MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-13 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 315/2013

Publius Frendo u martu Evelyn Frendo

Vs

David Bonett u martu Isabelle Bonett

Permezz ta' rikors prezentat fit-3 ta' April 2013, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. Illi permezz ta' kuntratt tad-disgha (9) ta' Ottubru tas-sena elfejn u disgha (2009) fl-atti tan-Nutar Dottor Andre' Farrugia r-rikorrenti bieghu, assenjaw u ttrasferixxew flimkien u in solidum bejniethom versu u favur il-konvenuti partijiet divizi, sottosuol, art u artijiet li fformaw parti u/jew li nsabu

okkupati mill-fond bin-numru ufficjali 18G fi Triq Gebel Ghazzara gia' maghrufa bhala Sqaq Ta' Sufrin, f'Burmarrad Road, Burmarrad liema partijiet divizi, sottosuol, art u artijiet huma ahjar deskritti fuq imsemmi hawn anness u mmarkat bhala Dok. A;

2. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt fuq imsemmi, r-rikorrenti zammew parti mill-art fuq immsemmija ahjar deskritta fil-kuntratt fuq imsemmi (Dok. A) bhala "il-Propjeta' Frendo" bi ftehim illi l-intimati kellhom jiehdu hsieb il-bini u l-finishing ta' din il-parti mill-art bhala parti mill-prezz tal-bejh ta' l-art;

3. Illi fit-28 ta' Awissu tas-sena 2007, u cioe' d-data li fiha sar il-konvenju bejn ir-rikorrenti u l-intimati (hawn anness u mmarkat bhala Dok. B), l-partijiet iffirmaw skrittura privata (hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C) li permezz taghha r-rikorrenti Frendo taw kuntratt ta' appalt lill-intimati ghal-xogholijiet ta' bini u finishing skond kif l-intimati jkunu lestew l-appartamenti sovraposti ta' l-arja tal-fond 18G fi Triq Gebel Ghazzara gia' maghrufa bhala Sqaq Ta' Sufrin, f'Burmarrad Road, Burmarrad;

4. Illi skond l-istess skrittura privata (Dok. C) l-intimati obbligaw ruhhom li jlestu l-imsemmija xogholijiet fl-intier taghhom u skond s-sengha u l-arti sat-28 ta' Awwissu, 2012;

5. Illi kif jirrizulta mir-rapport tas-survey li sar minn Robert W. Ciantar (hawn anness u mmarkat bhala Dok. D) fit-22 ta' Awwissu, 2012, kien ghad fadal diversi xogholijiet li jsiru, liema xogholijiet ghadhom ma sarux, u liema xogholijiet l-intimati qed jirrifjuta li jezegwixxu avolja interpellati diversi drabi;

6. Illi r-rikorrenti riedu illi l-maisonette jkun lest saz-zmien stipulat fuq l-iskrittura privata fuq imsemmija peress illi kellha tmur toqghod go fih it-tifla taghhom Francesca Kassa flimkien mar-ragel taghha Drew Kassa, fatt illi ngab akkonjizzjoni ta' l-intimat David Bonett diversi drabi kemm mir-rikorrenti kif ukoll minn Francesca Kassa u r-ragel taghha;

7. Illi peress illi l-intimati naqsu milli jezegwixxu l-obbligi taghhom skond l-iskrittura privata tat-28 ta' Awwissu 2007 surreferita, r-rikorrenti soffrew u ghadhom qed isofru danni peress illi kellhom isibu akkomodazzjoni alternattiva ghat-tifla taghhom Francesca Kassa.

Għaldaqstant, l-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-kuntratt ta' appalt skond l-iskrittura tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sebgha (2007) (Dok. C) ma giex ezegwit mill-intimati fl-intier tieghu skond l-arti u s-sengha;

2. Tiffissa zmien qasir u perentorju li fih l-intimati ghadhom jezegwixxu xogholijiet indikati fl-iskrittura tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sebgha (2007) (Dok. C) u fin-nuqqas tawtorizza r-rikorrenti jezegwixxu x-xogholijiet a spejjez ta' l-intimati;

3. Tiddikjara l-intimati responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba n-nuqqas taghhom li jlestu l-imsemmija xogholijiet fl-intier taghhom u skond s-sengha u l-arti sat-28 ta' Awwissu, 2012;

4. Tillikwida d-danni kkagunati mill-intimati minhabba l-fatt illi ma lestewx ix-xogholijiet sat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tnax (2012);

5. Tordna lill-intimati jhallsu d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti.

Permezz ta' risposta prezentata fl-10 ta' Mejju, 2013, l-intimati wiegbu:-

1. Illi l-azzjoni odjerna hija intempestiva u dan ghaliex ir-rikorrenti huma konxji mill-fatt li l-intimati

qatt ma thallsu ghax-xoghol ta' appalt ai termini tal-iskrittura privata datata t-28 ta' Awwissu 2007 u dan kif ser jigi pruvat aktar 'il quddiem fil-mori ta' din il-kawza u l-kontro-talba ta' l-istess intimati;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intimati jirrispingu l-allegazzjonijiet u d-dikjarazzjonijiet hekk kif dedotti fil-konfront taghhom bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi pruvat aktar 'il quddiem fil-mori ta' din il-kawza u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ai termini tal-iskrittura tat-28 ta' Awwissu il-finishing tal-maisonette proprjeta' tar-rikorrenti kellu jitlesta skond kif il-kuntratturi (u cioe' l-intimati) jkunu lestew l-appartamenti sovraposti u mhux skond specifikazzjonijiet partikolari li riedu r-rikorrenti jew binthom Francesca Kassa u dan kif ser jigi pruvat aktar 'il quddiem fil-mori ta' din il-kawza;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ix-xoghol ta' appalt in kwistjoni ma sarx fl-intier tieghu ghal ragunijiet li huma imputabbli unikament lir-rikorrenti u lil binthom Francesca Kassa, fosthom izda mhux limitatament ghaliex il-pjanti tal-fond in kwistjoni gew mibdula diversi drabi kif gew mibdula wkoll il-pjanti tax-xogholijiet interni, liema modifikazzjonijiet u tibdiliet fissru aktar xoghol, xoghol zejjed u/jew doppju u xoghol ghal xejn da parti tal-intimat David Bonett kif ser jigi pruvat aktar 'il quddiem fil-mori ta' din il-kawza;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kuntrarjament ghal dak li jsostnu r-rikorrenti, l-intimat David Bonett baqa' qatt ma thallas is-somma ta' hamest elef Liri Maltin (Lm5,000) ekwivalenti ghal hdax-il elf, sitt mija u sitta u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€11,646.86) kif inhu indikat fl-iskrittura datata t-28 ta' Awwissu 2007 u dan kif ser jigi pruvat aktar 'il quddiem fil-mori ta' din il-kawza u l-kontro-talba ta' l-istess intimati;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati jirrispingu kwalunkwe allegazzjoni hekk kif dedotta fil-konfront taghhom bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante' li r-rikorrenti ma sofrew ebda danni anzi kienu l-istess intimati li proprju minhabba xoghol zejjed u doppju, nuqqas ta' materjal li kellu jkun provdut mir-rikorrenti u nuqqas li kellu jkun provdut mir-rikorrenti u nuqqas ta' hlas ghax-xoghol ta' appalt in kwistjoni li sofrew danni u dan kif ser jigi pruvat fil-mori ta' din il-kawza u l-kontro-talba ta' l-istess intimati;

7. Illi di piu' minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ma jistghu jirreklamaw danni relatati ma' post ta' abitazzjoni alternattiv ta' binthom Francesca Kassa li m'hijiex parti minn din il-kawza u hija maggorenni stante' li r-rikorrenti ma kellhom ebda obbligu li jhallsu ghal xi forma ta' abitazzjoni alternattiva. Se mai kien kompetu tal-istess bint li hija estranja ghall-kawza odjerna li ssib akkomodazzjoni alternattiva (dejjem jekk dan sar) u ghalhekk, kwalunkwe danni reklamati mir-rikorrenti ghal tali akkomodazzjoni ta' binthom qed jigu responti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt;

8. Illi l-esponenti ghalhekk m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din il-kawza;

Il-konvenuti ppropone w ukoll rikonvenzjoni fejn ippremettew:-

1. Illi l-intimati rikonvenzjonanti akkwistaw partijiet divizi, sottosuol, art u artijiet li fformaw parti u / jew li nsabu okkupati mill-fond bin-numru ufficjali 18G fi Triq Gebel Ghazzara gia' maghrufa bhala Sqaq ta' Sufrin, f'Burmarrad Road, Burmarrad u dan permezz ta' kuntratt pubbliku datat id-9 ta' Ottubru 2009 fl-Atti tan-Nutar Dr. Andre Farrugia (liema kuntratt gie esebit mir-rikorrenti rikonvenzjonati u huwa mmarkat bhala ***Dok. A*** *anness mar-rikors promotur);*

2. Illi r-rikorrenti rikonvenzjonati zammew parti mill-art hawn fuq imsemmija b'dan illi l-intimati rikonvenzjonanti kellhom jiehdu hsieb il-bini tal-istess fond kif ukoll il-finishing relattiv tant li ghal dan il-ghan, il-partijiet iffirmaw skrittura privata ta' appalt (liema skrittura diga' giet esebita mir-rikorrenti rikonvenzjonati u hija mmarkata bhala ***Dok. B*** *annessa mar-rikors promotur);*

3. Illi skond din l-istess skrittura l-intimati rikonvenzjonanti ircevew is-somma ta' hamest elef Liri Maltin (Lm5,000) ekwivalenti ghal hdax-il elf, sitt mija u sitta u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€11,646.86) izda tali somma qatt ma ghaddiet ghand l-istess intimati rikonvenzjonanti u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

4. Illi di piu' r-rikorrenti rikonvenzjonati ghamlu diversi tibdiliet fil-pjanti relattivi ghall-fond proprjeta' taghhom, liema tibdiliet saru fuq talba tal-istess rikorrenti rikonvenzjonati jew ta' binthom Francesca Kassa. Dawn wasslu ghal telf ta' hin, xoghol zejjed u / jew doppju li fl-ahhar mill-ahhar wassal ghal sitwazzjoni fejn l-intimat rikonvenzjonant David Bonett talab hlas ghal tali tibdiliet u modifikazzjonijiet zejda (u li ma kienux jaqghu taht il-parametri tal-iskrittura privata) izda tali hlas baqa' qatt ma sar u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

5. Illi di piu' r-rikorrenti rikonvenzjonati biddlu wkoll diversi specifikazzjonijiet fil-proprjeta' taghhom b'tali mod li riedu li l-istess proprjeta' ma tkunx konformi mal-appartamenti l-ohra rispettivi ghal dak li jirrigwarda bini u finishing b'dan li l-intimat David Bonett talab hlas ghal tali xogholijiet (li ma kienux jaqghu taht il-parametri tal-iskrittura privata) izda tali hlas baqa' qatt ma sar u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

6. Illi ghalhekk, kawza ta' dak suespost, l-intimati rikonvenzjonanti huma kredituri ghall-ammont ta' hamest elef Liri Maltin (Lm5,000) ekwivalenti ghal hdax-il elf, sitt mija u sitta u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€11,646.86) u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

7. Illi di piu' l-istess intimati rikonvenzjonanti huma kredituri tar-rikorrenti rikonvenzjonati ghal spejjez relatati izda mhux limitati ghall-permessi tal-MEPA, l-garanzija rikjesta u relatata ghat-triq, spejjez

relatati ma' periti u / jew draftsmen, t-twaqqiegh tal-proprjeta' u t-tahmil tal-istess proprjeta' in kwistjoni u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

8. Illi di piu' l-istess intimati rikonvenzjonanti sofrew danni minhabba agir da parti tar-rikorrenti rikonvenzjonati u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

9. Illi d-danni sofferti mill-intimati rikonvenzjonati ghadhom qed jakkumulaw minhabba l-mandat ta' sekwestru li r-rikorrenti rikonvenzjonati intavolaw kontrihom u li proprju minhabba fih, l-intimati rikonvenzjonati qed ikollhom problem biex jiggestixxu n-negozju taghhom u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza;

10. Illi r-rikorrenti rikonvenzjonati gew debitament interpellati sabiex ihallsu s-somma ta' hamest elef Liri Maltin (Lm5,000) ekwivalenti ghal hdax-il elf, sitt mija u sitta u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€11,646.86) flimkien ma' somma ohra lit kun tkopri x-xogholijiet kollha li lahqu saru fil-fond proprjeta' tal-istess rikorrenti rikonvenzjonati u li ma jaqghux taht il-parametri tal-iskrittura privata izda dawn baqghu inadempjenti.

Għaldaqstant il-konvenuti talbu:-

1. Tiddikjara li l-intimati rikonvenzjonanti David u Isabelle konjugi Bonett huma kredituri tar-rikorrenti rikonvenzjonati;

2. Tillikwida dak l-ammont hekk dovut mill-atturi rikonvenzjonati okkorrendo bin-nomina ta' periti jekk ikun il-kaz;

3. Tordna lill-atturi rikonvenzjonati jhallsu dik is-somma hekk likwidata fi zmien perentorju mpost minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Tiddikjara li l-intimati rikonvenzjonanti David u Isabelle konjugi Bonett sofrew danni ghal ragunijiet li huma unikament imputabbli lir-rikorrenti rikonvenzjonati;

5. Tillikwida dak l-ammont ta' danni sofferti mill-intimati rikonvenzjonanti okkorrendo bin-nomina ta' periti jekk ikun il-kaz;

6. Tordna lir-rikorrenti rikonvenzjonati jhallsu dik is-somma hekk likwidata fi zmien perentorju mpost minn din l-Onorabbli Qorti;

7. Taghti kull ordni ohra li jidhrilha xierqa u opportun fic-cirkustanzi.

Permezz ta' twegiba prezentata fit-30 ta' Mejju 2013 l-atturi wiegbu:-

1. Illi l-art u l-arja li nbieghet lill-konvenuti permezz ta' kuntratt tad-disgha (9) ta' Ottubru tas-sena elfejn u disgha (2009) fl-atti tan-Nutar Dottor Andre' Farrugia anness mar-rikors promotur u mmarkat Dok. A kienet inbieghet bil-patt u l-kondizzjoni illi l-konvenuti jiehdu hsieb il-bini u l-finishing ta' l-arja u l-art deskritta bhala "il-propjeta' Frendo" fl-imsemmi kuntratt (Dok. A) bhala parti mill-prezz tal-bejgh;

2. Illi meta gie ffirmat il-kuntratt, il-partijiet iffirmaw skrittura privata ta' appalt (liema skrittura hija annessa mar-rikors promotur u mmarkata bhala Dok. B) u qabel ma' din l-iskrittura giet iffirmata l-konvenut David Bonett assigura lir-rikorrenti illi ma kien hemm l-ebda hlas dovut lilu u l-hamest elef Lira Maltin (Lm5,000) imsemmija fuq l-iskrittura kienu ghar-ragunijiet personali tieghu u inoltre' talab lill-istess rikorrenti biex izommu l-iskrittura u ma juruha lil hadd;

3. Illi l-unici modifikazzjonijiet li saru min naha tar-rikorrenti kienu fil-points tad-dawl, liema tibdiliet gew individwati bhala additional works fir-rapport tas-survey li sar minn Robert W. Ciantar fit-22 ta' Awwissu, 2012 (anness mar-rikors promotur u mmarkat bhala Dok. D), u l-ammont ta' elf u mitt euro (€1,100) gie mnaqqas mill-valur reklamat fir-rikors promotur tax-xogholijiet li ghadhom pendenti min naha tal-konvenuti;

4. Illi inoltre' fl-istess rapport ta' Robert W. Ciantar gie wkoll identifikat il-valur tal-reinforced concrete beams u cioe' ta' hames mija u hamsin euro (€550) liema ammont ukoll gie mnaqqas mill-valur reklamat fir-rikors promotur tax-xogholijiet li ghadhom pendenti min naha tal-konvenuti;

5. Illi r-rikorrenti ma kkagunaw ebda danni lill-intimati u ghaldaqstant it-talbiet tal-konvenuti ghandhom kollha jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Fis-16 ta' Ottubru l-atturi pproponew eccezzjoni ulterjuri fejn invokaw il-preskrizzjoni estintiva skond l-Artikolu 2149 tal-Kodici Civili. Fin-nota ta' sottomissjonijiet iddikjaraw li kienu qeghdin jirtiraw l-eccezzjoni.

<u>Fatti</u>.

1. L-atturi kienu s-sidien tal-fond 16, Triq Gebel Ghazzara, Burmarrad.
2. B'konvenju tat-28 ta' Awissu 2007 l-atturi obbligaw ruhhom li jittrasferixxu lill-konvenuti partijiet mill-beni, ghall-prezz ta' Lm60,000. F'klawzola 2 jinghad li: *"Il-Vendituri jaghtu l-kunsens taghhom lill-kompraturi li jwaqqghu l-proprjeta li presenzjalment tokkupa l-arja msemmija hawn fuq"*.
3. Permezz ta' skrittura tat-28 ta' Awissu 2007, l-atturi taw appalt lill-konvenuti sabiex jibnu maisonette u jaghmlu *'finishing'* tal-maisonette skond kif il-konvenuti jkunu lestew l-appartamenti sovraposti. Fil-ftehim jinghad li x-xogholijiet kellhom jitlestew skond is-sengha u l-arti sat-28 ta' Awissu 2012. Inoltre jinghad li l-prezz tax-xoghol hu ta' Lm5,000 li *"….qieghed jithallas interament mis-Sidien lill-Kuntratturi u li ghalih il-Kuntratturi qeghdin ihallu d-debita ricevuta"*.
4. Il-bejgh lill-konvenuti sar fid-9 ta' Ottubru 2009. Fil-kuntratt pubblikat min-nutar Dr Andre Farrugia jinghad li *"Il-partijiet qeghdin jiftehemu u jobbligaw ruhhom reciprokament li jwaqqghu l-fond u jizviluppaw l-art li prezentement tinsab okkupata mill-fond flimkien u minghajr interruzzjoni skond il-pjanti hawn annessi u mmarkat bl-ittri A, B u C permezz tal-istess kuntrattur u inoltre qeghdin jobbligaw ruhhom reciprokament li ma jostakolawx l-izvilupp tal-proprjeta relattiva. Il-partijiet qeghdin jiftehemu li kwalunkwe tibdil fl-imsemmija pjanti ghandu jsir bil-kunsens taz-zewg (2) partijiet"*.
5. Il-konvenuti ghamlu l-izvilupp[1].

Kwistjoni.

Bejn il-partijiet inqala' dizgwid li principalment jikkonsisti dwar jekk:-

i. Is-somma ta' Lm5,000 li tissemma fl-iskrittura tat-28 ta' Awissu 2007 hijiex dovuta mill-konvenuti;
ii. L-ispejjez ghal bini u xiri ta' materjal ghall-fond tal-atturi, kellhomx jithallsu minnhom jew mill-konvenuti;

Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti qalu:-

"Illi jrid jinghad li David Bonett informa lill-konjugi Frendo li jekk ihallsuh is-somma ta' Lm5,000 huwa kien lest li jkompli x-xoghol (naturalment wara li jingieb il-materjal) izda l-konjugi Frendo xorta baqghu ma ghamlux dan u ghalhekk waslu fi stadju fejn l-esponenti ma setax ikompli bix-xoghol".

[1] Ara ritratt numru 2 a fol. 85.

Ghalhekk hu evidenti li l-konvenuti jaccettaw li kienu huma li rrifjutaw li jkompu bix-xogholijiet.

Konsiderazzjonijiet.

1. Fil-fehma tal-qorti l-atturi m'ghandhomx ihallsu s-somma ta' Lm5,000. Hu veru li minkejja dak li gie ddikjarat fl-iskrittura tat-28 ta' Awissu 2007, mill-provi rrizulta li l-atturi ma hallsux din is-somma lill-konvenuti[2]. Madankollu hu daqstant iehor veru li fl-iskrittura jinghad li s-somma thallset interament mis-sidien. Dikjarazzjoni bhal dik li saret fl-imsemmija skrittura hi prova li fiz-zmien li sar il-ftehim l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-konvenuti ma jithallsux tax-xoghol li kellhom jaghmlu. Fuq bazi ta' probabilita' li kieku l-intenzjoni kienet differenti, allura ma kienx ser jigi ddikjarat li:-

   "Il-prezz ta' dawn ix-xogholijiet huwa ta' Lm5,000 li ***qieghed jithallas interament mis-sidien lill-kuntratturi u li ghalih il-kuntratturi qeghdin jhallu d-debita ricevuta****"*.

   Il-posizzjoni hi cara. Dak hu l-ftehim tal-partijiet u *pacta sunt servanda*. M'ghandux ikun li issa li nqala' d-dizgwid il-konvenuti unilateralment jipprovaw ivarjaw il-ftehim. Dan apparti li l-konvenuti ma taw l-ebda raguni ghalfejn kienu accettaw li ssir dikjarazzjoni simili jekk fil-fatt kienu ghadhom kredituri tal-atturi ghas-somma ta' €11,646.86. F'nota li l-konvenuti pprezentaw waqt is-seduta tal-10 ta' Gunju 2013, iddikjaraw li *"Ir-raguni ghala s-somma ta' €11,646.86 ma thallsitx mill-atturi kienet wahda ta' cash flow (dejjem skond ma l-istess atturi ddikjaraw mal-esponenti)"* [fol. 45]. Pero' r-raguni tghidlek li kieku l-hlas kien dovut, ma kienx ser jigi ddikjarat espressament li l-konvenuti thallsu izda jinghataw terminu sabiex ihallsu s-somma. Dikjarazzjoni li tfisser biss li l-atturi m'humiex debituri tal-konvenuti fir-rigward tax-xogholijiet li kellhom isiru fil-fond taghhom. M'huwiex bizzejjed li l-konvenuti jghidu li ffirmaw l-iskrittura in *buona fede*[3]. Il-konvenuti kienu jafu x'hemm dikjarat fl-iskrittura. Il-qorti ma tistax tiskarta tali fatt u wara dawn is-snin kollha taghti decizjoni li tmur kontra dikjarazzjoni cara li l-atturi m'humiex debituri tal-konvenuti. Fic-cirkostanzi dak li xehedu l-konvenuti u xhieda li ressqu fir-rigward (Andrew Spiteri, Victoria Bonett u Carmelo Bonett) ma jitwemminx.

2. Ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez relatati max-xiri tal-oggetti ghal finishing tal-fond tal-atturi, l-atturi jsostnu li l-konvenuti kellhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez tax-xiri tal-materjal. F'dan ir-rigward l-iskrittura tat-28 ta' Awissu 2007 ma ssemmi xejn dwar il-materjal, fis-sens min mill-partijiet kellu jfornih u

[2] Fil-fatt l-attur xehed: *"B'riferenza ghal ftehim fol. 13, mistoqsi mill-qorti jekk ahna hallasnix din is-somma li tissemma fl-iskrittura, Lm5,000 nghid li le ma hallasnix"* (fol. 94).

[3] Ara nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti.

ghas-spejjez ta' min. Madankollu l-qorti xorta wahda hi moralment konvinta li l-materjal kellhom ifornuh il-konvenuti. Il-qorti tikkonkludi hekk minhabba li:-

i. Waqt l-izvilupp l-atturi qatt ma kkonsenjaw materjal u l-konvenut xehed: *"Waqt li qed nibnu, jien lil Frendo qatt ma cempiltlu u tlabtu u ltqajna u tlabtu biex igibli l-materjal…."* (fol. 145). Fl-affidavit qal: *"…. u minhabba 'l fatt li l-materjal qatt ma gie mixtri jew fornit lili, spiccajt f'sitwazzjoni fejn spiccajt nixtri l-materjal jien biex infittex inlesti u nohrog il-flus minn buti"* (fol. 133). Il-qorti ma temminx li l-konvenut kien ser jaghmel haga bhal din kieku l-ftehim kien li l-materjal jinxtara mill-atturi.

ii. Ix-xoghol li sar kien kollu b'materjal li pprokura l-konvenut. Ghall-qorti ma jaghmilx sens li l-ftehim kien li l-materjal jikkonsenjawh l-atturi, u b'danakollu l-konvenuti jaghmlu xogholijiet minghajr ma jitolbu l-konsenja tal-materjal. Meta' nqala' d-dizgwid ix-xoghol fil-fond tal-atturi kien wasal fi stadju avanzat tant li kienu qeghdin jitwahhlu l-points tal-elettriku. Materjal li pprovdewh ukoll il-konvenuti.

iii. Fl-iskrittura jinghad li l-finishing tal-fond tal-atturi ser ikun *"…. skond kif il-kuntratturi jkunu lestew l-appartamenti sovraposti"*. Jidher li l-konvenut kien qal lill-atturi li l-appartamenti tieghu kienu ntizi ghal uliedu. Ghall-qorti dan hu ndizju li l-atturi kienu fdaw li l-konvenuti ser juzaw materjal li jkun ta' kwalita. Hallew kollox f'idejn il-konvenuti. Cirkostanza ohra li ghall-qorti tindika kemm verament l-ispejjez tal-materjal kellhom jaghmlu tajjeb ghalihom il-konvenuti. Jekk l-atturi kellhom ihallsu tal-materjal, fuq bazi ta' probabilta' l-ftehim kien ikun fis-sens li l-finishing tal-post isir skond il-gosti tal-atturi u mhux jinghad li l-finishing ser ikun skond l-appartamenti ta' fuq. Sahansitra lanqas m'hemm xi prova li saret xi stima ta' kemm ser jiswa l-materjal.

iv. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti jidhru li biddlu d-diska. Fil-fatt qalu: *"(c) Dwar il-materjal li kellu jigi fornit, il-konjugi Bonett jikkontendu li dan kellu jigi fornit mill-konjugi Frendo.* ***Dan mhux qieghed jinghad ghaz-zebgha u t-tikhil li naturalment huwa inkluz fil-finishing generali tal-maisonette*** *imma per ezempju ghas-set tal-kamra tal-banju, l-bibien, d-double glazing ecc"*. Verzjoni li issa tikkontradici dak li per ezempju xehed Andrew Spiteri[4], xhud tal-konvenuti. Sahansitra l-konvenut stess fis-seduta tat-28 ta' April 2014 xehed: *"Hemm il-gebel, il-brikks li ntuza[5]. Dan kollu gibtu jien. Konkos u hadid u katusi. Materjal tal-kisi, wiring, piping tad-dawl. Kull haga li*

---

[4] *"Jien smajthom ighidu illi meta jgiblu l-materjal lil David u jibda jaghmel xoghol per ezempju tal-kisi, kif jibda x-xoghol jibda jsir il-hlas tal-kisi"* (fol. 149).

[5] Interessanti kif f'nota li pprezentaw il-konvenuti (fol. 44), dawn l-ispejjez li l-konvenut xehed li l-atturi ghad iridu jhallsu sehemhom, ma jissemmewx.

hemm gew kollha jien xtrajtha minn buti. ***Ghalhekk ghad irid ihallsuni tal-materjal"*** (fol. 144). Il-qorti hi tal-fehma wkoll li l-kelma *finishing* tinkludi twieqi, bibien u madum. Tant fil-finishing kien hemm inkluz l-aperturi tal-aluminju, li l-konvenut gab stima taghhom (fol. 42).

Il-qorti hi konvinta li dan kien parti mill-pakkett tan-negozju li sar bejn il-kontendenti. Il-qorti temmen lill-attur meta xehed:

"…. Il-ftehim ma' David Bonett kien illi jiena nbieghlu l-proprjeta' tieghi ghall-prezz komplessiv ta' Lm60,000 u maisonette finished" (fol. 115).

Issemma wkoll spejjez li ghamlu l-konvenuti ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp, twaqqih tal-bini, tahmil, dritt tal-perit li kien inkarigat mill-progett u bini tal-fond. Il-qorti temmen li din il-pretensjoni qeghda ssir mill-konvenuti biex ikollhom x'jirribattu ghal pretensjoni tal-atturi. Hu veru li fil-kuntratt ta' bejgh jinghad li: *"Il-partijiet qeghdin jiftehmu u jobbligaw ruhhom reciprokament li jwaqqghu l-Fond u jizviluppaw l-art li prezentement tinsab okkupata mill-Fond flimkien u minghajr interruzzjoni skond il-pjanti hawn annessi u mmarkati bl-ittri 'A', 'B' u 'C' permezz tal-istess kuntrattur…..".* Pero' mill-provi rrizulta kif il-konvenut ha hsieb kollox u qabel ir-rikonvenzjoni qatt ma ppretenda li l-atturi jhallsu xi flus relatati ma' spejjez fir-rigward tal-hrug ta' permess u demolizzjoni tal-bini. Inoltre, l-qorti tqies li probabilment kieku kien hemm xi ftehim fis-sens li qal il-konvenut, qabel gie konkluz il-bejgh il-partijiet kienu ser jiddiskutu kemm bejn wiehed u iehor ser tkun l-ispiza. Haga li ma rrizultatx mill-provi. Lanqas ma jirrizulta li l-konvenut kien qieghed izomm l-atturi aggornati bl-ispejjez li kienu qeghdin isiru u li kien qieghed jitlobhom hlas akkont fil-kors tal-progett. Prova li kieku saret kienet tkun indizju ta' dak li jallegaw il-konvenuti.

3. F'dan ix-xenarju l-konvenuti ma kienux gustifikati li ma jkomplux jonoraw il-ftehim. Il-qorti ma taqbilx li t-talba tal-atturi hi intempestiva (ara l-ewwel eccezzjoni). Is-somma ta' Lm5,000 ma kellhiex tithallas.

4. Fir-rapport li ghamel il-perit Mario Cassar[6] jinghad hekk:

"2) L-istima ta' kemm jiswew l-aperturi li jissemmew f'paragrafu (d). Dawn skond l-esponent jiswew €2,450.

3) Dwar l-istima tax-xogholijiet li ghad iridu jsiru dawn huma elenkati f'Dok. MEX1 u dawn jammontaw ghal €15,676, li jinkludu l-aperturi. Din l-istima tinkludi l-VAT.

[6] Ara digriet tat-13 ta' Gunju 2013 li bih gie nominat bhala perit gudizzjarju (fol. 66).

3) L-esponent ikkonstata illi x-xoghol zejjed li sar mill-konvenut jikkonsisti f'points extra tal-elettriku, stallazzjoni biex tiehu l-underfloor heating, u xogholiiet ta' natural strutturali, u dawn jammontaw ghal €1,450".

5. L-atturi jippretendu d-danni minghand il-konvenuti ghaliex qalu li peress li l-fond ma tlestiex fiz-zmien pattwit, *"…. kellhom isibu akkomodazzjoni alternattiva ghal Francesca Kassa u Drew Kassa u dana sakemm jitlestew ix-xogholijiet skond l-iskrittura tat-28 ta' Awissu 2007 surreferit"* u ghalhekk sellfu lil binthom appartament li ghandhom f'San Pawl il-Bahar, flimkien ma' garaxx (ara Dok. PF2 a fol. 32). Komplew ighidu li jippretendu €500 fix-xahar ghall-qliegh mitluf fir-rigward tal-appartament u garaxx. Il-qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunament gialadarba:

   i. kienet ghazla libera tal-atturi li sellfu l-appartament lil binthom. Il-konvenuti m'ghandhom l-ebda relazzjoni mal-konjugi Kassa;
   ii. m'hemmx prova li dawn il-beni kienu jinkrew. Anzi l-attur xehed: *"Dan kien post fejn jien u l-familja konna ninzlu kultant immorru hemmhekk ghaliex id-dar taghna hija wkoll San Pawl il-Bahar. Dan huwa appartament. Huwa 2 bedroom. Jidhirli li t-tifla ilha tghix hemmhekk ghal xi sentejn. It-tifla jisimha Francesca. Hi mizzewwga u tghix f'dan l-appartament. Jien u marti ghalhekk ladarba issa hemm it-tifla, m'ahniex ninzlu hemmhekk kif konna naghmlu qabel"* (fol. 95).
   iii. ma kien hemm xejn izomm lill-atturi milli jlestu x-xoghol huma u mbaghad iharrku lill-konvenuti ghall-ispejjez li ghamlu. Kulhadd ghandu l-obbligu li jimminimizza d-danni.

6. Ghal dak li jirrigwarda stimi, il-qorti ser taddotta l-opinjoni tal-perit tekniku. Hadd mill-partijiet ma ressaq xi argumenti li jwasslu lill-qorti biex tiskarta l-opinjoni tal-perit Cassar. Ghalkemm fir-rigward tax-xoghol addizzjonali l-konvenuti jsostnu li s-somma dovuta hi dik likwidata mill-perit *ex parte* li nkarigaw l-atturi[7], pero' l-qorti ma tistax taccetta li fejn jaqblilhom il-konvenuti jirreferu ghar-rapport *ex parte* u fejn ma jaqblilhomx jiskartawh. Il-konvenut qal ukoll li kien hemm xoghol li kien rega' sar fuq talba ta' bint l-atturi. F'dan ir-rigward semma per ezempju points tal-elettriku li saru u nbiddlu fuq talba ta' Francesca Kassa, minghajr ma dahal fid-dettall. Min-naha l-ohra Francesca Kassa tat verzjoni differenti (seduta 19 ta' Frar 2014). Il-qorti m'hijiex f'posizzjoni tikkonkludi li l-verzjoni tal-konvenut hi iktar kredibbli minn dik li tat Kassa. Jidher li l-konvenut kien inghata wkoll pjanta ta' fejn kellhom isiru l-points.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet fejn dawn m'humiex kompatibbli ma' dak li ser jinghad hawn taht u:-

[7] Ara rapport tal-perit Robert Ciantar (fol. 14-16) li kien xehed quddiem il-perit tekniku Mario Cassar.

1. **Tilqa' l-ewwel talba.**

2. **Tilqa' t-tieni talba u taghti lill-konvenuti tmenin (80) gurnata mil-lum sabiex ghas-spejjez taghhom jaghmlu x-xogholijiet elenkati fir-rapport tal-perit Mario Cassar skond Dokument MEX1 (fol. 79) u deskritti fil-paragrafi (f)(ii) u (iii). Ix-xoghol ghandu jsir taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit Cassar, ghas-spejjez tal-konvenuti b'dan li provizorjament l-ispejjez jithallsu mill-atturi. Kif jitlesta x-xoghol il-perit tekniku jrid johrog certifikat li jikkonferma li x-xoghol tlesta u sar skond is-sengha u l-arti.**

3. **F'kaz li l-konvenuti jibqghu moruzi tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu x-xogholijiet ghas-spejjez tal-konvenuti b'dan li minghand il-konvenuti jkollhom dritt jirkupraw s-somma ta' hmistax-il elf sitt mija u sitta u sebghin ewro (€15,676) li ghandhom jithallsu lill-atturi sabiex b'hekk ikunu jistghu jaghmlu x-xogholijiet elenkati fir-rapport tal-perit Cassar.**

4. **Tichad it-talbiet numru tlieta sa hamsa.**

5. **Fir-rigward tar-rikonvenzjoni:**
   i. **Tilqa' l-ewwel talba pero' limitatament fir-rigward tal-*extra works* li saru mill-konvenuti u certifikati mill-perit Mario Cassar.**
   ii. **Tillikwida s-somma ta' elf erba' mija u hamsin ewro (€1,450) bhala l-ammont dovut mill-atturi lill-konvenuti.**
   iii. **Tikkundanna lill-atturi li jhallsu lill-konvenuti s-somma ta' elf erba' mija u hamsin ewro (€1,450).**
   iv. **Tichad il-kumplament tat-talbiet tal-konvenuti.**

Spejjez relatati mat-talbiet tal-atturi jinqasmu in kwantu ghal 40% a karigu tal-atturi u 60% a karigu tal-konvenuti, b'dan li l-ispejjez tal-perizja u tar-rikonvenzjoni jinqasmu in kwantu ghal 90% a karigu tal-konvenuti u 10% a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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