

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 1425/2002

Margaret Puglisevich

-vs-

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

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-12 ta' Diċembru 2002 li permezz tagħha l-attriċi ppremettiet:

Illi l-attriċi xtrat u akkwistat mingħand il-konvenuti *nomine* l-fond internament immarkat bin-numru seba' (7) li jinsab fit-tmien sular (7th Floor Level), l-uniku wieħed f'dak is-sular, formanti parti minn blokk bla numru u bla isem, preżenzjalment magħruf bħala Sunshine Court, mibni fuq is-sit ġja' okkupat minn "Casa Cassano", illum demolita

f'numri wieħed u sittin (61) u tnejn u sittin (62) fi Triq ix-Xatt, Sliema, kif aħjar deskritt fil-kuntratt pubbliku tal-akkwist datat għaxra (10) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998), magħmul, moqri u ppubblikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri, u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemmhekk stipulati;

U illi *ai termini* tas-sitt (6) klawsola l-vendituri hawnhekk konvenuti *nomine* ddikjaraw illi l-proprjeta' kienet mibnija skond is-sengħa u l-arti;

U illi *ai termini* tat-tmien (8) klawsola tal-kuntratt, il-vendituri, hawnhekk konvenuti *nomine*, kellhom fi żmien tlett xhur mid-data tal-kuntratt, a spejjeż tagħhom, jagħmlu diversi xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-blokk, liema xogħlijiet huma hemmhekk speċifikati u baqgħu ma tlestewx *entro* ż-żmien miftiehem li fih kellhom jitlestew;

U illi rriżulta illi fil-fond mixtri u akkwistat mill-attriċi kien hemm ħsarat strutturali prinċipalment fis-soqfa u riżultat ta' xogħol ħażin u mhux magħmul skond kif titlob is-sengħa u l-arti, liema ħsarat kienu bdew jiġu rrimedjati mill-konvenuti u ħadu tul ta' żmien konsiderevoli għad-detriment u d-dannu tal-attriċi;

U illi l-konvenuti *nomine* ma lestewx ix-xogħlijiet li kellhom jagħmlu fuq il-partijiet komuni kif obligaw ruħhom fuq il-kuntratt hawn fuq imsemmi u kif hawn fuq premess, u fost ix-xogħlijiet minnhom magħmula, jirriżulta illi dawn ukoll ma sarux skond is-sengħa u l-arti u għas-sodisfazzjoni tal-attriċi b'dan ukoll illi rriżultaw danni lill-attriċi;

U illi dan wassal sabiex l-attriċi tagħmel hi minn jeddha u a spejjeż tagħha ċertu xogħlijiet u spejjeż, sia biex tisewwa ħsara fil-fond riżultat ta' xogħol ħażin tal-bini li żgur ma kienx sar skond is-sengħa u l-arti u sia biex jitlestew almenu partijiet importanti mill-partijiet komuni li kellhom jitlestew mill-konvenuti *nomine*, anke sabiex ikunu evitati danni ulterjuri;

U illi l-attriċi għalhekk inkorriet spejjeż u sofriet danni bħala riżultat ta' difetti fil-kostruzzjoni tal-appartament fuq

imsemmi konsegwenza ta' xogħol ħażin mhux magħmul skond is-sengħa u l-arti, bħala riżultat tan-nuqqas ta' xogħlijiet sħaħ u konklussivi li kellhom isiru sabiex l-istess difetti jiġu rranġati da parti tal-konvenuti *nomine*, u bħala riżultat ukoll tal-fatt illi x-xogħlijiet kollha li l-konvenuti *nomine* obligaw ruħhom li jagħmlu fil-partijiet komuni baqgħu ma tlestewx minkejja t-terminu miftiehem fil-kuntratt hawn fuq imsemmi;

Jgħidu għalhekk il-konvenuti *nomine* għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti *nomine* kienu inadempjenti fl-obbligi kontrattwali tagħhom naxxenti mill-kuntratt pubbliku tal-10 ta' Settembru 1998 hawn fuq riferit, u dan kif u għar-raġunijiet hawn fuq premissi.

2. Tillikwida l-ispejjeż inkorsi mill-attriċi għal xogħlijiet li kellha tagħmel hi a spejjeż tagħha fil-partijiet komuni tal-imsemmi blokk ta' appartamenti u d-danni sofferti bħala riżultat tal-inadempjenza da parti tal-konvenuti *nomine* fl-obbligi tagħhom skond il-kuntratt fuq imsemmi tal-10 ta' Settembru 1998, bħala riżultat ta' difetti fil-kostruzzjoni tal-appartament mixtri u akkwistat mill-attriċi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti *nomine* sabiex fi żmien qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti u taħt is-sorveljanza ta' perit nominat għal dan l-iskop, huma jlestu a spejjeż tagħhom x-xogħlijiet kollha li fadal isiru fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti "Sunshine Court" fi Triq ix-Xatt, Sliema skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri hawn fuq riferit, u kif ukoll jlestu x-xogħlijiet kollha rimanenti sabiex ikunu rimedjati l-ħsarat strutturali frott tax-xogħol ħażin li saru mhux skond is-sengħa u l-arti, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-attriċi tlesti hi x-xogħlijiet kollha rimanenti taħt is-sorveljanza tal-istess perit nominat u a spejjeż esklussivament tal-konvenuti *nomine*;

4. Tikkundanna lill-konvenuti *nomine* sabiex iħallsu dik is-somma li tiġi hekk likwidata *in linea* ta' danni *ai termini* tat-tieni talba.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż l-Mandat ta' Sekwestru ppreżentat kontestwalment ma' dan l-att, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni u bl-imghax legali kontra l-istess konvenuti *nomine* u b'riserva għal kull azzjoni oħra li tista' tkun spettanti lill-attriċi kontra l-istess konvenuti *nomine*.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta, ppreżentata fit-13 ta' Frar 2003, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi, fil-mertu, l-eċċipjenti jeċċepixxu illi l-pretensjonijiet da parti tal-attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi x-xogħlijiet fil-partijiet komuni tlestew skond is-sengħa u l-arti u dana hekk kif se jkollhom l-opportunita' illi jipprovaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna u per konsegwenza huma aderew ruħhom ma' l-obbligi kontrattwali naxxenti mill-kuntratt pubbliku tal-10 ta' Settembru, 1998.

2. Illi l-eċċipjenti jeċċepixxu illi billi l-partijiet komuni tlestew u x-xogħol sar skond is-sengħa u l-arti huma m'għandhom iħallsu l-ebda spejjeż.

3. Illi, *in linea* preliminari u għar-rigward tat-tieni talba, l-eċċipjenti jeċċepixxu illi dina hija talba għall-likwidazzjoni u ħlas ta' danni u per konsegwenza din hija preskritta *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi, fil-mertu, l-eċċipjenti jeċċepixxu illi l-pretensjonijiet da parti tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-atturi ma sofrew l-ebda spejjeż u danni kawża tal-eċċipjenti.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif premessi mil-liġi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni mañlufa tas-soċjeta' 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;

Rat in-noti tas-sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat;

Illi l-attriċi qed titlob danni li qed jallegaw li sofriet minħabba nuqqas ta' inadempjenza kuntrattwali da parti tas-soċjeta' konvenuta. Is-soċjeta' konvenuta bieghet lill-attriċi bil-kondizzjoni li l-bini in kwistjoni kien skond is-sengħa u l-arti. Skond l-attriċi 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 parte anke partijiet komuni li jiffurmaw parti mill-mertu tal-kawża "**Joseph Farrugia vs DAG Company Limited**" u "**John Dingli et vs Dennis Gatt noe et**" illi ukoll se jiġu deċiżi llum stess. Fil-fatt ġie verbalizzat fit-tlett kawżi illi fejn applikabbli, il-provi miġbura f'kawża kellhom jiswew bħala provi anke fil-kawżi l-oħra. Il-Qorti anke tat digriet a fol. 130 tal-proċess 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 fol. 32 u 65.

IL-PROVI

F'dan l-istadju l-Qorti se tagħmel riferenza għall-provi li ingabru fil-kawża "**Dingli vs Gatt**" u dana peress li l-iktar li tressqu provi kien appunti f'dik il-kawża. *Oltre* dan l-appartamenti tal-attriċi u tal-konjugi Dingli huma wieħed fuq l-ieħor, u kwindi dak li ingħad għas-saqaf li jifridhom japplika naturalment għaž-żewġ kawżi. Dan *oltre* għall-partijiet l-oħra komuni.

L-atturi esebew a fol. 37 żewġ ittri tal-perit Edgar Caruana Montaldo li kien inkarigat minn Charles Puglisevich illum mejjet (u wara mill-assoċjazzjoni 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 ukoll 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 irravvizat fi problemi u nkarigat lill-Perit Paul Camilleri li kkonferma li kienet inqasmet l-art ta' waħda mill-kmamar. Ċemplu lil George Xuereb direttur ta' soċjeta' konvenuta li għamel test u rriżultalu li kien *sub standard*. Ix-xogħol rimedjali sar f'Ottubru jew Novembru 1999; il-*lift* installat f'Settembru 1999. Sadattant Charles Puglisevich li kien se jixtri l-appartament ta' taħtom 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-propjetarju tal-appartament numru 1 illi kkonferma l-problemi li kellhom bil-*lift* u fil-partijiet komuni. **Il-Perit Caruana Montaldo** qal li inizjalment 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

jbiddlu 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 rilaxxjati 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. Ġiet 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 jibdlu 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'jitħallas 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 reġgħet 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 kienux 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' jitħallas 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 għabilhom il-konkos ma użax il-prensa neċessarja u għalhekk żviluppaw il-ħsarat.

Għalhekk il-perit ordnalhom ikissru s-saqaf u jagħmluh mill-ġdid. Informaw lis-sidien il-ġodda u dawn qabbd u esperti (Harrison) li rriżultaw 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 ħarrekk 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-inġinier Spiteri mill-atturi, huma qablu li jsiru xi xogħlijiet fih biex isir aktar konsonanti maż-żmien u ħallsu kolloxx 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 bieġħu l-konkos. Fl-istess seduta reġa' xehed l-**Inġinier 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 jerga' 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 Liri 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-nonostante dawn in-nuqqasijiet da parti tas-soċjeta' konvenuta.

Provi f'din il-kawża

L-attriċi Margaret Puglisevich ipprezentat affidavit a fol. 28. Hija qalet li xtraw il-fond fl-1998 u fl-1999 bdew ix-xogħol li kien baqa' jsir. F'Settembru jew Ottubru avvicinaw George Xuereb u qalilhom li min xtara l-*penthouse* kellu librerija kbira u għalhekk ken hemm bżonn isir travu taħt is-saqaf tagħhom bħala rinforzar; fil-fatt dan ġara għaliex kien hemm kunsentura fis-saqaf. Avvicinaw lill-konjuġi Farrugia u kienu dawn illi qalulhom bil-kunsentura. Għalhekk inkarigaw lill-Perit Caruana Montaldo u dan inkariga lill-kumpanija Harrison & Co. biex tagħmel it-*tests* u din sabet li l-konkos ma kienx ta' saħħa u għalhekk kellhom jinbidlu s-soqfa. Minn dakinhar bdew il-problemi u l-attriċi tgħid illi l-partijiet komuni ma tlestewx kif kien miftiehem fil-kuntratt. Bdew anke jixxarbu l-ħitan

meta tagħmel ix-xita. Is-soċjetajiet konvenuti nterpellathom biex iħallsu l-bilanċ f'Ottubru 2001 u huma rrispondew li x-xogħol kien għadu ma tlestiex. A fol. 35 l-attriċi esebiet tlett dokumenti u ċioe' kont tal-elettriċista u ċ-ċekk relattiv (għal erba' mija u tmien Liri Maltin u tmienja u ħamsin ċenteżmu (Lm408.58) u stima lokatizja tal-fond. Meta ġiet kontro-eżaminata qalet li żewġha kien ilu sitt snin mejjet u kienet tħalli f'idejh fir-rigward tal-appartament in kwistjoni u qalet ukoll li huma xtraw bħala investiment u biex meta jiġu mill-Kanada għal btala jkollhom fejn joqogħdu.

Xehed ukoll f'din il-kawża **Michael Vella** illi huwa mħallat biż-żwieġ mal-attriċi. Billi l-attriċi u l-mejjet żewġha kienu jgħixu barra kien jieħu ħsieb il-problemi li nqalgħu. Dan spjega aktar fid-dettall x'kienu dawn il-problemi u x'sar fir-rigward.

KONSTATAZZJONIJIET TAL-QORTI

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

Fir-rigward tan-nuqqas ta' adempjenza tal-obliġi kuntrattwali il-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-proprjeta' in vendita kienet mibnija skond l-arti u s-sengħa u li l-partijiet komuni kellhom jiltestew fi żmien xahar mill-kuntratt, l-atturi ma setgħux jidhlu jabitaw fil-proprjeta' minħabba 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-attriċi għandha dritt ta' azzjoni biss fil-konfront tas-soċjetajiet konvenuti u għalhekk dawn għandhom iwieġbu għal dawn in-nuqqasijiet. Jirriżulta infatti li kien hemm problemi anke gravi ta' natura strutturali li għalkemm il-konvenuti rrimedjaw minn flushom, xorta ikkaġunaw danni oħra lill-

attriċi li għandha kull dritt jipproċedu. L-artikolu 1025 tal-Kodiċi Ċivili jgħid infatti illi min jonqos li jese gwixxi obbligazzjoni li jkun ikkuntratta jkun obbligat 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-attriċi sabet ruħha f'diffikolta' biex tikkwantifika d-danni għaliex kif qalet hi żewġha illum sfortunatament mejjet u kien hu li jieħu ħsieb dan it-tip ta' negozju. Esebiet biss ir-riċevuta fuq imsemmija ta' erba' mija u tmien Liri u tmienja u ħamsin ċenteżmi (Lm408.58 ekwivalenti għal disa' mija u wieħed u ħamsin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€951.74) tal-elettriċista li huma definittivament dovuti.

Hija qed titlob ukoll danni għall-valur lokatizju tal-appartament minħabba li damu xi żmien biex setgħu jidhlu fih. Qed tgħid (u esebew stimi ta' soċjetajiet tar-*real estate*) illi l-valur lokatizju kien ta' bejn ħamest elef u sitt elef Liri Maltin (Lm5,000 u Lm6,000) fis-sena. Huwa ċar li l-Qorti ma tistax taċċetta daqshekk legġerment dan it-tip ta' talbiet u stimi. Għandu jingħad li l-istima lanqas ma hija konfermata bil-ġurament.

F'ċerti każi meta l-Qorti jkollha ċertu problemi biex tikkwantifika d-danni bi preċiżjoni u r-regoli normali għall-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 mogħitja 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-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-*

valutazzjoni ekwitattiva ... Indiskutibbilment il-ġudikant ma jistax lanqas f'dawn il-każi ma jipprexxindi mill-fatt illi l-parti istanti mhix 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 paġna 615 u Vol XXIX-i-1285.

F'dan il-każ il-Qorti se tillikwida dawn id-danni għas-somma ta' tleth elef u ħames mitt ewro li tinkludi s-somma ta' disa' mija u wieħed u ħamsin Ewro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€951.99) fuq imsemmija.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti tilqa' talbiet kollha attriċi (eccetto t-tielet talba li l-Qorti tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tagħha għar-raġunijiet fuq imsemmija) u tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu lill-attriċi s-somma ta' tliet elef u ħames mitt Ewro (€3,500); l-ispejjeż jithallsu mis-soċjetajiet konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----