



**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2018

Rikors Maħluf Numru 1183/2011LM

George Borg (ID 349953M) u Josianne Borg (ID 357956M)

vs.

**Bartholomeo Bonett (ID 444966M) u
Nadia Bonett (ID 401372M) għal kull interess li jista' jkollha**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ipprezentat fid-29 ta' Novembru, 2011 mill-atturi **George u Josianne Borg** (K.I. Numru 349953M u 357956M rispettivament) (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn George Borg stess, li jgħid kif ġej:

Illi r-rikorrenti kienu s-sidien tal-fond numru 6 ġewwa St John the Baptist Street, San Pawl il-Baħar, filwaqt li l-qraba tagħhom kienu s-sidien tal-fond adjaċenti numru 5;

Illi r-rikorrenti u l-qraba tagħhom kienu ddeċidew li jwaqqgħu dawn iż-żewġ fondi u minflok jibnu blokk ta' appartamenti u garaxx sottostanti;

Illi għal dan il-għan ir-rikorrenti flimkien mal-qraba tagħhom, permezz ta' ftehim datat 15 ta' Settembru, 2005 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. GB1) kienu appuntaw lill-intimat Bartolomeo Bonett bħala l-appaltatur sabiex iwaqqa' dawn iż-żewġ fondi, iħammel u jibni l-blokk ta' appartamenti skont il-pjanti hawn annessi;

Illi l-istess intimat Bartholomeo Bonett kien ukoll obbliga ruħu li jagħmel ix-xogħlijiet indikati fid-dokument hemm anness u markat bħala Dok. X;

Illi x-xogħol stipulat fid-dokument hemm anness u mmarkat bħala Dok. X kien jinkludi xogħol ta' finishing tal-partijiet komuni tal-blokk u ċioe taraġ tal-irħam abjad (alzatura u pedala biss ġnub xejn), landings u passaqġi taċ-ċeramika, kisi ġibs, points tad-dawl għal kull sular, żewġ bibien tal-aluminium (wieħed ta' barra u l-ieħor għal ġol-garaxx), aluminium tar-railing dritt u kif ukoll faċċata bil-graffiato;

Illi iżda l-intimat Bartholomeo Bonett naqas milli jagħmel ix-xogħol ta' finishings fil-partijiet komuni tal-blokk kif imsemmija fil-paragrafu preċedenti u konsegwentement ġie li naqas milli jeseġwixxi obbligazzjoni minnu kontrattata;

Illi permezz ta' ittra datata 10 ta' Diċembru, 2006 (kopja hawn annessa u mmarkata dok. GB2), l-intimat ġie debitament infurmat illi in vista tal-fatt li huwa naqas li jikkompleta x-xogħlijiet li kien obbligat li jagħmel, ir-rikorrenti u l-qraba tagħhom kienu ser jinkarigaw lil terzi sabiex jeseġwixxu dawn ix-xogħlijiet;

Illi r-rikorrenti fil-fatt hekk għamlu u inkarigaw lil terzi appaltaturi sabiex jeseġwixxu x-xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-blokk;

Illi sabiex ir-rikorrenti esegwew ix-xogħlijiet ta' finishings fil-partijiet komuni tal-blokk in eżami huma inkorrew spejjeż konsiderevoli;

Illi għalkemm l-intimati ġew interpellati sabiex jirrifondu lir-rikorrenti l-flus minnhom imħallsa sabiex jiġu esegwiti x-xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-blokk permezz ta' ittra uffiċjali datata 18 ta' Lulju, 2011, l-intimati baqgħu inadempjenti;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħgobha:

- 1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Bartholomeo Bonett naqas milli jeseġwixxi obbligazzjoni minnu kkontrattata u ċioè naqas milli jeseġwixxi x-xogħol stipulat fid-dokument anness mal-ftehim tal-15 ta' Settembru, 2005 u mmarkat bħala Dok. X li kien jinkludi xogħol ta' finishing tal-partijiet komuni*

tal-blokk u cioè taraġ tal-irħam abjad (alzatura u pedala biss, ġnub xejn), landings u passaġġi taċ-ċeramika, kisi tal-ġibs, points tad-dawl għal kull sular, żewġ bibien tal-aluminium (wieħed ta' barra u l-ieħor għal ġol-garaxx), aluminium tar-railing dritt u kif ukoll faċċata bil-graffiato;

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi konsegwentement ir-rikorrenti sofrew danni li għalihom huma unikament responsabbli l-intimati;*
3. *Tillikwida d-danni, occorrendo permezz ta' periti nominandi, sofferti mir-rikorrenti bħala konsegwenza;*
4. *Tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata in linea ta' danni.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Bartholomeo Bonett** (ID numru 444966M) u ta' **Nadia Bonett** (ID numru 401372M), (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), li giet ippreżentata fil-15 ta' Diċembru, 2011, u maħlufa minn Bartolomeo Bonett stess, li biha eċċepew:

1. *Preliminarjament il-preskrizzjoni tal-azzjoni odjerna ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess l-azzjoni odjerna hija wkoll preskritta ai termini tal-artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess qed jiġi eċċepit in-nullità tal-istess rikors ġuramentat in vista tal-fatt li l-paragrafi tal-premessi ma humiex enumerati u dan kif rikjest skont l-artikolu 156 (1) (a) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess il-konvenuta Nadia Bonett għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju in vista tal-fatt illi hija ma kinitx firmatarja fuq il-kuntratt tal-appalt mertu ta' din il-kawża u liema xogħlijiet imsemmija kienu ġew ikkontrattati minn żewġha fil-kors normali tas-sengħa tiegħu bħala bennej;*

5. *Illi trid tingjeb il-prova mill-atturi dwar l-entità tal-interess ġuridiku tagħhom in konnessjoni mat-totalità tat-talbiet tagħhom kif dedotti u dan in vista tal-fatt li huma ma kinux l-uniċi prinċipali li kienu kkontrattaw mal-konvenut;*
6. *Illi jiġi rilevat li l-proċess ta' din il-kawża għandu jiġi sospiż sakemm tiġi deċiża definittivament kawża oħra li tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell f'liema kawża l-istess atturi odjerni u sidien oħra qed ifittxu lill-istess odjerni konvenuti fejn qed jitolbu dikjarazzjoni ta' nullità ta' kuntratt ta' trasferiment ta' appartament fl-istess Blokk liema appartament kellu jservi bħala l-ħlas dovut lill-konvenut għax-xogħol minnu esegwit għat-tħammil u konstruzzjoni tal-istess Blokk ta' appartamenti;*
7. *Illi tajjeb li jiġi rilevat ukoll li l-imsemmija kawża ċit. Nru. 244/07AF kienet ġiet deċiża favur il-konvenuti odjerni u kienu l-atturi odjerni li ntavolaw appell minnha. L-eżitu ta' dina l-kawża li tinsab quddiem il-Qorti tal-Appell se jkollha piż ferm importanti u konnessa mal-odjerna kawża in vista tal-fatt li jekk tinqata' favur il-konvenuti u tiġi kkonfermata l-Ewwel Sentenza, ser ikunu l-istess konvenuti li jkollhom jedd ifittxu lill-konvenuti (sic!) għad-danni, filwaqt li jekk l-appell jiġi milqugħ u l-kuntratt ta' trasferiment jiġi dikjarat null, l-odjern konvenut ser ikun intitolat għal dritt ta' azzjoni kontra l-atturi odjerni u oħrajn sabiex jithallas tax-xogħol minnu esegwit għal xogħol ta' tħammil, kostruzzjoni ta' Blokk sħiħa ta' appartamenti fi stat ta' ġebel u saqaf u kif ukoll għal finishes li huwa għamel minn butu fl-appartament li kien ġie lilu ttrasferit;*
8. *Illi difatti hemm kawża oħra pendenti quddiem din l-istess Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet inversi ċit. Nru. 501/07JRM fuq mertu simili li proprju qed tistenna l-eżitu tal-kawża li tinsab quddiem il-Qorti tal-Appell;*
9. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad li l-konvenut kien qed jespleta l-inkarigu lil mogħti, inkluż ix-xogħlijiet indikati f'Dok. X li wħud minnhom fil-fatt ġia kienu debitament esegwiti però kien ġie kostrett ma jissoktax bl-istess proprju minħabba l-azzjoni li ħadu l-istess atturi kontra tiegħu fejn ittentaw permezz ta' kawża jannullaw il-kuntratt ta' trasferiment tal-appartament li permezz tiegħu huwa kellu jithallas tax-xogħol estensiv li kien irrenda favur l-atturi konsistenti fit-tħammil, kostruzzjoni ta' Blokk ta' appartamenti kif pattwit u xogħlijiet oħra ta' extra works li baqa' ma tħallasx għalihom u li dawn tal-aħħar kienu intiżi li kellhom jithallsu in kontanti apparti t-trasferiment tal-appartament;*
10. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għal dak kollu li ntqal hawn fuq, kull ammont li tħallas lil terzi għal xogħol li kellu jsir mill-konvenut għandu se mai jiġi paċut mal-valur tal-extra works li l-konvenut baqa' ma tħallasx għalihom u dan kif fil-*

fatt jinsab ukoll ikkontemplat fl-istess Dok. X, klawsola numru sitta (6) preżentat mill-atturi fl-odjern rikors promutur;

11. Illi l-fatti fuq esposti li jiformaw parti mir-risposti ta' kontestazzjoni huma lkoll ben magħrufa di xjenza proprja mid-dikjarant;

12. Illi għalhekk it-talbiet tal-atturi għandhom ilkoll jiġu respinti għar-raġunijiet hawn fuq esposti fl-odjerna risposta ġuramentata.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa ingunti personalment għas-subizzjoni.

Rat l-ordni mogħtija mis-S.T.O. il-Prim Imħallef fit-18 ta' Settembru, 2014 fejn din il-kawża giet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-31 ta' Jannar, 2018, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jressqu n-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom.

Rat id-digriet tagħha tat-3 ta' April, 2018 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

F'termini sempliċi din il-kawża nfetħet mill-atturi sabiex il-Qorti tiddikjara li l-konvenut, li kien ġie inkarigat mill-atturi sabiex iwettaq xogħol ta' twaqqiġ,

tħammil, kostruzzjoni u *finishing* tal-partijiet komuni fi blokka ta' appartamenti li l-atturi huma s-sidien tagħha flimkien ma' terzi, ma wettaqx l-obbligu kkontrattat minnu, u sabiex il-Qorti tikkundannah iħallas l-ispejjeż addizzjonali li kellhom jagħmlu l-atturi sabiex ix-xogħlijiet kontrattati mill-konvenut isiru minn terzi.

Ir-relazzjoni bejn il-partijiet ikkomplikat ruħha minħabba li l-ftehim bejniethom kien li l-ħlas għax-xogħlijiet ta' twaqqigħ, kostruzzjoni u tlestija li l-konvenut ikkontrattata li jitwettaq, kellu jikkonsisti fit-trasferiment favur il-konvenut ta' apartment fi ħdan l-istess blokka. Minn dak li rriżulta waqt is-smiġħ ta' din il-kawża, dan it-trasferiment sar, iżda bejn il-partijiet inqala' diżgwid dwar jekk il-partijiet komuni kellhomx jiġu inklużi bħala parti mill-korrispettiv għal dan it-trasferiment, u dan it-tilwim wassal għal kawzi oħrajn quddiem din il-Qrati kif diversament preseduta, uħud minnhom li għadhom ma ġewx deċiżi. Jidher li li l-Qorti tal-Appell iddeċidiet li l-kuntratt li kien sar għat-trasferiment tal-apartment inkwistjoni għandu jiġi annullat, u l-partijiet jerggħu lura għall-istat li kienu fih qabel għamlu l-kuntratt ta' trasferiment, bil-konvenut iżomm il-jedd li l-apartment inkwistjoni jiġi ttrasferit lilu bħala l-korrispettiv miftiehem fir-relazzjoni kontrattwali li huwa kellu mal-atturi. Jidher iżda li dan il-kuntratt ta' trasferiment għadu ma sarx, u li l-atturi fil-kawża odjerna għandhom kawża oħra kontra l-konvenuti fejn qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tagħhom mill-apartment inkwistjoni, *stante* li l-konvenuti Bonett għandhom fil-pussess ta' dan l-apartment.

Il-konvenuti qegħdin jilqgħu għat-talbiet tal-atturi f'din il-kawża billi jeċċepixxu l-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u ai termini tal-artikolu 2156(f); in-nullità minħabba li l-premessi fir-rikors promutur ma ġewx numerati; talba għall-ħelsien mill-osservanza tal-ġudizzju

f'dawn il-proċeduri mill-konvenuta Nadia Bonett li ma kinitx firmatarja fuq il-kuntratt tal-appalt li sar bejn il-partijiet; eċċepew li kien hemm terzi oħra interessati fil-kawża *stante* li l-atturi ma kinux l-uniċi sidien tal-proprjetà inkwistjoni; talba għal sospensjoni ta' dawn il-proċeduri sakemm jinqatgħu l-pendenzi l-oħrajn kollha quddiem il-Qrati Maltin; kif ukoll eċċepew li għandu jkun hemm tpaċija minħabba li l-konvenut għamel xogħlijiet aktar minn dak li huwa kien ikkontrattat li jwettaq, liema xogħlijiet għadu ma tħallasx tagħhom.

Minkejja r-riferiment li sar mill-partijiet f'din il-kawża għad-diversi proċeduri oħrajn li għad hemm pendenti bejn il-partijiet, il-Qorti ser tillimita ruħha, għax hekk mitlub minnha f'dawn il-proċeduri, għall-kwistjoni dwar jekk il-konvenut espletax l-inkarigu mogħti lilu skont it-termini pattwiti, u jekk dan għandux jirrifondi l-ispejjeż magħmula mill-atturi sabiex ix-xogħol ilestuh huma *tramite* terzi li kellhom jiġu ingaġġati minnhom.

Provi u riżultanzi

Il-Qorti qieset il-provi kollha esebiti mill-partijiet fil-kawża. L-atturi flimkien mar-Rikors Maħluf tagħhom ipprezentaw kopja tal-iskrittura bid-data tal-15 ta' Settembru, 2005¹ iffirmata minn George u Josianne Borg u minn Marielouise Muscat u Simon Muscat u Angela Bonnici min-naħa l-waħda, fejn dawn intrabtu li jinkarigaw lil Bartholomeo Bonett għal xogħol ta' twaqqiġ, tħammil u bini ta' blokk minflok il-fondi bin-numri 5 u 6, Triq San Ġwann il-Battista, San Pawl il-Baħar, kif ukoll sabiex l-istess Bartholomeo Bonett jagħmel ix-xogħol kollu elenkat fid-dokument immarkat 'X' u anness mal-istess

¹ A fol. 7 tal-proċess.

ftehim. Il-partijiet iddikjaraw ukoll illi l-ħlas ta' Bartholomeo Bonett għax-xogħol kollu li kien ser jiġi mwettaq minnu kellu jkun jikkonsisti fit-trasferiment tal-appartament *in shell form* li kellu jinbena fil-*first floor level* tal-blokka. Id-dokument anness ma' din l-iskrittura jispeċifika li x-xogħol li kellu jsir mill-konvenut Bartholomeo Bonett kellu jikkonsisti f'xogħol ta' twaqqiġ u tħammil, bini skont il-pjanta approvata, tlestija tal-partijiet komuni b'taraġ tal-irħam abjad (alzatura u pedala biss, ġnub xejn), *landings* u passaqġi taċ-ċeramika, kisi bil-ġibs, *points* tad-dawl għal kull sular, u żewġ bibien tal-*aluminium*, wieħed għal barra u l-ieħor għal ġol-garaxx, *aluminium ta' railing* dritt, faċċata bil-graffiato u l-art tal-garaxx, filwaqt li ġie pattwit ukoll bejn il-partijiet, li jekk il-perit inkarigat mill-proġett jistabbilixxi li hemm bżonn ta' mili ta' *bricks, platform, piles* jew travi taħt l-istruttura, dawn għandhom jiġihallsu extra.

Fl-udjenza li nżammet nhar it-23 ta' Jannar, 2012, id-difensur tal-konvenuti ddikjara li ma kienx ser jinsisti fuq it-tielet eċċezzjoni mressqa minnu, u għalhekk din l-eċċezzjoni ġiet ċeduta.

Fl-udjenza miżmuma fis-6 ta' Marzu, 2012 id-difensur tal-konvenuti ddikjara li fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar is-soprasessjoni, il-provi tal-konvenuti jikkonsistu biss fl-allegazzjoni tal-proċess tal-appell bir-referenza numru 244/07AF.² Jirrizulta li l-eċċezzjoni dwar is-soprasessjoni ġiet ittrattata mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-26 ta' April, 2012, quddiem din Qorti kif diversament preseduta. Il-Qorti tat id-deċiżjoni tagħha dwar l-eċċezzjoni tas-soprasessjoni fl-udjenza tat-12 ta' Ottubru, 2012, meta kkunsidrat illi:

² Jirrizulta li f'din il-kawża li l-atturi odjerni, flimkien mas-sidien l-oħra tal-blokk appartamenti, qegħdin jipproċedu kontra l-konvenuti odjerni bit-talba li jiġi ddikjarat null il-kuntratt ta' trasferiment ta' appartament fil-blokk inkwistjoni, liema trasferiment ta' appartament kellu jservi bħala ħlas għax-xogħol ta' bini li għamel l-konvenut. Din il-kawża ġiet deċiża favur l-konvenuti fl-ewwel istanza, iżda l-kontropartijiet appellaw u l-kawża ġiet deċiża favur l-atturi fl-istadju tal-appell.

“In effetti, l-eżitu tal-kawża li tinsab fl-appell bl-ebda mod ma ser jeffettwa d-deċiżjonijiet li ser jittieħdu fil-preżenti proċeduri. Fl-imsemmija kawża l-oħra li tinsab fl-Appell ser jiġi deċiż jekk il-kuntratt li permezz tiegħu ġie trasferit l-appartament a favur tal-intimat in pagament tax-xogħlijiet kollha li għamel l-istess intimat għar-rigward tal-bini tal-blokk tal-appartamenti għandux jiġi ritenut li hu validu jew le għal dak li jirrigwarda l-formalitajiet li tesiġi l-liġi. Min-naħa l-oħra fil-preżenti proċeduri ser jiġi deċiż jekk l-intimat ikkompletax l-appalt mogħti lilu u jekk le, jekk l-istess intimat għandux jiġi kkundannat jirrifondi lill-atturi l-ispejjeż kollha li huma inkorrew biex ikkompletaw huma x-xogħlijiet li allegatament ma sarux mill-intimat. Konsegwentement dawn il-proċeduri ma jiddependux fuq l-eżitu tal-kawża l-oħra. Konsegwentement ukoll l-eċċezzjoni inkwistjoni dwar is-soprasessjoni jistħoqqilha li tiġi respinta.”

Fl-udjenza tad-19 ta' Frar, 2013, il-Qorti semgħet lill-konvenut, **Bartholomeo Bonett** jixhed³, fejn dan ikkonferma li fil-15 ta' Settembru, 2005 hu kien iffirma kuntratt ta' appalt mal-atturi u ma' membri oħrajn tal-familja tagħhom, il-koll sidien tal-fondi li ġew demoliti sabiex minflokhom inbniet il-blokka appartamenti mertu tal-kawża. Kwantu għall-elenku tax-xogħlijiet li hu obbliga ruħu li jeżegwixxi bis-saħħa ta' dak il-ftehim, l-konvenut ntab jispjega lill-Qorti liema minn dawk ix-xogħlijiet kienu saru minnu, u liema le. Ix-xhud qal li t-taraġ tal-irħam, il-*landing* u l-passaġġi taċ-ċeramika kienu laħqu saru minnu, filwaqt li l-*points* tad-dawl kienu saru wkoll, u kien lesta l-pajpijiet tad-dawl u l-*wires* għalkemm *switches* ma kienx hemm. Hu kkonferma wkoll li r-*railing* tal-*aluminium*, u l-bibien ma sarux, iżda l-art tal-garaxx kienet saret. Il-konvenut qal ukoll li l-faċċata bil-graffiato kienet inbdiet minnu, però x-xogħol waqaf nofs triq minħabba li bejn il-partijiet kien inqala' diżgwid wara li l-attur kien bagħat ittra lill-konvenut fejn qallu li l-appartament li kien ġie ttrasferit lilu b'kuntratt, ma kienx tiegħu. Hu semma wkoll il-katusi tad-drenaġġ, u qal li dawk saru minnu wkoll kif kien miftiehem bejn il-partijiet. Il-konvenut

³ A fol. 40 tal-proċess.

ikkonferma li bejn il-partijiet kien sar kuntratt pubbliku, fejn giet ittrasferita l-arja li fuqha kellu jinbena l-appartament li kien ser jiġi ttrasferit lill-konvenut, u li minkejja li sar dan il-kuntratt, kien hemm xogħol li hu kien obbliga ruħu li jwettaq li baqa' ma sarx minnu. Il-konvenut ikkonferma li huwa kien ġie interpellat mill-atturi sabiex ilesti x-xogħlijiet, u li minkejja dan hu baqa' ma lestiex dawn ix-xogħlijiet kif kien obligat li jagħmel. Kien hawnhekk li l-attur talab l-awtorizzazzjoni lill-Qorti sabiex ikun jista' jagħmel hu dan ix-xogħol minflok il-konvenut, liema awtorizzazzjoni ngħatatlu.

Il-konvenut xehed ukoll li bejn il-partijiet kien hemm kawża għaddejja sabiex jiġi annullat il-kuntratt li permezz tiegħu kien ġie ttrasferit lil l-appartament inkwistjoni, u li din il-kawża giet deċiża favur il-konvenuti fil-prim istanza, iżda kien għad hemm l-appell intavolat mill-atturi x'jiġi deċiż. Hu stqarr ukoll li apparti l-kawża, l-appartament inkwistjoni hu milqut b'mandat li jstabilixxi li l-appartament la jista' jinkera, la jista' jinbiegħ u lanqas jista' jiġi ipotekat. Mitlub jikkonferma x'inbena minflok il-postijiet li twaqqgħu, il-konvenut qal li hu bena l-livell fejn hemm il-garaxx, tliet appartamenti u *penthouse* fuq żewġ sulari wara li l-fondi li kien hemm ġew demoliti.

Fl-udjenza tal-21 ta' Marzu, 2013 xehed **Ronnie Cachia**⁴, li għandu d-ditta RC Alumiunium, li kkonferma li hu tqabbad jagħmel xogħol fil-blokk appartamenti bl-isem 'Seagull Court', Triq Ġwanni Battista, San Pawl il-Baħar, li kien jikkonsisti fit-tqegħid ta' poġġaman tat-taraġ, u żewġ bibien, wieħed għad-daħla mill-komun għall-garaxx u l-ieħor il-bieb ta' barra tal-appartament. Ix-xhud qal li hu ħadem ix-xogħol u waħhlu f'postu, u li hu tħallas għal dak ix-xogħol minn George Borg.

⁴ A fol. 61 tal-proċess.

Fl-istess udjenza xehed ukoll **Louis Azzopardi**⁵, li jaħdem bħala *electrician*, li kkonferma li hu kien tqabba minn George Borg sabiex jagħmel xogħol fil-komun tal-blokk appartamenti bl-isem 'Seagull Court', Triq Ġwanni Battista, San Pawl il-Baħar, u li x-xogħol kien jikkonsisti fit-twaħħil ta' erba' *consumer units, main switch* u *salvavita*. Ix-xhud qal li l-*wiring* li jwassal għall-*consumer units* tagħmlu l-Enemalta, u kkonferma li hu ma ħadimx fl-appartament li ġie ttrasferit lill-konvenut.

Xehed ukoll **Lino Micallef**⁶, li qal hu għandu kumpanija bl-isem ta' Micallef Marble Works li taħdem xogħol ta' irħam u granit, u li hu kien ħadem xogħol ta' turgien li għalih tħallas elfejn u mitejn lira Maltin (LM2,200) minn George Borg, li kien ukoll il-persuna li qabba jagħmel ix-xogħol. Ix-xhud qal li hu ħadem l-irħam kollu, mhux biss tal-alzatura u l-pedala, iżda tal-ġnub ukoll, u li x-xogħol tal-ġnub jikkalkula li sewa madwar 25% jew 30% tat-total tal-prezz.

Fl-udjenza tat-30 ta' Mejju, 2013 xehed l-attur **George Borg**⁷, li kkonferma li hu u martu l-attriċi, kellhom proprjetà adjaċenti għal proprjetà li kellha oħt il-mara tiegħu, u li dawn kienu ftiehem li jwaqqgħu ż-żewġ proprjetajiet sabiex jinbnew appartamenti. Hu spjega li l-konvenut kellu jtella' l-blokk appartamenti, u li bħala ħlas għal xogħlu kellu jieħu wieħed mill-appartamenti, dak bin-numru 2. Hu qal li fil-fatt l-atturi ttrasferew lill-konvenut l-arja li fuqha kellu jinbena l-imsemmi appartament, u li apparti xogħol ta' bini, kien hemm xogħol ta' finitura li kellu jitlesta mill-konvenut skont il-ftiehem li sar bejn il-partijiet. L-attur ikkonferma li t-trasferiment tal-

⁵ A fol. 65 tal-proċess.

⁶ A fol. 69 tal-proċess.

⁷ A fol. 81 tal-proċess.

appartament li kellu jiġi kkunsidrat bħala ħlas għax-xogħlijiet, sar qabel tlesta x-xogħol tal-bini min-naħa tal-konvenut. L-attur jgħid li “meta hu bena t-tieni sular kien diġà tiegħu l-post dan.”

L-attur qal li dan l-appartament kien il-korrispettiv ċjoè il-ħlas għax-xogħol kollu li kellu jagħmel il-konvenut, liema xogħol baqa’ ma tlestiex kollu, bħalma kien it-taraġ tal-irħam abjad, il-*landings* u l-passaġġi taċ-ċeramika li l-attur qal li ma sarux, il-kisi bil-ġibs li sar f’biċċiet, il-*points* tad-dawl ma sarux kollha, il-bibien tal-*aluminium* ma sarux u l-faċċata bil-graffiato ma saritx. L-attur qal li ħlief għall-art tal-garaxx, il-*finishings* ma sarux kif maqbul bejn il-partijiet, u li minkejja li ġie interpellat jagħmel ix-xogħlijiet kollha kif pattwit, il-konvenut naqas milli jagħmel dan. L-attur kompli jispjega kif il-konvenuti talbu l-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni fil-konfront tiegħu sabiex hu ma jkunx jista’ jkompli x-xogħlijiet, u li dan il-mandat kien intlaqa’ mill-Qorti, u li b’kollox huma damu weqfin u ma jistgħux ilestu l-appartamenti għal perijodu ta’ 26 xahar, u sussegwentement il-Qorti laqgħet it-talba għall-ħruġ ta’ kontromandat li kien sar mill-atturi sabiex ikunu jistgħu jlestu dawn l-appartamenti kif xtaqu. L-attur spjega li biex tlestew ix-xogħlijiet, hu kellu jinkariga lil terzi, u li hu ma kienx inkariga kuntrattur wieħed għax-xogħol ta’ *finishing*, iżda inkariga numru ta’ persuni li kienu disponibbli biex jaqduh. L-attur esebixxa elenku tal-ispejjeż li għamel biex lesta dawn l-appartamenti, u qal li biex lestihom hu kellu jħallas l-ammont ta’ tnax-il elf, tliet mija u għoxrin Euro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€12,320.54).⁸ L-attur esebixxa wkoll kopji taċ-ċekkijiet li bihom saru l-ħlasijiet rispettivi.⁹ L-attur qal ukoll li meta ġie biex jiddeċiedi fuq il-materjali li bihom kellhom jitlestew l-appartamenti, kien stabbilixxa li l-irħam abjad li kienu

⁸ Elenku *a fol.* 109 tal-proċess.

⁹ *A fol.* 110 sa 127 tal-proċess.

ddeċidew fuqu l-partijiet oriġinarjament kien ogħla minn kull tip ta' irħam ieħor, u għalhekk kien iddeċieda li jagħmel irħam irħas minn dak li kien ftiehem dwaru mal-konvenut. Hu qal li bejn l-irħam li installa, u dak li kien ftiehem dwaru mal-konvenut kien hemm differenza ta' madwar ħamest elef Euro. Ix-xhud qal ukoll li skont il-pjanta approvata, il-konvenut kellu jagħmel bir, liema bir qatt ma sar. L-attur qal ukoll li kien hemm bir antik fuq is-sit, imma dan kien imtela mill-konvenut b'għadd ta' ċnagen u sussegwentement dan il-bir kellu jitnaddaf. L-attur xehed ukoll li għall-perijodu kollu li fih dawn l-appartamenti ma kinix tlestew, hu tilef il-kirjiet tagħhom, u li hu kien qiegħed jesebixxi rapport peritali mhejji mill-perit Valerio Schembri dwar kemm tilef flus f'kirjiet, li skont l-istima tal-perit Schembri kienu jammontaw għal sitta u ħamsin elf, seba' mija u erbgħa u disgħin Euro (€56,794).¹⁰

Waqt il-kontroeżami li sar lill-attur, dan gie mistoqsi dwar jekk il-kisi bil-gibs u l-*points* tad-dawl sarux, u x-xhud wieġeb li minkejja li dan kien parti mix-xogħol li kellu jsir mill-konvenut, dan ix-xogħol ma kienx tlesta minnu. Il-kontroeżami tal-attur sar fl-udjenza tal-24 ta' Ottubru, 2013¹¹, fejn kkonferma li fil-blokka inkwistjoni b'kollox hemm erba' appartamenti, li wieħed minnhom huwa dak li kellu jigi ttrasferit lill-konvenut. L-attur xehed li l-kontromandat li permezz tiegħu l-Qorti ntalbet tħassar l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni li kien għamel il-konvenut, kien sar mill-Owners' Association irreġistrata għall-blokka, u mhux mill-attur u martu personalment, għalkemm il-kawża odjerna hija minħabba x-xogħlijiet li saru fil-komun fuq inkarigu tiegħu u ta' martu personalment. Mistoqsi x'kienet ir-raġuni li għaliha x-xogħol ma tlestiex mill-assoċjazzjoni li tirregola l-kondominju iżda minnu personalment, ix-xhud

¹⁰ Kopja tar-rapport *a fol. 128 et seq.* tal-proċess.

¹¹ *A fol. 148* tal-proċess.

wiegebb illi “ftehim ma kienx hemm. Kien hemm il-logika li tgħid li la l-post kien tiegħi u bnejtu jien irrid inlestih jien.”

Lill-attur sarlu riferiment għall-elenku tal-ispejjeż ipprezentat minnu, u għall-fatt li hemm indikazzjoni li sar h̄las lil ċertu ‘Andrew Azzopardi *gutter*’. L-attur ikkonferma li x-xogħol tal-*gutting* ma kellux isir mill-konvenut Bonett, iżda qal ukoll li hu kien xtara *gutter* biex jintuża minnu, iżda spicċa h̄adu l-konvenut Bartolomeo Bonett u użah biex jiksi d-drenagġ li hemm installat fil-garaxx tal-blokka. L-attur ikkonferma wkoll li skont il-permess approvat mill-MEPA, fil-blokka kellu jkun hemm bir, għalkemm sussegwentement kien ġie stabbilit li fil-blokka diġà kien hemm bir imh̄affer. L-attur xehed li hu kien ta struzzjonijiet lill-konvenut biex il-bir li sab jgħattih u dan biex ma jaqax ġebel fih, iżda wara xi żmien kien induna li dan il-bir kien mimli ċnagen. Qal ukoll li l-bir li kellu jsir skont il-permess tal-MEPA qatt ma tħaffer mill-konvenut, u dan minkejja li l-attur qatt ma qal lill-konvenut biex il-bir ma jagħmlux skont kif kien ġie mifthiem bejn il-partijiet. L-attur qal li l-ispiza relatata mal-bir fl-elenku tal-ispejjeż ipprezentat minnu hi għat-tindif tal-bir li kien instab fuq is-sit, u dan minh̄abba li dan instab li kien mimli bil-ġebel. L-attur ikkonferma li beda jintuża l-bir l-antik wara li dan kien ġie mnaddaf, u dan fid-dawl tal-fatt li l-bir il-ġdid li kellu jithaffer skont il-pjanti approvati mill-MEPA, baqa’ ma tħaffirx. Fir-rigward tal-ispiza ta’ tliet mija u disgħa u erbgħin Euro (€349) li tħallsu lil ċertu Żaren Baldacchino, l-attur xehed li dawk huma spejjeż ta’ senserija li hu kien ġie mqabbad iħallas mill-konvenut, minkejja li bejn il-partijiet kien hemm ftehim li ebda senserija ma kellha titħallas. L-attur qal li l-kelmiet ‘Karim-Painting’ jirreferu għall-h̄las li hu kien għamel lil ċertu Karim, bajjad, wara li dan bajjad il-komun tal-blokka. Mistoqsi jekk il-konvenut kellux jagħmel ukoll xogħol ta’ tibjid fil-blokka, ix-xhud qal li l-konvenut kien obligat ilesti x-xogħol

ta' tikħil, u li dan ma kienx sar. Qal ukoll li dan Karim kien lesta t-tikħil u ż-żebgħa li kellhom isiru mill-konvenut. Dwar il-kont tal-*electrician* li ġie indikat li għadu pendent, l-attur xehed li l-konvenut kien għamel il-*points* tad-dawl fejn ried hu, mingħajr ma kkonsulta mal-attur dwar fejn dawn kellhom jiġu, u li wħud minnhom kellhom jinqalgħu u jerggħu jsiru mill-ġdid kif xtaq l-attur. L-attur qal ukoll li l-*electrician* kellu jgħaddi ukoll l-*wires* tad-dawl. Mistoqsi jekk il-konvenut qattx talbu ħlasijiet għax-xogħol li kien għamel *extra* minbarra dak li kien pattwit bejn il-partijiet, l-attur wieġeb li l-konvenut qatt ma talbu xejn.

Fl-udjenza tat-3 ta' Diċembru, 2014, din il-Qorti semgħet ix-xhieda tal-**perit Joe Falzon**¹², li kien responsabbli mill-iżvilupp ta' 'Seagull Apartments', St. John the Baptist Street, San Pawl il-Baħar, u li qal li hu kien issorvelja x-xogħlijiet li saru, skont il-permess PA 00956/05. Il-perit Falzon ikkonferma li skont dak il-permess kellu jkun hemm bir inkluz, liema bir effettivament ma kienx tħaffer minn Bartholomeo Bonett. Lix-xhud sarlu riferiment għall-fatt li l-konvenut kien allega li fl-eżekuzzjoni tax-xogħol hu kien għamel pjattaforma tal-konkos bħala parti mill-pedament, iżda x-xhud qal li ma kinitx saret pjattaforma iżda sar proċess imsejjaħ *strip footing* li kien sar qabel inbdew il-pedamenti. Ix-xhud esebixxa sensiela ta' ritratti¹³ sabiex jindika aħjar kif sar ix-xogħol u qal li imkien ma saret pjattaforma tal-konkos. Li sar kien li tpoggiet sodda tal-konkos fil-livell tal-garaxx.

Fl-udjenza tat-12 ta' Jannar, 2015, xehed il-**perit Valerio Schembri**¹⁴, li qal li hu kien mar fil-blokka appartamenti mertu ta' din il-kawża wara li tqabbad jagħmel dan mill-attur. Ix-xhud qal li hu kien iffissa l-valur lokatizju tal-appartamenti fil-blokka, u wera l-fehma li l-garaxx, li ma kienx inkluz fir-

¹² A fol. 190 tal-proċess.

¹³ A fol. 202 sa 205 tal-proċess.

¹⁴ A fol. 196 tal-proċess.

rapport imħejji minnu, f'dak iż-żmien kellu l-valur lokatizju ta' elf Euro (€1,000) fis-sena.

Fl-udjenza tal-11 ta' Jannar, 2016 reġa' xehed il-perit Joe Falzon¹⁵, li qal li hu kien ġie inkarigat minn George Borg u minn familjari oħra tiegħu. Ix-xhud qal ukoll li hu ma kienx involut fil-kuntratt tal-appalt li kien ġie maqbul bejn il-partijiet fil-kawża. Ix-xhud reġa' kkonferma li fuq is-sit digà kien hemm bir u qal ukoll li wara li sar it-tħammil, l-għalqa kienet imtliet bl-ilma. Hu qal li wara li nbdew ix-xogħlijiet hu kien ta parir li l-bir ġdid ma jsirx, u li dan is-suggeriment kien ġie milqugħ mill-partijiet kollha. Ix-xhud kien ikkonstata li l-ilma fil-post kien dejjem ġej, u li dak iż-żmien kien ħass li professjonalment m'għandux jieħu s-sogru li jithaffer bir ġdid. Il-perit Falzon ikkonferma li l-kisi bil-konkos fuq is-sit sar biss fejn kien ġej il-ħajt u mhux mal-plott kollha, u li wara li sar dan is-saff, sar *reinforcement* sabiex ikun hemm *footing* fejn jittellgħu l-*bricks*. Ġie kkonstatat ukoll li dan il-*footing* kien jikkonsisti minn pjanċa tal-ħadid b'żewġ piedi b'għaxar pulzjeri tal-ħadid. Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-bir li kien hemm fis-sit kien intradam u li meta nkixef dan instab li kien mimli materjal, għalkemm ma setax jgħid jekk dan kienx sar mill-konvenut jew le. Hu qal ukoll li biex seta' jintuza dan il-bir, kellu jitmaddaf.

Fl-udjenza tat-23 ta' Mejju, 2016 xehed il-konvenut Bartholomeo Bonett¹⁶, li qal li hu kien waqqa' l-proprjetajiet li kien hemm qabel u bena l-blokka fuq inkarigu tal-attur, u dan wara li l-partijiet ftiehm bejniethom fuq ix-xogħol kollu li kellu jsir mill-konvenut. Il-konvenut qal li kien hemm xogħol extra li ma kienx miftiehem bejn il-partijiet iżda li hu kien intalab li jagħmel, li hu għadu

¹⁵ A fol. 220 tal-proċess.

¹⁶ A fol. 243 tal-proċess.

ma tħallasx tiegħu, liema xogħol kien jinkludi travi extra, *bricks*, platform mal-art, xi galleriji extra wara, gallerija extra fin-nofs. Ix-xhud qal li hu jista' jikkwantifika kemm hu l-valur tax-xogħlijiet żejda mwettqa minnu. Dwar il-fatt li hu kien obbliga ruħu li jiksi t-taraġ bl-irħam, il-konvenut ikkonferma li hu kellu jagħmel biss l-alzatura u l-pedala, u li l-għnub ma kellhomx isiru minnu. Qal ukoll li l-kisi bil-għibs kien għamlu hu flimkien ma' xogħol ieħor, bħalma hi l-faċċata tal-graffiato li hu kien laħaq taha żewġ passati, iżda kien għadu ma lestihex. Hu qal li fil-faċċata kien jonqsu jagħti passata waħda żebgħa. B'riferiment speċifiku għall-elenku tal-ispejjeż esebit mill-attur, il-konvenut xehed li t-tindif tal-bir qatt ma kellu jsir minnu, u li lanqas is-senserija ma kellu jħallas hu. Tniżżel ukoll *item* '€60.56 tad-dawl Fabri' li l-konvenut xehed li dak hu dawl li l-attur kien issellef mingħand ġar tiegħu biex seta' jaħdem, u li dak kellu jithallas minnu. Dwar l-ispejjeż taż-żebgħa, il-konvenut xehed li hu ma kellux x'jaqsam maż-żebgħa tal-appoġġ u tal-komun li huma inklużi f'dak l-elenku. Rigward l-*items* 'Karim tiles' u 'Karim tiles' €233 u €250, ix-xhud ikkonferma li dak kellu jsir minnu u ma sarx. Dwar l-*aluminium* tat-taraġ, ix-xhud ukoll ikkonferma li dak kellu jsir minnu iżda ma sarx. B'riferiment għall-kont tal-*electrician* għall-ammont ta' €350, ix-xhud qal li hu ma kellux x'jaqsam ma' dawk l-ispejjeż. Minkejja li l-konvenut ma setax jistabbilixxi b'ċertezza kemm kien l-ammont tal-ispejjeż *extra* li saru minnu, dan kompla jgħid hekk:

“Imma dawn l-*extra works* li għamel is-Sur Borg kienu jpattu għall-*extra works* li kelli nagħmel jien. Dak li għamilt jien kienu ħa jġu paċuti max-xogħol li kont għamilt jien extra li ma tħallastx għalihom.”

Il-konvenut esebixxa permezz ta' nota, elenku tal-ispejjeż magħmula minnu fir-rigward tax-xogħlijiet addizzjonali li hu ntalab jagħmel.¹⁷

¹⁷ A fol. 253 et seq tal-proċess.

Fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru, 2016¹⁸ sar il-kontroeżami tal-konvenut fir-rigward ta' dan il-kont esebit minnu, fejn dan ikkonferma li dan il-kont kien ġie ppreparat mill-perit Attard, wara li dan mar fuq is-sit u ġie muri pjanti u mogħti informazzjoni mill-konvenut innifsu. Minkejja li l-valur totali tax-xogħol kollu mwettaq mill-konvenut ġie stmat mill-perit li jlaħħaq il-mija u dsatax-il elf Euro (€119,000), u li x-xhud kellu jithallas tagħhom permezz ta' appartement li kellu jiġi ttrasferit lilu u li jikkostitwixxi l-mertu f'kawża oħra pendent bejn il-partijiet, il-konvenut qal li qatt ma fetaħ kawża *ad hoc* sabiex jithallas mingħand l-attur dak li hu dovut lilu. Il-konvenut qal ukoll li hu qatt ma talab flus extra għax-xogħol addizzjonali magħmul minnu, għalkemm il-ftehim li kellhom il-partijiet kien jistabilixxi li l-konvenut kellu jaħdem skont il-pjanti approvati mill-perit. Hu qal li jekk dawn il-pjanti nbidlu, dak kien ifisser li hu kellu jithallas extra għax-xogħol addizzjonali imwettaq minnu.

Fl-udjenza tal-21 ta' Novembru, 2016 ġie prodott **il-perit Henry Attard**¹⁹, li qal li l-istima esebita mill-konvenut inħarġet mill-uffiċċju tiegħu, u li hu kien tqabbad mill-konvenut sabiex jagħmel stima tax-xogħlijiet fi blokk appartamenti mibnija f'San Pawl il-Baħar. Il-perit Attard spjega li hu kien mar fuq is-sit u għamel użu minn pjanta tal-istruttura li kienet iċċertifikata mill-perit inkarigat mill-binja, fejn hemm speċifikat id-dettalji kollha ta' ħxuna u wisgħat, sabiex stabbilixxa l-kwantitajiet użati mill-konvenut. Hu qal li ma setax jikkonferma l-grad ta' konkors li intuża u dan minkejja li fir-rapport maħruġ mill-uffiċċju tiegħu hemm speċifikat il-grad ta' konkors użat. Qal ukoll li fuq il-post ma setax jivverifika t-travi, xibka, u vireg li intużaw, u lanqas ma seta' jikkonstata jekk il-qatran hux *high load* jew le. Il-perit Attard ikkonferma

¹⁸ A fol. 271 tal-proċess.

¹⁹ A fol. 283 tal-proċess.

li hu m'għamilx testijiet *in situ*, u li hu bbaża l-kalkoli tiegħu fuq dak li qallu l-konvenut u minn dak li kien hemm indikat fil-pjanta tal-post.

Fl-udjenza tal-21 ta' Novembru, 2016 xehed **il-perit Raphael Abdilla**²⁰, li jaħdem fl-uffiċċju tal-perit Henry Attard, li kkonferma li l-istima esebita mill-konvenut saret minnu, u li r-rati użati biex giet iffissata din l-istima huma dawk tas-sena 2016. Lix-xhud sarlu riferiment għall-verżjonijiet differenti tal-istimi għall-bini u t-tlestija tal-blokka inkwistjoni, fejn f'verżjoni waħda l-istima mogħtija hija ta' €101,584, filwaqt li skont il-verżjoni oħra l-ispiza għat-tlestija ta' dawn l-appartamenti kienet fl-ammont ta' €112,000. Ix-xhud ikkonferma li huma ħargu iżjed minn verżjoni waħda tal-istima tax-xogħol involut, u dan minħabba li kien hemm xogħol li l-periti saru jafu bih wara li kienu f'fissaw l-ewwel stima. Rigward il-kwantitajiet ta' konkors użati, ix-xhud qal li dawn ġew determinati permezz ta' kejl meħud mill-pjanta u minn *take-offs* mill-istess rapport li għandha l-Qorti, fejn tkejlet l-iskala u l-kubu. Il-perit Abdilla qal ukoll li hu ma kkonstatax liema grad ta' konkors intuża fuq is-sit. Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-pjanti li abbaži tagħhom l-uffiċċju li jaħdem fih hu ħareġ il-kont, mhumiex iffirmati. Ix-xhud esebixxa l-pjanti b'kitba fuqhom li tindika valuri li abbaži tagħhom inħadmu l-istimi tal-ispejjeż involuti.²¹

Il-kontroeżami tal-perit Raphael Abdilla tkompla fl-udjenza tas-6 ta' Marzu, 2017²², fejn qal li r-rati użati minnu sabiex wasal għall-istima tax-xogħol huma dawk tas-sena 2016, filwaqt li x-xogħlijiet inkwistjoni kienu saru fis-sena 2005. Ix-xhud qal li hu għamel użu minn rati maħruġa minn kuntrattur partikolari²³ sabiex iffissa l-prezzijiet ikkwotati fil-kawża odjerna, u li rigward il-prezz tal-

²⁰ A fol. 286 tal-proċess.

²¹ Dawn il-pjanti jinsabu a fol. 292 sa 299 tal-proċess.

²² A fol. 319 tal-proċess.

²³ Schembri Turnkey Limited.

furnishing works, il-prezz ġie diskuss mal-konvenut. In suċċint, il-perit Abdilla xehed li hu m'għamel l-ebda verifiki tekniċi fuq is-sit, bħalma huwa pereżempju test sabiex jiġi stabbilit il-grad ta' konkors li intuża, u li hu kien wasal għall-istimi tal-prezzijiet abbażi ta' dak li kien qallu l-konvenut. Minn din ix-xhieda rriżulta li mingħajr ma kkonstata xejn b'ċertezza, il-perit Abdilla qagħad fuq dak li qallu l-klijent Bonnett, u jidher ċar li l-istess perit Abdilla ħa l-oġġla valuri u l-oġġla prezzijiet li seta' jieħu. Pereżempju, fir-rigward tal-grad tal-konkors, il-perit Abdilla assuma li intuża konkors tal-grad C25, iżda fl-istess ħin ikkonferma li hu ma stabbilix b'ċertezza il-grad tal-konkors li intuża permezz ta' testijiet *in situ*, iżda qagħad fuq dak li kien qallu l-klijent.

Fl-udjenza tal-5 ta' April, 2017 xehed il-konvenut Bartholomeo Bonett in kontroezami²⁴, li qal li qabel il-kont li ġie ppreparat mill-perit Henry Attard fl-2016, hu ma kienx ipprepara kont ieħor dwar din il-blokka, għalkemm sussegwentement qal ukoll li ma jafx jekk kienx bagħat kont lill-attur. Il-konvenut qal ukoll li ma jiftakarx jekk qattx kien għamel kont tal-*extra works* li qiegħed isostni li għamel. Il-konvenut ikkonferma li l-informazzjoni kollha li ngħatat lill-perit Henry Attard u lill-assistent tiegħu nkisbet minn fuq pjanti originali li kien tah il-perit Joe Falzon, u qal li kien hu li ta l-informazzjoni lill-perit Attard. Għar-rimarka tad-difensur tal-atturi, “[M]ela mill-pjanti ma jirriżultawx *extra-works*”, il-konvenut wieġeb “[S]ewwa”. Lill-konvenut ingibditlu l-attenzjoni għall-fatt li l-pjanti juru d-disinn originali, u ġie mistoqsi minn fejn ġab l-informazzjoni dwar ix-xogħlijiet *extra* li saru, bħall-kejl, il-konkors u l-ħadid użat. Il-konvenut għamel riferiment għall-pjanti esebiti *a fol.* 292, 293 u 294 tal-proċess sabiex jispjega minn fejn jirriżultaw ix-xogħlijiet *extra* li saru minnu, għalkemm jirriżulta li dawn il-pjanti huma *layout plans* u

²⁴ *A fol.* 333 tal-proċess.

mhux pjanti li jelenkaw f'dettall liema huma x-xogħlijiet addizzjonali li saru mill-konvenut. Il-konvenut ikkonferma wkoll li l-pjanti bid-dettall tal-bini li hu mexa magħhom huma dawk li ġew imħejjija mill-perit Falzon fil-bidu tal-proġett u li fuqhom inħareġ il-permess. Ix-xhud insista li kien hemm pilastri u travi addizzjonali li ġew inkorporati fil-binja, u li dan ix-xogħol addizzjonali sar kollu taħt is-sorveljanza tal-perit Falzon. Mitlub jispjega x'inhuma x-xogħlijiet *extra* li saru minnu, il-konvenut qal li kien hemm xibka addizzjonali, u li jekk il-pjanti kif approvati jiġu mmodifikati, dak ix-xogħol addizzjonali għandu jkun hemm ħlas għalih. Il-konvenut ikkonferma wkoll li fil-pjanti li abbażi tagħhom sar il-ftehim tal-appalt, ma kien hemm l-ebda ftehim dwar ix-xibka u l-grad tal-konkos li kellu jintuża, u li l-ftehim li sar bejn il-partijiet lanqas ma jirriżulta mill-pjanti li ġew esebiti. Mistoqsi jekk kienx possibbli li jesebixxi dokumentazzjoni dwar kemm intuża konkos, kemm-il xibka intużat u x'tip ta' xibka nxtrat għas-sit, il-konvenut wieġeb li hu fejn ma jkunx se jithallas ma jzommx dawn it-tip ta' rekords. Lill-konvenut sarlu riferiment għall-fatt li hu semma li ħallas tliet elef Euro (€3,000) sabiex is-sit ġie żvojtat mill-ilma, u ġie mitlub jekk kellux irċevuti għal dan ix-xogħol sabiex ikun jista' jesebihom.

Il-kontroeżami tal-konvenut tkompla fl-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2017²⁵, u dakinhar huwa kkonferma li bejnu u bejn il-mara tiegħu hemm il-komunjoni tal-akkwisti. Ix-xhud ikkonferma li kien hemm għadd ta' xogħlijiet li hu kien intrabat li jwettaq, u li baqgħu ma twettqux. Ix-xhud ikkonferma wkoll li hu għadu fil-pussess tal-appartament fil-blokka inkwistjoni li kien ġie ttrasferit lilu, u li għandu çavetta biex jidhol fl-imsemmi appartament. Qal ukoll li x-xogħol li ma sarx minnu, sar minn George Borg u tħallas minn George Borg

²⁵ A fol. 392 et seq. tal-proċess.

ukoll. Mistoqsi jekk George Borg għandux dritt jirkupra dawk l-ispejjeż, ix-xhud qal li l-attur ikollu jedd jiġbor dawk il-flus “jekk isir il-kuntratt” tal-appartament li kellu jiġi ttrasferit lilu. Il-konvenut ikkonferma wkoll li hu kien għamel mandat ta’ inibizzjoni sabiex iwaqqaf lill-attur milli jagħmel xogħol fil-komun tal-binja.

In riezami, il-konvenut ikkonferma li hu kellu jithallas bit-trasferiment ta’ appartament. Kien hawnhekk li d-difensur tal-konvenut spjega lill-Qorti li l-Qorti tal-Appell kienet annullat il-kuntratt ta’ trasferiment li kien sar bejn il-partijiet, biex b’hekk poġġiet lill-partijiet fil-pożizzjoni li kienu qabel, u dan wara li l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili kienet iddeċidiet il-pendenza li kien hemm bejn il-partijiet favur il-konvenuti. Minkejja kollox, il-kuntratt il-ġdid li kellu jsir bejn il-partijiet, baqa’ ma sarx. Ix-xhud spjega li hu għadu ma tħallasx -

“Le għadni ma ħadt xejn jien. Ħriġt il-flus jien mhux daħħalt. Ħriġt il-flus, materjal, għamilt ix-xogħol, flus tas-sentenzi u għadni ma ħadt xejn, erbatax-il sena wara.”

Konsiderazzjonijiet legali

Permezz tal-proċeduri odjerni il-Qorti qiegħda tintalab mill-atturi tillimita ruħha għal deċiżjoni dwar jekk il-konvenut ikkompletax l-appalt maqbul bejn il-partijiet skont kif gie miftiehem, u dwar jekk il-konvenut għandux jirrifondi l-ispejjeż li saru mill-atturi biex ix-xogħlijiet tlestew minn terzi f’każ li d-deċiżjoni tal-Qorti tkun li l-konvenut ma eżegwixxiex l-obbligazzjonijiet minnu pattwiti. Il-konvenuti min-naħa tagħhom ressqu għadd ta’ eċċezzjonijiet li jeħtieġ li jiġu indirizzati.

Mill-provi li ngiebu quddiem il-Qorti jirrizulta li l-ftehim bejn il-partijiet jirrisali lura għall-15 ta' Settembru, 2005, meta l-atturi appaltaw lill-konvenut għal xogħol ta' demolizzjoni, kostruzzjoni u tlestija ta' blokka appartamenti li nbnew minflok żewġ proprjetajiet li kienu waħda tal-atturi, u oħra ta' qraba tagħhom. Jirrizulta li l-korrispettiv għax-xogħlijiet li kellu jwettaq il-konvenut, inkluż il-*finishes* tal-proprjetà, kellu jithallas permezz tat-trasferiment ta' wieħed mill-appartamenti li kellhom jinbnew minnu, u li t-trasferiment ta' dan l-appartament kien sar, għalkemm sussegwentement kien hemm numru ta' kawzi sabiex dak il-kuntratt ta' trasferiment jiġi rexxiss u dan minħabba li bejn il-partijiet inqalgħet kwistjoni dwar jekk l-appartament kellux jiġi ttrasferit b'sehem indiviż mill-partijiet komuni fil-proprjetà jew le. Lill-Qorti jirrizultalha wkoll li kien hemm deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell dwar dan, li stabbiliet li l-kuntratt ta' trasferiment bejn il-partijiet għandu jiġi annullat, u li l-partijiet għandhom imorru lura għall-istat li kienu fih qabel gie ppubblikat l-att ta' trasferiment, bil-konvenut iżomm il-jedd li jithallas bit-trasferiment ta' appartament favur tiegħu, għalkemm jirrizulta wkoll li minkejja li l-konvenut għadu fil-pussess tal-appartament inkwistjoni, il-kuntratt il-ġdid tat-trasferiment għadu ma sarx, u li l-atturi fil-proċeduri odjerni fetħu wkoll kawża għall-iżgumbrament tal-konvenuti mill-appartament inkwistjoni. Il-Qorti, konxja tad-diversi kwistjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet, għal darb'oħra tenfasizza li dak li hu mitlub minnha hu limitat biss għall-kwistjoni dwar jekk il-konvenut eżegwixxiex ix-xogħlijiet kollha li hu obbliga ruħu li jagħmel skont il-ftehim tal-15 ta' Settembru, 2005, u jekk il-konvenut għandux jirrifondi lill-atturi l-ispejjeż li dawn kellhom jagħmlu sabiex ilestu l-binja kif suppost.

Il-Qorti tqis li in vista tad-diversi punti legali li tqajmu waqt dawn il-proċeduri, li għandha l-ewwel tindirizza l-eċċezzjonijiet imqajma mill-konvenuti sa fejn

dawn ma kinux diġà ġew ittrattati b'sentenzi parzjali li ngħataw minn qrati oħrajn.

Il-konvenuti eċċepew li l-azzjoni odjerna hija preskritta ai termini tal-artikoli 2153 u 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-artikolu 2153 tal-Kap. 16 jirregola azzjonijiet għall-ħlas ta' ħsarat mhux ikkaġunati minn reat, fejn il-legiżlatur stabbilixxa preskrizzjoni ta' sentejn, filwaqt li l-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2156(f) hija dik kwinkwennali u tirregola azzjonijiet għall-ħlas ta' krediti li jkun ġejjin minn operazzjonijiet kummerċjali. Il-konvenuti madanakollu eċċepew ukoll li l-flejjes żejda li kellhom jiżburżjaw l-atturi sabiex ilestu huma x-xogħlijiet li ma kinux tlestew mill-konvenut, kellhom jiġu paċuti ma' xogħol addizzjonali li kien għamel il-konvenut fil-blokka, liema xogħlijiet addizzjonali kienu jikkonsistu fl-installazzjoni ta' xbieki addizzjonali, travi, pilastri, konkos ta' grad ogħla minn dak miftiehem, u xogħol ieħor bħal dan. Għall-finijiet tal-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni, il-Qorti tqis illi l-eċċezzjonijiet imqajma mill-konvenuti huma inkompatibbli ma' xulxin, u waħda tikkancella lill-oħra, u dana *stante* li ma jistax ikun li l-konvenuti min-naħa l-waħda jeċċepixxu li l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi inkwantu għadda ż-żmien li fiha setgħet tiġi promossa, u min-naħa l-oħra jgħidu li l-azzjoni attriċi għadha ħajja tant illi l-Qorti għandha tikkunsidra jekk hux il-każ li l-kreditu tal-atturi jiġi paċut ma' dak li għandu jieħu l-konvenut għall-*extra-works* li allegatament għamel u li għadu ma tħallasx tagħhom. Fis-sentenza fl-ismijiet **Farrugia pro et noe vs. Exalco Holdings Ltd**²⁶, il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi jibda biex jingħad li t-tpaċija sseħħ hekk kif tnejn min-nies ikunu, fl-istess waqt, ukoll debituri ta' xulxin. Kemm hu hekk, din it-tpaċija ssir bis-saħħa tal-liġi wkoll jekk kemm-il darba d-debituri ma jkunux jafu li qiegħda sseħħ. ...

²⁶ P.A., 07.03.2012.

Illi, minbarra dan, it-tpaċija hija meqjusa mil-liġi bħala waħda mill-modi li bihom tintemm obbligazzjoni. Biex isseħħ it-tpaċija, għalhekk, jeħtieġ li jkun hemm obbligazzjoni li toqtol, għal kollox jew f'biċċa, obbligazzjoni oħra kuntrarja. **Dan ifisser li t-tpaċija, meta tiġi eċċepita, tammonta għal stqarrija ta' għarfien tal-obbligazzjoni li kontra tagħha t-tpaċija ssir. Kemm hu hekk, ingħad li t-tpaċija hija ammissjoni tal-obbligazzjoni kuntrarja u twaqqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.**²⁷

Jirriżulta ċar, anki minn dak li qiegħda tistabbilixxi l-preċitata sentenza, li min jeċċepixxi t-tpaċija jkun qiegħed jammetti li hu debitur tal-parti l-oħra²⁸, u għalhekk il-Qorti sejra tiċhad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenuti fejn qegħdin isostnu li l-azzjoni attriċi hija preskritta.

It-tielet eċċezzjoni li permezz tagħha din il-Qorti ntabbet tiddikjara r-rikors promutur null in vista tal-fatt li l-premessi ma ġewx enumerati, giet irtirata mill-konvenuti fil-bidu ta' dawn il-proċeduri, u għaldaqstant din il-Qorti mhix sejra tippronunzja ruħha dwarha.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti hi dwar il-fatt li s-Sinjura Nadia Bonett, mart il-konvenut għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju *stante* li hi ma kinitx parti mill-ftehim ta' appalt maqbul mill-partijiet, u għaldaqstant m'għandhiex titqies li hi marbuta b'obbligi tan-negozju li jiġġestixxi żewġha. Il-konvenuti ma ċċitaw l-ebda dispożizzjoni tal-liġi in sostenn tal-eċċezzjoni tagħhom, għalkemm jidher li kif ġustament issottomettew l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, din l-eċċezzjoni hi bbażata fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1324 tal-Kodiċi Ċivili.²⁹ Huma diversi l-insenjamenti ġurisprudenzjali

²⁷ Enfasi tal-Qorti.

²⁸ Dwar dan il-Qorti sejra tappfondixxi aktar 'il quddiem.

²⁹ Art. 1324 – “Atti normali ta' ġestjoni ta' kummerċ, negozju jew professjoni li jkunu qed jiġu eżerċitati minn parti waħda biss mill-miżżewġin, ikunu vestiti biss f'dik il-parti li fil-fatt tkun qed teżerċita dak il-kummerċ, negozju jew professjoni

tal-Qrati tagħna li jistabbilixxu illi dan l-artikolu tal-liġi huwa eċċezzjoni għar-regola ġenerali stabbilita fl-artikolu 1322 li kull att ta' amministrazzjoni straordinarja eżerċitata minn xi wieħed mill-konjugi, jeħtieġ il-kunsens taż-żewġ partijiet fiż-żwieġ. Fost dawn l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja stabbiliti fl-artikolu 1322(3)(a) hemm l-akkwist, il-ħolqien u t-trasferiment ta' jeddijiet reali fuq beni immobbli. F'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Angele Calleja vs. Claude Calleja**, il-Qorti stabbiliet illi:

“Dan l-Artikolu (l-Art. 1324), fil-fehma tal-Qorti, huwa intiż sabiex jiffaċilita l-atti ta' kull jum ta' negozjant, jew professjonista li ma jistax jippretendi li, f'kull att ta' kummerċ jew negozju, jew fl-eżerċizzju tal-professjoni ta' dak li jkun, ikollu l-ħtieġa tal-preżenza tal-konsorti.”

Il-Qorti kkunsidrat li l-obbligazzjonijiet kuntrattwali li huma l-mertu ta' dawn il-proċeduri, kienu maqbula bejn l-atturi flimkien ma' terzi, li mhumiex parti minn din il-kawża, u l-konvenut waħdu. Jirriżulta wkoll li l-konvenut Bonett hu involut fix-xogħol tal-bini u t-tlestija tal-proprjetajiet, u minkejja li l-korrispettiv fir-relazzjoni odjerna kien jinvolvi t-trasferiment ta' proprjetà immobbli li kellha tiffirma parti mill-assi immobiljari tal-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konvenut u martu, il-kawża odjerna tikkonċerna it-tweqqif ta' kuntratt ta' appalt mill-konvenut li għalih kellu jithallas somma flus, li skont il-pretensjonijiet tal-atturi din is-somma teċċedi ftit aktar minn tnax-il elf Euro, li l-konvenut jippretendi li għandhom jigu paċuti ma' xogħol addizzjonali imwettaq minnu. Il-Qorti qieset li fil-kors ordinarju tan-negozju tiegħu l-konvenut jibni u jlesti l-proprjetà, u l-atti normali ta' ġestjoni tan-negozju tiegħu x'aktarx li rari jinvolvu l-ħlasijiet ta' somom ta' flus li għad li ma jkunux somom kbar, jafu jkunu ammonti konsiderevoli biżżejjed biex ma jibqgħux

anke fejn daww l-atti kieku ma kinux magħmula in relazzjoni ma' dik is-sengħa, negozju jew professjoni kienu jikkostitwixxu amministrazzjoni straordinarja.”

jitqiesu li huma atti marbuta mal-ġestjoni normali tan-negozju tiegħu, imma jkunu atti li jikkostitwixxu 'amministrazzjoni straordinarja' u li għalihom hi meħtieġa l-preżenza tal-parti l-oħra fiż-żwieġ.

Fis-sentenza fl-ismijiet **J&E Griscti Limited vs. Jesmond Sant et**,³⁰ il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“... l-iskop tal-artikolu 1324 intiż biex, fil-konfront tat-terz, il-komunjoni tintrabat anke meta att straordinarju jsir minn konsort wieħed biss, basta li jkun att 'normali' ta' ġestjoni ta' kummerċ (Claudette Gauci vs. Paolo Bonnici Limited et, 9 ta' Ottubru 2003, per Imhallef Tonio Mallia). Għall-kjarezza, qed jiġi rilevat illi hemm atti li jirrikjedu l-intervent taż-żewġ konjugi (l-artikolu 1322 (2)), u hemm ukoll atti li wieħed mill-konjugi jista' jgħib fis-seħħ *uti singuli* (l-art. 1324 jew l-art. 1327 (ċ)). F'dawn l-istanzi, it-terz kreditur huwa legittimat li jissodisfa l-kreditu tiegħu fuq il-beni tal-komunjoni. Dan għar-raġuni illi dawk l-atti jinċidu fuq iċ-cespiti³¹ li jiffurmaw parti mill-patrimonju tal-komunjoni. Naturalment, skont il-liġi, l-istess terz kreditur huwa ulterjorment tutelat billi *in subordine* idur fuq il-beni personali ta' dak biss fost il-konjugi li għamel in-negozju u ndaħal għar-responsabbiltà kontrattwali diretta. Jiġi allura illi r-raġel jirrispondi għad-dejn *de quo*, mhux biss bis-sehem tiegħu mill-komunjoni imma anke bil-beni tiegħu proprji, mentri l-mara hija biss responsabbli sal-konkorrenza ta' sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti.”

Għaldaqstant huwa ċar għall-Qorti li in vista tal-fatt li l-konvenuta Nadia Bonett bħala mart il-konvenut Bartolomeo Bonnett tista' tinzamm responsabbli għall-kreditu pretiż mill-atturi sal-konkorrenza ta' sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti, hija m'għandhiex tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju f'dawn il-proċeduri.

Il-konvenuti ressqu eċċezzjoni dwar l-interess ġuridiku tal-atturi sabiex jippromwovu azzjoni ta' din ix-xorta. Il-Qorti tinnota li l-persuni kollha li xehdu

³⁰ Appell Ċivili (Inferjuri), 10.01.2007.

³¹ Li tfisser sors ta' dħul.

quddiemha waqt li l-atturi kienu qegħdin iressqu l-prova dwar ix-xogħlijiet imwettqa minnhom fil-komun tal-blokka appartamenti inkwistjoni, ilkoll xehdu li huma tqabbd u jagħmlu x-xogħol minn George Borg, u li l-ħlas għax-xogħol li sar minnhom, gie effettwat minn George Borg. Lill-Qorti għaldaqstant jirriżultalha li hu evidenti li l-atturi għandhom interess ġuridiku li jippromwovu l-kawża odjerna.

L-eċċezzjoni dwar is-soprasessjoni giet deċiża fil-bidu ta' dawn il-proċeduri, permezz ta' deċiżjoni mogħtija fit-12 ta' Ottubru, 2012. L-eċċezzjonijiet l-oħra mogħtija mill-konvenuti dwar il-fatt li hemm kawzi oħra pendenti bejn il-partijiet, din il-Qorti mhix ser tidhol fihom u dan in vista tal-fatt li l-proċeduri 244/07 kien hemm eżitu finali dwarhom mill-Qorti tal-Appell li stabbiliet li l-kuntratt ta' trasferiment bejn il-partijiet għandu jigi rexxiss u li l-partijiet għandhom jirrivertu għall-istat li kienu fih qabel iffirmaw il-kuntratt, bil-jeddijiet tal-konvenut li jirċievi l-appartament li ftiehem dwaru mal-atturi bħala korrisspettiv jibqgħu mhux mittiefsa, filwaqt li l-proċeduri bin-numru ta' referenza 501/07 ġew ċeduti mill-konvenuti.

Il-konvenuti eċċepew ukoll li l-konvenut ma setax ikompli bix-xogħlijiet konsegwenza tal-fatt li l-atturi bdew proċeduri legali kontrih sabiex jannullaw il-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà li kienet il-korrisspettiv jew il-ħlas li hu kellu jieħu għax-xogħol imwettaq minnu. Għall-Qorti huwa ċar, anki minn dak li qegħdin jeċċepixxu l-konvenuti b'eċċezzjoni bħalma hi din, li l-konvenut qiegħed jammetti hawnhekk li hu ma eżegwiex ix-xogħlijiet kollha kif miftiehma mal-atturi. Waqt il-kontroezami li sar lill-konvenut fl-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2017, dan ammetta għal diversi drabi li hu ma kompliex ix-xogħol appaltat mill-atturi, u ttenta jagħti ġustifikazzjoni għal dan billi qal li kienu l-atturi li fetħu l-kawża biex jigi rexxiss il-kuntratt tat-trasferiment tal-

appartament li hu kellu jirċievi bħala korrispettiv, u li kien meta nfetħet il-kawża għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-appartament li l-konvenut iddeċieda li ma jkomplix jeżegwixxi x-xogħlijiet ikkontrattati minnu. Mhux talli rriżulta li l-konvenut waqaf milli jkompli bix-xogħol fuq is-sit sabiex ilesti l-blokka, talli jirriżulta li hu talab, u l-Qorti laqgħet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li permezz tiegħu waqqaf lill-atturi milli jkomplu bl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet li ma kienx lesta hu.

Għall-Qorti r-raġuni mogħtija mill-konvenut bħala ġustifikazzjoni għall-fatt li hu ma komplix iwettaq l-inkarigu fdat lilu, hija waħda li din il-Qorti ma tistax tilqa', speċjalment meta jirriżulta mill-provi li minkejja d-diversi kawżi bejn il-partijiet, u minkejja li saħansitra kien hemm deċiżjonijiet li ngħataw mill-Qorti tal-Appell, il-konvenut għadu fil-pussess tal-proprjetà li kellha tingħatalu bħala korrispettiv, u din il-proprjetà ilha f'idejh saħansitra minn meta hu kien għadu qiegħed jibni l-blokka inkwistjoni, u għalhekk minn ferm qabel ma hu kellu jwettaq b'mod sħiħ l-inkarigu fdat lilu, dak li jibni u jlesti l-istruttura li kellha titla' minflok il-bini li ġie demolit. Il-Qorti qiegħda tikkonsidra din l-eċċezzjoni mogħtija mill-konvenut flimkien mal-ewwel talba tal-atturi, fejn il-Qorti ntabbet tiddikjara li l-konvenut ma onorax l-obbligi kontrattati minnu, *stante* li din l-eċċezzjoni u l-ewwel talba tal-atturi huma marbuta intrinsikament ma' xulxin, u filwaqt li qiegħda tiċhad din l-eċċezzjoni tal-konvenut, qiegħda tilqa' l-ewwel talba attriċi *stante* li jirriżulta li huwa minnu, kemm mill-provi kif ukoll mill-ammissjoni tal-konvenut, li hu naqas milli jonora l-obbligi kontrattati minnu bil-ftehim ta' appalt inkwistjoni.

Illi l-aħħar eċċezzjoni tal-konvenut tinvolvi l-pretensjoni mressqa minnu għal tpaċija ta' dak dovut minnu lill-atturi mal-ammont li hu jippretendi li għandu

jedd għalih in vista tax-xogħlijiet addizzjonali allegatament imwettqa minnu waqt il-bini tal-blokka inkwistjoni. Il-Qorti għamlet analiżi akkurata ta' din il-pretensjoni tal-konvenuti, li saret prova tagħha permezz tax-xhieda ta' żewġ periti Attard u Abdilla li ġew inkarigati mill-konvenuti, li però ma kinux involuti fl-ebda stadju tat-twettiq ta' dan il-proġett, u li t-tnejn li huma xehdu li minkejja li marru fuq il-post ma kkonfermaw xejn minn dak li qalilhom il-konvenut b'mod tekniku, u li minflok straħu fuq dak li qalilhom il-konvenut, biex ħejjew ir-rapport li tressaq f'dawn il-proċeduri in sostenn tal-pretensjonijiet tal-konvenuti. Il-Qorti tirrimarka wkoll li minkejja li l-konvenuti ressqu l-pretensjoni tagħhom għal tpaċija fil-forma ta' eċċezzjoni, huma ma għamli l-ebda kontrotalba f'dan is-sens, u dan minkejja li kellhom kull jedd li jagħmlu dan kontestwalment mar-Risposta Maħlufa mressqa minnhom. Il-Qorti kkunsidrat li l-ammonti pretiżi mill-konvenut bħala spejjeż li hu jippretendi li għandhom jiġu rifiużi lilu mingħand l-atturi, ma tressqet l-ebda prova oġġettiva tagħhom, bħal pereżempju prova dokumentarja tal-grad tal-konkos li intuża, tat-tip ta' xibka li intużat, u tax-xogħol l-ieħor kollu li l-konvenut qiegħed jippretendi li jiġi paċut mal-ispejjeż li qegħdin jitolbu l-atturi. Inoltre, il-periti Attard u Abdilla li ħejjew ir-rapport li ġie esebit mill-konvenuti, it-tnejn xehdu li huma m'għamli l-ebda testijiet xjentifiċi sabiex jistabbilixxu jekk dak li qalilhom il-konvenut kienx minnu jew le, u minflok straħu fuq l-informazzjoni mogħtija lilhom mill-konvenut. Jirriżulta wkoll li minkejja li l-konvenut waqaf mix-xogħol fl-2005, ir-rapport esebit f'dawn il-proċeduri b'elenku tal-ispejjeż marbuta max-xogħlijiet addizzjonali allegatament magħmula minnu, sar fis-sena 2016, kważi 11-il sena wara li hu kien waqaf jaħdem fuq il-proġett inkwistjoni, u dan meta jirriżulta li f'medda

ta' ħdax-il sena, il-konvenut qatt ma ressaq xi talba formali lill-atturi għall-ħlas lilu ta' dawn ix-xogħlijiet addizzjonali allegatament imwettqa minnu.

Fis-sentenza già ċċitata fl-ismijiet **Farrugia pro et noe vs. Exalco Holdings Ltd**, intqal ukoll illi:

“Illi t-tpaċija tista' titqies bħala ħlas reċiproku li jitfi ż-żewġ obligazzjonijiet (jekk ikunu ndaqs) fl-istess waqt. Jekk kreditu wieħed ikun akbar mill-ieħor, it-tpaċija sseħħ sal-ammont tal-anqas wieħed u l-obbligazzjoni tibqa' skont kemm l-akbar kreditu jkun jisboq lil dak li jkun iċken.

Illi l-liġi tagħna tagħraf żewġ għamliet ta' tpaċija: dik *ex lege* u dik konvenzjonali, li ma toqgħodx għar-regoli tal-ewwel forma, imma tiddependi biss mir-rieda tal-partijiet li jiftehmuha. Biex tista' sseħħ it-tpaċija legali jeħtieġ jintwera li (a) jkun hemm żewġ djun fl-istess waqt (ukoll jekk mhux tal-istess qies jew valur), (b) li jirreferu għal tnejn min-nies li huma debitur u kreditur reċiprokament ta' xulxin, (ċ) li jkunu omoġenji (jiġifieri jkollhom bħala oġġett il-ħlas ta' flus jew ħaġa oħra funġibbli); (d) li jkunu likwidi jew jistgħu jkunu likwidati bla taħbit kbir u jkunu ċerti wkoll f'dik li hija kwantità u (e) li d-djun ikunu dovuti jew jistgħu jintalbu.”

F'dan il-każ l-atturi mhumieq jaqblu li huma għandhom iħallsu lill-konvenut tax-xogħlijiet addizzjonali allegatament imwettqa mill-konvenut. In vista tan-nuqqas ta' prova dwar iċ-ċertezza ta' dan id-dejn li l-konvenut qiegħed jippretendi l-ħlas tiegħu, il-Qorti mhix tilqa' l-eċċezzjoni li għandu jkun hemm tpaċija kif qiegħed jippretendi l-konvenut.

Hekk stabbilit li l-konvenut naqas milli jonora l-inkarigu li hu kien ikkontratta mal-atturi, jifdal biss li din il-Qorti tindirizza t-tieni u t-tielet talba tal-atturi, li permezz tagħhom dawn qegħdin jitolbu li l-Qorti tistabbilixxi illi huma konsegwentement sofrew danni, kif ukoll talbu l-likwidazzjoni tad-danni skont il-provi mressqa minnhom fir-rigward.

F'deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Mekanika Limited vs. Eurobyte Limited**³², il-Qorti qalet:

“ ... Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi haġa u ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jigifieri, il-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jigifieri, id-debitur tal-obbligazzjoni) (Art. 1127 tal-Kap. 16).

Kreditur ta' obbligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel (P.A. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet **Galea vs. Calleja** (Kollez. Vol: **XXXVI.ii.578**)), u f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mgarrba minħabba dak in-nuqqas (Kumm. 13.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet **Petroni vs. Petroni noe** (Kollez. Vol:**XXXVI.iii.629**)), liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun garrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment.

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huwa t-telf imgarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef (Art. 1135 tal-Kap. 16) sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1137 tal-Kap. 16).

Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni mgarrbin mill-kreditur li huwa obligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed seta' jobsor li jiggarbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni (Art. 1136 tal-Kap. 16).

...

Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bil-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja (Art. 1132(1) tal-Kap. 16). Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jgarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-esekuzzjoni (Art. 1133 tal-Kap. 16). Biex jeħles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu kawża ta' haġa barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' aċċident jew forza magħguri (Art. 1134 tal-Kap. 16).

...

³² P.A., 10.11.2010.

Meta parti f'kuntratt tonqos li twettaq dak li ntrabtet bih, trid tħallas lill-parti l-oħra d-danni. Hawnhekk jidhlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1640 (3), 1125 u 1135 tal-Kodiċi Ċivili.

Illi jkun xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma dawk ta' sura kontrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mgarrba turi li batiet minħabba l-ksur kontrattwali tal-parti l-oħra, u m'għandhomx ikunu għodda ta' kastig jew penali kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mgarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti (App. Kumm. 15.12.1952 **Calleja noe vs. Mamo pro et noe**, (Kollez. Vol: **XXXIV.i.367**)).”

L-atturi qegħdin jippretendu li jiġu rimoborsati mill-konvenuti is-somma ta' €12,320.54, l-ammont tal-ispejjeż li huma kellhom jagħmlu sabiex lestew il-partijiet komuni wara li l-konvenut naqas milli jkompli bl-inkarigu tiegħu, liema spejjeż huma dawk elenkati f'*fol.* 109 tal-proċess. Il-Qorti kkunsidrat l-eleku iddettaljat ta' dawn l-ispejjeż. Kwantu għall-ammont ta' €2,329.37 bħala depożitu għat-taraġ, irrizulta li 70% ta' din l-ispiza biss kienet għall-parti tat-taraġ li kien obbliga ruħu li jagħmel il-konvenut. Għalhekk l-ispiza għall-parti tat-taraġ li kellu jagħmel il-konvenut u li kellha ssiru minflok mill-atturi, hija ta' €1,630.56. Kwantu għat-talba għall-ħlas tal-ispiza ta' €90.84 għall-*gutter* jidher li din mhijiex ġustifikata għax l-attur stess ikkonferma fix-xhieda tiegħu li x-xogħol tal-*gutting* ma kellux isir mill-konvenut Bartholomeo Bonett. L-ispejjeż ta' €1,281.15 u €628.93 relatati mat-taħmil tal-bir eżistenti jirrizulta li huma ġustifikati, *stante* li anki minn dak li xehed il-perit Joe Falzon jirrizulta li l-bir li kellu jitħaffer mill-konvenut baqa' ma tħaffirx, iżda minflok kellu jitnaddaf u jitħammel bir eżistenti li kien hemm fuq is-sit. Il-Qorti tqis li l-ispejjeż tas-senserija li tħallsu lil Żaren Baldacchino m'għandhomx jitħallsu mill-konvenuti, *stante* li dawn ma kinux parti mill-inkarigu tal-konvenut Bartholomeo Bonett, u minn imkien ma jirrizulta li bejn il-partijiet kien hemm

ftehim dwar xi senserija li kellha titħallas. Barra minn hekk il-Qorti tqis li l-ispejjeż kollha li tħallsu għaż-żebgħa lil ċertu Karim u lil Ray Farrugia, huma ġustifikati (€160.72, €815.28, €74.29, €600, €233, €350, €480, €500, €42 u €500). Il-Qorti tqis li huma ġustifikati wkoll l-ispejjeż tal-*aluminium* tat-taraġ (€2,610) u tal-irħam (€865) li l-konvenut kien obbliga ruħu li jinstalla u li baqa' ma nstallax. Il-ħlasijiet lil Louis *electrician*, u l-ħlas li sar lil V. Fabri tad-dawl misluf mingħandu ma jirriżultax li kienu parti mill-inkarigu mogħti lill-konvenut u għalhekk il-Qorti tqis li l-atturi m'għandhomx jedd jippretendu r-rifużjoni tagħhom.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll il-pretensjoni tal-atturi għar-rifużjoni tal-kirjiet li huma tilfu tul iż-żmien kollu li fih il-konvenuti żammewhom milli jlestu l-partijiet komuni tal-blokka, u filwaqt li tifhem li l-kwistjonijiet bejn il-partijiet twalu, jirriżulta li l-atturi dejjem kellhom il-pussess tal-proprjetajiet mibnija f'idejhom, ħlief għall-appartament numru 2 li kien laħaq ġie ttrasferit lill-konvenuti, u kienu liberi li jagħmlu bihom dak kollu li xtaqu, tant li appartament minnhom, dak bin-numru 1, inbiegħ lil terzi. Jirriżulta wkoll li l-atturi kienu liberi li jkomplu jlestu l-appartamenti minn ġewwa, anki fiż-żmien li fih kienu inibiti milli jlestu l-komun tal-appartamenti, u li assolutament ma kien hemm xejn x'izommhom milli jikru l-proprjetajiet lil terzi, bħalma jirriżulta li xejn ma żammhom milli jbiegħu appartament lil terzi. Għaldaqstant tqis illi t-talba tal-atturi għar-rifużjoni tal-ispejjeż tal-kera li huma tilfu tul is-sitta u għoxrin xahar li matulhom ma setgħux ilestu l-komun ta' din il-blokka bini, mhix ġustifikata.

Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-ispejjeż li saru mill-atturi sabiex lestew ix-xogħlijiet li kien marbut li jagħmel il-konvenut, jammontaw għal għaxart elef, seba' mija u sebghin Euro u tlieta u disghin ċenteżmu (€10,770.93).

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

- 1. Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;**
- 2. Tilqa' t-talbiet tal-atturi u tillikwida d-danni sofferti minnhom fl-ammont ta' għaxart elef, seba' mija u sebghin Euro u tlieta u disghin ċenteżmu (€10,770.93);**
- 3. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linja ta' danni, bl-imghaxijiet legali mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv.**

Spejjeż tal-kawża a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.