faccata ta` barra tal-komun tal-blokka Santa Maria Court. Huwa kompla jghid li xi xhur wara kienet marret ghandu Mary Grace Mallia mat-tifla taghha u kienet qaltlu li kienet xtrat sitt appartamenti u riedet tbiddel id-disinn u l-materjal. Spjega li Zammit kien accetta li jsir dan il-bdil bil-kundizzjoni li d-differenza fil-prezz tithallas minn Mallia nfisha. Huwa spjega li in fatti hekk sar. Huwa spjega li sitt xhur wara, Mallia keient talbitu jaghmlilha l-erba bibien tas-sular ta` fuq. Huwa spjega li kien mar iwahhal il-bieb tal-appartament ta` misseierha meta kienet talbitu jaghmel dan u imbaghad ftit wara mar iwahhal it-tleita l-ohra.

Huwa spjega li dwar iz-zewg bibien l-ohra, Mallia kienet qaltlu li kienet ser tinfurmah hi meta tridhom jigu mwahhla.

Qal illi ftit zmien wara, Mansueto Zammit kien mar jistaqsih kif kien ghadu ma wahhalx iz-zewg bibien ta` Mallia. Spjega li huwa kien cempel lil Mallia u din kienet qaltlu li jekk ried, seta` jigi jwahhalhom qabel. Huwa spjega li kien mar ftit jiem wara u kien osserva li l-appartamenti kienu ghadhom genel u saqaf u ghalhekk huwa wahhal il-bieb fuq il-livell tal-madum tal-komun.

ee) <u>Paul Borg</u>

Xehed illi huwa direttur tas-socjeta` Pago Limited.

Fi Frar jew Marzu 2007 kien kellem lil Mansueto Zammit ghax kien interessat jixtri wiehed mill-garaxxijiet il-kbar li qeghdin fil-livell tat-triq. Spjega li wara li kienu waslu ghal ftehim dwar il-prezz ta` Lm 100,000, u anke kienu lesti biex jersqu ghal konvenju, Zammit kien infurmah li n-negozju ma jistax isr ghax Mallia kienu ghamlu mandat ta` inibizzjoni fuq il-proprjeta` in kwistjoni.

ff) <u>Charles Debattista</u>
(ghal Bank of Valletta plc)

Stqarr illi huwa relationship manager fil-Fgura Business Centre.

Qal illi fl-2005 kien hemm *sanction letter* dwar *business property loan* li kellhom jithallsu fuq sentejn u wahda minnhom minn bejgh ta` proprjeta`. Spjega li din l-ittra harget qabel ma` sar il-mandat ta` sekwestru fil-konfront ta` Zammit. Spjega li wara li gew notifikati bil-mandat, inharget *sanction letter* ohra fis-sena 2007 fejn il-pagamenti inbiddlu u gew jithallsu tul ta` zmien fix-xahar fejn self kellu jithallas fuq disa` snin. Spjega li qabel ir-*repayment* kellu jsehh fi zmien bejn Lulju 2005 sa Gunju 2006. Spjega li Zammit ghad fadlilhom ihallsu EUR 6,498 bhala interessi. Spjega li gia thallsu EUR 14,600 interessi. Kompla jghid li interessi kien hemm b`kollox EUR 20,000 u li l-kapital ghadu ma thallas ossija hemm bilanc ta` EUR 38,689.

Fil-**kontreozami**, xehed illi l-mandat ta` sekwestru kien gie notifikat lill-BOV fl-4 ta` Marzu 2007 u ghandhu n-numru 484/2007. Huwa kkonferma li l-facilita` elenkata fl-ewwel *sanction letter* kienet inghatat lil Zammit. It-tieni *sanction letter* inharget dwar l-istess facilita` biex jigi varjat it-tul ta` zmien. Spjega li l-unika differenza li hemm bejn iz-zewg ittri kienu li gew estizi r-*repayments*. Huwa sostna li suppost hemm *sanction letter* ohra mahurga. Spjega li biex tinhareg self biex jibnu, il-klijent ikun irid jipproduci rcevuti. Ikkonferma li self li ttiehhed kien jirrigwarda bini ta` erba` penthouses. Huwa spjega li mill-file suppost jkun hemm imnizzel ghalfejn intuzaw dawn il-fondi mislufa.

Ippreciza illi s-self ghal bini ta` l-erba` penthouses harget izda l-flus ma ngibdux minn Zammit. Huwa spjega li kien hemm *sanction letter* fi 8 ta` Frar 2002 li kienet ta` valur ta` LM 190,000 u kienet tirrigwarda kostruzzjoni. Spjega li din kienet Lm 182,000 ghal kostruzzjoni u Lm 8,000 biex jixtri garaxx, liema garaxx kien gie akkwistat. Debattista spjega li kien hemm *loans* ohra li jirrigwardaw materji ohra. Huwa spjega li l-ittri ezebiti a fol 620 u 625 komplew mas-*sanction letter* precedent. Huwa spjega li fl-2002 kien hemm *increase in facility*. SPjega li fl-2005 kien hemm *increase f`Loan 4* u f`2007 kien hemm rescheduling. Spjega li fuq *loan* 4 ma ngbidux flus.

Ipprezenta l-kuntratt li kien sar li kien jirrigwarda *loan* tal-kostruzzjoni, ossija *loan 2*. Spjega li dwar il-*loan 4* qatt ma sar kuntratt. Spjega li *loan 1* kienet *overdraft personali* ta` Zammit. Spjega li *loan 3* kienet ukoll self personali biex jithallas kreditur. Huwa spjega li mill-loan ta` Lm 190,000 kien ghad fadal Lm 33,520. Spjega li l-indikazzjoni fis-sanction letter tat-2 ta` Mejju 2007 hija li kien ghad fadal dak il-bilanc u mhux li kien ser jittiehed ammont iehor.

gg) **<u>Natasha Barun</u>**
(ghal Bank of Valletta plc)

Xehed illi kienet ilha tmien snin bhala *relationship manager* fil-Business Centre tal-Fgura.

Qalet li kienet involuta fis-self li ghamel Zammit meta s-self kien diga` nghata u kien qed jingibed bil-mod il-mod. Spjegat li hija dahlet fl-2004. Fl-2005 kienet inghatat it-tieni *loan* ta` Lm 68,000. Spjegat li meta tinhareg *sanction letter* kull self li jkollu l-klijent jerga` jigi riprodott fuq is-*sanction*

letter bil-bilanc ta` dakinhar. Spjega li l-perijodu ta` hlas ta` *loan 1* kien sa Gunju 2006; *loan 2* sa Gunju 2006 u *loan 4* kien sentejn minn mindu tibda tingibed. Hija spjegat li l-ahhar *loan* ma ngibdtix. Spjegat li fit-2 ta` Mejju 2007 Zammit kien talab li jigu riveduti l-pagamenti . Spjegat li dan is-self kellu jithallas qabel 30 ta` Gunju 2006 minn bejgh ta` proprjeta`. Spjegat li imbaghad il-pagamenti saru fix-xahar. Spjegat li huwa kien avvicina lil bank u nfurmahom li kellu sekwestru milli jbiegh il-proprjeta` u ghalhekk huwa ma setax ibiegh u jonora l-pagamenti mal-bank. Kien ghalhekk li nharget din ir-*refinancing.* Hija spjegat li dan affettwa l-interessi peress li taghmel differenza jekk facilita` tithallas f`sena jew f`ghaxar snin. Spjegat li bir-*refinancing* il-pagamenti kienu ser isiru fuq disa` snin.

Fil-**kontroezami** stqarret li Zammit ma hax l-ahhar self ghaliex kien infurmahom li ma kienx ser jibni l-penthouses. Spjegat li sakemm sar ir-*refinancing* , ma kienx hemm pagament stabbilit fi-xahar peress li l-ftehim kein li meta jinbieghu, jghaddu l-flus lil bank. Il-bdil fil-pagamenti sar fuq insistenza ta` Zammit. Hija kkonfermat li r-rata ta` imghax bhala *base rate* inzammet l-istess f`kull *sanction letter* . Spjegat li din tizdied u tonqos mal-*standard rate.* Spjega li bejn 2002 u 2007, l-*standard rate* naqset minn 4.25 ghal 4.

2. Ir-relazzjoni peritali

Perit Mario Cassar kien mahtur sabiex jaccedi fis-sit tal-blokk mertu ta` din il-kawza u jirrelata dwar li jara waqt li jqis l-ilmenti tal-atturi.

a) Osservazzjonijiet

Il-perit tekniku jaghmel dawn l-osservazzjonijiet :-

I. Il-Perit tekniku ha konjizzjoni tad-dokumentazzjoni fil-process, u dawn jinkludu kopja tal-kuntratt ta` l-akkwist tal-proprjetajiet maghmul minn Nutar Dr Charmaine Debono, u r-rapporti tal-periti teknici rispettivi.

II. L-esponent ha konjizzjoni tal-kuntratt tal-bejgh tal-fondi, uspecifikament tal-parti tal-kuntratt artiklu 19, a fol 18 u 19, fejn kellu jinhareg kuntratt peritali ta` tkomplija tal-finishes tal-partijiet komuni, meta dawn "jitlestew skond l-arti u s-sengha u ai termini tal-ispecifikazzjonijiet bi qbil bejn il-partijiet."

III. Fl-artiklu 20 a fol 20, l-istess partijiet jirreferu ghar-rapport mahrug mill-Perit Alison Attard, tat-18 ta` Frar 2005, "fejn il-bejjiegha jaqblu u jikkonfermaw illi ghandhom jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji sabiex jirrizolvu l-punti kollha hemm elenkai, skond is-sengha u l-arti , a kariku uniku tal-bejjiegha... u ccertifikati bhala tali minn Perit Arkitett inkarigat mill-kumpraturi u l-bejjiegha, sa mhux aktar tard minn sitt xhur m` illum u cioe` sa mhux aktar tard mill-25 ta` Awissu 2005 ..."

IV. L-esponent ha konjizzjoni tal-condition report tal-Perit Alison Attard, datat it-18 ta` Frar 2005, u tar-rapport ta` l-istess Perit Alison Attard, tad-29 ta` Dicembru 2005, fejn f`dan ir-rapport ta` l-ahhar il-Perit ikkonstatat liema xogholijiet elenkati fir-rapport precedenti taghha tlestew. A fol 30,31, 32. Dan ir-rapport gie segwit b`rapport iehor datat il-11 ta` Awissu 2006.

V. L-esponent ha konjizzjoni tal-condition report tal-Perit Anthony Fenech Vella datat is-16 ta` April 2007, a fol 68 sa fol 76. L-esponent ikkonstata illi fir-raport, tieghu, il-Perit Fenech Vella ikkoncentra fuq punti li huma estranji ghall-issue ta` completion, u qatt ma ssemma il-punt li huwa inkluz fil-kuntratt tal-bejgh, fejn kellu jigi mahrug certifikat ta` tkomplija minn Perit maghzul miz-zewg nahat. Interessanti wkoll, kif diga` saret applikazzjoni ghal-outline development permit ghal-bini ta` Penthouses, u nikkonferma illi meta dan jinhareg ikun salv id-drittijiet ta` terzi. F`dan il-kaz specifiku, kif specifikat fil-kuntratt, jekk jinbnew dawn il-penthouses dawn ser jikkompromettu d-drittijiet tal-uzu perpetwu tal-bejt tal-kumpraturi.

b) Kostatazzjonijiet

Il-perit tekniku hejja *spreadsheet* li turi x-xogholjiet indikati li kienu ndikati mill-atturi.

Fl-*spreadsheet* il-perit tekniku ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu :-

i. Dwar tkomplija tal-bankina quddiem l-appartamenti, ighid illi l-bankina ma ssewwietx mill-hsara li garrbet matul ix-xoghol tal-il-bini ta` l-appartamenti. Dan ix-xoghol kien responsabbilita` tal-konvenuti.

ii. Dwar it-tarag tal-granit tal-faccata, ighid illi whud mit-turgien tal-granit li hemm fil-*front garden* ma humiex imqieghda bit-talut korrett, jigifieri jaqleb ghal barra, bir-rizultat illi joghqod l-ilma tax-xita u jifforma ghadajjar fit-tarag.

iii. Dwar il-kunsenturi fil-faccata u fil-bini in generali, ighid illi dawn il-kunsenturi fil-hitan huma prezenti f`hafna postijiet tal-binja.

iv. Dwar stallazzjoni tal-meters tad-dawl u ta` l-ilma fil-komun, ighid illi dawn ma humiex mohbija b`*unit* li jinqafel kif jitlob ix-xoghol ; dan jaghmel parti mix-xogholijiet tal-komun.

v. Dwar *skirting* tac-ceramika fil-komun, ighid illi dan ma sar imkien.

vi. Dwar tarag li jaghti ghall-garaxxijiet, ighid illi minkejja li dan jaghmel parti mill-komun, ghadu ma sarx u ghand jinkesa bil-granit bhat-tarag sovrastanti li jaghti ghall-apparamenti.

vii. Dwar it-tarag principali madwar il-*passenger lift,* ighid illi l-*finishing* tal-granit ma sarx skont is-sengha u l-arti, minhabba li ntuza granit ta` tnejn jew tliet tipi/kuluri differenti fl-istess indana, jew pjan filwaqt li mar sarx l-*skirting* tal-granit fit-tarag.

viii. Dwar *finishes* madwar il-fetha tal-*lift,* ighid illi dawn il-*finishes* huma ta` kwalita` fqira hafna, b`gonot minflok bicciet shah, tqeghid b`tajn eccessiv, kuluri ma jaqblux u vojt bejn il-blata tal-lift u il-*cladding* tal-granit.

ix. Dwar twieqi ta` l-*aluminium* tat-tarag madwar il-lift, ighid illi l-kostruzzjoni tal-fetha tat-twieqi mhijiex skont is-sengha, b`koxox mhux vertikali u bis-*sealing* ma jsirx kif suppost ; ma sarux sollijiet orizzontali u fejn kien hemm saru bil-madum tac-ceramika. Il-koxox esterni tat-twieqi ma gewx miksija.

x. Fir-rigward ta` *fire sensors* fis-sistema tal-*fire alarm*, ighid li hemm postijiet fejn dawn ma sarux u l-*finishing* (tikhil) madwar il-*fire sounder* ma sarx skont is-sengha u l-arti.

xi. Rigward il-*covers* tal-*wiring* tal-*intercom* u telephone, ighid illi dawn ma saru mkien u l-kisi madwarhom ma sarx skont is-sengha.

xii. Dwar sollijiet tal-bibien ghall-appartamenti, ighid illi dawn ma gewx mqeghda kemm ghas-soll innifsu u kemm ghall-parti vertikali, il-wicc.

xiii. Dwar il-pjani ta` quddiem il-lifts, fil-livell tal-bjut, ighid illi l-pjan ta` quddiem il-lift fil-livell tal-bejt huwa madwar zewg filati `l isfel mil-livell tal-bejt ta` barra. Dan irrizulta mill-fatt illi d-

dranagg tal-ilma tax-xita tal-bejt (li huwa fond 34 metru), jaghti kollu ghal-katusi fuq in-naha ta` wara tal-bejt. Dan irrizulta f`dizlivell inaccettabbli bejn il-pjan intern u l-livell tal-bejt. Dan huwa ir-rizultat ta` ppjanar hazin.

xiv. Dwar il-*finishes* fil-livell tal-bejt : sguxxatura, *expansion joints,* zebgha tal-hitan, opramorta, qatran tal-bejt, hitan tal-*washrooms,* ingress ta` ilma fil-*washrooms*, dranagg ta` l-ilma tax-xita : ighid illi dawn jinkludu fil-bini kollu tas-sezzjoni tal-bejt u l-qatran orizontali applikat, li jidher illi ma hux ta` kwalita` accettabbli, l-izguxxatura tal-konkos, il-kwalita` tal-konkos tal-kontrabejt, u n-nuqqas ta` expansion joints. Hemm xquq inaccettabbli fil-kontrabejt, u dan ser jikkomprometti s-saqaf tal-konkos sottostanti ; dan jista` jimmanifesta ruhu fi hsarat serji fil-futur. Iz-zebgha esterjuri fil-livell ma gietx ippreparata qabel iz-zebgha bl-ghoti ta` *stabiliser*. Dan irrizulta fiz-zebgha li tqaxxret, u dan l-*item* ma hux skond is-sengha u l-arti.

xv. Rigward l-gholi tal-bibien, ighid illi l-gholi tal-blata tal-bieb huwa ta` seba` filati, meta normalment dawn ikunu fuq tmienja jew disgha filati. Dan irrizulta mill-fatt illi hemm hafna torba taht il-kontrabejt. Spjega li fejn suppost intuzaw bricks tad-dobblu, jew gebel dobblu fil-hitan esterni, hemm hitan li ghalihom ntuzaw bricks tas-singlu jew hitan tas-singlu tal-gebel. Dan imur kontra l-ligi sanitarja.

xvi. Dwar il-kunsenturi fl-appartament 3D/A li nbena fl-2004, ighid illi l-kunsenturi huma apparenti f`hafna bnadi tal-blokk, jibdew fil-faccata u jidhru f`hafna nhawi ohra. Dan jista` jirrizulta minn xoghol hazin tal-kuntrattur jew nuqqas ta` dettaljar strutturali.

xvii. Dwar kunsenturi fl-appartament numru 4D, dberfil fl-appartament numru 4A u numru 2A, cover tal-konkos fl-appartament numru 2A u blata mxaqqa fl-appartament numru 2D, ighid illi l-bennej ma hax hsieb li jberfel il-hitan li jkun lesta. Spjega li s-sengha u l-arti jitolbu li dan isir. Spjega ukoll li x-xoghol tas-soqfa tal-konkos ma sarux skont is-sengha u l-arti, mill-fatt ili ma ghandhomx cover adegwat bir-rizultat li x-xibka tal-hadid issaddat u jkun hemm bzonn xoghol ta` manutenzjoni fil-futur li jqum hafna flus.

xviii. Dwar kisi ta` taht il-gallerija ta` wara, ighid illi dan il-kisi waqa` u jidher li l-problema tezisti f`partijiet ohra tal-blokk. Dan jirrizulta minhabba li l-wicc tal-konkos ma kienx imxarrab, jew ippreparat tajjeb u t-tahlita tat-tajn kienet nieqsa mis-siment,

jew it-tahlita damet ma giet applikata. Spjega li din hija kwisjtoni serja, ghax jekk il-kisi kollu gie applikat b`dan il-mod hija l-probabilita` li hafna mill-kisi jista` jaqa` biz-zmien.

xix. Dwar il-fatt li ma ntuzax l-istess tip ta` bricks fil-hitan esterjuri, ighid li fejn suppost intuza bricks tad-dobblu, jew gebel dobblu fil-hitan esterni, hemm hitan li ghalihom intuzaw bricks tas-singlu jew hitan singlu tal-gebel. Spjega li dan imur kontra l-ligi sanitarja. Spjega li dwar il-kunsenturi fis-soqfa tal-konkos, dawn hma accettabbli sakemm dawn huma favur id-direzzjoni tax-xibka.

xx. Dwar iz-zebgha tal-hitan esterjuri, din ma saritx skont is-sengha u l-arti u ma gewx applikati passati kemm suppost. Finalment il-perit tekniku nnota matul l-access li l-kwalita` tal-finituri tal-partijiet komuni ma sarux skond is-sengha u l-arti. Spjega li dan jghodd ukoll ghax-xoghol tal-kostruzzjoni in generali. Kompla jghid li dan jimmanifesta lilu nnfisu, fin-nuqqas ta` ingaljar tal-hitan fil-hitan ta` l-appogg u fil-kwalita` tas-soqfa tal-konkos.

c) <u>Konkluzjonijiet</u>

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn :-

a) *L-esponent huwa tal-opinjoni illi hafna mix-xogholijiet elenkati bhala li jaghmlu parti mill-komun u ghalhekk ir-responsabilita` li jitlestew mill-bejjiegha, ma sarux skond is-sengha u l-arti, u huwa ta` kwalita` inferjuri.*

b) *Parti minn dawn ix-xogholijiet ghadhom ma tlestewx, sal-lum, meta dawn kellhom terminu sa meta riedu jitlestew.*

c) *Dawn jinkludu, ix-xoghol relatati mal-bankina, mat-triq (il-hsarat li saru waqt il-kostruzzjoni tal-blokk).*

d) *It-Tarag li jaghti mill-pjan terran ghal-garaxxijiet.*

e) *Covers tal-wiring tal-intercom u telephones, u xoghol relatat.*

f) *Tkomplija tas-solijiet tal-bibien tal-appartamenti.*

g) *Sguxxatura u Expansion joints fil-kontrebejt.*

h) *Din il-kwalita` inferjuri ta` xoghol jinkludi wkoll ix-xoghol tal-kostruzzjoni in generali tal-blokk.*

3. <u>Ix-xiehda tal-Perit Anthony Fenech Vella</u>

Il-Perit Anthony Fenech Vella xehed wara l-presentata tar-relazzjoni tal-perit tekniku.

Xehed illi huwa kien il-perit inkarigat mill-konvenut sabiex jehodlu hsieb il-pjanti, l-applikazzjoni ghal permessi u s-sorveljanza waqt il-kostruzzjoni tal-binja. Spjega li l-progett applikat that il-permessi PA 5687/98 u PA 6952/00 kienu jikkonsistu f`zewg sulari purament residenzjali b`erba` appartamenti kull wiehed. Spjega li fil-pjan terren kien hemm zewg mezzanine b`entrata separate u zewg garaxxijiet li jserrhu fuq zewg livelli ta` garaxxijiet. Spjega li Mallia kienu avvicinawh fl-ufficju tieghu ghal tibdil fil-bini ta` l-appartamenti . Spjega li meta avvicinawh, il-bazi u t-tip ta` l-istruttura kienet kompromessa. Spjega li x-xewqat ta` l-atturi keinu jinvolvu alterazzjonijiet sostanzjali peress li apparti li riedu jniffdu u jghaqqdu zewg appartamenti, huma riedu jaghmlu taqlib shih fit-taqsim u riedu jtajjru hajt divizorju. Huwa spjega li wara diversi proposti, waslu ghal pjanta li kienet tinvolvi hafna travi u rinforzi ta` hadid qawwi. Huwa spjega li dan qed jinghadd peress li dan ikkaguna dewmien fix-xoghol kif ukoll certi konsenturi hargu minhabba li kienu rizultat dirett u normali tat-tip ta` kostruzzjoni adottat.

Qal illi ghal kull appalt ta` bini, hemm dak li jissejjah *Defects Liability Period* li huwa perijodu ta` 3 sa 6 xhur fejn wara li jigi ddikjarat il-kompletazzjoni prattika tax-xogholijiet il-kuntrattur ikollu zmien jirranga jew ilesti dawk id-difetti zghar. Spjega li l-perit tekniku zbalja fejn tefa nota negattiva fuq *items* li qatt ma gew miftehma bhal *skirting* fl-entrajjet, it-tarag ghal garaxxijiet, sollijiet tal-bibien u sguxxatura. Spjega li l-perit tekniku zbalja wkoll fejn assuma li hemm obbligu tal-konvneuti meta dan ma huwiex miftiehem f`dak li jirrigwarda l-meters tas-servizzi jew fejn iddikjara nuqqsa ta` fire sensors minghajr ma vverifika jekk kienx hemm bzonnhom. Spjega li l-perit tekniku ma tax kaz anqas ta` dawk ix-xogholiiet fejn gie maqbul li jsiru mill-atturi bhal trangar tal-konsenturi u expansion joints fil-kontrabejt.

Stqarr illi l-perit tekniku ma hax in konsiderazzjoni x-xogholijiet li ghamlu l-atturi bhal l-gheluq tal-fluss ta` l-ilma fuq il-bejt u li fethu gnub shah tal-washrooms li certament affettwa il-waterproofing. Huwa sostna li l-perit tekniku zbalja meta estrapola problema bhal xi xibka mikxufa fuq parti gahs-soqfa kollha u dahhal dubbju li jista` jigi involut manutenzjoni ta` spejjez kbar. Huwa spjega li l-perit Cassar tefa dubbju fuq konsenturi minghajr verifikazzjoni jekk humiex serji jew rizultat ta` caqliq normali u mistenni.

Ipprezenta l-kostatazzjonijiet dwar dak li rrelata l-perit tekniku.

Qal illi t-tibdiliet li gie mitlub jaghmel mill-atturi kienu li gew ikkonvertiti 2 appartamenti f`penthouses u ghalhekk infethu bi tnehhija ta` hitan biex sar open plan.Spjega li kellhom isiru travi u inqalghu hitan. Spjega li meta gie avvicinat minn Mallia l-istruttura ta` that kienet gia nbniet. Huwa spjega li kellhom jerga` jaghmel kalkolazzjonijiet ta` *loading*. Spjega li fil-pjanti li ezebixxa jidher li bil-kulur isfar huma l-hitan jew partijiet ta` l-istruttura li ser jitnehhew u l-ahmar huma dawk li ser jinbnew. Huwa spjega li ezebixxa wkoll il-pjanti dwar l-elementi strutturali fejn gew involuti t-travi. Spjega li dan kollu gie jiswa hafna spejjez. Huwa qal li kellu jitlob awtorizazzjoni minghand il-MEPA peress li kien ser ikun hemm bdil fl-izvillup.

Qal illi huwa principju normali li aktar ma` tiftah, aktar hemm cans li s-soqfa jimmollaw u johorgu konsenturi. Spjega li anke jsiru *expansion joints* fuq il-bjet ghax anke l-konkos huwa oggett li jiccaqlaq. Huwa qal li ma kienx involut fil-*finishings* izda biss kien inkarigat jiehu hsieb l-istruttura gebel u saqaf. Spjega li fil-bini, jkun hemm zewg stadji ta` *completion*. L-ewwel jkun hemm il-*partial completion* fejn il-bini jkun lest u f`posizzjoni li jiffunzjona ghal li ghalih gie disinjat. Imbaghad hemm il-*full completion* ossija li jkun lest minn kollox. Spjega li bejn dawn iz-zewg perijodi, jkun hemm *defects liability period* . Spjega li f`da nil-perijodu, jkunu hemm xoghol ghadu mhux komplut li jigi rimedjat b`*snag list.*Spjega li wara li ssir din l-*snag list* , johrog il-*final completion certificate.* Stqarr illi kien jaf x`qieghed jigri ghax kellu notamenti li wassluh ghall-konkluzzjonijiet tieghu.

Xehed ukoll dwar spejjez extra li kellhom isiru minhabba l-bdil mitlub mill-atturi.

Huwa sostna li l-hsara li saret fil-bankina saret mill-kuntrattur tal-Water Services u ghalhekk huwa dan li ghandhu jaghmel ix-xogholijiet ta` tiswija. Huw spjega li minhabba dan il-bdil, huwa ma setax jiehu l-prekawzjonijiet li seta` jiehu kieku l-bini ma kienx ghadu beda. Huwa spjega li dan il-bdil affettwa id-distribuzzjoni tal-*loading*. Spjega li Mallia riedu jaghmlu hafna aktar milli effettivament sar izda huwa kien spjegalhom li kien hemm limitazzjonijiet. Spjega li per ezempju ma setghux jintuzaw travi kbar hafna ghax kien jonqos l-gholi tal-bini. Spjega li f`da nil-kaz, sehh *settlement* dovuti ghall-fatt li d-*distribution* tal-*loading* kien differenti minn dak mahsub originarjament. Huwa insista li l-konsegwenzi li nhassew fil-binja kienu kagun ta` dan il-bdil li sar. Huwa spjega li l-*finish* tas-soll tat-tieqa jista` jkun kisi normali u dan ma jkunx kontra s-sengha u l-arti.

Stqarr illi sabiex jinhareg il-permess tal-MEPA irid jkun hemm *fire and safety report* li jkun *endorsed* mill-MEPA. Spjega li ghalhekk jitqabbad konsulent. Spjega li sabiex jinhareg il-*compliance certificate* mill-MEPA, dawn jiccekkjaw jekk ikunx hemm dan id-dokument bhala parti integrali mill-permess. Dwar iz-zewg targiet li bihom taccedi ghall-bejt ta` fuq il-blokka, il-Perit spjega li kien hemm zewg ragunijiet ghalfejn sar dan. Fl-ewwel lok, il-kmamar ta` fuq il-bejt huma limitati bl-*overall* hajt tal-bini u l-gholi tal-washroom u tat-tromba tat-tarag. Spjega li kieku seta joghla s-saqaf, kien isir livell izda dan ma kienx accettabbli partikolarment fi zmien fejn kienu ghadhom ma bdewx jinhargu permessi fuq penthouses. Spjega li dwar il-bieb tal-bejt, dan huwa sitt piedi u erba` pulzieri. Spjega li ma jezistux *standards* ta` kemm ghandu jkun gholi bieb. Spjega li l-bejt huwa approvat bhala *roof* u mhux bhala *roof garden*. Irid isir hasil ta` hwejjeg u inxiri taghhom. Spjega li dawn igibu konsegwenzi maghhom peress li jissaqqew, jigu sprejjati u l-kimika tispicca fil-bjar.

Irrileva illi l-ligi sanitarja hija esplicita hafna fis-sens li huma biss dawk il-kmamar abitabbli li huma milquta biat-tip ta` hajt estern li jridu jkunu hajt dobblu. Spjega li kurituri, tromba tat-tarag, washrooms ghandhom jkunu ta` certu dimensjoni, koboru gholi. Spjega li karma abitabbli li ghandha hajt mghotti b`gallarija ma tirrikjedix hajt dobblu.

Fil-**kontroezami**, stqarr illi huwa jista` jsib is-sekwenza ta` meta tlestew sular sular. Huwa spjega li l-Atturi kienu marru jkellmuh madwar tlett darbiet. Huwa kkonferma illi meta MAllia kienu nfurmawh dak li xtaqu, huwa stabbilixxa l-pjanti u applika mal-MEPA ghal tibdil. Spjega li huwa kien ra li l-hsara fil-bankina saret fil-frattemp meta sehh intervent fejn tghaddew il-*mains* ta` l-ilma. Spjega li kien ghad hemm bicciet tal-mains.

Huwa spjega li ma kinitx trinka zghira. Huwa kkonferma li saru hames travi u tlieta minnhom huma ta` ghaxar piedi. Spjega li d-dizlivell fuq il-bejt sehh minhabba li l-bejt jaqleb minn quddiem ghal wara minflok jaqleb fin-nofs. Peress li hemm tull mhux hazin u ghalhekk kellu jsir dak il-pendil. Spjega li kieku l-pendil tal-bejt inqasam fi tnejn minflok ma sar wiehed, ma kienx ikun hemm dak id-dizlivell qawwi u kien jonqos probabilment bin-nofs. Huwa kkonferma li ma tridx permess biex taghmel pjanti izda l-uzu ta` oggett irid ikun ghal dak l-uzu li gie ddisinjat ghalih.

Qal illi kellu xi problemi fis-sistema tal-kompjuter ta` l-ufficju u ghalhekk, kellu jerga` jibni l-istorja . Spjega li d-data meta saru s-sulari ta` that seta` johrogha mill-kejliet tal-bini. Spjega li meta jinhareg il-kejl tal-bini, jkunu ghaddew tlett gimgha minn mindu jkun sar ix-xoghol. Spjega li huwa sab illi l-parti stutturali ta` isfel li huma l-garaxxijiet, il-livell tal-garaxxijiet u parti sostanzjali anke mill-*ground floor* kienu gia` lesti . Spjega li sab ukoll sketch li kienu tawh Mallia dwar xi xtaqu jaghmlu u sab ukoll sketch originali li fuqu kien hemm indikat li huwa kien tal-fehma li jsiru pilastri u mhux open space plan miftuha. Spjegat li fit-2 ta` April 2004 kienet il-gurnata meta ghamel il-kalkoli ta` l-istruttura possibli biex seta` jaghmel kalkolazzjoni kif riedu jitqassmu l-htian u ta` kif riedu jsiru l-isqfa. Imbaghad fis-7 ta` frar 2004 ghandu l-kejl li juri li s-sular ta` taht kien diga` mibni jew kwazi mibni wkoll. Spjega li iz-zewg flats tan-nofs tal-ground floor kienu lesti. Spjega li l-oghla livell tal-garaxxijiet li kien l-istruttura importanti li fuqu nbena l-izvilup u beda tiela` l-bini kien diga` lest. Huwa kompla jghid li l-bini ta` fuq il-garaxxijiet sehh bejn Frar u Awissu 2004 ghax f`Awissu 2004 sar il-kontrabejt u *membrane.*

Ikkonferma li l-appartament il-kbir ta` l-atturi nbenda mill-ewwel bhala *open plan.* Spjega li imbagahd saru alterazzjonijiet waqt li kien tiela` l-appartament u kwazi anke waqt li kien lest. Spjega li saru xi alterazzjonijiet fil-kamra tal-banju u kif ukoll fuq hajt fuq in-naha tal-lemin int u diehel mal-kuritur. Spjega li fil-kamra tas-sodda bin-numru 4 kien iccaqlaq xi bieb jew tressaq xi hajt. Spjega li anke fil-master bedroom kien sar travu. Spjegat li l-attrici kienet tkelllmet mal-bennej. Spjega li din l-informazzjoni nghatat lilu mill-bennej u mhux ghax mar fuq is-sit hu stess. Spjega li kienet saret applikazzjoni biex jigu koreguti xi minor amendments li kienu saru. Huwa spjega li r-ritratt enumerat 7 kien uri xoghl li kien ghamel l-ewwel kuntrattur u li tant kien hazing li kellu jigi demolit u jerga` jinbena. Huwa kkonferma li l-kostruzzjoni kollha li tidher fir-ritratti enumerate 7 u 8 kellha tigi demolita kwazi kollha. Spjega li kien tkisser kollox, il-blajjet, inqalghu l-planki ta` fuq in-naha ta` wara u gew rimpjazzati , sar rinforz fuq il-hitan li

kien hemm fuq wara. Spjega li dan kollu sehh madwar Settembru 2002. Spjega li l-kwalita` tal-konkos u tal-bricks ma kinitx tajba.

Sahaq illi l-kuntrattur il-gdid kien beda jaghmel ix-xogholijiet fi Frar jew April 2003. Huwa spjega li t-talba ghal *change of use* tista` tintalab fi kwalunkwe punt tal-kors tal-kostruzzjoni. Huwa xehed li wara Lulju 2004, kien ghad fadal isiru l-kontra-bjut u l-*concreting* tal-*washrooms,* ossija is-soqfa u l-bini taghhom. Huwa spjega li kienet saret talba ghal *change of use* u kienet ukoll saret talba ghal *minor amendments.* Huwa kkonferma li x-xogholijiet kienu gia` saru meta imbaghad ntalab l-approvazzjoni ghal *minor amendments.* Huwa spjega li d-data meta nghata l-konkos fil-*washroom* kienet it-13 ta` Settembru 2004. Huwa kkonferma li l-kitba li hemm fuq dokumenti mmarkati bin-numri 24 u 25 huma kitba tieghu. Huwa xehed illi kien hejja l-pjanti sabiex jizdied sular iehor ta` erba` penthouses fuq l-appartamenti li jezistu llum. Spjega li l-piz ta` dawn kien gie mahsub diga` . Huwa kkonferma li l-penthouses jistghu jsiru izda ma sarux.

Fisser illi huwa jkollu biss *bill of quantities* li abbazi taghha jithallas il-bennej. Minn dawn jirrizulta li l-parti ta` quddiem issaqqfet bejn April u Mejju 2003 u l-parti ta` wara ssaqqfet bejn Mejju u Gunju 2003. Spjega li l-kuntrattur Theuma kien beda f`Dicembru 2002. Huwa kkonferma li r-rapport tal-*fire and safety* kien ipprezentat mal-permessi tal-MEPA. Huwa spjega li normalment bieb intern jew estern jkun gholi ta` tmien filati. Spjega li l-filati jvarjaw fl-gholi. Huwa spjega li anke li kieku is-sistema tal-qlib ta` l-ilma nqasmet fit-tnejn xorta wahda kien ser ikun hemm dizlivell u targa biex mil-lift tghaddi ghal bejt. Spjega li kieku minflok zewg turgien bhalma hemm kien ikun hemm wahda. Spjega li din it-targa ma setghet qatt titnehha minhabba l-kundizzjoni fil-permess dwar *height limitation.* Spjega li l-massimu gholi ta` targa ghandha tkun 6 mm skond l-KMPD (sabiex ikun hemm access ghal *wheelchair)* li kien impossibbli li ssir f`dan ix-xenarju. Spjega li f`dan il-kaz ma kienx hemm intenzjoni li jsir disinn intenzjonat ghall-access bil-*wheelchair.* Spjega li bl-istandards Maltin, il-lift mhux accessibbli b`*wheelchair* izda bi standards Amerikani, il-lift ikun accessibbli. Huwa sostna li l-lift ma kienx intiz biex jiddahhal *wheelchair* fih. Huwa spjega li hemm dimensjonijiet stabbilit dwar x`jitolbu l-KMPD. Huwa insista li anke biex jitpoggew xtieli fuq il-bejt, irid jingieb permess mill-MEPA.peress li l-MEPA ghandha *policy* li f`kaz ta` dubju, jkun necessarju li ssir applikazzjoni. Huwa spjega li huwa f`posissjoni li jiccertifika li l-konsenturi li hemm ezistenti mhux ser ikunu ta` ebda periklu. Spjega li l-possibbilita` ta` konsenturi hija akbar minhabba l-mod kif saret il-kostruzzjoni partikolari minhabba l-*flat beams.* Spjega li dawn jistghu jitkahhlu kif suppost u skont

is-sengha, izda xorta jistghu jerghu jifthu. Spjega li dan huwa inkonvenjent u mhux periklu.

III. <u>Il-piz probatorju tal-prova teknika</u>

Il-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza li tat fid-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>**", il-Qorti ta` l-Appell irriteniet illi :-

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

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt dak ma jfissirx li *"qorti dan tista` taghmlu b`mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunjiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami."*(**<u>"Grima vs Mamo et noe"</u>** – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

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

Konkluzjonijiet peritali teknici m`ghandhomx jigu facilment skartati jekk fil-kumpless ma jkunux irragonevoli ("**Bugeja et vs Muscat et**", Appell Civili, 23 ta` Gunju 1967) u ma jkunux ingiebu ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika ("**Grima vs Mamo et noe**" Appell, 29 ta` Mejju 1998).

Fid-decizjoni ta` din il-Qorti tal-1 ta` Marzu 2004 fil-kawza "**Champalin Company Limited vs Debono et**" inghad hekk :-

> *"... ghalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il-konkluzjonijiet ta` perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux semplici opinjoni jew suspett. Tali fehmiet ghandhom is-sahha ta` prova bhal kull prova ohra ammissibbli fil-ligi, u jibqghu jgawdu din il-kwalita` sakemm ma jigux kontestati, jew permezz ta` provi ohrajn kuntrarji ghalihom jew inkella b`sottomissjonijiet serji u tajbin bizzejjed li juruhom bhala fehmiet inattendibbli u li ma jitwemmnux. Ghalkemm il-Qorti m`hijiex marbuta li toqghod ghall-fehmiet ta` perit minnha mahtur kontra lkonvinzjoni taghha nnifisha, madanakollu, il-giudizio dell` arte ma jistax u m`ghandux jitwarrab facilment, sakemm ma jkunx jidher b`mod car li l-fehmiet u konkluzjonijiet talperit huma irragonevoli."*

Bhala fatt fil-kaz tal-lum irrizulta li l-ebda parti ma talbet il-hatra ta` periti addizzjonali.

IV. Konsiderazzjonijiet

A. It-talbiet attrici

1. L-ewwel talba

Dwar il-klawsola 19 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono.

Il-Qorti taghmel riferenza ghall-ewwel talba.

L-atturi ressqu pretensjoni ghal danni fl-ammont ta` Lm 57,500 ikkalkolati sad-29 ta` Marzu 2007.

Il-klawsola 19 taqra hekk :-

"Il-bejjiegha u l-kumpraturi kollha komparenti fuq dan il-kuntratt jaqblu illi huma diga` inkarigaw lill-bejjiegha accettanti sabiex l-istess bejjiegha jesegwixxu xogholijiet ta` tlestija w ikkompletar tal-imsemmija sitt appartamenti u tal-partijiet komuni relattivi kollha tal-istess blokkijiet, inkluzi dawk tal-appartamenti u l-garages relattivi u dan versu l-prezz konvenut bejn il-partijiet ta` hamest elef lira maltin (Lm 5,000) ghal kull appartament u cioe` ghas-somma globali ta` tletin elf lira Maltin (Lm 30,000) li jinkludi wkoll is-somma tal-ikkompletar tal-partijiet komuni tal-garages relattivi. Illi x-xogholijiet kollha relattivi ghandhom jigu kkompletati kollha fl-interezza taghhom, skond l-arti w is-sengha w ai termini ta` l-ispecifikazzjonijiet bi qbil bejn il-partjiet. L-imsemmija xogholijiet ta` tlestija w ikkompletar jinkludu t-tlestija tal-faccata tal-appartamenti, li trid tkun in parti fuq il-fil u in parti bil-gallariji bil-graffiato, ix-xogholijiet fil-komun, inkluzi dawk tal-garages, jinkludi l-installazjoni ta` zewg lifts ta` sitt persuni kull wiehed tad-ditta Advent fis-shafts relattivi mill-livell tal-garages fil-basement level numru tnejn (-2) msemmija fl-artikolu ghoxrin (20) et seq ta` da nil-kuntratt sal-livell tal-bejt, it-tarag sat-tromba li jsir bil-granti mil-livell tal-ground floor sal-bejt bit-turgien tal-granitu u l-pjanijiet tal-gress, tibjid, tikhil, dawl u ilma tal-partijiet komuni kollha, il-kontrabejt fuq il-bjut u fuq is-saqaf tal-washrooms u l-erbgha bibien principali tal-blokk u tat-tmien bibien tal-appartamenti u cioe` l-bibien esterni ta` kull appartament, kif ukoll il-bibien tal-aluminium tal-gallariji ta` kull appartament, railings tal-gallarijiet ta` kull appartament, aperture tal-faccata tal-appartamenti u tal-partijiet komuni u erbgha bibien fil-livell tal-bejt, u ccertifikati bhala tali minn perit

arkitett inkarigat mill-kompraturi u l-bejjiegha, sa mhux aktar tard minn sitt xhur m` illum u cioe` sa mhux aktar tard mill-hamsa w ghoxrin (25) ta` Awissu tas-sena korrenti, elfejn u hamsa (2005). Il-partijiet jaqblu illi hekk kif debitament jinhareg l-imsemmi certifikat peritali, il-kompraturi jhallsu lill-bejjiegha l-imsemmija somma ta` tletin elf lira Maltin (Lm 30,000) ghas-saldu tal-pretensjonijiet tal-bejjiegha. F`kaz illi l-bejjiegha jonqsu milli jikkompletaw l-imsemmija xogholijiet kollha kif premess, il-partijiet qeghdin jaqblu illi l-bejjiegha ghandhom ihallsu lill-kompraturi is-somma ta` Lm 100 kull jum ghal kull gurnata ta` ritard, sal-gurnata li jinhareg ic-certifikat peritali dwar il-kompletezza tal-istess ai termini tal-kondizzjonijiet fuq imsemmija, liema somma ghandha titqies bhala danni pre-likwidati, bi qbil bejn il-partijiet. Il-bejjiegha jiddikjaraw illi qeghdin jirrinunzjaw ghall kull dritt ta` tnaqqis tal-imsemmija somma."

Minn qari ta` din il-klawsola, jidher li din tirrigwarda xogholijiet partikolari ossija : it-tlestija tal-faccata tal-appartamenti, li trid tkun in parti fuq il-fil u in parti bil-gallariji bil-graffiato, ix-xogholijiet fil-komun, inkluzi dawk tal-garages, tinkludi l-installazjoni ta` zewg lifts ta` sitt persuni kull wiehed tad-ditta Advent fis-shafts relattivi mill-livell tal-garages fil-basement level numru tnejn (-2) msemmija fl-artikolu ghoxrin (20) et seq ta` dan il-kuntratt sal-livell tal-bejt, it-tarag sat-tromba li jsir bil-granti mil-livell tal-ground floor sal-bejt bit-turgien tal-granitu u l-pjanijiet tal-gress, tibjid, tikhil, dawl u ilma tal-partijiet komuni kollha, il-kontrabejt fuq il-bjut u fuq is-saqaf tal-washrooms u l-erbgha bibien principali tal-blokk u tat-tmien bibien tal-appartamenti u cioe` l-bibien esterni ta` kull appartament, kif ukoll il-bibien tal-aluminium tal-gallariji ta` kull appartament, railings tal-gallarijiet ta` kull appartament, aperture tal-faccata tal-appartamenti u tal-partijiet komuni u erbgha bibien fil-livell tal-bejt.

Ghalhekk l-ewwel ezercizzju li sejra taghmel l-Qorti huwa li tara jekk dawn ix-xogholijiet effettivament sarux.

Minn esami tar-rapport tal-perit *ex parte* ta` l-atturi (fol 30 et seq), jirrizulta li sal-5 ta` Ottubru 2005, mix-xogholijiet imsemmija fil-klawsola numru 19, kien ghad fadal diversi li kienu ghadhom ma sarux minkejja li kien diga` skada t-terminu miftiehem bejn il-partijiet, jew li kienu jinhtiegu tiswijiet jew bdil sabiex ikunu konformi mas-sengha u l-arti.

Dawn ix-xogholijiet kienu :-

i. it-tlestija tal-faccata tal-appartamenti, li trid tkun in parti fuq il-fil u in parti bil-gallariji bil-graffiato,- Din jidher li kienet tlestiet izda kien mehtieg xi tiswija li giet ikkagunata bi *crane*.

ii. ix-xogholijiet fil-komun, inkluzi dawk tal-garages, jinkludi l-installazjoni ta` zewg lifts ta` sitt persuni kull wiehed tad-ditta Advent fis-shafts relattivi mill-livell tal-garages fil-basement level numru tnejn (-2) msemmija fl-artikolu ghoxrin (20) et seq ta` da nil-kuntratt sal-livell tal-bejt – Irrizulta li l-lift kien stallat izda kien ghadu ma jiffunzjonax u kif ukoll ma kienx jwassal sal-livell tal-bejt.

iii. it-tarag sat-tromba li jsir bil-granti mil-livell tal-ground floor sal-bejt bit-turgien tal-granitu u l-pjanijiet tal-gress, - Irrizulta li dan kien sar izda kien hemm ilmenti dwar varjazzjonijiet fil-kulur u kwalita` tal-materjal uzat;

iv. tibjid, tikhil, dawl u ilma tal-partijiet komuni kollha, - Dawn irrizultaw li kienu ghadhom mhux kompletati;

v. il-kontrabejt fuq il-bjut u fuq is-saqaf tal-washrooms- Dan irrizulta li kien sar izda mill-atturi nfushom;

vi. l-erbgha bibien principali tal-blokk- Irrizulta li kienu ghadhom ma sarux;

vii. tat-tmien bibien tal-appartamenti u cioe` l-bibien esterni ta` kull appartament – Kienu ghadhom ma sarux,

viii. il-bibien tal-aluminium tal-gallariji ta` kull appartament – Dawn saru mill-atturi fir-rigward ta` l-appartamenti taghhom,

ix. railings tal-gallarijiet ta` kull appartament – Dawn kienu ghadhom ma sarux.

x. aperturi tal-faccata tal-appartamenti u tal-partijiet komuni – Fir-rigward tal-aperturi tal-faccata tal-appartamenti, kif gia` nghadd dawn saru mill-atturi fir-rigward tal-appartamenti taghha. Fir-rigward tal-aperturi fil-partijiet komuni, dawn saru izda mhumiex kompletament ssiggillati.

xi. erbgha bibien fil-livell tal-bejt – Dawn saru izda kien hemm ilment li kienu wisq baxxi u baqghu ma trangawx sabiex ikunu skont il-prassi normali u s-sengha u l-arti rikjesta.

Minn qari tar-rapport peritali pprezentati mill-perit *ex parte* ta` l-atturi (fol 33 et seq), jirrizulta li sal-11 ta` Awissu 2006, minn dawn ix-xogholijiet imsemmija fil-klawsola 19 kien ghad fadal diversi xogholijiet li kienu ghadhom ma sarux minkejja li kien diga` skada t-terminu miftiehem bejn il-partijiet, jew li kienu jinhtiegu xi tiswijiet jew bdil sabiex ikunu konformi mas-sengha u l-arti.

Dawn ix-xogholijiet kienu:

i. it-tlestija tal-faccata tal-appartamenti, li trid tkun in parti fuq il-fil u in parti bil-gallariji bil-graffiato,- Kif gia` nghadd din tlestiet izda t-tiswija li kienet mehtiega baqghet ma gietx imsewwija.

ii. ix-xogholijiet fil-komun, inkluzi dawk tal-garages, jinkludi l-installazjoni ta` zewg lifts ta` sitt persuni kull wiehed tad-ditta Advent fis-shafts relattivi mill-livell tal-garages fil-basement level numru tnejn (-2) msemmija fl-artikolu ghoxrin (20) et seq ta` da nil-kuntratt sal-livell tal-bejt – Irrizulta li l-lift beda jiffunzjon izda ma kienx jwassal sal-livell tal-bejt izda biss sal-*landing level.*

iii. it-tarag sat-tromba li jsir bil-granti mil-livell tal-ground floor sal-bejt bit-turgien tal-granitu u l-pjanijiet tal-gress, - Irrizulta li dan kien sar izda kien hemm ilmenti dwar varjazzjonijiet fil-kulur u kwalita` tal-materjal uzat;

iv. tibjid, tikhil, dawl u ilma tal-partijiet komuni kollha, - Dawn irrizultaw li kienu ghadhom mhux kompletati;

v. il-kontrabejt fuq il-bjut u fuq is-saqaf tal-washrooms- Dan irrizulta li kien sar izda mill-atturi nfushom precedentement;

vi. l-erbgha bibien principali tal-blokk- Irrizulta li saru;

vii. tat-tmien bibien tal-appartamenti u cioe` l-bibien esterni ta` kull appartament – Kienu ghadhom ma sarux zewg bibien mill-appartamenti ta` l-atturi;

viii. il-bibien tal-aluminium tal-gallariji ta` kull appartament – Dawn saru mill-atturi fir-rigward ta` l-appartamenti taghhom,

ix. railings tal-gallarijiet ta` kull appartament – Dawn kienu saru mill-atturi.

x. aperturi tal-faccata tal-appartamenti u tal-partijiet komuni – Fir-rigward tal-aperturi tal-faccata tal-appartamenti, kif gia` nghadd dawn saru mill-atturi fir-rigward tal-appartamenti taghha. Fir-rigward tal-aperturi fil-partijiet komuni, dawn saru izda mhumiex kompletament ssiggillati.

xi. erbgha bibien fil-livell tal-bejt – Dawn saru izda kien hemm ilment li kienu wisq baxxi u baqghu ma trangawx sabiex ikunu skont il-prassi normali u s-sengha u l-arti rikjesta.

Il-perit tekniku sab dan li gej :-

i. Dwar tarag li jaghti ghall-garaxxijiet, il-perit tekniku sostna li dan minkejja li jaghmel parti mill-komun, ghadu ma sarx u ghandhu jigi miksi bil-granit bhat-tarag sovrastanti li jaghti ghall-apparamenti.

ii. Dwar tarag principali madwar il-*passenger lift,* il-perit tekniku spjega li l-*finishing* tal-granit ma sarx skond is-sengha u l-arti, minhabba li ntuza granit ta` zewg jew tlett tipi/kuluri differenti fl-istess indana, jew pjan filwaqt li *skirting* tal-grait fit-tarag ma sarx.

iii. Dwar twieqi ta` l-*aluminium* tat-tarag madwar il-lift, il-perit tekniku kkonstata li l-kostruzzjoni tal-fetha tat-twieqi ma hiex skond is-sengha, b`koxox m` humiex vertikali u s-*sealing* ma sarx kif suppost, u ma sarux sollijiet orizzontali u fejn saru saru bil-madum tac-ceramika. Il-koxox esterni tat-twieqi ma gewx miksija.

Apparti xoghol ta` kwalita` inferjuri jew mhux skont l-arti u sengha, il-perit tekniku rrileva illi t-tarag li jaghti mill-pjan terran ghall-garages ma kienx ghadu sar kif tghid il-klawsola 19. Punti ohra li ndika l-perit tekniku ma kienux jaqghu fid-deskrizzjoni ta` xogholijiet skont il-klawsola 19.

Jidher illi l-atturi ghandhom ragun isostnu li l-konvenuti naqsu milli jonoraw dak li kien miftiehem skont il-klawsola 19 tal-kuntratt.

Qed jinghad dan bla ma l-Qorti sejra toqghod tindaga jekk kienx hemm aktar xogholijiet xi jsiru stante li t-terminologija utilizzata fil-klawsola 19 tirreferi ghall-verb "*jinkludu*". Ghalhekk jista` jigi wkoll dibattut li seta` kien hemm xogholijiet ohra li kellhom isiru u li gew miftehma verbalment bejn il-kontendenti bhal per ezempju l-kwistjoni ta` *skirting*. Anke dan qed jinghad minghajr ma` l-Qorti toqghod tindaga liema kienu x-xogholijiet li ma sarux skont is-sengha u l-arti, stante li l-istess klawsola 19 kienet tirrikjedi illi x-xoghol kollu jsir skont is-sengha u l-arti, izda it-talba tal-atturi kienet limitata ghan-nuqqas ta` l-intimati li jikkompletaw ix-xogholijiet kollha ai termini ta` l-istess klawsola 19 tal-kuntratt.

Madanakollu, ladarba rrrizulta sodisfacentement ippruvat illi anke uhud mix-xogholijiet indikati fil-klawsola 19 ma sarux sat-terminu miftiehem, dan ghandu jkun sufficjenti.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tilqa</u>` l-ewwel talba.

2. <u>It-tieni talba</u>

<u>Dwar il-klawsola 20 tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Charmaine Debono.</u>

L-atturi ressqu t-tieni talba.

L-atturi qeghdin jippretendu danni fl-ammont ta` Lm 57,500 ikkalkolati sad-29 ta` Marzu 2007.

Il-klawsola 20 taqra hekk :-

"*Il-kompraturi komparenti u l-bejjiegha jaghmlu riferenza ghar-rapport mahrg mill-Perit Alison Attard fit-tmintax ta` Frar elfejn u hamsa u jqablu u jikkonfermaw illi l-bejjiegha ghandhom jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji sabiex jirrizolvu l-punti*

kollha hemm elenkati, skond is-sengha w l-arti a kariku uniku tal-bejjiegha, liema prezz huwa nkluz fil-prezz tal-bejgh u ghandhom jigu ccertifikati bhala debitament kompletati minn Perit inkarigat mill-bejjiegha u l-kompraturi. Dawn ix-xogholijiet ghandhom jigu kkompletati sa mhux aktar tard mill-hamsa u ghoxrin (25) ta` Awissu tas-sena elfejn u hamsa (2005). F`kaz illi l-bejjiegha jonqsu milli jikkompletaw l-imsemmija xogholijiet kollha kif premess, il-partijiet qeghdin jaqblu illi l-bejiegha ghandhom ihallsu lill-kompraturi is-somma ta` Lm 100 kull jum ghal kull gurnata ta` ritard, sla-gurnata li jinhareg ic-certifikat peritali dwar il-kompletezza tal-istess ai termini tal-kondizzjonijiet fuq imsemmija, liema somma ghandha titqies bhala danni pre-likwidati bi qbil bejn il-partijiet. Il-bejjiegha jiddikjaraw illi qeghdin jirrinunzjaw ghall kull dritt ta` tnaqqis tal-imsemmija somma."

Da parti taghhom, il-konvenuti allegaw li r-relazzjoni peritali ndikata fil-klawsola ma kinitx annessa mal-kuntratt. Ghalhekk ma tistax tigi meqjusa bhala dokument li huma kellhom jaderixxu u josservaw.

Din il-Qorti ma taqbilx ma` dan.

Il-klawsola 20 hija cara.

Tirreferi ghar-rapport peritali.

Jekk il-konvenuti ma ridux ikunu marbuta b`dak ir-rapport, kien messhom ma accettawx l-inkluzjoni ta` dik il-klawsola ; mhux jippruvaw jevitaw l-obbligi taghhom wara li kienu accettawhom u ntrabtu bihom.

Ir-rapport de quo kien ipprezentat a fol 26 et seq tal-process.

Kien ukoll ikkonfermat bil-gurament mill-istess perit.

Ir-rapport jelenka s-segwenti bhala xogholijiet li kellhom jigu esegwiti mill-konvenuti sa mhux aktar tard mill-25 ta` Awissu 2005:

i. Apartment 2A –
Kien hemm htiega li "concrete slabs must be repaired adequately using an appropriate concrete repair system, such as Sika or Mapei".

ii. Apartment 2D –
Kellhom isiru 9 inch bricks tad-dobblu fil-hitan esterni, partijiet mill-hitan kellhom jigu mkahhla kif ukoll kien necessarju li ssir tiswija b`Sika jew Mapei ta` xi partijiet tal-konkrit.

iii. Apartment 3A/3D –
Irrizulta li kien hemm travu msaddad u li tali sadid kellu jitnehha qabel ma jsir *protective coating.* Irrizulta li kien hemm perkolazzjoni ta` l-ilma.

iv. Apartment 4A –
Kellhom isiru 9 inch bricks tad-dobblu fil-hitan esterni kif ukoll kien hemm hsara fit-tibjid tal-hitan.

v. Washrooms and Roof –
Gie sostnut li l-aperturi ghal bejt kienu baxxi u jridu jigu msewwija sabiex jinkorporaw tul ta` tmien filati bhala minimu. Gie suggeriet li biex titnaqqas id-dizlivell li jezisti mal-bejt, jizdiedu tugien mit-tieni sular ghall-livell tal-bejt. Hemm ukoll indikat li kien hemm partijiet tal-hitan li ma gewx ssiljati tajjeb u li ma sarux *expansion joints* fuq il-bejt. Tnizzel ukoll li l-konsenturi ghandhom jigu mimlija b`*joint filler* bhal Sika. Gie osservat li *cement fillets* bejn it-tarf tal-hitan tal-parapett u l-*concrete screed* ma sarux. Gie osservat li l-hajt tal-partpett fil-faccata huwa baxx wisq u ghalhekk, huwa necessarju li jsir *railing* . Hemm indikat li l-pajpijiet ta` l-ilma fuq wara ta` l-appartamenti ghadhom ma twahhlux f`posthom. Il-finituri tal-washrooms huma ta` livelli inferjuri u li wara l-pajpijiet ta` l-ilma ma giex miksi.

vi. Dan ir-rapport ikompli biex jelenka xogholijiet mhux lesti :-

main entrance doors to each of the apartment blocks, all exterior apertures on the façade, balcony railings, window apertures in stairwell; granite floor finish in entrance corridor, stairwell landings and staircases at all levels; pointing, stone dressing and plastering of walls; electrical installation to common areas, installation of intercom for every apartment; doors at roof level; internal entrance door to each and every apartment, galvanised garage doors, cement fillet at roof level, expansion joints, filled with appropriate joint filler, concrete

screed at the rear of the roof; adequate concrete rapair of any exposed areas of slab reinforcement, mursalli , bonding of wallsa, railings on parapet wall at roof level to raside the height to at least four courses, curved moulding feature at the top of the façade; finishing of façade, including fuq il-fil and graffiato; extension of lift shaft to four courses above washroom ceiling level, addition of stairs to end of flight at roof level to increase internal height of stairwell, increase in height of door of lift shaft at roof level; installation of lift, from basement level -2 up to roof washroom level, including certification, u *all the requirements specified in the "Fire and Safety Ventilation Report" presented to MEPA with the application, amongst which : adequate signage in escape routes and exits, emergency lighting along escape routes and stairways, mechanical ventilation in the basement levels, compartmentation, fire doors and glazing, firefighting equipment at basement and ground floor level, fire detection and alarms in the areas stipulated within the report, including manual fire alarm call points, smoke detectors and fire alarm sounders, certification of all fire safety equipment."*

Meqjus il-kontenut taz-zewg rapporti ta` site visits li saru fil-5 ta` Ottubru 2005 u fil-11 ta` Awissu 2006, jirrizulta li mix-xogholijiet indikati fir-rapport precedenti msemmi fi klawsola 20 tal-kuntratt, kien hemm bosta li baqghu qatt ma gew kompletati minkejja li kienu ilu ferm li ghadda t-terminu miftiehem bejn il-kontendenti.

Mir-rapport peritali mhejji mill-perit tekniku, jidher li ghal dak li ghandu x`jaqsam max-xogholijiet imsemmija fir-rapport peritali riferiti fil-klawsola 20 tal-kuntratt ta` bejgh, saru s-segwenti osservazzjonijiet:

i. Fir-rigward ta` *fire sensors* fis-sistema tal-*fire alarm*, hemm postijiet fejn dawn ma sarux u l-*finishing* (tikhil) madwar il-*fire sounder* ma sarx skond is-sengha u l-arti.

ii. Dwar pjani ta` quddiem il-lifts, fil-livell tal-bjut, il-perit tekniku kkonstata illi l-pjan ta` quddiem il-lift fil-livell tal-bejt huwa madwar zewg filati l-isfel mill-livell tal-bejt ta` barra. Dan irrizulta mill-fatt illi d-dranagg tal-ilma tax-xita tal-bejt (li huwa fond 34 metru), jaghti kollu ghal-katusi fuq in-naha ta` wara tal-bejt. Dan irrizulta f`dizlivell inaccettabbli bejn il-pjan intern u l-livell tal-bejt. Dan huwa ir-rizultat ta` ppjanar hazin.

iii. Dwar il-*finishes* fil-livell tal-bejt: sguxxatura, *expansion joints,* zebgha tal-hitan, apramorta, qatran tal-bejt, hitan tal-*washrooms,* ingress ta` ilma fil-*washrooms*, dranagg ta` l-ilma

tax-xita, il-perit tekniku spjega li dawn jinkludu fil-bini kollu tas-sezzjoni tal-bejt u l-qatran orizontali applikat, li jidher illi ma hux ta` kwalita` accettabbli, l-izguxxatura tal-konkos, il-kwalita` tal-konkos tal-kontrabejt, u n-nuqqas ta` expansion joints. Spjega li hemm xquq inaccettabbli fil-kontrabejt, u dan fil-fehma tal-perit tekniku ser jikkomprometti s-saqaf tal-konkos sottostanti, u dan jista` jimmanifesta ruhu fi hsarat serji fil-futur. Iz-zebgha esterjuri fil-livell ma gietx ippreparata qabel iz-zebgha bl-ghoti ta` *stabiliser*. Il-perit tekniku spjega li dan irrizulta fiz-zebgha li tqaxxret, u dan l-*item* ma hux skond is-sengha u l-arti.

iv. Rigward l-gholi tal-bibien, il-perit tekniku osserva li l-gholi tal-blata tal-bieb huwa ta` seba` filati, meta normalment dawn ikunu fuq tmienja jew disgha filati. Dan irrizulta mill-fatt illi hemm hafna torba taht il-kontrabejt. Spjega li fejn suppost intuza bricks tad-dobblu, jew gebel dobblu fil-hitan esterni, hemm hitan li ghalihom ntuzaw bricks tas-singlu jew hitan tas-singlu tal-gebel. Il-perit tekniku sostna li dan imur kontra l-ligi sanitarja.

v. Dwar il-kunsenturi fl-appartament 3D/A l inbena fl-2004, il-perit tekniku spjega li dawn il-kunsenturi huma apparenti f`hafna bnadi tal-blokk, jibdew fil-faccata u jidhru f`hafna nhawi ohra. Spjega li dan jista` jirrizulta minn xoghol hazin tal-kuntrattur jew nuqqas ta` detaljar strutturali.

vi. Dwar kunsenturi f`appartament numru 4D; dberfil f`appartament numru 4A u numru 2 A; Cover tal-konkos f`appartament numru 2A u blata mxaqqa f`appartament numru 2D; il-perit tekniku spjega li jidher li l-bennej ma hax hsieb li jberfel il-hitan li jkun lesta. Spjega li s-sengha u l-arti jitolbu li dan isir. Spjega ukoll li x-xoghol tas-soqfa tal-konkos ma sarux skond is-sengha u l-arti, mill-fatt ili ma ghandhomx cover adegwat bir-rizultat li x-xibka tal-haddid issaddat u jkun hemm bzonn xoghol ta` manutenzjoni fil-futur li jqum hafna flus.

vii. Dwar il-fatt li ma ntuzax l-istess tip ta` bricks fil-hitan esterjuri, il-perit tekniku spjega li fejn suppost intuza bricks tad-dobblu, jew gebel dobblu fil-hitan esterni, hemm hitan li ghalihom intuzaw brikks tas-singlu jew hitan singlu tal-gebel. Spjega li dan imur kontra l-ligi sanitarja. Spjega li dwar il-kunsenturi fis-soqfa tal-konkos, dawn hma accettabbli sakemm dawn huma favur id-direzzjoni tax-xibka."

Din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha toqghod fuq il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku ghal dak li ghandu x`jaqsam max-xogholijiet li kienu elenkati fir-rapport peritali tat-18 ta` Frar 2005 u li kienu l-mertu tal-klawsola numru 20 tal-kuntratt.

Hija fliet l-osservazzjonjiet li ghamel il-perit *ex parte* tal-konvenuti izda ma hiex sodisfatta li dawn jwaqqghu l-konkluzjonjiet tal-perit *ex parte* ta` l-atturi u tal-perit tekniku.

Il-Qorti qeghda tilqa` t-tieni talba.

3. <u>It-tmien u d-disa` talbiet</u>

Relatati ma` l-ewwel u t-tieni talbiet attrici, saru t-tmien u d-disa` talbiet.

It-tmien u d-disa` talbiet jitkellmu dwar danni komplessivi ta` Lm 115,000 (Lm 57,000 + Lm 57,000) ikkalkolati sad-29 ta` Marzu 1997.

Il-klawsoli 19 u 20 jinkludu penali.

<u>Il-klawsola 19 tghid</u> :-

F`kaz illi l-bejjiegha jonqsu milli jikkompletaw l-imsemmija xogholijiet kollha kif premess, il-partijiet qeghdin jaqblu illi l-bejjiegha ghandhom ihallsu lill-kompraturi is-somma ta` Lm 100 kull jum ghal kull gurnata ta` ritard, sal-gurnata li jinhareg ic-certifikat peritali dwar il-kompletezza tal-istess ai termini tal-kondizzjonijiet fuq imsemmija, liema somma ghandha titqies bhala danni pre-likwidati, bi qbil bejn il-partijiet. Il-bejjiegha jiddikjaraw illi qeghdin jirrinunzjaw ghall kull dritt ta` tnaqqis tal-imsemmija somma.

<u>Il-klawsola 20 tghid</u> :-

F`kaz illi l-bejjiegha jonqsu milli jikkompletaw l-imsemmija xogholijiet kollha kif premess, il-partijiet qeghdin jaqblu illi l-bejiegha ghandhom ihallsu lill-kompraturi is-somma ta` Lm 100 kull jum ghal kull gurnata ta` ritard, sla-gurnata li jinhareg ic-certifikat peritali dwar il-kompletezza tal-istess ai termini tal-kondizzjonijiet fuq imsemmija, liema somma ghandha titqies bhala danni pre-likwidati bi qbil bejn il-partijiet. Il-bejjiegha jiddikjaraw illi qeghdin jirrinunzjaw ghall kull dritt ta` tnaqqis tal-imsemmija somma.

Dwar in-natura ta` tali klawsoli u l-effetti taghhom kien hemm diversi principji senjalati mill-qrati taghna.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha (**PA/MH**) tat-12 ta` Frar 2016 fil-kawza "**2R`s Limited vs Issa Isslam Tawfik**".

Inghad hekk :-

Dwar il-penali mitluba l-Qorti ta` l-Appell fil-kawza fl-ismijiet* ***Emmanuel Borg vs The Two Divers Company Limited*** *deciza fis-27 ta` Frar, 2008, qalet :-

"M`hemmx dubbju illi klawsola penali f`kuntratt ghandha funzjoni essenzjalment rizarcitorja intiza biex tiffissa b`mod preventiv, u anke b`mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f`kaz ta` dewmien jew ta` inadempiment. F`dan is-sens jinsab ritenut illi l-klawsola penali "è una convenzione accessoria che serve di mezzo per rafforzare la obbligazione principale e rappresenta la valutazione convenzionale dei danni sofferti dal creditore per l` inadempimento o per la mora. Essa quindi riveste il triplice carattere di obbligazione accessoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazzione convenzionale" ("****Goffredo Chretien nomine et -vs- John Ciancio****", Appell Kummercjali, 13 ta` April, 1921)."

Fil-kawza deciza fid-19 ta` April, 2012 minn din il-Qorti (**PA/GC**) u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Settembru 2016 fil-kawza "**Adams Investments Company Ltd vs Fra Fen Construction Limited**" inghad hekk :-

"Di piu gie ritenut ukoll li meta jkun hemm ksur ta` kuntratt, l-obbligat ikun responsabbli ghad-danni. Dawn id-danni jistghu jkunu jew konvenzjonali jew gudizzjali. Ta` l-ewwel huma danni

pre-likwidati, fejn il-kontraenti jiftiehmu minn qabel li, f`kaz ta` ksur tal-kuntratt, id-danni rizarcibbli jkunu tant, kwantifikati minn qabel. F`dan il-kaz, dawk id-danni jkunu dovuti minghajr htiega li ssir il-prova li dawk id-danni gew fil-fatt sofferti. Meta l-ftehim jistabbilixxi illi l-parti li tonqos mill-esekuzzjoni tieghu ghandha thallas somma determinata bhala danni, ma tistax tigi moghtija lill-parti l-ohra somma akbar jew izghar. Gie dejjem ritenut li l-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni soggettiva taghha ghar-rieda tal-partijiet li diga` stabbilew bejniethom ilquantum tad-danni li l-attur isofra minhabba linadempjenza tal-parti l-ohra fl-esekuzzjoni talobbligazzjoni assunta minnha. Meta l-partijiet jiftiehmu minn qabel l-ammont ta` danni, ma tistax ikun hemm temperament fil-quantum, liberament miftiehma u assunta."

Fl-14 ta` Ottubru 2014, din il-Qorti (**PA/MCH**) tat sentenza fil-kawza "**Dr Malcolm Pace vs Karl Azzopardi pro et noe et**" fejn kien applikat l-insenjament li fil-kaz li n-nuqqas ikun wiehed *de minimis*, ma jkunx jisthoqq l-applikazzjoni tal-klawsola tal-penali.

Inghad :-

"Il-Qorti ma tqis li b`daqshekk il-konvenut ma onorax l-obbligi ta` ripristinu fl-istat strutturali originali u n-nuqqas ta` irfinar hu wiehed de minimis u ma jisthoqqlux is-sanzjonar talklawsola miftehma u penali dovuta fin-nuqqas ta` ripristinar."

Fl-istess kawza kien hemm talba ghall-hlas ta` danni pre-likwidati minhabba nuqqas ta` ottemperanza mal-kundizzjonijiet tal-ftehim.

Inghad hekk fis-sentenza :-

" …. din il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-klawsola ta` penali fl-ammont imsemmi fil-klawsola sad-data tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni senjatament f`dan il-kaz il-hlas tal-management fee tmur kontra l-principju `in omnibus quidem, tamen maxima in jure, aequitas spectandi sit` applikat b`success fil-kawza precitata Pace vs Micallef (App Civ 15/12/2004) u ricentement fl-Appell Civili Bergedahl nomine vs Francis Formosa (30/09/2011).

Din il-klawsola ta` penali tinsorgi mid-dispost tal-artikolu 1120 tal-Kap. 16 li jghid hekk:

(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.

(2) Il-kreditur jista` jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa` d-debitur.

(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.
Pero tali dispost ghandu jinqara flimkien mal-artikolu 993 tal-Kap. 16 fejn il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda ukoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell Pace vs Micallef (15/12/2004):

Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta` ekwita` kif ukoll ta` sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b`agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b`dak il-komportament li jkun ghal kollox spoporzjonat u li ma jkunx accettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta u tal-logika guridika.

Ovvjament kull kaz hu differenti u c-cirkostanzi jridu jittiehdu in kunsiderazzjoni skond in-natura tal-kaz. Il-Qorti tqis illi hemm spoporzjon kbir bejn l-ammont ta` penali u l-management fee pattwita. In oltre l-Qorti hi ferm riluttanti li taccetta ottemperanza ma tali impozizzjoni ta` penali meta l-attur dam disa` snin biex ressaq talba ghal non osservanza talhlasijiet dovuti meta bhala kreditur hu fid-dover li jimminimizza d-danni. Fil-fehma tal-Qorti jekk dato non concesso l-penali kienet applikabbli, il-penali imposta hi wisq eccessiva u l-pretensjoni taghha mill-attur tirrasenta l-arrikiment indebitu."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/MCH**) tat-28 ta` Ottubru 2013 fil-kawza "**A.M. Developments Limited et vs Pauline Micallef**" inghad illi **:-**

Fil-kaz in ezami hu ovvju li l-penali li giet mitluba m`hijiex ghal dewmien imma minhabba inadempjenza talobbligazzjonijiet assunti mill-intimata. Illi l-klawsola penali hija dik li biha wiehed, sabiex jizgura l-ezekuzzjoni tal-ftehim, jobbliga ruhu ghal

xi haga fil-kaz li jonqos li jezegwih (artikolu 1118 tal-Kap. 16). Il-penali hija l-kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni princiapli (artikolu 1120(2) Kap. 16). Huwa biss fil-kaz li l-penali tkun giet miftiehma minhabba dewmien li l-Qorti tista ttaffi l-penali f`certi kazijiet (artikolu 1122). Fil-ligi taghna ma hemm ebda provvediment li jghid li l-Qorti ghandha l-jedd li tnaqqas il-penali fejn l-penali giet miftiehema minhabba inadempjenza. L-applikazzjoni rigida ta` din id-disposizzjoni tal-ligi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistghu jsegwu fil-prattika, gejja mill-principju generali li l-kuntratt jirrifletti l-ftehim bejn il-partijiet u l-kuntratt ghandu jkun ezegwibbili billi l-ftehim bejn il-partijiet ghandu ssahha ta` ligi bejniethom (art. 992(1) Kap. 16.)

Jidher pero li llum il-gurnata l-ideja hi li penali eccessivi jistghu jigu riveduti u mibdula anke fil-kaz ta` penali ghall-inadempjenza u mhux biss ghad-dewmien meta fil-fehma tal-Qorti, irrispettivament minn dak li jkunu ftehemu lpartijiet, tista` tinholoq il-possibilita` li jkun hemm konsegwenzi assurdi. Gie deciz illi "l-applikazzjoni tar-regola mahsuba fl-artikolu 1122 tal-Kap. 16 trid titfisser ukoll fid-dawl ta` principju iehor ewlieni tad-dritt, jigifieri dak li jrid li l-kuntratti jigu esegwiti b`bona fidi u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, imma ukoll ghallkonsegwenzi li ggib maghhom l-obbligazzjoni, skont lghamla taghha, b`ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi. Dan ifisser li b`applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, huwa possibbli li leffett u l-applikazzjoni litterali ta` klawsola penali jigu "ridimensjonati" jekk jirrizulta li dawn joffendu jew jiksru ssens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaccettabbli "skond in-normi stabiliti tas-socjeta` u l-logika guridika" (Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe, App Civ 15/12/2004; Falzon Sant Manduca vs Mario Grima, PA 08/03/2005; Calleja Urry vs Portelli, App 28/02/2011). ……Illi fid-dottrina, klawzola bhal dina, fejn ghandek una liquidazione convenzionale anticipata del danno hija imsejjha clausola penale u dina telimina n-necessita` ghall-kreditur li jipprova l-entita tad-danni subiti. Inoltre kif jissemma fil-Appell Calleja Urry vs Portelli: "The fact that no damage has been caused does not prevent the penalty being claimed".

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` Dicembru, 2004, il-Qorti tal-Appell fil-kawza "**Michael Pace v. Richard Micallef pro et noe**" xehed illi :-

"Ma hemm l-ebda dubju ta` xejn li hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum ta` l-inadempjenza tal-konvenut appellant riskontrata bis-sentenza tat-2 ta` Frar 1994, u l-quantum tal-penali likwidata fis-sentenza tal-20 ta` Marzu 1997 bhala kumpens biex taghmel tajjeb ghal-listess inadempjenza. L-istess aggravju huwa wkoll in parti gustifikat ghaliex l-ewwel Qorti, fl-ahhar imsemmija sentenza, applikat ad litteram is-sub-artikolu (1) ta` l- Artikolu 992 tal-Kodici Civili li jiddisponi li l-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta` ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom, cioe` pacta sunt servanda. Dik il-Qorti pero` injorat ghal kollox id-disposizzjoni kontenuta fl- Artikolu 993 invokata mill-appellant li tesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi. Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett ta` bona fidi jidhol ukoll certu element ta` ekwita` kif ukoll ta` sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b`agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara izda wkoll b`dak il-kompiortament li jkun ghal kollox sporporzjonat u li ma jkunx accettabbli skont in-normi stabbiliti tas-socjeta` u tal-logika guridika. Mill-banda l-ohra l-imsemmi aggravju ta` l-appellant mhuwiex gustifikat jekk bih l-appellant qieghed jirritjeni li ladarba l-inadempjenza riskontrata fis-sentenza tat-2 ta` Frar 1994 kienet wahda relattivament minima allura ghandha tigi njorata mill-qrati li ghandhom jikkonsidraw il-kaz bhallikieku hu kiekn kompletament adempjenti fl-obbligi tieghu. Il-hsieb ta` din il-qorti f`dan ir-rigward hu rifless fil-massima tad-dritt komuni li ghal sekli shah iddomina l-kontinent Ewropew : in omibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectandi sit (Dig. 50, 17, 90)".

Ma` dawn kien hemm sentenzi ohra denji ta` nota : fosthom "**Bella Claudia Nicoletta Cassar vs Anthony Cassar et**" – Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni – Superjuri Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali – 5 ta` Mejju 2015 ; "**Mary Rose sive Mary Falzon Sant Manduca vs Mario Grima**" – PA – 8 ta` Marzu 2005 ; "**Mark Calleja Urry et vs Joseph Portelli et**" - Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni – Superjuri Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali – 31 ta` Lulju 2008)

Fil-kaz tal-lum, huwa ovvju li l-penali li giet mitluba hija bbazata kemm ghal dewmien (fir-rigward tax-xogholijiet Ii effettivament saru wara li kien gia` ddekorra z-zmien miftiehem) kif ukoll minhabba inadempjenza tal-

obbligazzjonijiet assunti mill-intimat (fir-rigward ta` dawk ix-xogholijiet li baqghu ma sarux).

Din il-Qorti tikkondividi l-insenjamenti fuq riportati illi penali eccessivi jistghu jigu riveduti u mibdula anke fil-kaz ta` penali ghall-inadempjenza u mhux biss ghad-dewmien meta, fil-fehma tal-Qorti, irrispettivament minn dak li jkunu ftehmu l-partijiet, tista` tinholoq il-possibilita` li jkun hemm konsegwenzi assurdi.

Ghalhekk tghodd il-massima *in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit.*

Il-Qorti taqbel ukoll illi l-fatt li l-partijiet fil-kaz tal-lum iddikjaraw fil-kuntratt li l-penali ma tistax tigi mnaqqsa ma jfissirx li rabtu idejn il-qorti b`mod assolut.

Dwar il-quantum, tenut kont tal-punti kollha fuq esposti, din il-Qorti hija tal-fehma illi n-nuqqas tal-konvenuti li jonoraw l-obbligi taghhom ma kinux ta` entita` tant gravi u serja illi jimmeritaw l-imposizzjoni tal-penali kif stipulata.

Dan aktar u aktar meta wiehed iqis li l-bejgh ta` l-appartamenti kien jammonta ghal Lm 150,000 b mod globali.

U ghalhekk ir-rizultat li kieku kellha tigi applikata l-penali b`mod indiskriminat fl-ammont intier, kien ifisser illi l-arrikkiment ghall-atturi kien jilhaq kwazi kwazi l-prezz finali kollu.

Din il-Qorti mhjiex tal-fehma li l-entita` tax-xogholijiet li ma sarux kienu jimmeritaw tali quantum fil-penali li ghandha tigi nflitta.

Jinghad ukoll li piz konsiderevoli ghandu jinghata lill-fatt li l-atturi marru jghixu fl-appartamenti u sa anke hallsu l-maggor parti ta` l-ammont li kellu jithallasu lill-konvenuti in konnessjoni ma` l-istess xogholijiet lmentati minnhom.

Din il-Qorti hija tal-fehma ukoll li l-agir ta` l-atturi dwar bdil fl-istruttura ta` l-appartamenti li riedu jakkwistaw seta` kien fattur li kkontribwixxa ghall-konsenturi li sussegwentement zviluppaw. Dana tenut kont tal-fatt li rrizulta ppruvat li sakemm waslu biex jakkwistaw, kien hemm parti sostanzjali mill-bini li kien gia` gie mibni u ghalhekk il-bazi u kalkolazzjonijiet dwar id-distribuzzjoni tal-piz kienu gia` saru. Dan il-bdil seta` wkoll affettwa l-perijodu li fih setghu jitwettqu x-xogholijiet.

Il-Qorti rat ukoll li kien hemm dewmien fl-istallazzjoni tal-bibien ta` l-appartamenti interni ta` l-atturi peress li dawn ordnawhom skont il-gosti taghhom u meta gew biex jitwahhlu, ma kienx zmien propizju minhabba t-tieg ta` bint il-konjugi Mallia. In oltre, irrizulta wkoll li per ezempju z-zewg bibien l-ohra tal-appartamenti li kellhom l-atturi u li thallew gebel u saqaf, ma sarux peress li l-atturi qatt ma kkuntatjaw lil mastrudaxxa biex jinfurmawh li kien tajjeb ghalihom li jitwahhlu u kien biss fuq insistenza tal-konvenut li dawn twahhlu b`livell mal-partijiet komuni peress li l-art kienet ghadha ma saritx.

Din il-Qorti rat li kien hemm ukoll problemi biex saru l-gallariji tal-hadid hekk kif ghal darb`ohra xtaqu l-atturi, tant li l-konvenut spicca kellu jinkariga lil xi haddiehor biex jaghmel il-gallarija tieghu. Dwar kwistjoni ta` tberfil, din il-Qorti temmen ukoll il-verzjoni moghtija mill-kuntrattur fis-sens li meta mar biex jaghmel certu xogholijiet li kienu fl-*snag list,* l-attrici insistiet li dawn kellhom isiru minnha b`haddiema taghha. Dwar imbaghad ic-certifikat ta` Complaince certificate ghall-blokka kollha, li baqa` qatt ma gie rilaxxjat jidher li x-xhieda mill-ufficjal tal-MEPA taghmilha cara illi dan seta` biss jinhareg f`kaz li kien hemm l-appartamenti kollha lesti, li mhuwiex il-kaz peress li zewg appartamenti ta` l-atturi stess irrizultaw li kienu mhumiex kompletati izda ghadhom gebel u saqaf.

Dan kollu juri li kien hemm cirkostanzi li ma kinux *del tutto* kkagunati minn agir tal-konvenuti izda li l-istess atturi kkontribwew ghalihom.

Fid-dawl ta` dawn il-fatti, partikolarment li gew ezegwiti l-maggor parti tal-obbligazzjonijiet u rrizulta li l-atturi utilizzaw l-istess appartamenti u partijiet komuni u sa anke thallsu l-maggor parti tal-bilanc li kien ghadu dovut lil konvenut il-Qorti sejra tghaddi biex tillikwida *arbitrio boni viri* l-ammont li l-konvenuti ghandhom jigu tenuti li jhallsu lill-atturi *in solidum* bejniethom.

Meta jitqies il-kontenut kollu ta` dak li kellu jsir mill-konvenuti a tenur tal-klawsola numru 20 tal-kuntratt, u li rrizulta li baqa` ma giex kompletat, din il-Qorti qed tikkonsidra li l-penali imputabbli lill-konvenuti, ghandha titqies li tammonta ghal 25%.

L-atturi talbu li l-penali fir-rigward tal-klawsola numru 20 tal-kuntratt tigi likwidata mill-25 ta` Awissu 2006 sad-29 ta` Marzu 2007 (ossija ftit jiem biss qabel il-prezentata ta` din il-kawza) fl-ammont ta` Lm 57,500.

Ghalhekk il-Qorti sejra tghaddi biex tikkwantifika l-penali ai termini ta` din il-klawsola ghal Lm 14,375 ekwivalenti ghal €33,484.74c.

Dwar il-penali l-ohra inkorsa fid-dawl tal-klawsola 19, din il-Qorti tara illi dak illi kien jifdal li jsir huwa t-tarag li jaghti mill-pjan terran ghal-garaxxijiet, stante li l-affarijiet l-ohra saru ghalkemm mhux fiz-zmien miftiehem.

Ma hemmx prova sodisfacenti u ezatta dwar ta` meta tlestew dawn ix-xogholijiet.

Ghalhekk din il-Qorti sejra tikkonsidra li l-penali imputabbli tammonta ghal 5% tenut kont tan-natura ta` dawn ix-xogholijiet minimi meta mqabbel ma` dak li kellu jsir.

Ghal darb`ohra, l-atturi talbu likwidazzjoni ta` Lm 57,500 anke fir-rigward tal-penali imposta ai termini tal-klawsola 19 tal-kuntratt.

Ghaldaqstant sejra tillikwida l-penali Lm 2,875 ekwivalenti ghal €6,696.94.

4. <u>Il-hdax-il talba</u>

Id-danni hekk fuq likwidati favur l-atturi ghandhom jithallsu mill-konvenuti.

Dwar l-imghax, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza taghha tat-28 ta` Jannar 2016 fil-kawza "**Safe Trading Company Ltd vs France Bonavia**".

Fuq l-iskorta taghha u tal-gurisprudenza hemm citata, tghid illi l-imghax ghandu jibda jiddekorri b`effett mid-data tas-sentenza tal-lum.

5. It-tielet, is-seba`, u l-ghaxar talbiet

Il-klawsola 21 tal-kuntratt taqra :-

"*Il-bejjiegha u l-kompraturi Raymond u Mary Grace Mallia ikollhom id-dritt ta` uzu gratuwitu sal-hmistax (15) ta` Awissu tas-sena elfejn u tmienja (2008), ta` erbgha 94) garages fil-blokka de quo, liema garages igibu n-numru disgha u hamsin (59), wiehed u hamsin (51), hamsin (50) u disgha w erbghin (49), lkoll f`basement wiehed level tnejn (-2), (hekk kif innumerate fuq il-pjanta hawn annessa immarkata document "Z") liema garages ghandhom ukoll ikunu serviti mill-lifts u bil-bieb ta` barra ta` kull wiehed komplut, liberi u franki minn cnus u pizijiet u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, inkluz sehem mill-partijiet komuni …*"

Ghall-garage 58, tapplika l-klawsola 22 tal-kuntratt :-

"*Il-bejjiegha u l-kompraturi Simon u Kelly konjugi Saliba jaqblu illi (a) il-kompraturi Simon u Kelly konjugi Saliba ikollhom id-dritt ta` uzu gratuwituu sal-hmistax (15) ta` Awissu tas-sena elfejn u tmienja (2008) ta` garage fil-blokk de quo, liema garage igib in-numru tmienja u hamsin (58) f`basement level tnejn (-2) (hekk kif innumerat fuq il-pjanta hawn annessa immarkata document "Z") liema garage ghandhu wkoll ikun servit mill-lift u bil-bieb ta` barra ta` kull wiehed komplut, liberu u frank minn cnus u pizijiet u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, inkluz sehem mill-partijiet komuni …*"

Ghall-garage 56, japplika fejn fil-kuntratt jinghad :-

"Il-bejjiegha u l-kompratrici Melanie Mallia taqbel illi (a) il-kompratrici Melanie Mallia jkollha d-dritt ta` uzu gratuwituu sal-hmistax (15) ta` Awissu tas-sena elfejn u tmienja (2008) ta` garage fil-blokk de quo, liema garage igib in-numru sitta u hamsin (56) f`basement level tnejn (-2) (hekk kif innumerat fuq il-pjanta hawn annessa immarkata document "Z") liema garage ghandhu wkoll ikun servit mill-lift u bil-bieb ta` barra ta` kull wiehed komplut, liberu u frank minn cnus u pizijiet u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, inkluz sehem mill-partijiet komuni …"

Jidher li l-atturi kienu nghataw id-dritt ta` uzu gratuwitu ta` garage sal-15 ta` Awissu 2008.

Irrizulta li dan effettivament kienu offrut lill-atturi izda dawn irrifjutaw li jiehdu c-cwievet peress li sostnew li l-konvenuti kienu qed jimponu fuqhom certu kondizzjonijiet li ma kinux accettabbli ghalihom, fosthom li l-konvenuti kienu talbu li ma jkunx hemm installazzjoni ta` ilma, dawl u *drains.*

Minn qari ta` dak patwit, jidher illi id-dritt li nghataw l-atturi kien dritt ta` uzu gratuwitu ghal perijodu limitat.

Ghalhekk, din il-Qorti tifhem li l-konvenuti kienu talbu li jigu osservati certi kondizzjonijiet partikolarment minhabba l-fatt li l-atturi kienu ser jinghataw dan id-dritt ghal ftit zmien biss.

Sa dak l-istadju, ma kinux saru konvenji fejn l-atturi kienu obbligati jakkwistaw il-garages.

Ghalhekk wiehed jifhem li l-konvenuti riedu li jirregolaw l-uzu ta` dawn il-garaxxijiet, partikolarment ladarba dawn kienu formananti parti minn kumpless akbar.

Mill-banda l-ohra, jidher li l-attrici ta` l-inqas kienet diga` ghamlet il-garaxxijiet taghha tant li rrizulta li kienet anke offriet garaxx ghall-bejgh lil

terza persuna li accettat il-bejgh izda li imbaghad ghal raguni kemxejn evidenti dan il-bejgh ma sarx.

L-atturi sa anke marru jkellmu lil min kien qed jiehu hsieb il-bibien tal-garaxxijiet individwali u tawh struzzjonijiet dwar kif kellhom isiru l-bibien taghhom.

Dana ghal darb`ohra fi zmien meta huma semmai kellhom biss dritt ta` uzu tal-garaxxijiet in kwistjoni.

Jidher li jekk verament l-atturi riedu jutilizzaw dawn il-garaxxijiet, huma setghu accettaw li jiehdu c-cwievet, izda dawn riedu li jiddettaw huma kundizzjonijiet li ma gewx miftehma fuq il-kuntratt.

Ghall-fini ta` interpretazzjoni, dritt ta` uzu ta` garaxx huwa li tigi pparkjata vettura fih jew illi jitqeghdu oggetti ohra fih.

Fil-kondizzjonijiet tal-kuntratt, kull ma ssemma kien li l-garaxxijiet kellu jkollhom is-servizz ta` lifts u bieb ta` barra ta` kull wiehed.

Imkien ma rrizulta li kellu jkun hemm dawl u u ilma u *drains* stallati.

Dawn is-servizzi setghu jigu stallati aktar `il quddiem mis-sidien tal-garaxxijiet appena dawn jinbieghu.

Din il-Qorti tghid illi l-konvenuti ma kellhomx idumu daqstant zmien, ossija fil-gurnata li pprezentaw ir-risposta ghal din il-kawza, sabiex iddepozitaw ic-cwievet tal-garaxxijiet (fol 744).

Biex iharsu l-posizzjoni taghhom, kien messhom iddepozitaw ic-cwievet immedjatament wara li l-atturi rrifjutaw li jaccettawhom sabiex b`hekk ikunu ghamlu dak kollu possibbli biex jaghtu d-dritt ta` uzu lil atturi.

Inoltre rrizulta minn qari tac-cedola ta` depozitu, li gew depozitati c-cwievet tal-garaxxijiet kollha hlief ghal garaxx numru 51 li minfloku giet depozitata c-cavetta tal-garaxx numru 43.

Madanakollu l-atturi nfushom qablu li huma gew offruti c-cwievet izda kienu huma li rrifjutawhom ghax ma kinux qed jaqblu ma` certi kondizzjonijiet imposti fuqhom.

Huwa minnu li l-attrici sostniet li l-ewwel darba li giet offruta c-cwievet kien biss fil-11 ta` Settembru 2006 izda din id-data jidher li ngabet mill-ittra mibghuta mil-legali tal-konvenuti u ezebita a fol 110 fejn l-istess legali informa lill-atturi li c-cwievet kienu fil-pussess tieghu.

Mix-xhieda ta` l-istess attrici, jirrizulta li kien il-konvenut li kien offra li jaghtihom ic-cwievet u ghalhekk, din il-Qorti temmen li precedentement ghal din id-data, il-konvenut offra c-cwievet u kien wara li l-atturi bdew jirrifjutaw l-istess cwievet.

Inoltre jigi ribadit illi kien kagun ta` l-istess atturi li l-bibien tal-garaxxijiet li kellhom juzaw huma ma gewx stallati, u dana peress li huma nsistew ghal tip ta` bibien b`certu hxuna ta` pjanca.

L-atturi argumentaw li c-cedola ta` depozitu ma gietx notifikata lilhom izda certament li ma jistghux jsostnu li ma kinux jafu bl-ezistenza taghha peress li saret referenza ghall-istess cedola fir-risposta guramentata tal-konvenuti, saru domandi dwarha lill-attrici u anke giet ipprezentata kopja ta` l-istess fil-mori.

L-atturi semmew ukoll il-fatt li l-konvenuti kienu regghu gabru kopja ta` dawn ic-cwievet (fol 746). Madanakollu, jidher li dan kien lecitu li jsir gialadarba ghadda t-terminu li kien moghti lil atturi sabiex igawdu minn dan id-dritt ta` uzu ta` garaxxijiet.

Ghalhekk il-Qorti sejra <u>tichad</u> it-tielet talba.

<u>Lanqas</u> ma sejra tilqa` s-seba` talba ta` l-atturi stante illi llum il-gurnata d-dritt ta` uzu ghal dawn il-garaxxijiet ilu li skada u ghalhekk l-atturi ma ghandhomx dritt ta` uzu u li jinghataw pussess ta` dawn il-garaxxijiet.

Anke l-ghaxar talba ghandha tkun respinta stante li ma hemmx danni x`jigu likwidati favur l-atturi.

6. <u>Ir-raba` u l-hames talbiet attrici</u>

Skont il-kuntratt a fol 7 et seq tal-process, l-atturi akkwistaw sitt appartamenti liema bejgh kien qed jigi accettat bis-segwenti kondizzjonijiet fost ohrajn :

(1) Il-partijiet komuni, il-bejt u l-arja relattiva tal-blokkijiet huma eskluzi minn dana il-bjegh u ser jibqghu l-proprjeta` esklussiva tal-bejjiegha. Il-kompraturi u l-aventi kawza, ser ikollhom id-dritt tal-uzu perpetwu minghajr hlas tal-partijiet komuni u ta` parti mill-bejt flimkien mal-washroom ma` kull flat. Il-partijiet komuni f`kull blokk jikkonsistu fil-bieb ta` barra, entratura, t-tarag, tromba tat-tarag li twassal sal-bejt, lift li jwassal minn basement level tnejn (-2) sa fuq il-bejt u il-bokka tal-lift u l-indani, fl-istess hin soggett ghas-servitu passive u alteri risultanti mill-pozizzjoni tieghu u ma` dana huwa inkluzi wkoll is-servitu tal-moghdija tal-katusi ta` l-ilma, drains, drenagg u ilma tax-xita.

(2) Il-kompraturi u l-aventi kawza, ser ikollhom id-dritt ta` l-uzu in perpetwu minghajr hlas tal-arja diviza tal-bejt inkluz tal-washrooms hemm mibnija, hawn immarkati bl-ittra A u bin-numru tlieta (3), bl-ittra D u bin-numru tlieta(3), bl-ittra D U bin-numru tnejn (2), bl-ittra A u bin-numru erbgha (4), bl-ittra `A` u bin-numru tnejn (2) u bl-ittra `D` u bin-numru (4) fuq il-pjanta hawn annessa D. Il-porzjon diviz huwa immarkat biex jikkorrispondi mal-appartament immarkat bl-istess numru u ittra. Dan l-uzu ser ikun ristrett ghall-installazzjoni u l-manutenzjoni ta` tankijiet ta` l-ilma, aerials tat-televizjoni u/jew satellite disher, solar water heaters u air conditioning units jew cable, ghall-inxir tal-hwejjeg u rikreazzjoni.

…

(6) Il-bejjiegha jirriservaw d-dritt illi jibnu xi sulari ohra ta` appartamenti dejjem suggett ghall-hrug tal-permessi kollha koncernati mill-Awtoritajiet kompetenti, f`liema kaz ser ikollhom id-dritt, illi jnehhu minn fuq il-bejt it-tankijiet ta` l-ilma, aerials tat-televizjoni u air conditioning units jew

cable u hbula tal-inxir tal-hwejjeg, kif ukoll il-washrooms imsemmija. F`din l-eventwalita` l-bejjiegha jobbligaw ruhhom illi jergghu jinstallawhom u fil-kaz tal-washrooms jikkostruixxu fl-iqsar zmien possibli a spejjez taghhom fuq il-bejt il-gdid u fuq liema bejt jergghu jaghtu lill-kompraturi u l-aventi kawza, l-uzu gratwit u perpetwu tal-bejt u l-arja diviza bil-washrooms il-godda, iloll ta` circa l-istess daqst ta` dawk ezistenti qabel, if ukoll fl-istess kundizzjoni jew simili ta` kif kienu qabel twaqqghu, basta l-ispejjez li jkunu saru ikunu bazici u necessarji.

…

(8) Rigward l-air conditioning units imsemmija qabel, il-kompraturi ghandhom dritt illi jinstallaw air conditioning units ukoll fuq il-parti diviza tal-bejt retroposta ghal dik taghhom, pero` s-sidien tal-parti diviza tal-bejt retroposta, ghandhom min naha taghhom dritt ukoll illijinstallaw tali air conditioning units fuq il-parti diviza tal-bejt tal-kompraturi bl-inqas inkonvenjenza possibli kemm minn naha u kemm minn ohra.

(9) Is-sidien tal-appartamenti l-ohra fil-blokk de quo ghandhom dritt ta` access li jghaddu minn fuq il-bejt jew il-porzjon tal-bejt liema uzu taghha qed jinghata lill-Kompraturi, liema dritt ta` access huwa limitat unikament ghall-iskop ta` installazzjoni ta` manutenzjoni tad-drains u kanen tal-ilma u drenagg, tank tal-ilma, aerial tat-television jew satellite dish u dan wara li jaghtu pre-avviz ragonevoli lill-Kompraturi.

Minn qari ta` dawn il-klawsoli, jirrizulta li l-arja u l-bejt baqa` proprjeta` tal-konvenuti b`dana li l-atturi nghataw *dritt ta` l-uzu in perpetwu minghajr hlas tal-arja diviza tal-bejt inkluz tal-washrooms hemm mibnija.*

Irrizulta wkoll illi fil-kaz illi l-konvenuti jezercitaw id-dritt taghhom li jibnu xi sulari ohra, dawn kellhom a spejjez taghhom jergghu jinstallaw is-servizzi li kellhom ix-xerrejja precedentement kif ukoll jerghu jaghtu lill-kompraturi u l-aventi kawza, l-uzu gratwit u perpetwu tal-bejt u l-arja diviza bil-washrooms il-godda, iloll ta` circa l-istess daqs ta` dawk ezistenti qabel, kif ukoll fl-istess kundizzjoni jew simili ta` kif kienu qabel twaqqghu, basta l-ispejjez li jkunu saru ikunu bazici u necessarji.

Ghaldaqstant johrog car illi fil-kaz li jsir zvilupp fil-futur, l-atturi xorta wahda kellhom jergghu jinghataw l-istess drittijiet hekk kif kienu qabel l-izvilupp.

Il-gurisprudenza tal-qrati taghna ghamlet car ukoll il-punt illi ghal kazi ta` din ix-xorta, id-drittijiet ta` uzu ma jistghux jigu mittiefsa bi zviluppi godda.

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` Marzu 2012 fil-kawza "**Disma Azzopardi et vs Polidano Brothers Limited**", din il-Qorti (**PA/AE**) qalet hekk :-

" … Mill-kuntratti relattivi m`hemmx dubju li s-sidien ghandhom dritt li jaghmlu uzu mill-oghla bejt biex jonxru l-hwejjeg. Fir-rigward ta` dan m`hemmx kontestazzjoni. Hu wkoll evidenti li ghalkemm il-konvenuta rrizervat il-jedd li tibni l-arja tal-bejt, is-sidien kellhom jibgqghu igawdu l-jedd ta` inxir ta` hwejjeg fuq l-oghla bejt. Mill-provi li ressqu l-atturi jidher li bl-izvilupp li trid taghmel l-attrici dan il-jedd ser jispicca, gialadarba fuq il-bejt ser jinbnew zewg penthouses….. Disma Azzopardi…spjega kif l-oghla bejt ser ikun accessibbli minn man-hole u mhux ser ikun iktar possibbli li wiehed jonxor fuq il-bejt minhabba l-mod kif ser isir l-izvilupp; ….Ghalkemm hu minnu li l-konvenuta rrizervat id-dritt li tizviluppa l-arja tal-bejt, pero dan il-jedd ma jistax isir b`mod li jippregudika d-drittijiet li jgawdu l-atturi sakemm ma jintlehaqx ftehim bejn il-partijiet jew hu permissibbli skond il-ligi. Dan irrispettivament mill-fatt jekk is-sid tal-arja m`ghandux ghazla ohra ghajr li jibni penthouses ghaliex hekk jezigu l-policies tal-MEPA. Il-ftehim hu ligi bejn il-partijiet u l-qorti ma ghandha l-ebda jedd li minn jeddha tvarja dak li jkunu ftehemu l-partijiet fil-kuntratt ta` bejgh u xiri, sempliciment minhabba l-fatt li l-permess tal-MEPA jipprovdi ghall-bini ta` penthouses.

*Fil-kawza **Carmel Delicata et vs Sonja Mary Psaila Manche et** deciza minn din il-qorti (Imhallef G. Caruana Demajo) li wkoll kienet titratta dwar il-jedd tal-uzu ta` bejt, il-qorti kkumentat :*

`Dwar it-tnaqqis fl-uzu tal-partijiet komuni, ghax djieq it-tarag u ma baqax agevoli l-access ghall-bejt, ma hux mehtieg illi nqisu sewwasew x`inhu l-jedd ta` "uzu" msemmi fil-kuntratt: bizzejjed nghidu illi huwa jedd in re ta` tgawdija perpetwa ta` proprjetà immobbli, li ghandu jigi interpretat fil-kuntest tan-numerus clausus tal-iura in re fuq immobbli. Li hu relevanti ghall-ghanijiet ta` din il-kawza huwa l-fatt illi, hlief biex jinghata l-istess dritt lis-sidien ta` l-appartamenti l-godda, il-konvenuti ma jistghux inaqqsu dan id-dritt ta` "uzu" ta` l-atturi jew ibiddlu l-modalità tat-tgawdija tieghu, jekk mhux bil-kunsens ta` l-atturi.`.

Il-qorti kkonkludiet li x-xogholijiet li saru kienu waslu biex jitnaqqas sew it-tgawdija tat-tarag u l-bejt u sahansitra ordnat li jitnehha x-xoghol kollu li kien sar.

Fit-twegiba guramenta l-konvenuta ddikjarat li l-atturi ser jibqghu igawdu l-jedd tal-uzu tal-bejt tal-penthouse, pero dan fil-limitazzjonijiet li mponiet il-MEPA. Ghall-qorti dan m`huwiex accettabbli. Ghalkemm is-sid tal-bejt irrizerva d-dritt li jizviluppa, hadd m`ghandu jedd jimponi limitazzjonijiet fuq il-jeddijiet li jkunu nghataw jekk mhux b`ftehim. Principju li ghandu japplika rrispettivament minn fejn gejjin il-limitazzjonijiet. Fir-realta` bil-bini tal-penthouses il-jedd tal-inxir ser jingieb fix-xejn meta tqies il-mod kif ser ikun l-access ghal fuq il-bejt. Inoltre l-bjut tal-penthouses ma ghandhomx opramorta u ghalhekk m`hemmx sigurta, u sahansitra skond il-policies tal-MEPA ma jistax isir inxir fuq penthouses (Development Control Policy and Design Guidance 2007). Fis-sentenza **Bundy et v. Bonello**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta` Ottubru 2006, intqal kif penthouse mibni fuq bejt inaqqas b`mod sostanzjali l-uzu ta` dak il-bejt :

"Hu fatt li s-saqaf ta` penthouse ma jistax iservi ta` bejt ta` blokk bini normali. F`kaz ta` blokk bini, il-bejt ikun accessibbli minn tromba ta` tarag li taghti ghal kamra tal-bejt li jkollha bieb ta` daqs normali jaghti ghall-istess bejt. Il-bejt jista` jservi mhux biss biex fih jitqieghdu tankijiet tal-ilma jew aerials tat-television, izda wkoll ghall-inxir ta` kull tip ta` hwejjeg u anke ghall-kostruzzjoni ta` wash-rooms ghall-uzu mis-sidien rispettivi tal-appartamenti. Is-saqaf ta` penthouse ma jistax jintuza ghal dawn l-iskopijiet. Fuq saqaf ta` penthouse wiehed jista`, forsi, jpoggi t-tank tal-ilma u laerial tat-television, pero`, ma jistax jibni washrooms fuqu u lanqas jonxor il-hasla tal-gimgha, partikolarment lozor u oggetti kbar ohra. Is-saqaf ta` penthouse zgur li ma jistax jintuza ghall-istess skopijiet kif jintuza bejt ta` blokk flats. Lanqas ma jkun permess li s-saqaf ta` penthouse jkun imdawwar b`cint (opra morta) gholi sitt filati kif tesigi l-ligi.

Ghalkemm illum, wiehed jista` jipprovdi access ghas-saqaf ta` penthouse, kif jammetti l-istess konvenut, dan irid jigi provdut by non-solid construction means, u l-kamra tassaqaf m`ghandhiex tkun ghola minn metru u nofs, b`access ghas-saqaf ikun minn hatch flok minn bieb. Dan ifisser li l-access irid ikun provdut b`xi sellum jew tarag ta` non-solid construction u, imbaghad dak li jkun jkollu jixref ghal fuq is-saqaf b`certa skumdita billi jintlewa l-isfel halli jghaddi mill-gol hatch provdut. Zgur li dan l-uzu mhux kontemplat ghall-mara tad-dar li tkun trid itella` l-hassla ghall-inxir!".

Inoltre ll-fatt li fil-kuntratti tal-akkwisti relattivi jinghad li s-sid irrizerva l-jedd li jibni iktar sulari, ma jfissirx li b`daqshekk l-atturi accettaw

li jistghu jigu mposti limitazzjonijiet fuq il-jeddijiet li jgawdu fir-rigward tal-bejt tal-blokk u li jwasslu ghat-telfien tal-jeddijiet garantiti fil-kuntrattita` akkwist. Tant hu hekk li fil-kuntratti jinghad li mal-izvilupp, is-sid irid jerga` jwahhal kollox (inkluz hbula ta` inxier) fuq il-bejt il-gdid."

Fis-sentenza li tat fit-12 ta` Marzu 2014 fil-kawza "**Rita Debattista vs M.C.F Company Limited**" din il-Qorti (**PA/JPG**) qalet hekk :-

"Illi kif jirrizulta sodisfacentement ipprovat, ma jista` jkun hemm ebda ezercizzju tad-dritt tal-inxir fuq bejt ta` penthouse. Dan huwa projebit bir-regolamenti tal-MEPA `l ghaliex il-mankanza ta` opramorta, u l-mankanza ta` tarag li jaghti ghall-istess bejt, joholqu periklu ghall-utilisti tal-bejt. Illi ghalhekk il-bejt ta` penthouse huwa limitat ghal tqeghied ta` servizzi (dawl, ilma, tv aerials/ satelite dishes) u ghal manutenzjoni tal-istess..... Din il-Qorti taghraf illi l-atturi ghandhom id-dritt tal-uzu tal-bejt tal-blokk t`appartamenti liema uzu tal-bejt jikkonsisti fi dritt t`inxir tal-hwejjeg, dritt ghall-television aerial u dritt ghall-tank tal-ilma. Dan id-dritt huwa a declining right fis-sens biss illi huwa soggett ghall-istess drittijiet tal-proprjetarji tal-appartamenti l-ohra tal-istess blokk. Ghalhekk l-ezercizzju ta` dritt tal-atturi kif fuq deskritt ma jistax jigi uzurpat u approprijat mis-socjeta`intimata bil-bini ta` penthouse `l ghaliex tali zvilupp johnoq b`mod konklussiv l-ezercizzju ta`terz tad-drittijiet tal-uzu tal-bejt tal-atturi. Zvilupp ta` penthouse seta` jsir biss wara ftehim bonarju mal-atturi, u mal-utilisti l-ohra tal-appartamenti tal-blokk jekk inhu l-kaz."

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/LFS**) tat-2 ta` Lulju 2012 fil-kawza "**Georgina Borg vs Errol Cassar**" fejn inghad hekk :-

*"Fin-nota taghha l-attrici rriferiet ghas-sentenza tal- Onorabbli Qorti ta` l-Appell, moghtija fis-7 ta` Mejju 2010 fil-kawza fl-ismijiet "**Oreste Cilia v. Realco Developments Ltd et**" (2600/1997/1). F`dik il-kawza lattur kellu d-dritt li jgawdi l-uzu tal-bejt, u ma kien hemm l- ebda klawsola fil-kuntratt t`akkwist ta` l-attur li kienet tippermetti li l-konvenut jizviluppa l-arja. Il-Prim`Istanza ghalhekk sabet li l-konvenut ma setghax jizviluppa l-arja in kwantu l-attur kellu servitù t`uzu tal-bejt u dana peress li ai termini ta` l-Artikolu 474(1) tal-Kodici Civili `is-sid tal-fond serventi ma jista` jaghmel xejn li jista` jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta` xkiel akbar...;` u kompliet biex tispjega illi s-servitu ser ikun ta` akbar xkiel ghall-attur "anke peress illi ... jekk jigi installat xi lift il-konvenut qieghed jghid minn issa illi l-attur biex juzah irid ihallas ghall-manutenzjoni tal-istess lift u jekk jonqos milli jaghmel dan u jaza t-tarag flok ma juza l-lift it-tarag ser*

ikun ferm idjaq minn dak ezistenti u inoltre l-attur ser ikollu jitla ferma aktar tarag sabiex jasal ghall-bejt; liema bejt ser ikun ta` daqs ferm anqas minn dak ezistenti."

Il-Qorti ta` l-Appell ikkonfermat l-insenjament fis-sentenza taghha tal-24 ta` Gunju 2016 billi qalet hekk :-

"Finalment l-appellant donnu qed jitlob li jigi moghti dritt limitat ghal dak li huwa zvilupp tal-arja tal-blokk ta` appartamenti. Hu jsostni li l-ewwel Qorti kellha taghmel distinzjoni bejn kostruzzjoni ta` appartamenti minghajr pent house u kostruzzjoni tal-istess appartamenti addizzjonali bi pent house fuqhom u dan billi l-effett fuq l-attur u l-uzu tieghu tal-arja tal-bejt kienet tkun differentement milquta. Din il-Qorti izda ma tara ebda raguni l-ghala kellha ssir din id-distinzjoni. It-talba attrici hija intenzjonata ghad-dikjarazzjoni gudizzjarja fis-sens li l-konvenut ma ghandux dritt li jizviluppa jew jaghmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt in kwistjoni in kwantu dan l-izvilupp ikun ta` detriment ghad-dritt ta` uzu li jgawdi l-istess attur. Il-konsegwenza tal-akkoljiment ta` din it-talba twassal ghal konkluzzjoni naturali li xejn ma jista` jsir fuq dan il-bejt u mhux li jista` jsir certu zvilupp. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat."

… Illi kieku t-tieni u tielet talbiet attrici ma kellhomx jintlaqghu d-drittijiet ta` l-attrici ser jonqsu. Infatti hi sejra jkollha titla` tarag aktar biex taccedi ghall-bejt. Lanqas lift mhu ser jigi istallat. L-area tal-bejt ser tickien konsiderevolment minhabba li l-bejt tal-penthouse ma jistax jintuza. Fil-prezent l-attrici tgawdi minn sehema (bejn erba`) ta` bejt tal-kejl ta` cirka 288 metru kwadru (kif jirrizulta mill-pjanti ta` l-izvilupp esebiti), wara l-izvilupp ser ikun hemm 70 metru kwadru li jkollu jintqassam bejn iktar minn erba` min-nies. Ghalhekk id-daqs tal-bejt, u l-uzu tieghu gie imnaqqas............Ukoll il-fatt li l-konvenut fil-kuntratti ma` terzi specifika d-dritt tieghu li jibni ma jaghtihx drittijiet fil-konfront ta` l-attrici. Jekk xi haga jkompli jipprova li anke l-intimat stess hass il-bzonn li hu kellu jaghmel l-istess fil-kuntratt ma` l-attrici.

Hu importanti f`dan ir-rigward dak li jsemmi l-artikolu 474(1) tal-Kodici Civili : "is-sid tal-fond serventi ma jista` jaghmel xejn li jista` jnaqqas l-uzu tas-servitù jew li jaghmel li dan l-uzu jkun ta` xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond lanqas ma jista` jiddestina ghall-ezercizzju tas-servitu parti ohra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet giet stabbilita fil-bidu."

Dan kollu jwassal ghall-konkluzjoni logika li l-izvilupp propost mill-konvenut ser jippregudika d-dritt ta` l-uzu li ghandha l-attrici li kieku kellu jigi permess."

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` April 2014 fil-kawza "**Patrick Caruana Dingli et v. Alberto Bonello Ghio**" il-Qorti tal-Appell dahlet fid-dettal dwar din il-kwistjoni u biddlet is-sentenza moghtija mill-Ewwel Qorti li kienet cahdet it-talbiet ta` l-atturi.

Il-Qorti ta` l-Appell osservat hekk :-

".....din il-Qorti tibda biex tirribadixxi d-decizjoni li tat din il-Qorti fil-kawza Fenech et v. A&R Mercieca Ltd, deciza fit-22 ta` Mejju 2008, fis-sens li, skont il-ligi, meta jigi registrat kuntratt pubbliku fir-Registru Pubbliku mhux mehtieg li d-dritt ta` servitu` jigi registrat specifikatament. Din il-Qorti ghamlet dawn l-osservazzjonijiet fir-rigward:

"L-att li holoq is-servitu`, dak tas-27 ta` Marzu, 1992, gie regolarment insinwat, u ghalkemm fin-nota ta` l-insinwa ma hemmx riferenza specifika ghas-servitu` in kwistjoni, sta ghall-akkwirent li jezamina dak l-att biex jara d-dettalji tieghu.

"Persuna li se takkwista proprjeta` m`ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota ta` l-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta` trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta` dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu."

Eliminata l-htiega ta` registrazzjoni, irid issa jigi deciz jekk, fil-fatt, inholoqx servitu` ta` uzu tal-bejt fil-kaz tax-xerreja tad-diversi appartamenti. Dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta` dominazzjoni ta` proprjeta` fuq ohra fl-istess inhawi li jinholoq fl-ewwel kaz. Kif jghid il-Laurent ("Diritto Reale-Delle Servitu`) "il carattere essenziale della servitu`" hija "che un onere viene imposto ad un fondo per l`uso e l`utilita` di un altro fondo". Fil-kawza Risiott v. Bajada, deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta` Mejju 1998, gie osservat li dak li jiddistingwi servitu` minn semplici regolament amministrattiv, hija c-cirkostanza ta` jekk dak ir-regolament igibx sitwazzjoni fejn jista` jigi dentifikat fond dominanti u fond servjenti, u f`dik il-kawza l-Qorti ravvizat l-ezistenza ta` servitu` bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta` zvilupp "holoq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huma fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, ghax huwa

soggett ghal-limitazzjoni dwar gholi izda fl-istess hin igawdi wkoll is-servitu` li beni iehor ma jkunx oghla minnu."

Fil-kaz in ezami, tezisti din ir-relazzjoni bejn il-fondi dominanti tal-atturi, u l-bejt u l-arja, proprjeta` servjenti tal-konvenut. Ma jistax jinghad li kien biss l-venditur fuq id-diversi kuntratti li obbliga ruhu li jikkawtela l-uzu tal-bejt mis-sidien tal-appartamenti, izda hu kien qed jintrabat ghalih u ghal avventi kawza minnu, u l-fatt li ma ntuzatx il-frazi "holqien ta` servitu`", jew xi haga simili, ma jfissirx li, bhala dritt, ma nholoqx tali dritt. Fil-fatt, din il-Qorti, fil-kawza Scicluna v. Sant, deciza fit-30 ta` Novembru 2007, osservat illi:

"F`dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tara ebda nuqqas fil-kuntratt ta` akkwist tal-atturi billi ma ntuzawx il-kliem "servitu` ta` dritt ta` passagg", u dan billi dak li tnizzel fil-kuntratt ifisser proprju dan u ma hemm ebda formula sagro santa li tehtieg li l-kelma "servitu`" tintuza espressament kemm-il darba mill-korp tal-kuntratt jkun jidher li tali dritt qieghed effettivament jinghata."

.... Apparti dawn it-tnejn, pero`, fil-kazijiet l-ohra, l-uzu tal-bejt hu minghajr limiti, u hlief ghal kaz ta` Patrick Caruana Dingli, ma hux patwit li l-bejt jista` jkun izghar milli kien. Fil-fehema ta` din il-Qorti, dan id-dritt koncess ta` uzu tal-bejt huwa servitu` li jorbot lis-sid tal-fond servjenti jirrispetta l-uzu li jista` jsir mill-istess.

Almenu fil-konfront ta` whud mill-atturi, il-venditur, ghalkemm f`kull kaz zamm id-dritt li jizviluppa l-arja tal-bejt, intrabat li jzomm ferm dan l-uzu kif originarjament koncess. Dan huwa l-implikazzjoni tad-dritt koncess fil-kuntratti.

Dan l-uzu huwa limitazzjoni ghad-dritt ta` tgawdija li zamm is-sid tal-bejt u l-arja sovrastanti, u din il-limitazzjoni ma tistax titnaqqar jekk mhux bil-kunsens tas-sidien tal-fondi dominanti.

... Huwa dan id-dritt liberu u wiesgha li ghandu jigi rispettat mis-sid l-arja tal-block. Bil-bini ta` sular normali iehor fuq il-bejt tal-blokk, il-firxa tal-bejt kienet ser tkun piu o meno l-istess bhal dak illi dejjem gawdew l-atturi. Meta l-konvenut, pero`, ghazel illi jibni penthouse is-sitwazzjoni tinbidel. L-argument tal-konvenut illi mhux hu izda l-ligi stess li qeghda tnaqqas jew timina d-drittijiet tal-atturi huwa sofizmu, `il ghaliex huwa l-konvenut illi jixtieq jizviluppa penthouse u mhux l-Awtorita` tal-Ippjanar.

Il-kostruzzjoni ta` penthouse ggorr maghha restrizzjonijiet imposti ir-regolamenti tal-bini, u dan isarraf f`limitazzjoni esagerata tad-drittijiet dwar

l-uzu tal-bejt il-gdid (il-bejt ta` fuq il-penthouse) da parti tal-atturi. Id-drittijiet tal-atturi, per ezempju, ghall-inxir tal-hwejjeg u tqeghid ta` cilindri tal-gass ma jistghux isiru fuq il-bejt tal-penthouse, li jkun minghajr ilqugh, cioe`, minghajr opra morta effettiva, u l-access tieghu mhux sejjer ikun mit-tromba tat-tarag intern. Din il-Qorti, fil-kawza Gerada v. Sant deciza fil-25 ta` Marzu 2011, kienet ukoll ma ppermettietx il-bini ta` penthouse fuq il-bejt ta` blokk appartamenti fejn ukoll kien gie rizervat dritt ta` uzu tieghu. Intqal f`dik il-kawza, f`sitwazzjoni li tixbah dik prezenti, illi:

"L-access li nghata lill-appellanti kien ghall-bejt kollu u minghajr limitazzjonijiet, u ghalkemm id-dritt inghata ghall-bejt ezistenti jew eventwali bjut tal-blokk (jigifieri l-bejt wara l-izvilupp ma kellux necessarjament jibqa talistess daqs u kobor), il-konvenuti ma jistghux jissegregaw parti mill-bejt b`hajt, b`mod li ghall-parti mill-istess bejt ikollhom uzu esklussiv. Jirrizulta mill-provi li l-konvenuti bnew il-hajt li issa qed jaqsam il-bejt il-gdid u li naqqas l-area talbejt precedenti."

Anke f`dan il-kaz, l-uzu inghata ghall-bejt kollu, u dan id-dritt ma jistax jitnaqqas unilateralment mis-sid tal-arja, (ara, fl-istess sens, il-kawza Mercieca v. Tabone, deciza mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta` Ottubru 2008).

Huwa veru illi l-limitazzjonijiet dwar l-uzu tal-bejt tal-penthouse, jorbtu lis-sid tal-istess, u mhux lill-atturi, pero`, in-nuqqas ta` opra morta effettiva (li trid tkun "a non solid screen") u kwalunkwe enforcement notice li tista` tohrog l-awtorita` kompetenti minhabba l-uzu li jkun qed isir tal-bejt, jaffetwa wkoll lill-atturi ghax jolqot, b`mod dirett, l-uzu li jistghu jaghmlu mill-istess bejt."

Dawn l-insenjament gew ukoll ravvizati u kkwotati fil-provvediment ta` din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta ta` l-20 ta` April, 2015 (Mandat Numru. 1127/2013/1) fl-ismijiet E. J. Busuttil Limited et vs Grands Developers Limited (C-9878) et .

Meta tqis ic-cirkostanzi tal-kaz tal-lum, jidher li l-konvenuti kienu ressqu applikazzjoni ghal *outline development permission* mal-MEPA bin-numru PA 08195/05 (fol 243 et seq) sabiex jinghataw struzzjonijiet dwar il-*planning issues* involuti li kieku ssir applikazzjoni ghall *full development permit* sabiex tigi zviluppata l-arja tal-blokki rispettivi f`*"receded floor with 4 apartments and washrooms".*

Jidher li minkejja li ma ntuzatx il-kelma specifika *penthouses,* dak li kien qed jigi propost kien effettivament li jinbnew *penthouses (*ara r-rapport tal-perit tekniku u d-dokument ezebit a fol 174 mill-Perit Alison Attard).

Fuq l-iskorta tal-gurisprudenza appena citata, huwa evidenti illi fuq is-saqaf ta` penthouses, ma kienx ikun possibbli li jinbnew il-*washrooms* li kellhom dritt ghall-uzu taghhom l-atturi ; lanqas ma kien ser ikun possibbli li jkun hemm arja diviza tal-bejt sabiex tintuza ghall-inxir u ghar-rikreazzjoni fost ohrajn.

Jidher li fil-mori ta` din il-kawza, l-applikazzjoni ghall-hrug tal-permess kien gie michud u l-konvenut anke informa lill-bank tieghu li huwa ma kienx ser jutilizza l-facilita` bankarja li kien kiseb ghall-kostruzzjoni tal-*penthouses.*

Dan premess, il-Qorti tara li hekk kif impostata, ir-raba` talba ta` l-atturi ma hijiex wahda felici.

Bir-raba` talba, dak li ntalab hija dikjarazzjoni li l-izvilupp tal-bejt u l-arja tal-blokk relattiv propost mill-intimati jmur kontra d-disposizzjonijiet tal-kuntratt tal-25 ta` Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Charmaine Debono, stane illi fil-kaz ta` tali zvilupp, ir-rikorrenti ma jistghux ikomplu jgawdu l-bejt, l-arja u l-washrooms eventwali ta` cirka tal-istess daqs ghal dawk gja ezistenti u inoltre r-rikorrenti l-anqas ma ser jibqa` ikollhom access ghall-bejt eventwali permezz ta` lifts.

Madanakollu, din il-Qorti ma tistax tilqa` din it-talba **<u>kif dedotta</u>** peress li dak li tista` fl-istadju attwali tiddikjara huwa li l-bini ta` penthouses mill-konvenuti fuq il-bejt tal-blokk in kwistjoni jikkostitwixxi ksur u pregudizzju ghad-dritt tal-uzu tar-rikorrenti tal-bejt in kwistjoni u li ghalhekk il-konvenuti m`ghandhom l-ebda dritt li jibnu penthouse fuq il-bejt tal-blokk ta appartamenti gia imsemmija. Infatti kien hemm kazi fost dawk riportati aktar kmieni illi taw permess li jinbena sular addizzjonali izda rrifjuta imbaghad il-bini ta` penthouses fuq dan is-sular addizzjonali. Il-Qorti m`ghandhiex prova illi l-uniku mod kif jista` jsir zvilupp tal-arja tal-blokki u tal-bejt huwa biss bil-bini ta` penthouses.

Dan aktar u aktar qed jinghad in vista ta` dak li kkonkluda l-perit tekniku :-

"*F`dan il-kaz specifiku, kif specifikat fil-kuntratt, jekk jinbnew dawn il-penthouses dawn ser jikkompromettu d-drittijiet tal-uzu perpetwu tal-bejt tal-kumpraturi.*" (fol 147).

Anke fl-eskussjoni, il-perit tekniku xehed illi jekk jinbnew l-penthouses, l-uzu tal-bejt da parte ta` l-atturi ser jigi kompromess ghax dan id-dritt jispicca u li jekk minflok penthouse jinbena sular iehor, dan id-dritt jista` jigi trasferit ghall-bejt tas-sular il-gdid (risposta ghad-domanda numru 35 a fol 603).

Din il-Qorti ghalhekk ma tistax tilqa` r-raba` talba kif dedotta ghar-raguni illi ma tistax tassumi (kif daltronde qed jitolbu l-atturi) li kwalunkwe zvilupp li jsir tal-bejt u ta` l-arja tal-blokk ser ikun awtomatikament leziv ghad-drittijiet taghhom peress li b`tali zvilupp ser jonqos l-kejl ta` l-ispazju li jista` jintuza, u li ser jigu mcahhdin minn uhud mill-uzu li jsir mill-bejt u mhux ser ikun hemm access bil-lift.

Din il-Qorti mhjiex komda li taghmel dikjarazzjoni daqstant generika u spekulattiva.

Il-Qorti llum ma tistax teskludi li `l quddiem isiru *policies* li jaghtu lill-konvenuti l-possibilita` li jibnu sulari ohra – <u>li ma jkunux penthouses</u> - u li fl-istess hin ma jkunux lezivi tad-drittijiet ta` l-atturi.

Il-Qorti qeghda tichad ir-raba` talba <u>kif dedotta</u>.

Ghar-rigward tal-hames talba, jinghad illi mhux permess illi ssir talba sabiex mandat ta` inibizzjoni jigi konfermat b`mod permanenti, <u>b`mod distakkat mid-dritt sostantiv</u>, ghaliex dak il-mandat huwa ta` natura kawtelatorja u ntiz biss sabiex iservi ta` garanzija ghall-pretensjoni ta` min talbu diment li hemm proceduri gudizzjarji pendenti

(ara : "**<u>Simon Debono</u> <u>vs H.S.B.C. Bank Malta p.l.c</u>.**" – PA - 23 ta` Gunju 2002 ; "**<u>Rainbow</u> <u>Productions Limited vs Awtorità tax-Xandir</u>**" – PA - 5 ta` Ottubru 1999 ; "**Doris mart Carmel Spiteri vs Carmel Spiteri" – PA -**

28 ta` April 1999 u "**Data-Byte Computer Services Limited vs Michael Mallia noe**" – PA 22 ta` Frar 2005).

Dan premess, il-Qorti, b`riferenza ghal din il-hames talba, tirreferi ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali (**PC**) fis-27 ta` Ottubru 2015 fil-kawza "**Rita Mifsud pro et noe vs Joseph Buttigieg**" fejn inghad hekk :-

"Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta` Novembru 1991 fil-kawza "Aquilina vs Aquilina" inghad hekk in linea generali - `Kull mandat kawtelatorju min-natura tieghu stess, ghandu validita` u hajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunita` li jikkonkretizza l-kreditu tieghu f`titolu ezekuttiv ......... u jippermetti jesegwixxi kreditu li b`hekk ma jkollux bzonn ta` aktar kawtela`.

Kien ghalhekk li saret distinzjoni bejn id-dritt ta` kawtela u cioe` id-dritt procedurali u d-dritt sostantiv li huwa haga diversa. U ghalhekk ghax huma distinti, dawn iz-zewg drittijiet ma jistghux jigu konfuzi u jsiru wiehed.

Fil-kawza `Sullivan vs Stivala et` deciza mill-Qorti tal-Kummerc fis-17 ta` Marzu 1992, kienet saret talba wahda semplici u cioe` il-konferma ta` mandat kawtelatorju. Hemm il-Qorti qalet li ma hemm l-ebda fondament legali sabiex issir talba ta` dik ix-xorta stante li `il-ligi trid li mandati simili jigu msahhin u mwettqa b`citazzjoni, li tkun allura allaccjata mal-pretensjoni tar-rikorrenti u mhux ma rikonferma ta` digriet gja` moghti.`

Kull meta saru talbiet sabiex qorti tikkonferma mandat ta` inibizzjoni "sic et simpliciter" il-linja traccjata mill-Qrati taghna kienet dik ta` cahda ghaliex filwaqt li l-mandat johrog ghaliex ikun jirrizulta dritt `prima facie`, fil-kawza trid issir talba ghall-pronunzjament gudizzjarju dwar il-mertu tad-dritt innifsu ("Giordmaina vs Giordmaina" – PA/GV - 7 ta` Novembru 1995 ; "Axisa vs Patiniott" – PA/AM - 21 ta` Marzu 1996 ; u "Cuschieri vs Grech noe" – PA/GV - 9 ta` Jannar 1997).

Fil-kawza "Cassar vs Mallia" (PA/JF - 22 ta` Mejju 1995) inghad hekk – `Li kieku l-attur strah u llimita ruhu ghall-ewwel talba biss (konferma b`mod definittiv tal-Mandat ta` Inibizzjoni), allura il-konvenut kien ikollu ragun li jeccepixxi n-nullita` tal-azzjoni attrici. F`dan is-sens ukoll inghataw is-sentenzi citati mill-konvenut bhal "Sullivan vs Stivala et" (13 ta` Marzu 1992) u "Galea vs Gauci" (4 ta` Ottubru 1993). A differenza ta` dawn id-decizjonijiet, l-attur zied talba addizzjonali li tindika kjarament li l-bazi tal-azzjoni attrici tohrog mill-fatt li x-xogholijiet de quo kienu qed isiru fuq proprjeta` komuni ...`

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li ghalkemm il-konvenut ma ressaq l-ebda eccezzjoni fir-rigward tal-ewwel talba, eccezzjoni ta` dik ix-xorta kienet tigi respinta ghar-raguni li fil-kaz tal-lum jirrizulta li l-ewwel talba attrici mhix distakkata mill-bqija tat-talbiet specjalment it-tieni talba. Fil-kaz tal-lum, l-atturi talbu mill-qorti affermazzjoni gudizzjarja tal-jedd sostantiv minnhom pretiz mhux il-kawtela perpetwa u definittiva ta` dritt `prima facie`. Li allura jkompli jfisser li jekk id-dritt sostantiv ikun jirrizulta pruvat skond il-ligi, hemm allura l-ewwel talba tkun tista` tigi akkolta ("Fenech et vs Malta Dairy Products Limited" – PA/RCP – 30 ta` Ottubru 2003).

L-ewwel talba attrici kif dedotta hija proceduralment korretta. Huwa evidenti kemm mill-premessi kif ukoll mit-talbiet l-ohra li l-iskop tal-atturi bil-presentata tal-azzjoni ma kienx semplicement sabiex izommu fis-sehh il-Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 961/2006, u allura li jestendu d-dritt procedurali li kienu kisbu permezz tad-digriet tas-26 ta` Gunju 2006, izda riedu li din il-Qorti tippronunzja ruhha dwar id-dritt pretiz minnhom u cioe` id-dritt sostantiv."

Fil-kaz tal-lum l-atturi mhux jillimitaw it-talba ghal semplici perpetwazzjoni tal-Mandat ta` Inibizzjoni. Fil-fatt id-dritt sostantiv li jippretendu li ghandu jigi salvagwardjat huwa dak tal-inkolumita` tal-proprjeta` taghhom.

Din il-Qorti tara li in vista ta` dak li nghad aktar kmieni, fejn gie stabbilit li fil-kuntratt, l-atturi nghataw drittijiet ta` uzu tal-bejt.

Il-Qorti qeghda <u>tilqa</u>` l-hames talba.

7. <u>Is-sitt talba attrici</u>

Minn ezami tal-provi, jirrizulta illi l-atturi qeghdin juzaw kemm il-lift kif ukoll jaccedu ghal fuq il-bjut. Jista` jaghti l-kaz li b`din it-talba qed jirreferu ghall-ilment taghhom illi huma kienu jiddejqu jaraw li l-konvenut izomm ic-cwievet tal-bejt u joqghod jitla` fuq il-bejt biex anke juri lil terzi persuni.

Dan l-ilment huwa fil-fehma ta` din il-Qorti nfondat peress li l-konvenuti ghandhom kull dritt li jkollhom ic-cwievet tal-bibien tal-bjut stante li fl-ahhar mill-ahhar il-proprjeta` tal-bjut hija taghhom.

Mill-ebda parti tal-kuntratt ma jirrizulta li l-uzu tal-bejt ghadda esklussivament lill-atturi u li s-sid ma ghandux dritt ta` l-inqas cavetta tal-bibien ta` l-istess bjut.

Ghalhekk is-sitt talba fejn tirrigwarda c-cwievet tal-bibien tal-bjut qeghda tkun respinta.

Il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talba billi ghar-rigward tac-cwievet tal-lifts, dawn ic-cwievet inghataw lill-atturi fil-mori tal-kawza kif jirrizulta min-nota ta` l-atturi.

B. It-talbiet rikonvenzjonali

1. L-ewwel talba

Dwar l-uzu tal-bejt, il-kuntratt ighid illi :-

"Dana l-uzu ser ikun ristrett ghall-installazzjoni u l-manutenzjoni ta` tankijiet ta` l-ilma, aerials tat-televizjoni u/jew satellite dishes, solar water heaters u air conditioning units jew cable, ghall-inxir tal-hwejjeg u rikreazzjoni."

Fuq il-bejt, il-konvenuti jilmentaw li tpoggew ammonti kbar ta` pjanti, li tpoggiet tinda hadra, li twahhal windbreaker li jintuza bhala *big screen*, li *washroom* minnhom giet utilizzata bhala toilet u *shower,* li tpoggew zewg barbeques kbar, li saru festuni tad-dawl, kif ukoll pool zghira ghal uzu ta` tfal.

Kienu esebiti ritratti kemm mill-Perit Fenech Vella fir-rapport tieghu a fol 70 tal-process, kif ukoll ma` l-affidavit tal-konvenut.

Il-Qorti ghamlet il-kostatazzjonijiet taghha waqt l-access.

Inoltre missier l-attrici kkonferma li kien jittella` projector sabiex jaraw xi film u jirrilassaw fuq il-bejt, waqt li kellu wkoll stereo li kien jixghelu biex jisma` l-muzika.

Fil-lingwagg komuni, u in linea generali, ir-rikreazzjoni hija passatemp fejn persuna tiehu pjacir jew fejn persuna tirrilassa fil-mohh u fil-gisem.

Il-kwistjoni li tinsorgi hija jekk l-ilmenti tal-konvenuti humiex gustifikati u dan peress li l-atturi qed isostnu li l-kura tal-pjanti, il-barbeques, u l-*projections* li jaghmlu fuq il-bejt kollha jikkostitwixxu rikreazzjoni.

Ghalkemm il-kuntratt jitkellem dwar l-uzu tal-bejt anke ghal ragunijiet ta` rikreazzjoni, l-attivita` ta` rikrejazzjoni ghandha tkun wahda li hija permissibbli li ssir fuq bejt.

Dwar l-uzu ta` bejt, il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza fil-kawza "**Patrick Caruana Dingli et v. Alberto Bonello Ghio**" (op. cit.) fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"Id-dritt ta` uzu tal-bejt inghata, f`certi kazijiet, b`mod generali, u mhux limitat ghat-tqeghid ta` aerials u/jew tankijiet tal-ilma. Kif inghad minn din il-Qorti fil-kawza Grima v. Atkins, deciza fis-6 ta` Lulju 2007, dritt ta` uzu ta` bejt ghandu tifsira wiesgha; ntqal hekk a propositu:

"Jista` jkun hemm xi limitazzonijiet amministrattivi fir-rigward ta` l-uzu tal-bejt, pero`, it-twahhil tal-kanen u hbula ta` l-inxir zgur jitqies bhala uzu normali tal-bejt.

Dan ma jfissirx li l-konvenuti jistghu jaghmlu li jridu fuq il-bejt, ghax hemm limitazzjonijiet li r-regoli tal-buon vicinat jimponu. Hekk, per ezempju, il-bejt ma jistax jintuza bhala toilet ghall-pets li jista` jkollhom is-sidien ta` l-appartamenti,lanqas biex jinzamm xi festin b`muzika tghajjat, pero`, dment li l-uzu jkun normali u ragjonevoli, u ma jtellifx lis-sidien l-ohra mit-tgawdija li huma jistghu jaghmlu tal-bejt, dak l-uzu ghandu jithalla.

"Hawnhekk il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li qalet din il-Qorti (diversament komposta) fil-kawza Spiteri v. Popeye Investments Ltd deciza fit-3 ta` Novembru 2006, dwar it-tifsira tad-dritt ta` "uzu" ta` bejt. Wara li ghamlet riferenza ghan-Novissimo Digesto Italiano, il-Qorti osservat illi:

""Mill-premess jirrizulta li d-dritt ta` l-uzu koncess fl-att ta` akkwist ma ghandux ikun ristrett ghal semplici dritt ta` access fuq il-bejt ghall-arja bhal dak koncess mill-Qorti ta` Prim Istanza. Il-fatt li l-proprjetarji precedenti ta` l-appartament ma hassewx il-bzonn li jwahhlu hbula ta` l-inxir jew li jtellghu cilindru tal-gas fuq il-bejt komuni li tieghu kellhom l-uzu ma jfissirx li l-appellanti m`ghandhiex id-dritt li twahhal apparat bhal dak imsemmi fuq il-bejt jew li tuzah ghall-hbula ta` l-inxir, dejjem sakemm dan taghmlu fil-qies gust u billi tirrendi l-anqas inkonvenjent possibbli lill-proprjetarji l-ohra tal-blokk, inkluz l-atturi. Infatti, din il-Qorti, kif komposta, diga` kellha l-opportunita` tirrimarka li min ghandu d-dritt li juza` bejt komuni, uza d-dritt tieghu fil-qies gust meta installa "air conditioner" fuq il-bejt (AIC R. Laferla v. Spizjar F. Vella et). Fil-kaz in kwistjoni, ghalkemm il-bejt jappartjeni lill-atturi, huwa suggett ghad-dritt ta` uzu mill-utenti ta` l-appartamenti li jinsabu fil-blokk u ghalhekk huwa bejt komuni."

Apparti l-kwistjoni ta` x`inhu permissibbli fl-uzu tal-bejt, huwa ta` relevanza dak li jinghad fil-kuntratt bejn il-partijiet fejn kien espressament dikjarat illi l-bejt kien ser jibqa` eskluz mill-bejgh u kien ser jibqa` l-proprjeta` esklussiva tal-bejjiegha (ara klawsola 1 tal-kuntratt) u li s-sidien ta` l-appartamenti l-ohra fil-blokk ghandhom dritt ta` access li jghaddu minn fuq il-bejt liema uzu huwa limitat ghall-iskop ta` installazzjoni ta` airconditioning u manutenzjoni ta` l-istess, manutenzjoni tad-drains u kanen tal-ilma u drenagg, tank ta` l-ilma aerial tat-television jew satellite dish u dana wara li jaghtu pre-avviz ragonevoli lil kompraturi (ara klawsola 9).

Ghalhekk jidher li l-proprjetarji ta` l-appartamenti l-ohra lanqas ma jistghu jigu mfixkla li jaccedu fuq il-bejt ghal dawk l-iskopijiet limitati.

Piz irid jinghata wkoll ghall-fatt li bl-uzu li jkun qed isir mill-bejt, dan ma ghandhux jeccedi l-limiti ta` tolleranza tal-buon vicinat u ma jkunx ukoll qed jikkreja inkonvenjent u/jew hsara lill-girien jew proprjetarji ohra tal-blokk. Dan qed jinghad peress li ebda agir li jmur oltre dak li hu tollerabbli ma jista` jigi sanzjonat.

Tenut kont ta` dan kollu, il-Qorti ma tarax li huwa uzu normali ta` bejt li jsiru *projections* fuqu jew li ssir tinda hadra biex b`hekk isir speci ta` *greenhouse* ghall-pjanti.

Dwar il-kwantita` kbira ta` pjanti li hemm kif ukoll l-apparat konness ghat-tisqija ta` l-istess, din il-Qorti hija tal-fehma li tali uzu tal-bejt qed jigi sfruttat aktar milli kien koncess lill-atturi.

Dan qed jinghad peress li kif anke xehed il-Peritt Fenech Vella, dan il-bejt ma giex disinjat biex ikun *roof garden* u ghalhekk jista` jaghti l-kaz li l-ammont kbir ta` pjanti mqeghda fuqu jista` jaghmel hsara lill-istruttura nfisha.

Fit-tieni lok, l-ilma ghat-tisqija kif ukoll il-medicini li jinghataw l-istess pjanti jikkagunaw hmieg fil-giebja li l-konvenuti ghandhom fl-istess blokk hekk kif ukoll ikkonstata l-perit Fenech Vella.

Apparti ghal dawn il-fatturi, jirrizulta wkoll illi dawn il-pjanti huma proprjeta` tal-genituri ta` l-attrici Mary Grace Mallia.

Ghalhekk f`dan ir-rigward tqum l-kwistjoni dwar jekk l-atturi ghandhomx dritt li jassenjaw jew icedu parti mid-drittijiet taghhom lil terzi persuni li mhumiex proprjetarji.

Kien dibattut bejn il-partijiet l-argument jekk id-dritt tal-uzu tal-bejt kienx personali jew reali.

Din il-Qorti hija tal-fehma li l-uzu tal-bejt ma huwiex semplici dritt personali vestit biss fil-persuna ta` l-atturi. Dan in vista ta` dak li diga` ssenjalat fil-gurisprudenza li saret referenza ghaliha aktar kmieni. Inoltre ssib komfort ghall-fehma taghha li dan huwa dritt reali u mhux semplici dritt personali fil-kliem utilizzat fil-kuntratt, fejn inghad espressament li dak id-dritt kellu japplika fir-rigward tal-kompraturi jew l-aventi kawza taghhom.

Il-Qorti tqis ukoll il-fatt illi l-atturi rrealizzaw li kienu qed imorru oltre dak koncess, tant li fix-xiehda taghhom, huma mminimizzaw l-uzu li

effettivament kienu qeghdin jaghmlu mill-bejt, tant li missier l-attrici sostna li minhabba s-sahha ta` martu, ma kienux ghadhom imorru fuq il-bejt u diversi mix-xhieda stqarrew illi barbeques kienu jsiru darba fis-sena. Tenut kont tal-assjem il-Qorti hija propensa li tqis illi dawk ma kienux attivitajiet tad-*darba fil !* ghaliex ma kienx ikun hemm ghalfejn ikun hemm sahansitra zewg barbeques, kif ukoll illi jahsbu ghal toilet. B`rikreazzjoni wiehed m`ghandux jifhem illi bejt ma jibqax bejt izda jigi konvertit f`post ghall-qsari, barbeque area, pool area u sahansitra cinema area.

Dwar il-kwistjoni tal-washroom u tad-drains li saru, il-Qorti ma tarax li l-atturi marru oltre dak koncess lilhom meta ghamlu toilet u shower fil-washroom u kif ukoll li ghamlu drains u madum fl-istess washroom.

B`washroom, din il-Qorti tifhem post intiz ghall-hasil tal-hwejjeg peress li wahda mill-uzu koncess kien l-inxir tal-hwejjeg fuq il-bejt. Madanakollu, ma tarax li t-tifsira ghandha teskludi l-inkluzjoni ta` l-facilita` ta` toilet. Mhux l-ewwel darba li washroom kienet ekwiparata ma` *restroom.*

Ghalhekk il-Qorti sejra tilqa` l-ewwel talba tal-konvenuti b`dana illi qeghda tiddikjara li l-atturi ma ghandhom l-ebda dritt jingombraw il-bejt tal-blokk relattiv bi pjanti u xtieli, b`*windbreakers* jew *white big screens,* b`tined jew xibka hadra, b`*barbeques* jew *pools.*

2. <u>It-tieni talba</u>

Il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta` din it-talba billi dan id-dritt ta` uzu llum ghadda.

3. <u>It-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet</u>

Jirrizulta li l-atturi kisbu l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni nru 485/2007 (fol 733 et seq) u mandat ta` sekwestru kawtelatorju nru 484/2007 (fol 739 et seq) ghall-ammont ta` €267,877.

Il-Qorti tosserva li l-jedd li wiehed jezercita rimedju gudizzjarju ma ghandux jigi uzat bi hsieb fieragh jew vessatorju. Fil-fatt hadd m`ghandu jabbuza mill-proceduri gudizzjarji, u fil-kaz illi b`dak l-abbuz ikun kkawza hsara lil haddiehor allura ghandu jwiegeb ghal dik il-hsara.

Fil-provvediment li tat fil-25 ta` Mejju 2005 fil-kaz ta` "**Paul Attard noe vs Loreto Abela**", din il-Qorti (**PA/JRM**) qalet hekk :-

Il-Qrati taghna dejjem gharfu wkoll li l-jedd li wiehed idur ghal rimedji gudizzjarji ma ghandux jitbiddel f`abbuz tal-procedura bil-hsieb li, biex idejjaq jew b`mod fieragh, igib lill-parti avversarja f`qaghda li jkollha ccedi ghar-rikatt, ghandha jew m`ghandhiex ragun. Kien ghalhekk ukoll li fil-qafas ta` kwestjonijiet ta` din l-ghamla, il-Qrati taghna, minn zmien ghal zmien, fissru l-limiti u c-cirkostanzi dwar fejn u kif jista` jitqies li jkun sehh abbuz mill-process gudizzjarju bi hsara ghal haddiehor

…

Illi, generalment, l-abbuz mill-procedura gudizzjarja jitqies biss f`kazijiet eccezzjonali li, x`aktarx, jintrabtu mal-qerq tal-persuna li tkun irrikorriet ghaliha jew mal-frugha tal-pretensjoni nfisha. Fejn ikun hemm element ta` agir fieragh fi procedura gudizzjarja, dan normalment jixhed l-abbuz tal-process gudizzjarju.

…

Illi, minbarra dan, l-azzjoni ta` min ikun garrab danni minhabba t-tehid ta` procedura gudizzjarja mibdija minn haddiehor hija wahda li l-Qrati taghna qiesu sa minn zmien sewwa qabel ma ddahhlet procedura specjali fil-Kodici Procedurali fl-1995.

…

Il-Qorti irriteniet li azzjoni bhal din tista` titressaq minn kull persuna li ggarrab hsara fi hwejjigha minhabba att gudizzjarju hekk mahrug. Ir-raguni ewlenija hi li, kif inghad, il-bazi tal-azzjoni huwa l-applikazzjoni tal-principju generali tar-responsabbilta` ghad-danni. Dak il-principju jrid li kull min igib hsara lil kull haddiehor b`ghamil jew b`nuqqas li ghalih iwiegeb, irid jaghmel tajjeb ghal dik il-hsara. Il-ligi ma taghrafx jekk il-persuna mgarrba kinitx fil-hsieb jew fil-mira tal-persuna li tkun ghamlitilha dik il-hsara: il-kriterju huwa r-rabta bejn l-ghamil u l-hsara li dak l-ghamil ikun gab fuq il-persuna jew hwejjigha.

Fl-istess pronunzjament, il-Qorti ddikjarat illi r-responsabilita` ghad-danni fil-kazi ta` din ix-xorta mhijiex illimitata izda trid tinkwadra ruhha fl-erba` cirkostanzi kkontemplata fl-Art 836(8).

(ara wkoll il-provvedimenti : "**John Zarb vs Port Cottonera Limited**" – **PA/TM** - 18 ta` Settembru 2002 ; u "**Blye Engineering Co Ltd vs Paolo Bonnici**" – **PA/TM** – 7 ta` Lulju 2004 ; "**Dr Martin Cutajar et vs Roy Fleming et**" – QMGH/AE – 12 ta` Gunju 2008 ; u "**Richard Ellis noe vs Gulia Grech**" – QMGH/AE – 2 ta` Ottubru 2008 : kif ukoll id-dottrina u l-gurisprudenza hemm citata).

Fil-kaz tal-lum, jidher illi kien milqugh il-hrug taz-zewg mandati.

Sabiex ikun hemm likwidazzjoni ta` danni, trid issir il-prova tal-malafede jew tal-vessatorjeta`.

Jidher illi l-mandat ta` sekwestru affettwa biss EUR 2,805.82c (ara fol 740) u EUR 208.46c (fol 741).

Kien ghalhekk illi l-atturi nsistew fuq il-mandat ta` inibizzjoni.

Il-Qorti tqis illi ghalkemm il-mandat ta` inibizzjoni kien limitat ghal ammont ta` €267,000, spicca laqat il-garaxxijiet kollha li kien hemm ezistenti fil-blokk ossija 49 garaxxijiet, l-appartament li fih jirrisjedi l-konvenut Mansueto Zammit, kif ukoll zewg garaxxijiet kbar li lkoll jifformaw parti mill-blokk in kwistjoni.

Certament li anke *prima facie* il-valur ta` dawn l-*units* kollha jammonta ghal valur li jizboq bil-bosta l-pretensjoni tal-atturi ta` EUR 267,000.

Ghal din il-Qorti, mhijiex skuza valida li uhud mill-garaxxijiet kienu mikrija jew li allegatament kien hemm kredituri ohra involuti.

Certament li l-kirijiet ta` garaxxijiet ma ghandhomx jigu ekwiparati ma` kirijiet ta` djar ta` residenza qabel l-emendi ta` l-1995.

Inoltre ma ngabet l-ebda prova sostanzjali dwar min kienu dawn l-allegati kredituri, hlief ghall-bank kreditur.

Huwa fuq dan il-punt li l-Qorti tara li l-atturi urew li l-ghan taghhom kien li jivvessaw lill-konvenut aktar milli jipprotegu d-drittijiet taghhom.

Li kieku l-ghan ma kienx wiehed malizzjuz u vessatorju, kienu huma stess jipprezentaw mandat ta` inibizzjoni limitat ghal ftit mill-proprjetajiet formanti parti mill-blokk, u mhux jipprezentaw mandat ta` inibizzjoni fuq il-units kollha li kienu ghadhom proprjeta` tal-konvenut Mansueto Zammit u martu.

Hija l-fehma ta` din il-Qorti illi l-atturi agixxew b`mod vessatorju u in malafede meta talbu mandat ta` inibizzjoni fuq il-*units* kollha proprjeta` tal-konvenuti u mhux fuq uhud minnhom.

Dwar likwidazzjoni ta` danni, il-konvenuti sostnew li wara l-mewt tal-konvenuta Maria Carmela Zammit huma spiccaw li ma jistghux jikkonformaw ruhhom ma` dak li tezigi l-ligi fir-rigward ta` dikjarazzjoni causa mortis u ghalhekk bdew jiddekorru imghaxijiet fuq l-ammont ta` taxxa pagabbli.

Apparti li ma ressqux provi dwar xi quantum li kienet qed issir referenza ghalih, din il-Qorti ma tarax li bil-fatt li sar mandat ta` inibizzjoni, il-konvenuti b`hekk kien imcahhad lilhom ic-cans illi jaghmlu d-dikjarazzjoni *causa mortis.*

Dak li seta` kellu effett kien il-fatt li minhabba l-mandat ta` inibizzjoni l-konvenuti ma setghux jghaddu biex ibieghu uhud mill-proprjetajiet taghhom u b`hekk ma setghux jigbru ammonti ta` flus li kienu imbaghad jigu utilizzati biex jhallsu tali dikjarazzjoni *causa mortis.*

Apparti minn dan, ma tressaq l-ebda rapprezentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni jew ta` l-inqas dokumenti li jippruvaw li tassew ma saritx dikjarazzjoni *causa mortis* u li n-nuqqas kien imputabbli ghall-mandati fis-sehh.

Inghad da parti tal-konvenuti illi spiccaw lanqas ma jistghu jhallsu d-dejn li kellhom mal-bank u ghalhekk kellhom jergghu jaghmlu arrangamenti biex is-self jinbidel biex ikun hemm zmien itwal ghall-hlas li kellu jibda jsir f`pagamenti mensili. Ghalhekk, huma qed jirreklamaw interessi fl-ammont ta` EUR 20,000.

Irrizulta mix-xiehda tar-rapprezentanti tal-bank illi l-facilita` bankarja kellha tithallas bejn Lulju 2005 u Gunju 2006 minn bejgh ta` *units* minn din il-blokka ta` proprjeta`.

Ghalhekk, semmai l-facilita` bankarja suppost li kellha tkun imhallsa precedentement ghall-prezentata ta` dan il-mandat ta` inibizzjoni.

Ghaldaqstant ghalkemm jista` jaghti l-kaz li in vista tal-mandat ta` inibizzjoni, il-konvenut kellu jaghmel arrangamenti biex jibda jhallas b`mod differenti dan is-self li kien ottjena, ma jistax jigi meqjus li dan sehh kagun tal-mandat ta` inibizzjoni, billi l-konvenuti suppost kellhom ihallsu dak is-self sa zmien qabel il-presentata tar-rikors ghall-hrug tal-mandat fl-2007.

Danni ohra prospettati mill-konvenuti kienu illi ma setghux ibieghu il-proprjetajiet taghhom minkejja li kienu saru konvenji dwar uhud mill-garaxxijiet fil-blokka u kif ukoll minkejja li kien hemm terzi interessati li jixtru xi garaxxijiet ohra fosthom il-garaxxijiet il-kbar.

Il-Qorti taccetta li l-mandat ta` inibizzjoni bl-ebda mod ma cahhad lill-konvenuti milli jikru jew b`xi mod iehor jutlizzaw dawn il-garaxxijiet izda sempliciment gew prekluzi milli jbieghu l-istess garaxxijiet.

Din il-Qorti tifhem mix-xhieda moghtija mill-konvenut li dan baqa` jikri dawn il-garaxxijiet u ghalhekk, xorta wahda kellu introjtu diehel mill-istess.

Madanakollu mill-provi mressqa jidher li kien saru konvenji datati 17 ta` Novembru 2010 ghall-prezz ta` EUR 18,634.99c (fol 833) u konvenju iehor data 2 ta` Novembru 2011 ghall-ammont ta` EUR 18,634.99c (fol 834).

Tressqu provi li kien sar konvenju datat 31 ta` Awissu 2010 versu s-somma ta` EUR 18,634.99c (fol 742 et seq), izda dan kien l-istess konvenju bhal dak li sar fis-17 ta` Novembru 2010 peress li kien jirrigwarda l-istess xerrej u l-istess garaxx.

Il-konvenuti semmew ukoll ftehim ghall-bejgh ta` garaxx kbir ghas-somma ta` EUR 232,937 izda li imbaghad ma setax isir konvenju minhabba dan il-mandat ta` inibizzjoni.

Il-Qorti ma tarax li ghandha toqghod fuq il-verzjoni illi fir-rigward ta` l-allegat bejgh tal-garaxx il-kbir ta` EUR 232,937 peress li kif sehh qabel, saru konvenji anke minkejja li kien hemm il-mandat ta` inibizzjoni vigenti, seta` sar ukoll konvenju fir-rigward ta` din l-offerta, sabiex ikun hemm prova cara u espressa li verament kien sehh tali negozju.

Jidher li l-konvenju tas-17 ta` Novembru 2010 kien estiz bi skrittura ta` l-4 ta` Awissu 2011 fejn gie mnizzel illi l-partijiet jiftehmu li l-kuntratt jigi ppubblikat fi zmien sitt xhur minn meta l-Qorti tawtorizza li jsir il-bejgh u malli tohrog l-awtorizazzjoni ghandu jigi registrat il-konvenju. Dan ifisser ghalhekk, li ladarba ghadhom ma ghaddewx il-hames snin minn mindu saret din l-estensjoni, jista` jigi argumentat li dan il-konvenju ghadu validu u ghadu fiz-zmien li jigi enforzat.

Madanakollu, jidher bic-car mill-istess konvenju li dan ma setax jigi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, hekk kif tirrikjedi l-ligi minhabba l-ezistenza tal-mandat ta` inibizzjoni.

Fl-istess sens fir-rigward tal-konvenju l-iehor tat-2 ta` Novembru 2011, jidher li t-terminu ghal kuntratt finali giet marbuta maz-zmien minn meta jaqa` l-mandat ta` inibizzjoni mil-Qorti u jibqa` sa zmien tlett xhur mill-istess data jew sa zmien tlett xhur minn meta l-bejjiegh jgib awtorizazzjoni mill-Qorti sabiex jkun jista` jsir il-bjegh. Ghal darba ohra, jista` jigi argumentat li ghadhom ma ghaddewx hames snin mid-data li fih sar dan il-konvenju, u

ghalhekk, hemm l-opportunita` li l-bejgh xorta wahda jsir. Izda ghal darb`ohra, dan il-konvenju ma setax jigi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (vide klawsola numru 9 tal-konvenju) minhabba l-applikabbilita` tal-mandat ta` inibizzjoni. Tenut kont ta` dan kollu, din il-Qorti tara li verament il-konvenut Mansueto Zammit soffra danni meta effettivament spicca f`sitwazzjoni fejn ma setax ibiegh il-garaxxijiet tieghu u lanqas jaghmel konvenju validu u legali stante li ma setax jirregistra l-istess konvenju fid-dawl tal-mandat ta` inibizzjoni.

Il-Qorti tghid illi ghandha prova sodisfacjenti illi minhabba l-mod u manjiera kif sar il-mandat ta` inibizzjoni fis-sehh, il-konvenuti tilfu l-bejgh ta` zewg garaxxijiet ai termini tal-konvenji ta` Novembru 2010 u Novembru 2011.

Ghalhekk sejra tillikwida danni fl-ammont shih ta` EUR37,249.98c.

Inghad ukoll li l-konvenut ma setax ikompli bix-xoghol tieghu ta` vjaggi ta` passiggieri wara li kellu jbiegh il-minibus peress li ma setax joperaha wara li bil-mandat ta` sekwestru gew imblukkati l-kontijiet bankarji tieghu.

Il-Qorti ma tqisx illi din l-allegazzjoni kienet ippruvata.

Mix-xiehda tal-konvenut irrizulta li huwa kien irtira u kien ghalhekk li dahal ghal dan il-progett biex b`hekk ikollu stabbilita` ekonomika fiz-zmien ta` l-irtirar tieghu.

Tinnota illi kien hemm parti mix-xiehda tieghu fejn ammetta li kien ihalli l-istess minibus tieghu gewwa wiehed mill-garaxxijiet il-kbar.

Lanqas ma tressqet prova li l-introjutu waqaf minhabba s-sekwestru.

Kif lanqas ma kien ippruvat illi n-negozju ma setax jitkompla minhabba s-sekwestru.

Il-konvenuti lmentaw ukoll li Stephen Zammit kellu jiehu self ulterjuri ta` Lm 12,000 biex ikun jista` jaghmel tajjeb ghal pendenzi li kien ghad fadal ma` terzi biex dawn jithallsu.

Dwar dan lanqas ma tressqux provi dwar x`kienu dawn l-allegati hlasijiet li kienu ghadhom dovuti u jekk hux minnu li dan is-self gie ottenut sabiex ikopru tali spejjez.

4. **Is-sitta u s-seba` talbiet**

Fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom, il-konvenuti jsostnu li kien ghad fadal x`jithallas lilhom bilanc ta` Lm 6745.70c kif ukoll kellu jsir il-hlas lura tal-prezz ta` €1,400 rapprezentanti l-valur tar-railing tal-hadid li kellu jaghmel il-konvenut minn butu, kif ukoll jitnaqqas il-valur ta` Lm 2,800 li zammet ghaliha l-attrici rapprezentanti l-prezz ta` tmien railings tal-gallarijiet.

Irrizulta illi l-hlas ta` Lm 30,000 kellu jsir biss wara li jinhareg certifikat peritali minn perit arkitett inkarigat mill-kompraturi u mill-bejjiegha.

Jidher li dan ic-certifikat baqa` ma sarx, skont kif stipulat fil-klawsola 19 tal-kuntratt.

Inoltre rrizulta li ghad fadal xi jsir skont l-istess klawsola 19, peress li ghad fadal li jigi kompletat ix-xoghol fir-rigward tat-tarag li jaghti mill-garaxxijiet ghall-partijiet komuni.

Kif diga` nghad, dan ix-xoghol jaqa` fl-ambitu ta` dawk ix-xogholijiet li sar ftehim dwarhom u gie mnizzel specifikament fil-klawsola 19.

Mhux argument validu li ladarba l-atturi ma ghandhomx iktar dritt ta` uzu tal-garaxxijiet, huma ma ghandhomx x`jaqsmu mat-tarag li jaghti mill-garaxxijiet ghall-partiijet komuni. Huma hallsu ghal dawn ix-xogholijiet u ghalhekk qabel ma jitlestew dawn ix-xogholijiet, u qabel ma jsir dak ic-

certifikat previst fl-istess klawsola, it-talbiet tal-konvenuti huma ntempestivi.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet attrici, dwar l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, dwar il-kontrotalba u dwar l-eccezzjonijiet tal-atturi ghall-kontrotalba billi qieghda taqta` u tiddeciedi hekk :-

Tilqa` l-ewwel talba tal-atturi.

Tilqa` t-tieni talba tal-atturi.

Tichad it-tielet, is-seba` u l-ghaxar talbiet tal-atturi.

Tichad ir-raba` talba tal-atturi kif dedotta.

Tilqa` l-hames talba tal-atturi.

Tichad is-sitt talba safejn din tirrigwarda c-cwievet tal-bibien tal-bjut, ic-cwievet tal-bibien principali tal-blokkijiet li jaghtu ghal-livell tal-garages, u c-cwievet tal-bibien tal-blokkijiet li jaghtu mil-livell tal-garages ghall-partijiet komuni tal-blokkijiet.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tas-sitt talba tal-atturi safejn din tirrigwarda c-cwievet tal-lifts.

Tilqa` t-tmien talba attrici limitatament billi tillikwida l-ammont ta` sitt elef sitt mija sitta u disghin Ewro erbgha u disghin centezmu (€6,696.94) liema ammont ghandu jkun pagabbli mill-konvenuti a favur tal-atturi.

Tilqa` d-disa` talba attrici limitatament billi tillikwida l-ammont ta` tlieta u tletin elf erba` mija erbgha u tmenin Ewro erbgha u sebghin centezmu (€33,484.74) liema ammont ghandu jkun pagabbli mill-konvenuti a favur tal-atturi.

Riferibbilment ghall-hdax-il talba, tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu lill-atturi d-danni komplessivament likwidati fl-ammont ta` erbghin elf mija wiehed u tmenin Ewro tmienja u sittin centezmu (€40,181.68) bl-imghax legali b`effett mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Tilqa` l-ewwel talba rikonvenzjonali skont kif inghad aktar kmieni.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba rikonvenzjonali.

Tilqa` t-tielet talba rikonvenzjonali.

Tilqa` r-raba` talba rikonvenzjonali billi tillikwida d-danni dovuti mill-atturi lill-konvenuti fl-ammont ta` sebgha u tletin elf mitejn digha u erbghin Ewro tmienja u disghin centezmu (€37,249.98).

Tilqa` l-hames talba rikonvenzjonali billi tikkundanna lill-atturi sabiex ihallsu lill-konvenuti l-ammont ta` sebgha u tletin elf mitejn digha u erbghin Ewro tmienja u disghin centezmu (€37,249.98) in linea ta` danni, bl-imghax legali b`effett mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Tichad is-sitt u s-seba` talbiet rikonvenzjonali.

L-ispejjez kollha ta` din il-kawza u ta` proceduri gudizzjarji relatati ghandhom jithallsu in kwantu ghal nofs mill-atturi u in kwantu ghal nofs mill-konvenuti.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur