

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 124/2004

Joseph sive Joe u Josette konjuġi Farrugia

-vs-

**D.A.G. Company Limited u George Xuereb and Sons
Limited**

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata is-17 ta' Frar 2004 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi skond kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Victor John Bisazza tas-16 ta' Diċembru 1999 (hawn anness bħala Dok A) l-atturi xtraw u akkwistaw mingħand il-konvenuti flimkien u solidament bejniethom l-appartament internament markat numru tmienja (8), fil-blokk li kien magħruf bħala "Sunshine Apartments", numru wieħed u

Pagna 1 minn 13

Qrati tal-Gustizzja

sittin (61) Triq ix-Xatt tas-Sliema kif ukoll “*parking space*” fis-“*semi basement level*” tal-istess blokk taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess kuntratt liema pattijiet u kundizzjonijiet jinkludu obbligazzjoni li l-partijiet komuni tal-blokk jitlestew mill-konvenuti fi żmien tlett xhur mid-data tal-kuntratt fuq imsemmi u cioè' mis-16 ta' Diċembru 1999;

Illi l-konvenuti naqsu li jadempixxu l-obbligi tagħhom skond l-imsemmi kuntratt minħabba li mhux biss ma lestewx il-partijiet komuni fiż-żmien stipulat iżda xi xogħlijiet u / jew affarijiet jew għadhom ma tlestewx u / jew ma sarux skond kif tirrikjedi s-sengħa u l-arti u xi xogħlijiet oħra li kienu essenzjali biex jiġu evitati ħsarat u / jew biex jiġu wżati l-appartamenti li saru mill-atturi u l-proprjetarji l-oħra tal-appartamenti fil-blokk a spejjeż tagħhom;

Illi sussegwentement, irriżulta li s-saqaf tal-appartament numru tmienja (8) fuq imsemmi proprjeta' tal-atturi kif ukoll is-saqaf tal-appartament, numru sebgħa (7) fl-istess blokk li allura jiġi wkoll l-art tal-appartament numru tmienja (8) fuq imsemmi u s-saqaf tal-appartament numru sitta (6) li jiġi wkoll l-art tal-appartament numru sebgħa (7) kienu difettużi u l-konvenuti aċċettaw li jbiddu l-imsemmija soqfa u jirripristinaw l-appartamenti fuq imsemmija nkluż l-appartament numru tmienja (8) proprjeta' tal-atturi fl-istat li kienu;

Illi għalkemm il-konvenuti biddu l-imsemmija soqfa dan damu ma jagħmluh u naqsu li jirripristinaw l-appartamenti fuq imsemmija fl-istat li kienu qabel u l-atturi kellhom jagħmlu dan ix-xogħol a spejjeż tagħhom;

Illi l-atturi nkorrew spejjeż u sofrew danni, inkluz danni minħabba li ma setgħux jużaw jew jikru l-imsemmi appartament, sew minħabba li l-konvenuti naqsu li jadempixxu l-obbligi tagħhom skond l-imsemmi kuntratt atti tan-nutar Dottor Victor John Bisazza tas-16 ta' Diċembru 1999 kif fuq spjegat kif ukoll minħabba l-bdil tas-soqfa u n-nuqqas tal-konvenuti li jirripristinaw l-appartament numru tmienja (8) fuq imsemmi proprjeta' tal-atturi fl-istat li kien qabel ma tbiddu s-soqfa;

Illi l-konvenuti, għalkemm mitlubin biex jonoraw l-obbligi kontrattwali tagħhom u biex jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż inkorsi mill-atturi u għad-danni sofferti minnhom, baqgħu inadempjenti;

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex għar-raġunijiet fuq imsemmija dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara, jekk hemm bżonn, li l-konvenuti naqsu li jadempixxu l-obbligi tagħhom skond il-kuntratt fuq imsemmi tas-16 ta' Diċembru 1999 atti Nutar Dottor Victor John Bisazza għar-rigward it-tlestija tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti magħruf bħala "*Sunshine Apartments*" numru wieħed u sittin (61) Triq ix-Xatt tas-Sliema;

2. Tordna lill-konvenuti jlestu a spejjeż tagħhom is-spejjeż tagħhom ix-xogħol li fadal fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti "*Sunshine Apartments*" numru wieħed u sittin (61), Triq ix-Xatt, Sliema skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza datat is-16 ta' Diċembru 1999, fi żmien qasir u perentorju li jogħgobha tiffissa din il-Qorti taħt is-sorveljanza lill-atturi li jlesti l-istess partijiet komuni a spejjeż tal-konvenuti;

3. Tiddikjarahom responsabbli għall-ispejjeż inkorsi mill-atturi għal xogħlijiet li saru fil-partijiet komuni tal-imsemmi blokk ta' appartamenti u fl-appartament numru tmienja (8) proprjeta' tagħhom u għad-danni sofferti minnhom sew minħabba li l-konvenuti naqsu li jadempixxu l-obbligi tagħhom skond l-imsemmi kuntratt atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tas-16 ta' Diċembru 1999 kif fuq spjegat kif ukoll minħabba l-bdil tas-soqfa u n-nuqqas tal-konvenuti li jirripristinaw l-appartament numru tmienja (8) fuq imsemmi proprjeta' tal-atturi fl-istat li kien qabel ma tbiddu s-soqfa;

4. Tillikwida l-ispejjeż inkorsi mill-atturi u d-danni sofferti minnhom kif fuq ingħad;

Kopja Informali ta' Sentenza

5. Tikkundanna l-konvenuti jhallsu s-somma hekk likwidata għall-ispejjeż u / jew danni msemmija.

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-konvenuti li huma u / jew ir-rappreżentanti tagħhom huma minn issa ngunti għas-subizzjoni u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni oħra għad-danni kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' l-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, pprezentata fl-4 ta' Marzu 2004, li permezz tagħha gie eċċepit:

1. Illi *in linea preliminari*, l-eċċipjenti jeċċepixxu illi għal dak li jirrigwarda t-talba għad-danni din hija preskritta *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi fil-mertu, l-eċċipjenti jeċċepixxu illi l-pretensjonijiet da parti tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi x-xogħlijiet fil-partijiet komuni tlestew u dana hekk kif se jkollhom l-opportunita' illi jipprovaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna u per konsegwenza m'għandhom jiġu ordnati jagħmlu l-ebda xogħol fil-partijiet komuni.

3. Illi fil-mertu, l-eċċipjenti jeċċepixxu illi l-pretensjonijiet da parti tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-atturi ma sofrew l-ebda spejjeż u danni kawża ta' l-eċċipjenti u għalhekk l-eċċipjenti m'huma responsabbli li jwieġbu għall-ebda danni.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-socjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Mejju 2009 u li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jitolbu danni li qed jallegaw li sofrew minħabba nuqqas ta' inadempjenza kuntrattwali da parti tas-soċjeta' konvenuta. Is-soċjeta' konvenuta bieghet lill-atturi bil-kondizzjoni li l-bini in kwistjoni kien skond is-sengħa u l-arti. Skond l-atturi pero' din il-kondizzjoni ma nżammitx kif lanqas ma s-soċjeta' konvenuta lestiet il-bini fiż-żmien prefiss mill-istess kuntratt. It-talbiet attriċi jirrigwardjaw in parti anke partijiet komuni li jiformaw parti mill-mertu tal-kawzi "**Margaret Puglisevich vs D.A.G. Company Limited**" u "**John Dingli et vs Dennis Gatt noe et**" illi wkoll qed jiġu deċiżi illum. Fil-fatt ġie verbalizzat fit-tlett kawzi illi fejn applikabbli, il-provi miġbura fi kwalunkwe kawża minnhom kellhom jiswew bħala provi anke fil-kawzi l-oħra. Il-Qorti anke tat digriet a fol. 130 tal-process tal-kawża "**Dingli vs Gatt**" f'dan is-sens, fuq talba tal-atturi mhux opposta. F'din il-kawża l-Qorti tat digriet simili a a fol. 28.

IL-PROVI

F'dan l-istadju l-Qorti se tagħmel referenza għall-provi li ngabru fil-kawża "**Dingli vs Gatt**", u dana peress li l-iktar li tressqu provi kien appunti f'dik il-kawża.

L-atturi esebew a fol. 37 żewġ ittri tal-Perit Edgar Caruana Montaldo li kien inkarigat minn Charles Puglisevich, illum mejjet, (u wara mill-assocjazzjoni tas-sidien tal-appartamenti in kwistjoni) u lista ta' xogħlijiet li kienu pendent i fl-2001. Esebew ukoll fost dokumenti oħra, ittri tal-Inġinier Raymond Spiteri li fiha ddikjara li l-*lift* kien ta' periklu u ma kellhomx jużawh. Ġew esebiti wkoll diversi ritratti tal-ambjenti in kwistjoni, u skond l-istess inġinier Spiteri sal-11 ta' Lulju 2002 il-*lift* kien għadu ma jiffunzjonax.

Fis-seduta tat-22 ta' Ottubru 2003 xehdu l-istess Inġinier Spiteri, il-perit Caruana Montaldo, Josette Farrugia u Mario Schembri. **L-inġinier Spiteri** kkonferma l-ħruġ tar-

rapporti u qal li l-każ kien joħloq periklu u rrapporta lill-Kummissarju tal-Pulizija skond il-liġi. Qal li ġie nkarigat minn Josette Farrugia li kienet Segretarja tal-għaqda tar-residenti fl-appartamenti in kwistjoni. L-imsemmija **Josette Farrugia** qalet li kienet sid ta' wieħed mill-appartamenti. Qalet li bejn il-konvenju u l-kuntratt irravviżat fi problemi u nkarigat lill-Perit Paul Camilleri li kkonferma li kienet inqasmet l-art ta' waħda mill-kmamar. Ċemplu lil George Xuereb, Direttur tas-soċjeta' konvenuta li għamel *test* u rriżultalu li kien *sub-standard*. Ix-xogħol rimedjali sar f'Ottubru jew Novembru 1999; il-*lift* ġie nstallat f'Settembru 1999. Sadattant Charles Puglisevich li kien se jixtri l-appartament ta' taħthom ċemplilha u qalilha biex ma jagħmlux il-kuntratt għaliex irriżultawlu kmamar oħra *sub-standard* iżda huma kienu ġia' ffirmaw il-kuntratt. Il-Perit Camilleri kkonfermalha meta għamel l-eżamijiet neċessarji illi l-bejt tagħha u l-art ta' bejnhom u Puglisevich u dak aktar 'l isfel bejn ta' Puglisevich u ta' Dingli kienu kollha *sub-standard*. Ix-xogħlijiet rimedjali saru sal-aħħar tas-sena 2000. Qalet li rriskontraw diversi problemi bil-*lift* tant li kien ġie rranġat biss ftit xhur qabel. Fil-partijiet komuni kien għad hemm problemi fosthom li kien qed jidħol l-ilma u kellhom jibdlu xi bibien għax ma kienux *safe*. Qalet ukoll li hemm problema fl-ispazju għall-*parking* fil-*garage*. **Mario Schembri** qal li kien il-proprjetarju tal-appartament numru 1 illi kkonferma l-problemi li kellhom bil-*lift* u fil-partijiet komuni. **Il-Perit Caruana Montaldo** qal li inzjalment inkarigah Charles Puglisevich u kkonfermaw r-rapporti fuq imsemmija u esebiti fil-proċess. Kienet saret laqgħa mal-konvenuti li fil-preżenza tal-Perit Anthony Fenech Vella li kien inkarigat mix-xogħlijiet, aċċettaw li jbiddu s-soqfa a spejjeż tagħhom. Dan sar bejn l-aħħar tal-2000 u l-bidu tal-2001. Semma problemi oħra bħal per eżempju l-ilma fl-entrata li kien ġej minn taħt tant li kellha tinqala' u tinbidel it-torba. B'kollox ix-xogħol kollu dam sejjer kważi tlett snin u ċioe' mill-1999 sal-2002.

L-atturi esebew diversi dokumenti a fol. 121 u ċioe' dokumenti rilaxxati minn Harrison and Company rigwardanti s-soqfa, inkluż riċevuta tal-ħlas ta' mitejn u ħamsa u ħamsin Lira Maltin u ħamsa u għoxrin ċenteżmu

(Lm255.25) għas-servizz. Skond riċevuta oħra jidher li ntefget is-somma ta' elf, erba' mija u ħamsin Lira Maltin (Lm1,450) biex saret it-tiswija relattiva. Giet esebita wkoll ittra mill-Pulizija biex jissewwa l-*lift* skond il-Kapitolu 25 tal-Liġijiet ta' Malta, u stima tal-valur lokatizju tal-appartament in kwistjoni minn soċjeta' tar-*real estate* li fiha din iddikjarat li dan il-valur kien ta' bejn sitt mija u ħamsin u seba' mitt Lira Maltin fix-xahar. **L-attriċi** xehdet fis-seduta tas-16 ta' Frar 2004 fejn qalet li ċirka xahrejn wara li sar il-kuntratt ġew informati mis-sid tal-appartament numru 7 (is-sinjuri Puglisevich) illi li kien hemm difetti strutturali li kienu jaffetwaw l-appartamenti tagħhom. Hija kkonfermat li nefqu seba' mitt Lira Maltin (Lm700) ċirka – fil-fatt sebgħa mija u sebgħin (Lm770) skond riċevuta a fol. 143, biex sewwew is-soqfa (naturalment nofs is-somma ta' elf, erba' mija u ħamsin Lira Maltin (Lm1,450) imsemmija aktar qabel). Kellhom jibdli l-*membrane* tal-entrata minħabba l-ħsarat. Semmiet ukoll il-problemi fil-*lift*. Qalet li peress li fuq il-kuntratt kien għad baqa' bilanċ ta' għoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) x'jithallas huma ma riedux iħallsu l-bilanċ biex inaqqsu minnu l-ispejjeż li kienu daħlu fihom, iżda l-konvenuti kienu talbu li tinbiegħ il-propjeta bis-subasta (naturalment minħabba l-privileġġ speċjali) u għalhekk eventwalment kellhom iħallsu dan il-bilanċ u jiffiħu l-kawża. Qalet li minħabba f'dawn il-problemi kollha ma setgħux jidhlu fl-appartament meta kienu ħasbu li se jagħmlu dan u tilfu l-bejgħ tad-dar li kellhom qabel u kellhom jissellfu mil-bank sakemm imbagħad bieghuha. **L-attur** ikkonferma dak li qalet martu fl-istess seduta. Fis-seduta ta' wara l-attriċi reggħet spjegat fid-dettall id-danni li sofrew.

Il-Perit Anthony Fenech Vella kien inkarigat mill-konvenuti fil-kostruzzjoni in kwistjoni u ttella' jixhed minnhom fis-seduta tad-29 ta' April 2005. Huwa kkonferma li meta ntemm ix-xogħol skoprew li l-aħħar tlett sulari kellhom difetti strutturali tanti li kissru u rimpjazzaw is-soqfa in kwistjoni. Skond ix-xhud id-difett kien fit-taħlita tal-konkos għaliex dak tar-rinforzar tas-soqfa kien sar sew. Qal li kien jaf li d-ditta li issuplixxiet il-konkos kienu ta' Schembri. Ir-rimpjazzar sar fi żmien ġimgħatejn minn meta skoprew il-problema. **Joseph Dimech** li xehed fl-

istess seduta huwa rappreżentant tas-soċjeta' JD Lifts Supplies Limited li kienu għamlu x-xogħol tal-*lift* fl-appartamenti in kwistjoni. Skond ix-xhud fl-installar tal-*lifts* *dejjem ikun hemm il-problemi*, f'dan il-każ huma għamluh bil-*ħbula* u xi *żmien* wara mar enġinier li qalilhom li riedu bir-*rails* u għamluh hekk. Skond ix-xhud bir-regoli tal-U.E. issa bilfors isiru hekk iżda meta nstallawh ma kienx il-każ. Qal li l-klijenti tagħhom dejjem kienu s-soċjetajiet konvenuti u magħhom innegożjaw.

George Xuereb, direttur ta' waħda mis-soċjetajiet konvenuti, ippreżenta affidavit a fol. 165 tal-proċess. Huwa qal li kien inkarigat personalment mit-tlestija tal-bini u l-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Meta kienu waslu fis-sitt sular iż-*żewġ* soċjetajiet konvenuti ftehm mal-konjuġi Puglisevich li jbiegħulhom l-appartemtn numru 7 (li kien jiġi taħt il-*penthouse*) bil-kompraturi jzommu għoxrin elf Liri Maltin (Lm20,000) sakemm jitlesta l-blokk kollu. Qal li kienu ftehm mal-kompraturi l-oħra kollha biex ix-xogħol fil-partijiet komuni ma jsirx qabel ma l-istess sidien ilestu x-xogħlijiet li kellhom jagħmlu huma fl-appartamenti rispettivi tagħhom. Skond ix-xhud dan sar biex ma ssirx *ħsara* lill-partijiet komuni. Għalhekk talab lill-imsemmi Puglisevich biex jagħtih nofs il-bilanċ li kien baqa' jithallas kif fil-fatt sar. Ftit wara skoprew li kien hemm xi konsenturi fis-saqaf tal-appartament ta' Puglisevich u fil-*ħitan* tal-*penthouse*. Għalhekk huma nformaw lill-Perit Fenech Vella li tahom parir jagħmlu xi *tests* fuq il-konkos. Irriżulta illi l-kuntrattur li gabilhom il-konkos ma użax il-prensa neċessarja u għalhekk *żviluppaw* il-*ħsarat*.

Għalhekk il-perit ordnalhom ikissru s-saqaf u jagħmluh mill-*gdid*. Informaw lis-sidien il-*godda* u dawn qabbd u espert (Harrison) li rriżultalu li s-soqfa bejn l-appartamenti 6 u 7 kellhom l-istess problema. Għalhekk inkarigaw lill-bennej John Micallef biex jagħmel dan ix-xogħol; dan kien għamel ix-xogħol originarjament u sostna li ma kienx tort tiegħu; infatti *ħarrek* lil min issupplixxih bil-materjal u ftiehem mas-soċjetajiet konvenuti biex jagħmel ix-xogħol malajr kemm jista' jkun. Minn jeddhom aċċettaw ukoll li jagħmlu xi xogħlijiet fil-partijiet komuni li kienu għadhom

ma sarux. Jgħid li l-problemi fil-katusi originaw minn xogħlijiet li kienu qed jagħmlu s-sidien il-ġodda.

Rigward il-*lift* qabbd u lis-soċjeta' JD Lifts ħalli tistalla *lift* li jkunu konformi mal-*standards* tal-ġurnata. Għall-ewwel sentejn ma kellhom ebda problema u kien biss wara dan iż-żmien li bl-użu rriżultaw xi problemi. Fil-fatt meta ġie inkarigat l-*inginier Spiteri* mill-atturi, huma qablu li jsiru xi xogħlijiet fih biex isir aktar konsonanti maż-żmien u ħallsu kollox huma. **John Micallef** ġia' msemmi, xehed fis-seduta tat-22 ta' Ġunju 2005 fejn qal li huwa kien wieħed mill-kuntratturi li tella' l-appartamenti u li kienu rriskontraw xi difetti li ħarġu mill-konkos li ġie supplit. Qal li l-periti konċernati qablu miegħu li ma kellu ebda tort hu. Is-soċjetajiet konvenuti wegħduh li jekk jibda x-xogħol mill-ewwel ma kienux se jfittxuh. Qal li meta lesta x-xogħol is-sidien tal-appartamenti kollha ikkumplimentawh. L-ispejjeż ħariġhom hu anzi l-konvenuti silfuh erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) biex ikun jista' jibda – naturalment huwa pproċeda kontra min bieghlu l-konkos. Fl-istess seduta reġa' xehed l-**Inginier Spiteri** li kkonferma dak li qal qabel, u ċioe' li l-*lift* ma kienx *up to standard*, u għall-ewwel l-imsemmi Xuereb ma kienx aċċetta dan il-fatt iżda eventwalment ikkonvinċa ruħu li kellhom isiru t-tiswijiet. Reġa' xehed ukoll il-perit **Fenech Vella** li esebixxa numru ta' dokumenti.

George Xuereb ġie kontro-eżaminat fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2006. Huwa kkonferma li Joseph Farrugia kien kellmu fl-1999 rigward l-art tal-appartament tiegħu li fih il-ħajt tas-saqaf feġġlu xi konsenturi. Fil-fatt iddeċidew illi jibdluh ukoll. Dan sar qabel ma ġie pubblikat il-kuntratt. Wara dan ikkunttatjah Puglisevich bl-istess problema. Ikkonferma wkoll li dak iż-żmien bagħtu ittra ġudizzarja lill-bennej (Micallef) minħabba dawn il-problemi. Fl-aħħar dan aċċetta li jerġa' jagħmel ix-xogħol anke jekk it-tort kien ta' min begħlu l-konkos.

L-atturi esebew dokumenti oħra a fol. 197. Dawn jispjegaw l-*iter* tal-kwistjoni sakemm saret il-kawża. Ġie esebit ukoll abbozz ta' ftehim bejn il-partijiet (li kellu jsir f'Mejju 2000) li pero' ma ġiex konkluz. **John Micallef** reġa'

ġie kontro-eżaminat fis-26 ta' Ġunju 2006. Qal li l-konvenuti aċċettaw li ma jfittxux jekk ilesti fi żmien sena u li kienu avvanzawlu erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) biex ikun jista' jibda. **L-attriċi** sarilha kontro-eżami fit-13 ta' Frar 2008. Qalet li l-kuntatti tagħhom dejjem kienu ma' George Xuereb. Hija qalet li l-ikbar problema li kellhom l-atturi kien li meta xtraw l-appartament ħasbu li setgħu jidhlu mmedjatament fih meta fil-fatt ma setgħux jidhlu u kellhom jibqgħu iħallsu *loan* li ħadu mill-bank għal sentejn u nofs *stante* li ma setgħux ibiegħu d-dar li kienu joqogħdu fiha qabel. Meta daħlu joqogħdu fl-appartament u ċioe' fl-2001 il-*lift* kien għadu ma jaħdimx. Ilmentat ħafna mill-fatt li kellha tħallas il-bilanċ ta' għoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) *oltre* l-imgħaxijiet *nonostante* dawn in-nuqqasijiet da parti tas-soċjeta' konvenuta.

Provi f'din il-kawza.

L-atturi esebew diversi dokumenti a fol. 29 *et sequitur* fir-rigward ta' dak li ġara biex ġiet istitwita l-kawża, fosthom ċertifikati ta' periti u numru ta' riċevuti. **L-attriċi Josette Farrugia** a fol. 62 xehdet minn jeddha fejn ikkonfermat ix-xhieda tal-attriċi Dingli fil-kawża msemmija, u tkellmet ukoll fir-rigward ta' ċerti problemi illi nqalgħu fl-appartament tagħhom. Spjegat f'aktar dettall il-kontenut tar-riċevuti. Hija ġiet kontro-eżaminata a fol 84 *et seq.* Hija qalet li l-appartament xtrawh biex imorru jgħixu fih.

KONSTATAZZJONIJIET TAL-QORTI

Għandu jingħad illi t-tieni talba jidher li ġiet sorvolata mill-fatt li l-atturi ma ndikawx li baqa' xi xogħlijiet xi jsiru għaliex fil-mori tal-kawża dawk ix-xogħlijiet li kien baqa' jsir laħqu saru.

Fir-rigward tan-nuqqas ta' adempjenza tal-obbligi kuntrattwali l-Qorti ma għandha ebda dubju li t-talbiet attriċi huma fondati u għandhom jiġu akkolti. Jidher ċar għall-Qorti li *nonostante* l-fatt li s-soċjetajiet konvenuti ppromettew fil-kuntratt tal-bejgħ illi l-proprijeta' *in vendita* kienet mibnija skond l-arti u s-sengħa u li l-partijiet komuni kellhom jitlestew fi żmien xahar mill-kuntratt, l-atturi ma

setgħux jidhlu jabitaw fil-propjeta' minhabba r-raġunijiet imsemmija minnhom. Għalkemm is-soċjetajiet konvenuti setgħu ma kienux *ut sic* responsabbli għal dan in-nuqqas, ma hemmx dubju illi fil-konfront tal-atturi *huma* għandhom iwieġbu anke jekk naturalment seta' kellhom dritt li jipproċedu *si et quatenus*. L-atturi għandhom dritt ta' azzjoni biss fil-konfront tas-soċjetajiet konvenuti u għalhekk dawn għandhom iwieġbu għal dawn in-nuqqasijiet. Jirriżulta nfatti li kien hemm problemi anke gravi ta' natura strutturali li għalkemm il-konvenuti rrimedjaw minn flushom, xorta kkaġunaw danni oħra lill-atturi li għandhom kull dritt jipproċedu. L-artikolu 1025 tal-Kodiċi Ċivili jgħid infatti illi min jonqos li jeseġwixxi obligazzjoni li jkun ikkuntratta jkun obligat għad-danni.

Is-soċjetajiet konvenuti eċċepew il-preskrizzjoni ta' sentejn iżda f'din il-kawża l-attriċi qed tibbaża t-talba tagħha fuq ksur ta' obbligi kuntrattwali, u allura l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' ħames snin – ara s-sentenza “**Grech vs Mifsud**” deċiża mill-Prim' Awla fl-1 ta' April 2003; *oltre* iżda ladarba s-soċjetajiet konvenuti tterminaw ix-xogħlijiet fil-partijiet komuni fil-mori tal-kawża jirriżulta ċar għall-Qorti li dan il-fatt interrompa l-preskrizzjoni.

DANNI

L-atturi spjegaw fid-dettall it-talbiet tagħhom billi pprezentaw a fol. 38 elenku tal-ispejjeż li qed jirreklamaw. In vista tax-xhieda tal-attriċi fuq imsemmija ma hemmx dubju għall-Qorti li l-ammonti ndikati minn numru 1 sa 7 ammontanti b'kollox għal erbat elef, mitejn u tlieta u għoxrin Lira Maltin (Lm4,223) – ekwivalenti għal disat elef, tmien mija u sitta u tletin Ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmu (€9,836.94) huma kollha ġustifikati u sorretti mill-ispjegazzjoni dettaljata tal-attriċi.

L-atturi qed jitolbu ukoll danni għall-valur lokatizju tal-appartament minhabba li damu xi żmien biex setgħu jidhlu fih. Qed jgħidu (u esebew stimi ta' soċjetajiet tar-*real estate*) illi l-valur lokatizju kien ta' sebat elef u mitejn Lira Maltin (Lm7,200) fis-sena. Huwa ċar li l-Qorti ma tistax taċċetta daqshekk leġgerment dan it-tip ta' talbiet u stimi.

Għandu jingħad li l-istima lanqas ma hija konfermata bil-gurament.

F'ċerti każi meta l-Qorti jkollha ċertu problemi biex tikkwantifika d-danni bi preċiżjoni u r-regoli normali għal tali kwantifikazzjoni ma jistgħux strettament jiġu osservati l-Qorti stess dejjem tista' f'ċerti ċirkostanzi takkorda d-danni *arbitrio boni viri* kif osservat din il-Qorti fis-sentenza mogħtija fil-kawża “**Margaret Camilleri et vs Cargo Handling Company Limited**” (1560/95 PS) meta qalet *ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-ġudikant anke fis-sistema ta' liġi tagħna l-poter diskrezzjonali illi jilliwkida t-telf u l-qliegħ bl-adopera tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Indiskutibbilment il-ġudikant ma jistax lanqas f'dawn il-każi ma jipprexxindi mill-fatt illi l-parti istanti mhiex eżonerata mid-dmir illi li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dak il-fattijiet li tkun taf bihom għall-iskop ta' determinazzjoni ta' telf. Min-naha tiegħu l-ġudikant hu tenut jagħti piż debitu lil dawk l-elementi kollha tal-każ konkret akkwisiti fil-proċess. Il-Qorti f'din is-sentenza, mogħtija fit-13 ta' Ottubru 2004 iċċitat ukoll sentenzi riportati fil-Vol XXXV pt iii pagna 615 u Vol XXIX-i-1285.*

F'dan il-każ il-Qorti se tillikwida dawn id-danni għas-somma ta' elf Ewro li għandhom jiżdedu mas-somma fuq imsemmija biex jammontaw b'kollox għal għaxart elef, tmien mija u disgħa u tletin Ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€10,839.59).

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti tilqa' talbiet kollha attriċi (*eccetto* t-tieni talba li l-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni tagħha għar-raġunijiet fuq imsemmija) u tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' għaxart elef, tmien mija u disgħa u tletin Ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€10,839.59); l-ispejjeż jithallsu mis-soċjetajiet konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----