MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-12 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 1201/2002

John u Carmen Dingli

-vs-

Dennis Gatt għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' kummerċjali DAG Company Limited u George Xuereb għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' kummercjali George Xuereb and Sons Limited u b'nota tal-4 ta' Marzu 2005 Dr. Anthony Gatt u Maria Brincat assumew l-atti minflok Dennis Gatt *stante* li miet fil-mori tal-kawża

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-28 ta' Ottubru 2002 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi b'rikors ippreżentat mill-konvenuti kontra l-atturi fid-9 ta' Awissu 2002 (Dok. A), l-istess konvenuti talbu lil din l-

Onorabbli Qorti li *"tappunta data ħin u lok għall-bejgħ bis-subasta tal-proprjeta' … u dana taħt dawk il-provvedimenti li hi jidhrilha xierqa"* u dan wara li ppremettew *inter alia* li huma kredituri fil-konfront tal-atturi fl-ammont ta' għoxrin elf lira (Lm20,000) skond kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Robert John Muscat datat is-6 ta' Settembru 1999 li permezz tiegħu l-atturi xtraw mingħand il-konvenuti l-appartament numru 6, fil-blokk magħruf bħala "Sunshine Apartments" fi Triq ix-Xatt tas-Sliema, liema kuntratt skond l-istess konvenuti, ġie res eżekuttiv permezz ta' ittra uffiċjali datata l-15 ta' April 2002;

Illi fit-22 ta' Awissu 2002 ingħata digriet minn din l-Onorabbli Qorti fuq ir-rikors imsemmi fl-atti tas-subasta numru 100/2002 fl-ismijiet "Dennis Gatt noe vs John Dingli et" (Dok. B) liema digriet jipprovdi li l-Qorti *"tilqa' t-talba u għall-fini tad-deskrizzjoni u valutazzjoni"* tinnomina lill-Perit David Pace;

Illi r-rikors tal-konvenuti u d-digriet mogħti fuq l-istess rikors tat-22 ta' Awissu 2002 fuq imsemmija huma irriti u / jew nulli u mingħajr effett skond il-liġi għaliex l-imsemmi rikors ma jikkontjeni ebda talba sabiex il-Qorti tordna il-bejgħ bis-subasta tal-proprjeta' in kwistjoni u / jew biex jiġi appuntat perit għall-fini ta' valutazzjoni u lanqas ma fih ebda indikazzjoni tal-istess proprjeta' u *inoltre* d-digriet li permezz tiegħu ostensibilment ġiet milqugħa t-talba fir-rikors ma għandux x'jaqsam u / jew ma jikkonformax mal-istess talba;

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kuntratt fuq imsemmi tas-sitta (6) ta' Settembru, 1999 atti Nutar Dottor Robert John Muscat (Dok. G) li a bażi tiegħu l-konvenuti qed jippretendu li għandhom titolu eżekuttiv m'għandux ir-rekwiżiti neċessarji *ai termini* tal-artikolu 253 (b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) biex jikkostitwixxi titolu eżekuttiv għaliex ma huwiex *"dwar dejn cert, likwidu u li għalaq" stante* li skond l-istess kuntratt il-ħlas tad-dejn in kwistjoni huwa suġġett għal kundizzjoni u ċioe' li jitlestew il-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti "Sunshine Apartments";

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-perit datat is-26 ta' Awissu 2002 hawn anness bħala Dokument E, l-imsemmija kundizzjoni ma seħħitx u għalhekk, bħala fatt, id-dejn m'huwiex dovut u konsegwentement ma jikkonformax mad-dettami tal-artikolu 253 (b) tal-Kap. 12 fuq imsemmi u l-konvenuti ġew infurmati u interpellati dwar dan diversi drabi anke permezz ta' ittra uffiċjali tal-5 ta' Gunju 2002 (Dok. F) li saret b'risposta għall-ittra uffiċjali tal-konvenuti li biha qed jippretendu li ġie reż eżegwibbli l-kuntratt fuq imsemmi u liema risposta ma nġibietx għal konjizzjoni tal-Qorti fir-rikors tal-konvenuti tat-22 ta' Awissu fuq imsemmi;

Illi wara rikors ippreżentat fit-30 ta' Awissu 2002 fl-atti tal-istess subasta (Dok. C) li permezz tiegħu l-atturi talbu r-revoka *contrario imperio* tad-digriet fuq imsemmi tat-22 ta' Awissu 2002, il-Qorti b'digriet tal-11 ta' Ottubru 2002 (Dok. D) ordnat lill-atturi *"jekk jidhrilhom jipprocedu skond il-liġi";*

Illi l-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni kif speċifikat fil-kuntratt fuq imsemmi, kellhom jitlestew mill-konvenuti a spejjeż tagħhom fi żmien xahar mid-data tal-kuntratt, u ċioe' sas-6 ta' Ottubru 1999 u l-konvenuti, *nonostante* li ġew interpellati anke uffiċjalment biex ilestu l-istess xogħol u / jew jirranġaw difetti u xogħol ħażin li sar baqgħu inadempjenti u għaldaqstant ċertu xogħlijiet fl-imsemmija partijiet komuni skond kif speċifikati fil-kuntratt għadhom ma tlestewx u *inoltre* ċertu xogħlijiet oħra li kienu essenzjali biex jigu evitati ħsarat u / jew biex jiġu wżati l-appartamenti saru mill-atturi u l-proprjetarji l-oħra tal-appartamenti fil-blokk a spejjeż tagħhom;

Illi l-atturi nkorrew spejjeż u sofrew danni bħala riżultat ta' difetti fil-kostruzzjoni tal-appartament fuq imsemmi u tax-xogħol rimedjali li sar mill-konvenuti in konnessjoni mal-imsemmija difetti u minħabba li l-imsemmi appartament ma kienx mibni skond kif garantit mill-konvenuti fil-kuntratt;

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

1. Tiddikjara li r-rikors tal-konvenuti u d-digriet mogħti fuq l-istess rikors tad-9 ta' Awissu 2002 fl-atti tas-subasta numru 100/2002 fl-ismijiet "Dennis Gatt noe vs John Dingli et" fuq imsemmija huma irriti u / jew nulli u mingħajr effett skond il-liġi għaliex l-imsemmi rikors ma jikkontjeni ebda talba sabiex il-Qorti tordna l-bejgħ bis-subasta tal-proprjeta' in kwistjoni u / jew biex jiġi appuntat perit għall-fini ta' valutazzjoni u lanqas ma fih ebda indikazzjoni tal-istess proprjeta' u *inoltre* d-digriet li permezz tiegħu ostensibilment ġiet milqugħa t-talba fir-rikors ma għandux x'jaqsam u / jew ma jikkonformax mal-istess talba;

2. Tiddikjara li l-kuntratt fuq imsemmi tas-sitta (6) ta' Settembru, 1999 atti Nutar Dottor Robert John Muscat (Dok. G) li a bażi tiegħu l-konvenuti qed jippretendu li għandhom titolu eżekuttiv m'għandux ir-rekwiżiti neċessarji *ai termini* tal-artikolu 253 (b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) biex jikkostitwixxi titolu eżekuttiv;

3. Tirrevoka d-digriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' Awissu 2002 fl-atti tas-subasta numru 100/2002 fl-ismijiet "Dennis Gatt noe vs John Dingli et";

4. Tiddikjara, jekk hemm bżonn, li l-konvenuti kienu inadempjenti fl-obbliġi tagħhom skond il-kuntratt fuq imsemmi tas-sitta (6) ta' Settembru, 1999 atti Nutar Dottor Robert John Muscat għar-rigward il-partijiet komuni;

5. Tordna lill-konvenuti jlestu a spejjeż tagħhom ix-xogħol li fadal fil-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti "Sunshine Apartments" fi Triq ix-Xatt tas-Sliema skond il-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Robert John Muscat datat is-sitta (6) ta' Settembru, 1999 fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din il-Qorti taħt is-sorveljanza ta' perit li għandu jiġi nominat għal dan l-iskop u fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi li jlesti l-istess partijiet komuni a spejjeż tal-konvenuti;

6. Tillikwida l-ispejjeż inkorsi mill-atturi għal xogħlijiet li saru fil-partijiet komuni tal-imsemmi blokk ta' appartamenti

u d-danni sofferti bħala riżultat tal-inadempjenza fl-obbliġi tagħhom skond il-kuntratt fuq imsemmi tas-sitta (6) ta' Settembru, 1999 atti Nutar Dottor Robert John Muscat, bħala riżultat ta' difetti fil-kostruzzjoni tal-appartament fuq imsemmi u tax-xogħol rimedjali li sar mill-konvenuti in konnessjoni mal-imsemmija difetti u minħabba li l-imsemmi appartament ma kienx mibni skond kif garantit mill-konvenuti fil-kuntratt;

7. Tikkundanna l-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata għall-ispejjeż u / jew danni msemmija fit-talba preċedenti.

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-konvenuti li huma u / jew ir-rappreżentanti tagħhom huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni għad-danni kontra l-konvenuti sew minħabba l-aġir abbusiv tagħhom in konnessjoni mal-proċeduri tas-subasta in kwistjoni kif ukoll għall-inadempjenza fl-obbliġi tagħhom skond l-istess kuntratt.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fl-20 ta' Jannar 2003 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi a rigward l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba l-eċċipjenti jeċċepixxu illi dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi r-rikors tal-konvenuti-eċċipjenti huwa konformi mal-Artikolu 305 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u m'għandu l-ebda rekwiżit nieqes fih illi jġib in-nullita' ta' l-istess skond il-liġi.

2. Illi a rigward l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba l-eċċipjenti jeċċepixxu illi dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi d-digrieti kollha mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-Atti tas-Subasta bin-Numru 100/2002 ingħataw kollha skond il-liġi għal dak li jirrigwarda l-prosegwiment ta' proċeduri ta' subasta ta' immobbli.

3. Illi a rigward u limitatament għat-tieni talba l-eċċipjenti jeċċepixxu illi dwar dan il-punt, din il-Qorti fl-Atti tas-Subasta ġja' ppronunzjat ruħha dwar dan il-punt.

4. Illi wkoll a rigward tat-tieni talba, l-eċċipjenti jeċċepixxu illi l-kuntratt in kwistjoni għandu r-rekwiżiti neċessarji sabiex jiġi kkunsidrat bħala titolu eżekuttiv *ai fini* u effetti kollha tal-liġi *stante* illi hawn si tratta dwar dejn *"cert, likwidu u li għalaq".*

5. Illi a rigward tar-raba u l-ħames talba 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.

6. Illi *in linea* preliminari għar-rigward tas-sitta u s-seba' talba, l-eċċipjenti jeċċepixxu illi dina hija talba għad-danni u per konsegwenza din hija preskritta *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Illi fil-mertu, dwar is-sitta u s-seba' talba 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 tal-eċċipjenti.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mill-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa 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-atturi qed jitolbu danni li qed jallegaw li sofrew minħabba nuqqas ta' inadempjenza kuntrattwali da parti tas-soċjeta' konvenuta. Qabel ma ġiet intavolata l-kawża pero' nqalgħu sitwazzjonijiet legali li wasslu għall-ewwel tlett talbiet attriċi li kif sewwa qalu l-istess atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ma għadhomx ta' rilevanza peress li l-proċeduri ta' subasta twaqqfu *stante* l-ħlas da parti tagħhom. Dwar dan il-Qorti tikkummenta meta tiġi biex tiddeċiedi dwar l-ispejjeż tal-kawża.

Is-soċjeta' konvenuta biegħet lill-atturi bil-kundizzjoni li l-bini in kwistjoni kien skond is-sengħa u l-arti. Skond l-atturi pero' din il-kundizzjoni 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 jifformaw parti mill-mertu tal-kawżi **"Joseph Farrugia vs DAG Company Limited"** u **"Margaret Pugliesevich vs D A G Company Limited"** illi wkoll qed 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 f'dan is-sens fuq talba tal-atturi mhux opposta.

IL-PROVI

L-atturi esebew a fol 37 żewġ ittri tal-perit Edgar Caruana Montaldo li kien inkarigat minn Pugliesevich (u wara mill-assoċjazzjoni tas-sidien tal-appartamenti in kwistjoni) u lista ta' xogħlijiet li kienu pendenti fl-2001. Esebew ukoll fost dokumenti oħra, ittri tal-inġinier Raymond Spiteri li fiha iddikjara 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** ikkonferma l-ħruġ tar-rapporti u qal li l-każ kien joħloq periklu u rrapporta lill-Kummissarju tal-Pulizija skond il-liġi. Qal li ġie inkarigat 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 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 Pugliesevich li kien se jixtri l-appartament ta' taħthom ċemplilha u qalilha biex ma jagħmlux il-kuntratt għaliex irriżultawlu kmamar oħra li kienu *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 Pugliesevich u dak aktar 'l isfel bejn ta' Pugliesevich 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 Pugliesevich 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 nkluż riċevuta tal-ħlas ta' mitejn u ħamsa u ħamsin Lira Maltin u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm255.25c) għas-servizz. Skond riċevuta oħra jidher li ntefqet 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 (Lm650 u Lm700) 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 Pugliesevich) illi li kien hemm difetti strutturali li kienu jaffetwaw l-appartamenti tagħhom. Hija kkonfermat li nefqu seba’ mitt Lira Maltin (Lm700) ċirka (fil-fatt seba’ mija u sebgħin Lira Maltin (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 fih, iżda l-konvenuti kienu talbu li tinbiegħ il-proprjeta’ bis-subasta (naturalment minħabba l-privileġġ speċjali) u għalhekk eventwalment kellhom iħallsu dan il-bilanċ u jiftħu l-kawża. Qalet li minħabba f’dawn il-problemi kollha ma setgħux jidħlu 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 biegħuha. **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 tant li kissru u rrimpjazzaw 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 issupplixxiet il-konkos kienu ta’ Schembri. Ir-rimpjazzar sar fi żmien ġimagħtejn 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 bil-fors isiru hekk iżda meta nstallawh ma kienx il-każ. Qal li l-klijenti tagħhom dejjem kienu s-soċjetajiet konvenuti u magħhom innegozjaw.

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 iz-zewg soċjetajiet konvenuti ftehmu mal-konjugi Pugliesevich li jbiegħulhom l-appartament numru 7 (li kien jiġi taħt il-*penthouse*) bil-kompraturi jżommu għoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) sakemm jitlesta l-blokk kollu. Qal li kienu ftehmu 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 Pugliesevich biex jagħtih nofs il-bilanċ il kien baqa' jitħallas kif fil-fatt sar. Ftit wara skoprew li kien hemm xi konsenturi fis-saqaf tal-appartament ta' Pugliesevich 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 ġabilhom il-konkos ma użax il-pressa neċessarja u għalhekk żviluppaw il-ħsarat.

Għalhekk il-Perit ordnalhom ikissru s-saqaf u jagħmluh mill-ġdid. Infurmaw lis-sidien il-ġodda u dawn qabbdu 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 oriġinarjament 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 oriġinaw minn xogħlijiet li kienu qed jagħmlu s-sidien il-ġodda.

Rigward il-*lift* qabbdu lis-soċjeta' JD Lifts ħalli tinstalla *lift* li jkunu konformi mal-istandards 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 nkarigat l-inġinier Spiteri mill-atturi, huma qablu li jsiru xi xogħlijiet fih biex isir aktar konsonanti maż-żmien u ħallsu kollox huma. **John Micallef ġ**ia' 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 kkumplimentawh. L-ispejjeż ħariġhom hu anzi l-konvenuti silfuh erbat elef Lira Maltin (Lm4,000) biex ikun jista' jibda – naturalment huwa pproċeda kontra min biegħlu l-konkos. Fl-istess seduta reġa' xehed l-**Inginier Spiteri** li kkonferma dak li qal, 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 fuq is-saqaf in kwistjoni feġġlu xi konsenturi. Fil-fatt iddeċidew illi jibdluh ukoll. Dan sar qabel ma ġie pubblikat il-kuntratt. Wara dan ikkuntattjah Pugliesevich 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 biegħlu 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 konkluż. **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 jidħlu immedjatament fih meta fil-fatt ma setgħux jidħlu 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.

KONSTATAZZJONIJIET TAL-QORTI

Qabel xejn l-atturi qed jipproponu tlett talbiet fir-rigward tal-proċeduri ta subasta illi kienu ġew proposti mis-soċjetajiet konvenuti fir-rigward tal-bilanċ tal-prezz fuq il-kuntratt tal-akkwist tagħhom. Fl-ewwel talba qed jgħidu li dawn il-proċeduri huma nulli għaliex fir-rikors ma hemmx indikazzjoni tal-proprjeta' li kellha tinbiegħ bis-subasta. Dan huwa minnu u huwa nuqqas da parti tar-rikorrenti f'dawk il-proċeduri. Madankollu l-istess rikorrenti esebew kopja tal-kuntratt in kwistjoni li fih hemm ċertament indikazzjoni tal-proprjeta' u għalhekk għalkemm strettament dak li qed jgħidu l-atturi huwa minnu l-Qorti ma tarax li kien ikollha tiddikjara nulli dawk il-proċeduri minħabba f'hekk. Huwa ċar li kienet l-intransiġenza tal-atturi, u ċioe' li ma jħallsux il-bilanċ minħabba l-problemi li sabu (forsi dettata minn raġunament li seta' deher loġiku għalihom iżda żgur mhux ta' min hu imħarreġ fil-liġi) li wasslet għal dawk il-proċeduri. Għalhekk l-ewwel tlett talbiet ma kellhomx fundament u għalkemm illum din il-materja ma baqagħlhiex importanza għaliex il-proċeduri twaqqfu *stante* l-pagament, il-Qorti qed tgħid dan biex tagħmel ċar il-ħsieb tagħha fir-rigward tad-deċiżjoni dwar l-ispejjeż ta' dawn it-talbiet.

Il-ħames talba wkoll 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 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 jidħlu 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-atturi għandhom 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-atturi li għandhom kull dritt jipproċedu. L-artikolu 1025 tal-Kodiċi Ċivili jgħid infatti illi min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li jkun ikkuntratta jkun obbligat għad-danni.

Is-soċjetajiet konvenuti eċċepew il-preskrizzjoni iżda kif sewwa rrimarkaw il-konvenuti ġew preżentati żewġ ittri uffiċjali (fol 204 u 206) li nterrompew kull preskrizzjoni li kienet qed tiddekorri u peress li l-aħħar waħda ġiet preżentata f’Ġunju 2002 u l-kawża preżentata fl-istess sena din l-eċċezzjoni se tiġi respinta.

DANNI

L-atturi qed jagħmlu diversi talbiet fir-rigward tad-danni li mhux kollha huma legalment sostenibbli. Huwa ċar li nefqu mitejn u erbgħa u għoxrin lira Maltin u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm224.25) bħala drittijiet lid-ditta Harrison in konnessjoni mas-soqfa, seba’ mija u sebgħin lira Maltin (Lm770) għall-bennej, u mitt lira Maltin (Lm100) għall-elettriċista. Madankollu l-elf, erba’ mija u ħamsin lira Maltin (Lm1,450) imsemmijin fin-nota ta’ sottomissjonijiet fil-fatt huwa l-ammont intier li tħallas il-bennej, u l-atturi ħallsu nofs din is-somma skond il-provi tagħhom stess. In-nofs l-ieħor ħallashom sid ieħor. Għalhekk l-ammont li

ħallsu kien seba' mija u ħamsin lira Maltin (Lm750). Għalhekk l-ispejjeż jammontaw għal elf, seba' mija u erbgħa u erbgħin Lira Maltin u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm1,744.25), ekwivalenti għal erbat elef u tlieta u sittin Ewro, u ċenteżmu (€4,063.01).

L-atturi qed jitolbu li jitħallsu wkoll għall-valur lokatizju tal-appartament minħabba li damu sentejn u nofs biex daħlu jabitaw fih, u anke tal-imgħaxijiet li ħallsu għal dawk is-sentejn minħabba s-self li ħadu mill-bank sakemm kienu f'pożizzjoni li jbiegħu id-dar tagħhom. Qed jgħidu (u esebew stimi ta' soċjetajiet tar-*real estate*) illi l-valur lokatizju kien ta' bejn sitt mija u ħamsin Lira Maltin (Lm650) u seba' mitt Lira (Lm700) fix-xahar. Huwa ċar li l-Qorti ma tistax taċċetta daqshekk leġġerment dan it-tip ta' talbiet u stimi.

L-ewwelnett l-atturi ma ġabux prova li l-appartament in kwistjoni kienu se jikruh – anzi huwa ċar li xtrawh biex imorru jabitaw fih. Kieku krew sakemm marru joqogħdu fih kien ikollhom dritt li jitħallsu tal-kera li kienu jkun ħallsu. Fuq kollox, l-istimi ma humiex maħlufa u kif jgħidu bit-Taljan, *lasciano il tempo che trovano*. Madankollu l-Qorti ma tiddubitax lill-atturi meta jgħidu li kellhom jissellfu mill-bank minħabba li ma biegħux id-dar meta stennew li se jagħmlu dan, u għalhekk kif ngħidu din id-darba bil-Malti, *weħlu dawn l-imgħaxjiet intortament.*

Sfortunatament l-atturi ma ndikawx bi preċiżjoni dawn l-imgħaxijiet kemm kienu, iżda billi jidher li ssellfu għoxrin elf Lira Maltin (Lm20,000) biex ħallsu l-bilanċ tal-prezz tal-appartament, il-Qorti tifhem li l-atturi ħallsu ċirka tliet elef Lira Maltin (Lm3,000) imgħaxijiet, ossija fuq sitt elef u disa' mitt Ewro (€6,900). F'kull każ meta l-Qorti jkollha ċertu problemi biex tikkwantifika d-danni bi preċiżjoni u r-regoli normali għal tali kwantifikazzjoni ma jistgħux strettament jiġu osservati, il-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-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 mhiex esonerata 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.

Għalhekk id-danni pagabbli lill-atturi għandhom ikunu b'kollox erbat elef u erbgħa u sittin Ewro u għaxar ċenteżmi (€4,064.10) + sitt elef, disa' mija u disgħin Ewro (€6,990) li jammontaw għal ħdax-il elf u erbgħa u ħamsin Ewro u għaxar ċenteżmi (€11,054.10).

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti, ħlief kif se jingħad;

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-ħames talba attriċi;

2. Tilqa' r-raba' talba u tiddikjara li s-soċjetajiet konvenuti kienu inadempjenti kif mitlub;

3. Tilqa' s-sitt talba u tillikwida d-danni pagabbli lill-atturi fis-somma ta' ħdax-il elf u erbgħa u ħamsin Ewro u għaxar ċenteżmi (€11,054.10);

4. Tilqa' s-seba' talba u tikkundanna s-soċjetajiet konvenuti jħallsu din is-somma lill-atturi;

L-ispejjeż tal-ewwel tlett talbiet a kariku tal-atturi u l-kumplament a kariku tas-soċjetajiet konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------