



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 490/1993/2

Philip Andrew Ransley, Umberto u Paola konjugi Marchetti u Ann Constance Illingworth gia Roberts u Dottor Malcom Shackleton Illingworth, kif ukoll Joseph Grech Sant fil-kwalita tieghu ta' direttur tas-socjeta' Vermar Investments Limited ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess kif debitament awtorizzat u dan ta' l-ahhar ghal kwalunkwe interess li jista' jkollu.

vs.

Emanuel Coleiro w John Mizzi fil-kwalita' taghhom ta' Diretturi tas-socjeta' M.M.C. Limited ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-istess kif debitament awtorizzati.

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha is-socjeta' attrici ppremettiet illi:

Peress illi b'kuntratt tal-31 ta' Lulju, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard hawn anness u mmarkat bhala dokument "A" l-attur Philip Andrew Ransley akkwista mis-socjeta' konvenuta l-appartament internament markat numru 5 f'shell form fil-livell tat-tielet sular formanti parti mill-blokk ta' appartamenti li jgib n-numru 144 Tower Road, Sliema w il-car parking space internament immarkat bin-numru 12 fil-livell tal-garage sotterranju taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt;

U peress illi b'kuntratt tat-28 ta' Frar, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat bhala dokument "B" l-atturi Umberto w Paola Marchetti akkwistaw minghand Vermar Investments Limited li minn naha taghha b'kuntratt tat-28 ta' Settembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza hawn anness u mmarkat Dokument "C", hija akkwistat minghand is-socjeta' konvenuta l-appartament internament immarkat bin-numru 8 fil-livell tar-raba' sular fil-blokk ta' appartamenti li jgib numru 144 Tower Road, Sliema kif ukoll il-car parking space internament immarkat numru 7 formanti parti mill-garage sotterranju ghall-imsemmi blokk ta' flats u dan taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt Dokument "D";

U peress illi s-socjeta' konvenuta talbet il-bejgh subbasta tal-fuq imsemmija propjeta' ta' l-atturi permezz ta' proceduri rispettivi 80/92, 73/92, u 75/92 quddiem din l-Onorabbli Qorti w dan ghall-hlas tal-krediti minnha pretizi a tenur tal-fuq imsemmija kuntratt Dokumenti "A", "B", "C" u "D";

U peress illi l-atturi talbu s-sospensjoni tal-proceduri tas-subasta stante illi dawn huma intempestivi ghaliex is-socjeta' konvenuta ma adempietx ruhha mal-obbligi minnha assunti fil-fuq imsemmija kuntratti partikolarment pero' mhux esklussivament fit-tkomplija tal-partijiet komuni

ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti f'144 Tower Road, Sliema kif ukoll minhabba l-fatt illi whud mix-xogholijiet li tlestew ma sarux skond l-ispecificazzjonijiet miftehna w in oltre xi xogholijiet ohra ma sarux skond is-sengha w l-arti kif jidher mir-rapport redatt mill-Perit Arkitett Spridione Galea hawn anness u markat bhala Dokument "E";

U peress illi minhabba li s-socjeta' konvenuta ma lestietx il-partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti f'144, Tower Road, Sliema kif kienet obbligata li taghmel kif ukoll minhabba n-nuqqas ta' esekuzzjoni ta' xogholijiet ai termini ta' l-istess kuntratti w mhux skond is-sengha w l-arti l-atturi soffrew danni;

U peress illi l-konvenuti nomine gew interpellati biex jadempixxu l-obbligu taghhom minnhom assunti ai termini tal-fuq imsemmija kuntratti w biex jersqu ghal likwidazzjoni u hlas ghad-danni pero' baqghu inadempjenti;

Jghidu l-konvenuti nomine, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neccessarja w opportuna, ghaliex din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi m'ghandhiex:

(1) tiddikjara w tiddeciedi li l-common parts ta' l-appartamenti tal-blokk f'144, Tower Road, Sliema ma gewx kompletati skond kif il-konvenut nomine obbligaw ruhhom li jaghmlu a tenur tal-kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard tal-31 ta' Lulju, 1989 u ta' l-4 ta' Mejju, 1990 u tat-28 ta' Settembru, 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor John Bisazza w ghadhom mhux hekk kompletati sal-lum;

(2) tiddikjara u tiddeciedi li xi xogholijiet fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti f'144, Tower Road, Sliema ma sarux skond l-ispecificazzjonijiet mifthema kif ukoll ma sarux skond is-sengha w l-arti;

(3) konsegwentement tiddikjara w tiddeciedi li l-krediti pretizi mill-konvenut nomine kif rizultanti mill-fuq imsemmija kuntratti huma intempestivi minhabba n-nuqqas taghhom li jadempixxu l-obbligi taghhom kif fuq inghad;

(4) konsegwentement tiddikjara u tiddiciedi l-atti tas-subbasta numri 73/92, 75/92, u 80/92 quddiem din il-Qorti fl-ismijiet “Emanuel Coleiro et noe vs. Joseph Grech Sant”; “Emanuel Coleiro et noe vs. Av. Dottor Stefan L. Frendo nomine” u “Emanuel Coleiro et noe vs. Philip Andrew Ransley” huma nulli w inattendibbli u dan minhabba l-intempestivita fuq imsemmija;

(5) tikkundanna lill-konvenut nomine sabiex ghas-spejjez taghhom u fi zmien qasir u perentorju ffissat minn dan l-istess Qorti huma jikkompletaw u jaghmlu x-xogholijiet li obligaw ruhhom li jaghmlu skond l-ispecificazzjonijiet mifthiema u jirremedjaw ix-xoghol li ma sarx skond is-sengha w l-arti u dan taht id-direzzjoni ta' perit/i nominandi;

(6) Fin-nuqqas ta' ottemperanza da parti ta' l-istess konvenuti nomine tawtorizza lill atturi biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet rimedjali w tat-tkomplija fil-partijiet komuni fil-blokk ta' appartamenti 144, Tower Road, Sliema ghas-spejjez tal-konvenut nomine w taht id-direzzjoni ta' perit/i nominandi u taht kwalunkwe provvedimenti iehor li din l-istess Qorti joghobha taghti skond kif jidhrilha xierqa w opportuni fic-cirkostanzi tal-kaz;

(7) tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti nomine huma responsabbli ghall-hlas tad-danni minhabba l-inadempjenza ghat-tkomplija tax-xogholijiet kif kienu obligati jaghmlu ai termini tal-kuntratti fuq imsemmija, u minhabba x-xogholijiet li ma sarux skond is-sengha w l-arti;

(8) tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bzonn bl-opera ta' perit/i nominandi;

(9) tikkundanna lill-konvenuti nomine jhallsu lill-atturi kull wiehed/wahda minnhom dawk id-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tal-10 ta' Lulju 1991 u ta' l-atti tas-subbasta 73/92, 75/92, u 80/92 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti nomine ghas-subizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-atturi a fol.3 tal-process:

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti nomine a fol. 47 tal-process fejn eccepew:

Fl-ewwel lok illi l-eccipjenti nomine m'ghandhom ebda rapport kontrattwali, u konsegwentement ebda rapport guridiku, mal-atturi Umberto u Paola konjugi Marchetti, u b'hekk huma ghandhom jigu liberati fil-konfront ta' dawn iz-zewg atturi.

Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, illi l-azzjoni attrici hi nulla stante li fil-kaz odjern m'hijiex ammessa l-azzjoni kollettiva.

Fit-tielet lok u bla pregudizzju ghal premess, l-eccipjenti nomine ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tal-hames, is-sitta, is-seba', it-tmienja u d-disa' domandi tal-atturi stante l-istess domandi ma jinkwadrawx guridikament fl-azzjoni proposta mill-atturi.

Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-ammonti minnhom rispettivament dovuti lis-socjeta' konvenuta huma esigibbli, u b'hekk la darba tali ammonti ma thallsux, l-eccipjenti nomine huma ntitolati jipprocedu ghall-esekuzzjoni tal-krediti taghhom kontra l-atturi, kollox kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salve eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuti nomine a fol.48 tal-process.

Rat is-sentenza preliminari taghha a fol. 68 et seq. tal-process;

Rat is-sentenza tal-Appell deciza fid-29 ta' Jannar, 1997 (a fol. 127 et seq);

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet tas 26 ta' Gunju, 1995 a fol 138 li bih gie nominat il-Perit Rene Buttigieg biex jirrelata dwar il-lanjanzi tal-atturi in konnessjoni ma' nuqqas ta' xogholijiet fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti 144, Tower Road, Sliema, bil-basement u jirrelata jekk l-obbligi kuntrattwali assunti minn M.M.C. Limited gewx adempiti.

Rat rat in-nota ta' cessjoni ta' l-atturi Ann Constance Illingworth u zewgha Dottor Malcolm Shackleton Illingworth, ipprezentata fis-seduta tat-22 ta' Frar 2000, a fol.172 tal-process;

Rat li sussegwentement il-konjugi Marchetti u s-socjeta` Vermar Investments Limited, iddikjaraw f'seduta ta' gbir ta' provi quddiem il-Perit Tekniku AIC Rene Buttigieg, precizament fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2002, illi huma cedew dawn l-atti sa fejn jirrikorru lilhom, in konfront tal-konvenuti, stante tranzazzjoni.

Rat ukoll il-verbal tal-25 t'Ottubru, 2004 a fol. 220 fejn Dr. Aldo Vella fil-patrocinju tal-konvenuti, informa lill-Qorti li l-istess konvenuti kienu transigew mal-atturi kollha hlief ma' Philip Andrew Ransley.

Tikkunsidra

Il-Qorti issa jonqosha tindirizza biss il-mertu tal-kawza odjerna stante illi hemm diga decizjoni finali rigward it-tliet eccezzjoniet illi tqajmu in linea preliminari. Jibqghu vigenti biss kontra s-socjeta` konvenuta, it-talbiet tal-attur Ransley u ghalhekk din il-Qorti tillibera lis-socjeta` konvenuta fil-konfront tal-atturi Marchetti, Illingworth u Vermar Investments Limited.

Il-fatti

Is-socjeta` M.M.C. Limited permezz ta' kuntratt ta' self u bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard datat 31 ta' Lulju, 1989, ittrasferiet lill-attur Philip Andrew Ransley l-appartament internament immarkat numru hamsa fil-korp ta' appartamenti flimkien esternament numerati 144, fi Triq it-Torri, Tas-Sliema. Inkluz fil-bejgh kien il-car parking

space internament markat bin-numru 12 formanti parti minn garaxx sotterran, sottopost għall-korp ta' appartamenti imsemmi. Dan il-bejgh sar versu l-prezz ta' Lm39,500, minn liema ammont, il-kompratur u cioè l-attur, zamm is-somma ta' Lm10,000 li kellha tithallas mat-tlestija tax-xogholijiet fil-partijiet komuni tal-blokk hekk kif specificati fl-istess kuntratt.

Illi s-socjeta` konvenuta intavolat proceduri gudizzjarji sabiex tigi mħallsa l-ammont li kien għadu dovut lilha mill-attur. L-attur min-naha tiegħu isostni illi x-xogholijiet pattwiti kienu għadhom ma tlestewx u għaldaqstant il-proceduri kontrih kienu intempestivi. Il-kuntratt citat f'dan ir-rigward jistipula: *"...The balance that is ten thousand maltese lira (Lm10,000) shall be paid by the purchaser to vendor without interest on the completion of all common parts as herein provided..."*

L-obbligi tas-socjeta M.M.C. Limited għat-tlestija tal-partijiet komuni tal-blokk huma naxxenti mill-klawzoli numerati 6, 12, 13, 14, 16 tal-kuntratt citat u d-dokument anness mal-kuntratt u mmarkat bħala Dokument C. Dan id-dokument jinsab esebit a fol. 6 tal-process. Il-klawzoli relattivi qegħdin jigi citati hawn taht:

"6. Vendor undertakes at his expenses to install a fully operational pump and water tank to be fixed at ground floor level to be used by the purchaser in common with others.

12. Vendor undertakes to roof the said block of flats and to render the same waterproofed by not later than the thirty first (31st) day of January of the year one thousand nine hundred and ninety (1990).

13. Vendor likewise undertakes to complete the common parts as specified in the annexed Document C and in particular the installation of the lift, water, electricity and drainage by the thirtieth (30th) day of April of the year one thousand nine hundred and ninety (1990).

14... The parties do hereby agree that vendor shall at his own expense install the electrical system and plaster all walls of the subterranean garage.

16. The vendor hereby declares that the said flat, common parts and subterranean garage have been constructed in accordance with the permits of the competent authorities and with all other building and sanitary laws and regulations and he further declares to have completed the said flat in shell form as above described with the utmost diligence and workmanship and using the best materials."

KONSIDERAZZJONIJIET

L-attur allega illi diversi mix-xogholijiet li kellhom jitwettqu mis-socjeta` konvenuta jew ma sarux, jew ma sarux skond l-arti u s-sengha. Il-Qorti ser tikkonsidra kull wahda mill-ilmenti ta' l-attur, u tiddeciedi jekk humiex gustifikati, wara li tikkunsidra wkoll dak illi kkonstata l-Perit Tekniku mill-accessi li zamm fuq il-post u mill-provi mressqa quddiemu.

1. Il-bieb ta' barra tal-blokk m'huwix aluminium storm door.

Skond il-kuntratt bejn il-partijiet il-bieb ta' barra tal-blokk kellu jkun "Aluminium front door (Storm door)". Mix-xhieda tal-attur jirrizulta illi "dan ghamluh jinfetah il-gewwa, u x'jigri bil-gust qawwija tar-rih li jkun hemm, dan jidhol u jtajjar kull m'hemm, infatti qalghalna l-false ceiling." Jirrizulta mir-rapport tal-perit tekniku illi dan il-bieb gie rimpjazzat b'iehor u ma giex modifikat biex iservi ghall-uzu li ghalih kien previst meta twahhal.

2. It-tieni bieb ta' gewwa m'ghandux automatic security lock u jinsab fi stat ta' manutenzjoni hazin hafna.

Dan il-bieb, fil-mori tal-kawza, inbidel u sar wiehed tal-oak illi jinfetah il-barra. L-attur xehed illi dan il-bieb il-gdid sar a spejjez tas-sidien tal-appartamenti. Huwa qal illi nefqu xi Lm400 / Lm500 biex ghamlu dan il-bieb. Il-Qorti tirrileva illi ma ngabet l-ebda ircevuta bhala prova ta' kemm sewa dan il-bieb, u ghalhekk il-valur tieghu jibqa' wiehed mhux likwidabbli.

3. Il-kaxxi tal-ittri huma kbar wisq

Il-kaxxi tal-ittri twahhlu mis-socjeta` konvenuta izda r-residenti rawhom kbar wisq. Joseph Mizzi in rapprezentanza tas-socjeta` konvenuta xehed illi *“Huma pprovdew il-kaxex tal-ittri, li dwarhom ma kien hemm l-ebda indikazzjoni ta’ daqs, li pero` gew mibdula mir-residenti.”* Il-Qorti hija sodisfatti illi rigward il-kaxxi tal-ittri, is-socjeta` konvenuta qdietet l-obbligi taghha naxxenti mill-kuntratt ta’ bejgh, stante illi dan ma specifika il-qies ta’ l-istess kaxxi tal-ittri, u stante illi dawn minkejja d-daqs taghhom kienu qeghdin jaqdu l-iskop taghhom. Billi r-residenti m’ghogbuhomx u biddlu l-istess kaxxi, anzi biddluhom darbtejn, dana m’ghandhiex tbaghtieh is-socjeta` konvenuta.

4. Il-lift mhux ta’ sitt persuni

Il-partijiet kienu ftiehem illi l-lift kellu jkollu kapacita ta’ sitta min-nies. L-atturi kollha qablu fix-xieghda taghhom illi l-lift ma kellux din il-kapacita ghaliex kien jesa bejn erbgha u hamsa min-nies. Dan m’huwiex kontradett mis-socjeta` konvenuta. Ir-rapprezentanti ta’ l-istess socjeta` ikkonfermaw dan l-ilment u qalu illi l-kabina hija ta’ sitta min-nies izda l-mutur huwa ta’ hamsa, dan ghaliex is-sidien kienu mghagglin biex jidhlu fil-post u l-fornitur ma kellux mutur ta’ lift ghal sitt persuni.

5. Il-lift m’ghandux sistema ta’ emergenza

L-attur u r-residenti l-ohra xehdu illi s-sistema t’emergenza ta’ l-istess lift ma kienitx tiffunzjona sew jew inkella qatt ma twahhlet. Jirrizulta anke mill-ahhar access mizmum mill-Perit Tekniku, illi fil-mori tal-kawza, dan id-difett gie korrett u illum il-lift ghandu s-sistema tal-emergenza kif rikjest.

6. Il-lift ma jibqax tiela sa fuq il-bejt

Skond il-ftehim bejn il-partijiet, gie specifikat illi kellu jkun hemm lift *“to all floors including roof level and basement.”*

Dana ma sarx hekk u r-residenti m'ghandhomx access ghall-bejt permezz tal-lift. Il-konvenuti jargomentaw illi l-lift ma kienx hemm ghalfejn isir sal-bejt ghaliex l-attur m'ghandux dritt ta' access ghall-bejt hlief ghal ragunijiet ta' manutenzjoni tat-tank tal-ilma. Din il-Qorti tirrileva illi dan l-argument huwa nfondat ghaliex il-ftehim dwar ix-xogholijiet pendenti sar kontestwalment mal-kuntratt tal-bejgh. Il-vendituri kienu jafu xi drittijiet qeghdin jittrasferixxu rigward il-bejt, u xorta wahda promettew illi l-lift kellu jasal sal-bejt. Il-ftehim kien car u ghaldaqstant ma setghux immorru lura minnu. Ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma illi dan l-ilment tal-attur huwa gustifikat.

7. Targa bix-xifer imkisser

L-attur ilmenta illi hemm targa bejn it-tielet u r-raba' sular bix-xifer imkisser. L-attur jghid li l-hsara giet ikkawzata mill-impjegati tal-konvenut waqt li kienu qed itellghu bieb fuq il-bejt. Il-konvenut jghid li l-hsara giet ikkawzata mill-attur stess waqt li kien qed idahhal l-ghamara tieghu. Din il-Qorti hija tal-fehma illi t-targa tal-irham originarjament sar sewwa, u t-targa inkisret mill-istess utenti tal-blokk, mhux necessarjament mill-attur.

8. Il-gonta fl-iskirting mal-genb tal-lift

Meta il-bibien tal-lifts gew imdejqa, il-gonta li saret ma taqbilx mal-bqija tal-iskirting li kien hemm. Jidher illi din ghadha sal-lum f'dan l-istat hazin u ghalhekk ghandha tigi rimedjata mis-socjeta` konvenuta.

9. L-isem tal-blokk

L-isem tal-blokk li kellu jkun a karigu tal-venditur sar mir-residenti tal-blokk a spejjez taghom.

10. Il-kisi u t-tibjid tax-xafts

Ix-xafts inksew qabel ma twahhlu fihom is-sistemi u l-komunikazzjonijiet tal-ilma u tad-drenagg u dak li sar kellu jitkisser biex saru t-toqob ghall-istess komunikazzjonijiet. Is-socjeta` konvenuta bieghet il-flats fi stat ta' gebel u

saqaf u l-komunikazzjoni tas-sistema tal-ilma u tad-drenagg kellha ssir mill-propjetari tal-flat. Il-Qorti taqbel mas-socjeta' konvenuta li huma ma setghux jistennew lis-sidien tal-flats jaghmlu l-ilma u d-drenagg a kumdita taghhom. Dan in vista tal-fatt illi l-flats ma nbieghux kollha f'daqqa izda fuq medda ta' zmien. Il-Qorti tirritjeni illi kien obbligu ta' kull wiehed mir-residenti illi jsewwu l-hsarat li ghamlu fix-xaft sabiex ghamlu l-komunikazzjonijiet necessarji ta' l-ilma u d-drenagg. Huma kellhom l-obbligu li jizguraw illi l-hajt tax-xaft ihalluh fi stat bhal ma sabuh u cioe miksi u mkahhal, u jekk ikkawzaw xi hsarat kellhom jirrimedjawnhom huma.

11. Problemi fis-sistema tad-drenagg u perkolazzjoni tal-ilma.

Jidher illi originarjament, meta giet intavolata din il-kawza, kien hemm il-problemi bis-sistema tad-drenagg. Izda fil-mori tal-kawza din is-sistema nbidlet u ma jidherx li ghad baqa' xi lmenti min-naha ta' l-attur rigward is-sistema tad-drenagg fiha nnifisha. Jidher illi meta nbidlet is-sistema tad-drenagg fis-sena 1996, gie kkrejat il-bzonn ta' xogholijiet rimedjali. L-ilmenti ta l-attur jirrigwardaw ix-xogholijiet rimedjali li saru. L-ilmenti huma illi hemm inspection chamber tad-drenagg li hu kkomunikat ma l-ilma tax-xita, li hu mdendel fil-bitha, taht is-saqaf u stante li hu espost ghandu l-hadid li qed jissaddad. Saru wkoll xi toqob fis-saqaf tal-garaxx bhala rimedju ghal-perkolazzjoni ta' l-ilma, liema toqob ghadhom miftuhin.

Il-Perit Tekniku kkonstata illi fil-basement hemm xoghol finali fis-sistema tad-drenagg, li ghadu ma tlestiex, stante li fejn saru l-komunikazzjonijiet sija f'hajt minnhom u sija f'inspection tad-drenagg mibnija taht l-art tal-bitha, dawn thallew fl-istat pristinu taghhom minghajr ma gie esegwit ix-xoghol finali ta' gheluq, u dawn fl-istat attwali taghhom jindikaw li fadallhom xoghol fihom biex jigi esegwit.

12. Katusi ta' l-ilma tax-xita

L-attur allega illi l-katusi għall-ilma tax-xita mill-bjut m'humieq adegwati għall-volum tal-ilma relattiv. Is-socjeta` konvenuta ssostni li qatt ma kien hemm problemi u ilmenti rigwardanti l-ilma tax-xita. Il-Perit tekniku, fl-aħhar access li zamm, ikkonstata illi hemm xi problemi ta' *water leakage* fil-basement izda dan m'huwieg dovut għan-nuqqas ta' attenzjoni fl-ezekuzzjoni tax-xogħol, izda fegg snin wara li dan ix-xogħol kien tlesta.

13. L-art tar-rampa

L-art tar-rampa thaffret u ntradmet b'wicc tal-konkos li mhux miksi. Il-perit tekniku fir-rapport tiegħu ikkonkluda illi vera li r-rampa mhix miksija izda hija adegwata għall-uzu li jsir minnha. *“Huwa minnu illi l-art tar-rampa u tal-garaxx mhieg lixxa, izda dan mhux difett, stante li mhux mehtieg li l-art tigi miksija, biex jigi evitat li jkun hemm art li tizloq, meta din tintuza primarjament għall-ipparkjar ta' karozzi, biz-zjut u materji ohra magħhom konnessi.”*

Izda huwa zied ukoll *“Huwa minnu pero' li meta thaffret trinka f'din l-art, biex fiha gew imqegħda xi servizzi, il-wicc thalla fi stat inkomplet u jehtieg f'din it-trinka xogħol rimedjali.”*

14. Tankijiet tal-ilma inadkwati

L-attur jallega illi t-tankijiet li gew imwahhla fil-ground floor, biex iservu għall-emergenzi, m'humieq adegwati għax lanqas biss jahznu terz tal-kapacita kollettiva tat-tankijiet tar-residenti li huma nstallati fuq il-bejt. Din l-allegazzjoni hija kkonfermata mill-konkluzjonijiet tal-perit tekniku u għaldaqstant jidher illi dan l-ilment ta' l-attur huwa gustifikat.

Huwa minnu illi l-qies u l-kapacita ta' l-istess tankijiet ma gewx specifikati fil-klawzola relattiv tal-kuntratt, izda kull kuntratt għandu jigi mwettaq in *buona fede*. It-tankijiet bil-qies li fihom illum, m'humieq adegwati biex jaqdu l-iskop tagħhom u cioe illi jkun hemm riserva ta' ilma jekk tinqata' l-provvista. Għaldaqstant meta pprovdiet dawn it-tankijiet,

is-socjeta` konvenuta ma kienitx wettqet l-obbligi taghha skond il-kuntratt.

Rigward il-posizzjoni ta' l-istess tankijiet, il-perit legali kkonkluda illi ghalkemm dawn twahhlu fil-ground floor u mhux fil-basement, dan ma jaffettwax hazin lill-attur stante li gjaladarba l-pompa tkun adegwata il-posizzjoni tat-tank mhix daqshekk importanti, f'dawn ic-cirkostanzi.

15. It-tibjid tal-faccjata tal-blokk

L-attur isostni illi l-faccjata tal-blokk ma tlestietx "*according to the best materials used*". Min-naha l-ohra s-socjeta` konvenuta ssostni illi t-tibjid tal-faccjata sar skond l-arti u s-sengha u kienu l-istess residenti illi wettqu hsarat bhal per eżempju il-marki blu illi saru mir-resident tal-penthouse, waqt li kien qieghed itella l-ghamara minn mal-faccjata. L-attur dan jinnegah, anzi jghid, fid-dokument markat ED1, (fol. 209), illi dawn il-hsarat seħhu minhabba illi l-penthouse kienet ghadha fil-fazi tal-kostruzzjoni u l-hsarat gew ikkagunati minhabba hbula, cranes u materjal iehor uzat mill-konvenuti. Il-Perit Tekniku ikkonkluda illi l-ilment tal-attur rigward il-faccjata m'huwiex gustifikat.

Il-Qorti hija tal-fehma illi x-xoghol fil-faccjata tal-blokk ma sarx bl-uzu ta' l-aqwa materjal kif kien miftiehem bejn il-partijiet. Dan jirrizulta mill-fatt illi meta l-Perit Spiridione Galea zamm l-ewwel access fuq il-post, f'Marzu 1991, kien diga nnota illi kien hemm "discolouring u staining" f'parti mill-faccjata. Il-Qorti tifhem ukoll pero' illi l-pozizzjoni tal-blokk faccata tal-bahar tista' tikkontribwixxi ghal accellerazzjoni fil-hsarat fuq il-faccjata, u d-difetti bdew johorgu fi zmien sena minn meta x-xoghol kien tlesta. Inltre sar xoghol ta' tellar ta' ghamara mill-faccjata minn propretarji ohra. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispiza mitluba f'dan ir-rigward ghandha tinqasam bin-nofs.

Konkluzjoni

Minn dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet:

L-ilmenti dwar il-bibien ta' barra, il-kaxxi postali, l-isem tal-blokk, is-sistema tad-drenagg, l-art tar-rampa, il-kisi u t-tibjid tax-xaft, is-sistema ta' emergenza tal-lift, u t-targa mkissra m'humix gustifikati jew huma ezawriti stante illi gew rimedjati fil-mori tal-kawza. Il-Qorti tirrileva li xi whud minn dawn l-ilmenti gew rimedjati anki bi spejjez tal-istess attur u tar-residenti l-ohrajn. Madankollu, l-attur Ransley naqas illi jgib il-prova ta' dak illi huwa nefaq sabiex iwettaq dawn ix-xogholijiet rimedjali u lanqas ma ressaq prova ta' x'hareg huwa personalment mill-ispiza totali li wettqet l-assocjazzjoni tar-residenti. L-ahjar prova fic-cirkostanzi kienet illi jigi prodotti l-ircevuti relattivi, izda lanqas biss ircevuta wahda ma giet ipprezentata lil din il-Qorti.

Rigward **l-ewwel u t-tieni talba attrici** il-Qorti qiegħda tilqagħhom imma limitatament għas-segħwenti: il-kapjenza tal-lift mhix skond l-ispecificazzjonijiet; il-lift ma jasalx sal-livell tal-bejt; nuqqas ta' uniformita fl-iskirting mal-geħb tal-lift; xogħolijiet rimedjali fis-sistema tad-drenagg m'humix kompluti adegħwament; trinka fir-rampa tal-garaxx fi stat inkomplet; tankijiet tal-ilma inadegħwati; tibjid fil-faccata tal-blokk ma sarx bl-ahjar materjal (spejjez bin-nofs).

Rigward **it-tielet u r-raba' talbiet attrici** il-Qorti qiegħda tilqagħhom stante illi s-socjeta` konvenuta kienet pjenament konxja tal-ilmenti li qajmu r-residenti u għalhekk kellha l-obbligu li tispicca t-twettiq tal-obbligu tagħha kif miftieħem, qabel ma ntavolat proceduri gudizzjarji biex tithallas il-bilanc dovut lilha. L-attur iproduca korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet, li jipprovaw illi huwa, flimkien mar-residenti l-ohra tal-blokk, kien ressaq l-ilmenti tiegħu lis-socjeta` konvenuta qabel ma gew intavolati il-proceduri tal-bejgħ b'subbasta.¹

Billi s-socjeta' konvenuta kienet taf b'dawn id-diversi kwistjonijiet pendenti, hi ma setgħetx arbitrarjament tiddeciedi li hija kienet wettqet ix-xogħolijiet pattwiti. Inltre l-attur u r-residenti l-ohra ressq u l-ilmenti tagħhom mhux biss skond dak li setgħu jikkonstataw huma, imma ssostanzjawhom b'rapport ta' persuna teknika fil-materja.

¹ Ara Dok ED1 fol.209, Dok PAR1, fol 199 et seq, Dok. PAR 2 fol. 201

Ir-rapport mill-Perit Galea gie redatt fi Frar u Marzu tas-sena 1991, mentri il-proceduri ghall-bejgh b'subbasta gew intavolati fis-sena 1992. Konfrontata b'dan ir-rapport redatt minn perit, is-socjeta` konvenuta ma setghetx tasal ghal konklużjoni li l-ilmenti tar-residenti kienu frivoli u nfondati. Ma setghetx tikkonsidra l-obbligi taghha mwettqa u kompluti u tipprocedi bi proceduri gudizzjarji.

Rigward **il-hames talba attrici** il-Qorti qieghda tordna lis-socjeta` konvenuta sabiex twettaq ix-xogholijiet segwenti, u ghal dan l-iskop qieghda tinnomina lill-Perit Godwin Abela sabiex jissorvelja ix-xogholijiet, u li dawn ix-xogholijiet ghandhom ikun lesti sa sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza:

1. Tbjjad il-faccata tal-blokk billi tuza l-ahjar materjal fis-suq, liema materjal ghandu jigi approvat mill-Perit nominat, kif ukoll tiksi u timla kwalunkwe daqqiet jew toqob illi jista' jkun hemm fl-istess faccata tal-blokk qabel ma taghmel ix-xoghol tat-tibjid (spejjez bin-nofs).
2. Izzid il-kapacita tal-ilma fit-tankijiet ghal tmint'elef litru, u dan billi tbiddel it-tankijiet ezistenti, jew izzid izjed tankijiet, jekk ikun il-bzonn titrasferixxi dawn it-tankijiet jew uhud minnhom ghall-basement. Tipprovdi pompa adegwata sabiex dan l-ilma jittella fit-tankijiet tal-bejt jekk ikun hemm il-bzonn.
3. Taghlaq kwalunkwe toqob li setghet ghamlet fis-saqaf tal-garaxx waqt li kient qed issewwi s-sistema tad-drenagg u taghmel xogholijiet finali fis-sistema tad-drenagg, fejn saru l-komunikazzjonijiet sija f'hajt minnhom u sija f'inspection tad-drenagg mibnija taht l-art tal-bitha.
4. Taghmel xoghol rimedjali fit-trinka mhaffra fir-rampa tal-garaxx.
5. Taghmel l-alterazzjonijiet necessarji fl-iskirting madwar il-bieb tal-lift sabiex dan isir uniformi mal-kumplement tal-iskirting fil-partijiet komuni.
6. Tbidel il-mutur tal-lift, u kull ma huwa necessarju sabiex il-lift ikun jiflah sitta min-nies. Dan ix-xoghol ghandu jigi sorveljat u certifikat mill-Inginier Cuschieri li qieghed prezenjalment jigi nominat ghal dan l-iskop.
7. Tottjeni l-permessi necessarji mill-awtoritajiet kompetenti, sabiex il-lift ikun jista' jasal sal-livell tal-bejt,

taghmel ix-xogholijiet necessarji kollha sabiex il-lift jigi modifikat sabiex l-attur ikollu access ghall-bejt anke permezz tal-lift u mhux biss bit-tarag. Ix-xogholijiet necessarji ghandhom jigi sorveljati mill-istess inginier nominat.

8. Rigward is-sitt u s-seba' ordni hawn fuq moghtija, is-socjeta` konvenuta qieghda tinghata l-facilita` illi jekk ikun iktar opportun kemm f'termini ta' xogholijiet necessarji, kif ukoll l-ispiza involuta, tbiddel is-sistema tal-lift minn wahda "traction" ghal wahda "hydraulic", kemm-il darba il-lift ikollu kapacita ta' sitta min-nies u jkun iwassal sal-livell tal-bejt.

9. Twettaq ix-xogholijiet sussidjarji kollha li jistghu jkunu necessarji fl-ezekuzzjoni ta' dawn l-ordnijiet.

Is-sitt talba attrici qed tigi milqugha u dan billi, kemm-il darba ix-xogholijiet ordnati mill-Qorti ma jigux ezegwiti fi zmien sitt xhur mid-data tas-sentenza, dawn ghandhom isiru mill-attur Ransley, a spejjez tas-socjeta` konvenuta, dejjem taht is-sorveljanza tal-Perit u l-Inginier nominati hawn fuq ghal dan l-iskop.

Is-seba' talba attrici qed tigi milqugha b'dan illi din il-Qorti qieghda tiddejkara w tiddeciedi li l-konvenuti nomine huma responsabbli ghall-hlas ta' danni minhabba l-inadempjenza ghat-tkomplija tax-xogholijiet elenkati fid-decizjoni dwar l-ewwel u t-tieni talba attrici, kif kienu obbligati jaghmlu ai termini tal-kuntratt fuq imsemmi, u minhabba xogholijiet li ma sarux skond is-sengha w l-arti.

It-tmien u d-disa' talbiet attrici qed jigu michuda minhabba n-nuqqas ta' provi sufficjenti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi billi

tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet limitament kif premiss, tilqa' t-tielet, ir-raba', il-hames, is-sitt u s-seba' talba, izda tichad it-tmien u d-disa' talba.

Bl-ispejjez kwantu ghal terz ghall attur u zewg terzi ghas-socjeta` konvenuta.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----