

9 ta' Ottubru, 1987

**Imhallfin: -**

**S.T.O. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. -  
President**

**Onor. Carmelo Scicluna LL.D.**

**Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.**

Alfred Pace u martu Imelda Pace

*versus*

Francis, Joseph Mary u Saviour magħruf bhala Aldo, ahwa Portelli u b'digriet ta' 1-10 ta' Ġunju, 1977, ġew kjamati in kawża Emanuel u Paul Abela bhala Diretturi u in rappresentanza ta' "*Empa Tiles Ltd.*"

**Appalt - Azzjoni Redibitorja - Preskrizzjoni**

*L-atturi aġixxew għaliex ippretendew ċertu xogħlijiet fil-bini li akkwistaw ma sarux skond l-arti u s-sengha.*

*Giet miċhuda l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fil-kuntest ta' l-azzjoni redibitorja għaliex gie ritenut illi l-azzjoni eżerċitata ma kinitx l-azzjoni redibitorja u l-konvenuti gew ordnati li jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa. Għandha ssir riferenza għall-kawża fl-ismijiet deciża fl-istess ġurnata fl-ismijiet Joseph Farrugia u Francis Portelli et.*

Il-Qorti: –

Rat it-talba fl-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ ta' l-imsemmija Alfred Pace u martu Imelda Pace biex, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni; premess illi b'kuntratt tat-18 ta' Diċembru, 1972, l-attriċi bil-kunsens, bl-assistenza u bl-intervent ta' żewġha Alfred, l-attur, akkwistat u xtrat mingħand il-konvenuti l-flat numru tmienja (8) li qiegħed fir-raba' pjan fi blokk ta' tmien flats bl-isem ta' "Portelli Court", f'Tower Gate Street, Imsida, bla numru u jikkonfina mill-Majjistral mat-triq, mix-xlokk ma' beni ta' Carmelo Attard u mill-grigal ma' beni tal-Missione del Preziosissimo Sanguie Vulgo l-Kbira bħala soġġett għas-subċens annwu perpetwu ta' għoxrin lira Maltija (Lm20) u dana bil-prezz ta' tlett elef lira Maltija (Lm3000) – Dok. A; u premess illi wara f'it taż-żmien li sar dan il-bejgħ, tfaċċaw id-difetti deskritti fl-annessa relazzjoni magħmula mill-Periti arkitetti Richard Aquilina u Joseph Huntingford (Dok. B) liema difetti ma kinux jidhru fil-mument tal-bejgħ, u liema difetti l-konvenuti obligaw ruħhom li jirrimedjawhom, u premess illi l-ħajt appoġġjanti ta' l-istess flat in kwistjoni m'huwiex mibni skond il-ħxuna li tirrikjedi l-liġi u m'huwiex adegwatament protett biex jilqa' l-ilma tax-xita u qiegħed fi bżonn kbir ta' manutenzjoni skond

kif jirriżulta mill-anness rapport peritali tal-Perit Richard Aquilina (Dok. Ċ); premess illi dawn id-difetti; qed ikunu kaġun ta' umdità kbira fil-*flat* kollu bil-konsegwenza li saret u qieghda ssir hsara kbira fil-*għamara*, *twapet*, *purtieri*, *żebgħa* u *mobilja* oħra proprjetà ta' l-atturi kif ukoll hsara oħra, kif jiġi ppruvat aħjar fit-trattazzjoni tal-kawża; U premess illi l-konvenuti ġew interpellati anke uffiċjalment biex isewwu dawn il-hsarat iżda sal-lum baqgħu inadempjenti; *talbu illi l-konvenuti għar-raġunijiet premessi*, (1) jiġu kkundannati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jagħmlu dawk ir-riparazzjonijiet u xogħlijiet kollha li jirriżultaw neċessarji fil-*flat* 8, "*Portelli Court*", *Tower Gate Street*, *Imsida* u *dana taħt id-direzzjoni* u *sorveljanza ta' perit nominand*; (2) u fin-nuqqas li l-konvenuti jagħmlu l-imsemmija riparazzjonijiet u xogħlijiet fiż-żmien lilhom hekk mogħti tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu l-istess riparazzjonijiet u xogħlijiet huma stess, a spejjeż tal-konvenuti, u *dana taħt id-direzzjoni* u *sorveljanza ta' l-istess perit nominand* u *taħt dawk il-kundizzjonijiet* illi l-Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi. B'riserva għal kull azzjoni tad-danni u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-protest tal-15 ta' Frar, 1977, kontra l-konvenuti;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Mary Portelli u li eċċepixxa illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u *għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż* kontra l-atturi, in kwantu huma diretti kontra tiegħu, *stante* illi n-nuqqasijiet u difetti li minnhom qeġhdin jilmentaw l-atturi huma responsabbli għalihom is-soċjetà *Empa Tiles Ltd.* li għandha tiġi kjamata fil-kawża; u illi xi difetti oħra ġew irrimedjati skond l-istruzzjonijiet u taħt is-sorveljanza tal-perit ta' l-atturi;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Francis Portelli

u dik tal-konvenut l-iehor Saviour magħruf bħala Aldo Portelli; li huma identiċi għal dik ta' l-imsemmi konvenut Joseph Mary Portelli;

Rat id-digriet ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ ta' l-10 ta' Ġunju, 1977, li permezz tiegħu, għas-spejjeż provvizorjament tal-konvenuti, giet ordnata l-kjamata in kawża ta' Emanuel u Paul Abela bħala Diretturi u in rappresentanza ta' "*Empa Tiles Ltd.*";

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ta' dawn l-imsejħin fil-kawża, li eċċepew illi huma ma bnewx il-ħajt ta' l-appoġġ u kienu biss inkarigati biex iqegħdu l-madum tal-bejt fuq ix-xogħol li lesta haddiehor, u għaldaqstant ma għandhomx jirrispondu għall-allegati difetti;

Rat in-Nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Francis Portelli li eċċepixxa li qatt ma kellu l-ebda relazzjoni ma' l-atturi kif jirriżulta mill-istess Dok. A; u illi huwa kien deher fuq l-att ta' bejgħ unikament bħala prokuratur ta' hutu, iż-żewġ konvenuti l-oħra komproprjetarji, u għalhekk it-talbiet attriċi magħmulin kontra tiegħu għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kontra l-atturi;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri ta' l-istess konvenut Francis Portelli ta' l-1 ta' April, 1982, li eċċepixxa illi t-talba attriċi in kwantu diretta kontra tiegħu hija infondata billi kif jidher mill-kuntratt tas-16 ta' Jannar, 1975 (Dok. A) ešebit mill-attur, l-istess konvenut ma kienx qed jidher personalment iżda bħala prokuratur tal-konvenuti l-oħra, u għaldaqstant għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-

Kummerċ fl-14 ta' Settembru, 1982 li biha ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ad eċċezzjoni ta' dawk tal-konvenut Francis Portelli waħdu, u laqgħet it-talbiet ta' l-atturi, u għalhekk ikkundannat lill-konvenuti Joseph Mary Portelli u Saviour magħruf bħala Aldo Portelli biex fi żmien xahrejn mid-data ta' dik is-sentenza jagħmlu a spejjeż tagħhom ix-xogħlijiet kollha meħtieġa, kif indikat fil-paragrafi 53 sa 57 tar-relazzjoni peritali li għandha tiffirma parti integrali minn dik is-sentenza, u dana taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Jaccarini, li qiegħed jiġi nnominat għal dan l-iskop minn issa stess u fin-nuqqas ta' l-imsemmija żewġ konvenuti li jagħmlu dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien hekk lilhom prefiss, awtorizzat lill-atturi jagħmlu l-istess xogħlijiet huma stess a spejjeż ta' l-imsemmija żewġ konvenuti, dejjem taħt id-direzzjoni u sorveljanza ta' l-imsemmi Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Jaccarini, laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenut Francis Portelli li huwa ma għandu l-ebda relazzjoni ma' l-atturi, u għalhekk illiberat lill-istess konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż relattivi kontra l-atturi, l-ispejjeż l-oħra tal-kawża, komprizi dawk tal-kjamati in kawża, jiħallsu mill-konvenuti Joseph Mary u Saviour magħruf bħala Aldo Portelli, flimkien u *in solidum* bejniethom, u dana wara li kkunsidrat:

Illi kif jidher mir-relazzjoni dettaljata u eżawrjenti tal-periti nnominati mill-Qorti, fil-fond in kwistjoni jirriżultaw id-difetti lamentati mill-atturi, għal dawn id-difetti huma responsabbli l-konvenuti;

Mill-eżami bir-reqqa tal-provi kollha prodotti u ta' l-osservazzjonijiet kontenuti fir-relazzjoni peritali, il-Qorti taqbel perfettament mal-konklużjonijiet li waslu għalihom l-istess periti – *salv* dak li għad irid jingħad iżjed 'il quddiem fil-konfront

tal-konvenut Francis Portelli – u dan anke wara li hadet in konsiderazzjoni r-risposti tal-periti għad-domandi bil-miktub tal-konvenuti;

Fir-rigward ta' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut Francis Portelli ta' l-1 ta' Ottubru, 1980, u dik ta' l-istess konvenut ta' l-1 ta' April, 1982, li huma sostanzjalment identiċi, mill-kopja ta' l-att tal-bejgħ tas-16 ta' Jannar, 1975, esebita bħala Dok. A maċ-ċitazzjoni, jidher abbondantement ċar li l-imsemmi konvenut Francis Portelli kien deher fuq l-att in kwistjoni sempliċement bħala prokuratur ta' ħutu, iż-żewġ konvenuti l-oħra;

Din l-eċċezzjoni, għalhekk hija sostanzjata u għandha tiġi milqugħa;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenuti Joseph Mary Portelli u Saviour magħruf bħala Aldo Portelli pprezentata fit-22 ta' Settembru, 1982;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell tal-konvenut Joseph Mary Portelli pprezentata fit-8 ta' Ottubru, 1982, li biha għar-raġunijiet hemm esposti talab li din il-Qorti tirrevoka jew tannulla s-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ mogħtija fl-14 ta' Settembru, 1982, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi, kif ikun il-każ, tiċhad it-talbiet kollha ta' l-atturi bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom jew tal-kjamat fil-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, jew li tirrimetti l-atti kollha lura lill-ewwel Onorabbli Qorti kemm-il darba tiddeċidi illi l-imsemmija sentenza għet mogħtija hazin;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell tal-konvenut Saviour magħruf

bħala Aldo Portelli ppreżentata wkoll fit-8 ta' Ottubru, 1982, li biha għar-raġunijiet hemm esposti talab ukoll li din il-Qorti tirrevoka jew tannulla s-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ mogħtija fl-14 ta' Settembru, 1982 fil-kawża fl-ismijiet *premessi billi*, kif ikun il-każ, tiċhad it-talbiet kollha ta' l-atturi bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom jew tal-kjamat fil-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut jew li tirrimetti l-atti kollha lura lill-ewwel Onorabbli Qorti kemm-il darba tiddeċidi illi l-insemmija sentenza għet mogħtija ħażin;

Rat ir-risposti ta' l-appell ta' Emanuel u Paul Abela *nomine* għall-appelli ta' Joseph Mary Portelli u ta' Saviour magħruf bħala Aldo Portelli ppreżentati fit-2 ta' Novembru, 1982;

Rat ir-risposta ta' l-appellati Alfred Pace u martu Imelda Pace ppreżentata fis-26 ta' Ottubru, 1982;

Rat l-atti l-oħra kollha rilevanti u opportuni;

Ittrattat l-appelli;

Ikkunsidrat:

Din il-kawża hija simili għal dik fl-ismijiet "Joseph Farrugia *et vs* Francis Portelli *et*" (Ċitazzjoni Numru 463/1977) deċiża minn din il-Qorti dal-ghodu stess qabel il-preżenti. Hemm differenza li tirrigwarda n-numru ta' l-appartament f'*Portelli Court* billi fil-waqt li dak li nxtara mill-atturi u li jissemma fil-kawża odjerna għandu n-numru tmienja (8), dak mixtri mill-atturi u msemmi fil-kawża l-oħra għandu n-numru sebgħa (7). Naturalment il-ħsara lamentata f'din il-kawża tirrigwarda l-appartament Numru 8 mentri fil-kawża l-oħra tirrigwarda l-

appartament Numru 7. Iżda l-*hsara lamentata* toriġina mill-*istess kawża*. Differenza oħra tirrigwarda n-numru tal-*klawsola fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur preżenti ppubblikat min-Nutar George Bonello Dupuis fit-18 ta' Diċembru, 1972* li tikkorrispondi għall-*klawsola 11 fil-kawża l-oħra*. In-numru tal-*klawsola fil-kuntratt preżenti huwa 9*. Il-fatti u l-punti ta' dritt involuti fiż-*zewg kawżi huma identiċi*;

Il-Qorti għalhekk f'din il-kawża m'għandhiex haġ'ohra x'taġħmel hliet li tadotta l-motivi msemmija minnha dettaljatament fis-sentenza mogħtija fil-kawża l-oħra u tapplikahom "*mutatis mutandis*" f'din il-kawża. Għal dawk il-motivi għalhekk il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-*ecċezzjoni tal-preskrizzjoni ssollewata miż-zewg appellanti fl-appelli taġħhom għandha tiġi miċhuda*. Għall-*istess raġunijiet il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-ecċezzjonijiet issollewati minnhom fl-appelli taġħhom li l-azzjoni redibitorja u li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti ġiet mogħtija hażin għaliex il-konvenuti ġew ikkundannati jeseġwixxu xogħlijiet f'proprietà ta' terzi mingħajr ma dawn ġew imdahhla fil-kawża huma infondati u għandhom jiġu respinti*;

Kwantu mbagħad għall-*mertu, għar-raġunijiet mogħtija fil-kawża l-oħra li l-Qorti qiegħda tabbraċċja f'din il-kawża, ix-xogħlijiet indikati fil-paragrafif 53 u 54 tar-relazzjoni peritali għandhom jiġu esegwiti mill-kjamati fil-kawża Emanuel u Paul Abela nomine u l-konvenuti appellanti in solidum u l-ispejjeż relattivi jiġu ssopportati kwantu għal kwart mill-konvenuti appellanti bejniethom u kwantu għal tliet kwarti mill-kjamati fil-kawża nomine*. Hekk ukoll l-obbligju tal-konvenuti appellanti a rigward tal-*hajt ta' l-appoġġ huwa limitat għall-manutenzjoni tiegħu meta din il-manutenzjoni tkun meħtieġa u sakemm l-istess hajt ma jinbeniex*;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi (1) tiddikjara li l-azzjoni preżenti m'hix l-azzjoni redibitorja u għalhekk tiċhad l-eċċezzjoni tal-konvenuti appellanti li l-azzjoni ta' l-atturi giet istitwita f'hażin bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti appellanti (2) tiċhad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ssollevata mill-konvenuti appellanti bl-ispejjeż kontra tagħhom (3) tiċhad l-eċċezzjoni tal-konvenuti appellanti li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti giet mogħtija f'hażin peress li huma ġew ikkundannati jeseġwixxu xogħlijiet fi proprjetà ta' terzi mingħajr ma dawn ġew imdahħlin fil-kawża, u dana bl-ispejjeż ukoll kontra l-konvenuti appellanti u (4) fil-mertu tiddisponi mill-appelli billi timmodifika s-sentenza appellata fejn ikkundannat lill-konvenuti appellanti biex fi żmien xahrejn jagħmlu x-xogħlijiet indikati fil-paragrafi 53 sa 57 tar-relazzjoni peritali taht id-direzzjoni ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Jaccarini u fejn awtorizzat lill-atturi, fin-nuqqas tal-konvenuti appellanti li jagħmlu l-imsemmija xogħlijiet, li jagħmluhom huma stess a spejjeż tal-konvenuti u billi minflok tikkundanna lill-kjamati fil-kawża Emanuel u Paul Abela *nomine* u lill-konvenuti appellanti *in solidum* bejniethom biex fi żmien xahrejn jagħmlu a spejjeż tagħhom (fil-proporzjon ta' tliet kwarti u ta' kwart rispettivament) ix-xogħlijiet indikati fil-paragrafi 53 sa 54 tar-relazzjoni peritali li għandha tiffirma parti integrali ta' din is-sentenza, taht id-direzzjoni ta' l-imsemmi Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Jaccarini u billi tikkundanna wkoll lill-konvenuti appellanti biex fl-istess żmien ta' xahrejn jagħmlu a spejjeż tagħhom "waterproofing agent" fil-ħajt ta' l-appoġġ imsemmi fiċ-ċitazzjoni taht id-direzzjoni wkoll ta' l-istess Arkitett u Inġinier Ċivili u billi tawtorizza lill-atturi appellati, fil-każ li sija l-kjamati fil-kawża *nomine* jew il-konvenuti appellanti jonqsu milli jagħmlu x-xogħlijiet lilhom ordnati b'din is-sentenza, li jagħmlu l-istess xogħlijiet huma stess a spejjeż tal-kjamati fil-kawża *nomine* jew tal-konvenuti appellanti skond il-każ dejjem

taht id-direzzjoni ta' l-imsemmi Arkitett u Inġinier Ċivili, u billi tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenut Francis Portelli u lliberatu mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjeż kontra l-atturi. L-ispejjeż (barra dawk ġà deċiżi) sija dawk ta' l-ewwel istanza kif ukoll ta' din l-istanza għandhom jithallsu nofs mill-konvenuti appellanti u nofs mill-kjamati fil-kawża Emanuel u Paul Abela *nomine* – salv dejjem kull dritt talvolta spettanti fil-futur lill-atturi għall-manutenzjoni ta' l-imsemmi ħajt ta' l-appoġġ skond it-termini tal-paragrafu 9 ta' l-imsemmi kuntratt.

---