QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 1254/08MH

Illum 15 ta' Marzu, 2017

John Mary [K.I. 692956M] u Maria [K.I. 626457M] konjugi Desira

vs

Loene [368854M] u Patrizia [287563M] konjugi Cachia

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tal-atturi** tas-17 ta' Dicembru 2008 fejn gie premess:

*"**1.** Illi b'kuntratt datat 24 ta' Frar, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool (Dok. JD1 hawn anness), l-konvenuti obbligaw ruhhom li jittrasferixxu maisonette fi triq il-Kavellerizza, Marsaxlokk kif minnhom kostruwit u dan skont l-ispecifications (Dok. JD3), l-pjanta (Dok JD2) u termini u kondizzjonijiet ohra tal-kuntratt.*

***2**.Illi x-xogholijiet ta'kostruzzjoni mill-konvenuti tal-fond hawn fuq msemmi m'hijiex konformi la ma l-ispecifications kif dettaljat f'diversi komunikazzjonijiet (ara ittri datati: 14 ta' Marzu, 2007 Dok. JD5; u 23 ta' Marzu, 2008 Dok. JD6) u lanqas mal-pjanti approvati u dan kif hekk ikkonfermat mill-perit inkarigat mill-esponenti (ara r-rapport tal-Perit Adrian Falzon mmarkat Dok. JD4).*

***3**.Illi kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Adrian Falzon surreferit, parti mill-fond gie kostruwit fuq propjeta ta' terzi bil-konsegwenza li l-esponenti ma jistghux jaccettaw it-trasferiment tal-propjeta skond il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool hawn anness ghar-raguni li ma jistghax jigi garantit lilhom il-pacifiku pussess u l-godiment ta' l-fond.*

***4**.Illi nonostante diversi interpellazjonijiet biex jirrimedjaw l-konvenuti baqghu inadempjenti.*

***5**.Illi din l-inadempjenza da parti tal-konvenuti arrekat dannu lill-esponenti, fosthom u mhux biss, il-hlas zejjed ta' kera ghal akkomodazzjoni alternattiva sakemm ikunu f'pozizzjoni li jidhlu fil-maisonette aktar il-fuq indikata, kif ukoll gabet li l-konvenuti huma responsabbli ghal hlas tal-penali kif mill-kuntratt*

Jghidu ghalhekk il-konvenuti, il-ghala din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex ghar-ragunijiet suesposti:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti baqghu inadempjenti fl-obbligazzjonijiet kuntrattwali minnhom assunti fl-att pubbliku data 24 ta' Frar, 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool;*

2. *Tikkundanhom jaghmlu, f'terminu qasir u perentorju li joghgobha tiffisa dina l-Qorti, dawk ix-xoghlijiet rimedjali kollha mehtiega u dana taht is-supervizzjoni ta' Perit nominandi minn dina l-Qorti ghal dan l-iskop;*
3. *Tillikwida d-danni arrekati lill-istanti minnhabba l-inadempjenza tal-konvenuti komprizi f'dan il-penali dovuti skond il-kuntratt u dana mid-data ta' l-iskadenza li fiha x-xogholijiet kellhom ikunu kompletati;*
4. *Tikkundanhom jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linea ta' danni kif premess;*

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-protest guddizjajru hawn anness; ta' l-ittra ufficjali datata 8 ta' Jannar, 2008; u tal-ittri legali tal-14 ta' Marzu, 2007, 28 ta' Marzu, 2008, u tal-22 ta' April, 2008 kontra l-konvenuta ngunti minn issa in subizzjoni".

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat;

Rat **ir-risposta guramentata tal-konvenuti** tat-23 ta' Frar 2009[1] li permezz taghha ressqet is-segwenti eccezzjonijiet:

"Jesponu bir-rispett u Leone Cachia (karta tal-identita` numru 36884M) bil-gurament tieghu jikkonferma:

Eccezzjonijiet

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet segwenti:

---

[1] Fol 21 et seq

(a) Illi mhux minnu li l-esponenti huma inadempjenti skond l-obbligi minnhom assunti;

(b) Illi mhux minnu illi l-fond de quo hu mibni fuq art ta' terzi, u jekk dan hu l-kaz ir-rikorrenti ma hadu ebda azzjoni legali biex jinvokaw il-garanzija tal-pacifiku pussess;

(c) Illi ir-rikorrenti ma batew ebda danni li huma imputabbli lill-esponenti u m'hi dovuta ebda penali lilhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Il-fatti

1. *Illi l-espnenti mhumiex inadempjenti.*

2. *Illi mhux minnu illi l-fond de quo hu mibni fuq art ta' terzi, u jekk dan hu l-kaz ir-rikorrenti ma hadu ebda azzjoni legali biex jinvokaw il-garanzija tal-pacifiku pussess;*

3. *Illi ir-rikorrenti ma batew u ma huma qed jbaghtu ebda danni, u wisq anqas danni imputabbli lil xi htija tal-esponenti.*

4. *Illi l-fond de quo huwa kompletament lest biex jigi okkupat mir-rikorrenti. Sahansitra l-esponenti, meta raw illi ir-rikorrenti qed joholqu kull skuza biex ma jmorrux jabitaw fil-fond de quo u ma kienx qed jaccetta ic-cwievet tal-fond, iddepositaw ic-cwievet tieghu il-qorti sabiex dawn jigu liberament zbankati mir-rikorrenti (Dok LC1). Jekk ir-rikorrenti qed jaghzlu li ma*

jokkupawx il-fond ma jistghux imbaghad jitolbu lill-esponeti jaghmlu tajjeb ghal dan.

5. *Illi l-esponenti Leone Cachia jaf b'dawn il-fatti personalment"*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta guramentata;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u l-affidavits prezentati mill-partijiet;

Rat id-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi;

Rat **ir-rapport tal-perit tekniku mqabbad minnha Valerio Schembri** u mahluf fl-10 t'Ottubru 2014[2], kif ukoll ir-**rapport tal-periti perizjuri Anthony Fenech Vella, Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi[3];**

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet[4];

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tat-23 ta' Novembru 2016;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza;

Ikkunsidrat:

---

[2] Fol 260 et seq
[3] Fol 306 et seq
[4] Atturi a fol 353 et seq u konvenuti fol 363 et seq

Il-kaz tal-lum jitratta kwistjoni li nibtet bejn il-partijiet fir-rigward ta' obbligi kontrattwali naxxenti mill-kuntratt pubbliku tal-24 ta' Frar 2005[5] permezz ta' liema l-konjugi Cachia kienu trasferew lill-konjugi Desira b'titolu ta' transazzjoni:

a. L-arja destinata ghall-bini ta' *maisonette* fil-livell ta' elevated ground floor level, libera u franka minn cnus u pizijiet u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha skont pjanta annessa mal-kuntratt, u fuq liema arja l-istess konjugi Cachia jew bennejja mqabbda minnhom kellhom jibnu *maisonette* bil-qisien u skont l-ispecifikazzjonijiet kollha ndikati fi pjanta ohra annessa mal-istess kuntratt; u

b. In-nofs indiviz u l-pussess battal tal-garaxx indikat fl-istess kuntatt.

Din l-assenjazzjoni saret b'diversi pattijiet u kundizzjonijiet[6] fosthom li l-konjugi Cachia kienu qed jiggarantixxu l-pacifiku pussess u godiment reali skont il-ligi tal-arja trasferita, kif ukoll li l-*maisonette* kellu jinbena skont l-arti u s-sengha, bil-permessi kollha mehtiega mill-ligi u in konformita' mal-ispecifikazzjonijiet kollha msemmija fil-kuntratt[7].

L-atturi ntavolaw il-proceduri odjerni ghax allegaw li x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni tal-fond maghmula mill-konvenuti la huma konformi mal-ispecifikazzjonijiet stipulati fil-kuntratt u lanqas mal-pjanti approvati. Inoltre, jghidu li skoprew li parti mill-fond gie kostruwit fuq proprjeta' ta' terzi u ghaldaqstant m'humhiex f'qaghda li jaccettaw it-trasferiment tal-proprjeta' skont il-kuntratt.

---

[5] Fol 113 et seq
[6] Fol 116
[7] Fol 124B-125

Dan kollu fil-fehma taghhom iwassal ghal nuqqas ta' inadempjenza kuntrattwali da parti tal-konvenuti a bazi ta' liema l-istess konvenuti ghandhom jigu kkundannati jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali oltre l-likwidazzjoni u hlas ta' danni komprizi l-penali kif stipulat fl-istess kuntratt.

Minn naha taghhom il-konjugi konvenuti rribattew li huma ottempraw ruhhom mal-obbligi kuntrattwali kollha u li lanqas huwa minnu li l-fond de *quo* huwa mibni fuq art ta' terzi. Di piu' jsostnu li huma ma kkawzaw ebda danni lill-atturi u lanqas ghandhom ihallsu xi penali.

Ikkunsidrat:

Jirrizulta mill-atti, partikolarment mill-ghadd sostanzjali ta' rapport peritali *ex parte* u korrispondenza bejn il-partijiet, li fil-kors tal-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet fuq il-fond in kwistjoni l-atturi ressqu numru ta' lmenti dwar dawn ix-xoghlijiet, kif ukoll ilmenti ohra.

<u>Kwistjoni dwar nuqqasijiet minuri fix-xoghlijiet</u>

Uhud minn dawn l-ilmenti kienu ta' portata ordinarja fosthom il-kwalita' tal-*iskirting*, xi qsim fil-*gypsum*; bieb tal-*ispare bedroom*[8], kif ukoll nuqqasijiet ohra msemmija fir-rapport tal-perit Adrian Falzon skont ir-rapport tieghu tas-6 ta' Dicembru 2007[9]. Uhud minn dawn l-ilmenti gew ammessi mill-konvenuti li kkommettew ruhhom li jirrimedjaw ghalihom[10].

Dwar ilmenti ohra l-konvenut Leo Cachia xehed hekk –

---

[8] Fol 42
[9] Fol 44
[10] Fol 80-81

"Dak iz-zmien Jimmy kien ukoll qed jilmenta dwar l-aperturi tal-faccata…Eventwalment biex ma jkollix problema cedejtlu, u l-aperturi ta' barra saru kif kien ried hu. L-istess ghamilt ghal dak li jirrigwarda t-tieqa tal-kamra tas-sodda u din ghamilthielu gdida[11]."

Cachia xehed ukoll li laqa' l-ilment tal-atturi dwar il-balavostri u *"dawn kienu fil-fatt saru kif riedhom Jimmy[12]."* Fl-istess affidavit Cachia irrefera wkoll ghal ilmenti ohra li gew sorvolati fosthom dwar *cable* li tnehha u l-varjanza fil-kuluri tal-madum giet rettifikata[13].

Jirrizulta wkoll li l-konvenuti ddepozitaw somma flus il-Qorti bhala kumpens sabiex l-atturi, jekk iridu jikkummissjonaw bieb intern gdid ghal wahda mill-kmamar[14].

<u>Ilmenti ohra kienu izda ta' portata akbar.</u>

L-ilmenti saljenti tal-atturi kienu jirrigwardaw it-tqeghid tal-madum tal-art, kif ukoll il-kwistjoni dwar il-kejl tal-kmamar u l-varjazzjonijiet li rrizultaw bejn il-binja u l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' trasferiment.

<u>Kwistjoni dwar it-tqeghid tal-madum</u>

Mill-atti jirrizulta li fir-rapport tal-**perit Adrian Falzon** datat 18 ta' Mejju 2007[15] saret referenza ghal nuqqasijiet li gew riskontrati fit-tqeghid tal-madum tal-art – *"There are areas of the floor which sound hollow when tapped. There are also some areas which exhibit tile movement. These circumstances indicate*

---

[11] Affidavit a fol 156
[12] Fol 157 punt 6
[13] Fol 157
[14] Cedola ta' depozitu a fol 25
[15] Fol 42-43

that workmanship in laying the tiles is poor in quality[16]*.”* Din il-problema baqghet ma ssolvietx tant li l-perit Falzon indika li huwa ma kienx f’qaghda jiccertifika t-tqeghid tal-madum[17] u ssugerixxa xoghlijiet rimedjali fir-rigward ta’ uhud minnhom[18].

Fit-2 t’April 2008[19], **il-Perit Godwin Abela**[20] spezzjona l-madum tal-art u kkonstata hekk:

“The inspection indicated that the floor tiles were properly laid with continuous joints and consistent grouting quality. The exposed underlay indicated that the material under the ‘torba’ was consistent and well compacted. The fixing material was the normal cement/sand slurry commonly used for tile fixing and again this was consistent in quality and its application was uniform over the underside of the tile area. The ceramic floor tiles were of good quality.

The undersigned is of the opinion that the applied floor finish should be accepted and certified for the purpose of handing over the premises.”

Minn naha l-ohra, l-atturi pprezentaw rapport tal-**Perit Joseph Ellul Vincenti**[21] li, ghalkemm iddikjara li ma qalax madum mill-post, ikkonstata li –

“Meta spezzjonajt il-madum ta’ l-art tal-fond kollu, irrizulta li dan itaptap, fatt li juri li l-madum, li hu ceramic, ma hux imqieghed tajjeb skont is-sengha u l-arti[22]*.”*

---

[16] Fol 42
[17] Fol 47 – Email lill-perit Wilfred Debattista datata 5 ta’ Frar 2008
[18] Fol 48 - Email lill-perit Wilfred Debattista datata 5 ta’ Marzu 2008
[19] Rapport a fol 87
[20] Xhud ex parte.
[21] Ukoll ex parte.
[22] Fol 133

Waqt ix-xhieda tieghu quddiem il-Qorti, **l-Perit Adrian Falzon** qal hekk:

"Hemm problema bil-madum ta' l-art, qieghed itaptap tista' tghid kwazi fil-kmamar kollha tal-maisonette. Nikkonferma li ahna qlajna anki madum mill-art. Minn dak li rajt jien ix-xoghol sar kif suppost, ma stajtx nattribwixxi xi tort ghall-haddiem li ghamel ix-xoghol tal-madum. Sal-lum ghadni ma nafx x'inhu l-kagun ta' dan it-taptip…Tista' tkun it-tip ta' maduma li tqeghdet li qeghda taghmel dan il-hoss….Minn naha tieghi ma nistax nghid x'inhi r-raguni ghalfejn hemm dan it-taptip pero' mill-indagini li ghamilt fil-post meta qlajna partijiet mill-madum irrizulta illi t-torba u s-sodda tal-konkos hemm qeghda….Fejn qlajna l-madum huma partijiet fejn il-madum itaptap. It-tiles li qlajt mill-art kienu hafna minnhom mghottijin bil-kolla, f'dan il-kaz it-taptip kien anki f'nofs it-tile. L-ewwel darba li rajt il-madum kien hemm anki madum qed jiccaqlaq….Il-madum illi gie identifikat illi verament hemm problema nqala u rega' tqieghed. Jiena m'inix f'pozizzjoni li nassocja t-taptip jew il-hollow sound meta' thabbat il-madum, ma' xoghol hazin[23]."

Il-kwistjoni dwar il-madum tpoggiet mill-Qorti ghall-iskrutinju tal-espert tekniku nominat minnha **l-perit Valerio Schembri**[24] li minn naha tieghu, wara li kkunsidra x'intqal mill-periti rispettivi nkarigati mill-partijiet u anke wara li eleva xi madum ghall-analizi teknika kkonkluda li l-maduma li tqeghdet fil-fond kienet ta' kwalita' accettabbli[25]. Izda dwar jekk it-tqeghid tal-madum sarx skont is-sengha u l-arti huwa ghamel is-segwenti osservazzjonijiet:

"07 …huwa minnu li t-taptip in kwistjoni jezisti u jinsab mifrux sew mal-partijiet kollha tal-maisonette mertu tal-kawza. ***Jinghad ukoll illi l-esponent***

[23] Fol 140-141
[24] Fol 260 et seq
[25] Fol 273 (punt 09)

f'wahda mill-bedrooms hass anke xi madum jiccaqlaq taht saqajh, waqt wiehed mill-accessi*.*

[….]

09…..gie nnutat illi ***fil-maggor parti tal-fond is-sodda tat-tajn kienet wahda pjuttost uniformi taht il-maduma kollha salv f'xi partijiet specjalment fil-kuritur****.*

10 Gie stabbilit in oltre illi ***anke l-bond bejn il-madum u t-tajn ta' tahtu hija wahda pjuttost tajba****.*

[…..]

12 ….l-esponent ma jistax jasal b'certezza dwar x'kien il-kagun tat-taptip riskontrat in situ. Li jista' jghid biss hu jekk it-tqeghid in kwistjoni huwhiex wiehed accettabbli o meno.

13 Hawn l-esponent ihoss illi ghandu joqghod fuq dak li hemm in atti u dak li rriskontra in situ u cioe' illi:

- *Hemm ammont pjuttost esagerat ta' taptip fil-madum in kwistjoni*
- *Mill-provi jirrizulta li kien hemm addirittura madum li kien jiccaqlaq u nbidel*
- *Gie kkonstatat madum jiccaqalaq f'dak li ghad hemm illum*
- *Meta nqala l-madum quddiem l-esponent kien hemm anke partijiet fejn it-tajn ma kienx kontinwu.*
-

Fic-cirkustanzi u fuq dak li ghandu quddiemu l-esponent f'dan l-istadju jhoss li t-tqeghid tal-madum in kwistjoni mhux wiehed accettabbli[26]*."*

[26] Fol 276- 278

In-nuqqasijiet imsemmija gew konfermati wkoll mill-periti perizjuri mqabbda mill-Qorti. Huma rrelataw hekk –

"15 Illi huwa car illi l-madum tqieghed fuq soda konsistenti minn torba u tajn illi l-hxuna komplessiva taghhom tvarja minn kamra ghall-ohra.

16 Illi huwa minnu illi hemm xi madum illi jiccaqlaq.

17 Illi huwa ukoll minnu illi t-taptip li jezisti ukoll ivarja minn kamra ghall-ohra.

18 Illi t-tajn illi jinsab direttament taht il-maduma huwa pjuttost artab.

19 Illi ma kien konstatat ebda bedding ta' cement taht il-madum illi seta' allura joffri uniformita' ta' sahha.

20 Illi l-madum huwa mqieghed uniformament meta wiehed ihares lejn il-fili.

21 Illi hemm efflorescence (tfarfir tal-fili) f'certu partijiet tal-appartament.

22 Illi t-torba ma tidhirx illi kienet kompatta sew qabel ma tqieghed it-tajn.

KONKLUZJONIJIET

Ghalaqstant l-esponenti jikkonkludu illi:

"Maghdud is-suespost, hi l-fehma ikkunsidrata ta' l-esponenti li t-tqeghid tal-madum in kwistjoni ma sarx skond is-sengha u l-arti u dana primarjament

dovut ghall-fatt illi t-torba ma kienetx kompatta kif xieraq u t-tajn ta' fuq l-istess torba ma kienx b'sahhtu bizzejjed[27].”

Dawn il-periti amplifikaw il-konstatazzjonijiet taghhom fir-risposti li taw ghad-domandi mressqa mill-konvenut[28].

<u>Kwistjoni dwar il-kejl tal-fond</u>

Fi spezzjoni li ghamel fil-fond *de quo* l-perit Adrian Falzon, inkarigat mill-atturi, nhar l-20 ta' Frar 2006[29] huwa ccertifika li –

“…while the newly constructed maisonette has been built following the general layout specified in the plan forming part of the contract of sale, there are some significant differences between this plan and the existing building.

The existing building covers a total area of 173.5 square metres while the plan indicates an area of 176 square metres and the dimensions of some of the rooms are not the same.”

Abbozz ta' Att korrettorju ntiz li jirretifika d-diskrepanzi fil-kejl tal-maisonette kif ukoll li jirrizolvi xi pendenzi li kien fadal baqa' qatt ma gie ffirmat[30].

Il-kwistjoni dwar il-kejl tal-kmamar u l-varjazzjonijiet o meno meta mqabbla mal-pjanta tal-kuntratt giet ezaminata mill-perit tekniku mqabbad mill-Qorti Valerio Schembri. Wara li huwa kkompara l-kejl attwali tal-kmamar u l-qisien indikat fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt huwa kkonstata li –

---

[27] Fol 311 u 312
[28] Fol 342
[29] Rapport peritali datat 29 t'April 2007 a fol 10
[30] Fol 96 et seq

"....ghalkemm mill-pjanta komparattiva a fol 132 jirrizulta spostament fil-hitan fid-direzzjoni tal-faccata tal-fond effettivament pressa a poco l-kmamar baqghu kwazi fedelment jirrispekkjaw il-qisien tal-pjanta tal-kuntratt a fol 119 sa 120 tal-process. Fejn hemm diskrepanzi l-isfel hemm kumpens tajjeb ghalihom fl-istess ambjent jew f'ambjenti ohrajn. Jinghad li finalment l-ispostament irrizulta f'bitha konsiderevolment ikbar fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta' in kwistjoni[31]."

<u>Kwistjoni dwar l-uzurpazzjoni ta' art ta' terzi</u>

Irrizultat disputa bejn il-konvenuti Cachia u s-sid tal-plot adjacenti Mary Cachia li minn naha taghha allegat li l-bini gdid maghmul mill-konjugi Cachia (li jinkludi l-fond mertu tal-proceduri odjerni) uzurpa parti mill-art proprjeta' taghha[32]. Illum hemm proceduri pendenti dwar din il-kwistjoni **Rik Gur Nru 38/09 fl-ismijiet *Mary Cachia vs Leo Cachia***[33] (kawza differita ghall-10 a' Mejju, 2017).

L-attur John Mary Desira jghid li huma kienu lesti li jirrangaw mal-konvenuti – *".....imma konna nsistejna li l-konvenuti jirrangaw il-problemi li kien hemm fil-finishing tal-maisonette, kif ukoll insistejna li l-konjugi Cachia jipprezentawlna dikjarazzjoni minghand is-sid ta' l-art li fuqha kien inbena parti mill-bini sabiex isserhilna mohhna li ma kinux ser jittiehdu xi passi legali 'l quddiem. Da parti taghna ahna konna disposti li ma nfittxux ghad-differenza fil-kejl u l-qisien tal-bini. Kien intlahaq ftehim f'dan is-sens.*

[31] Fol 284-285
[32] Fol 54-60
[33] Fol 151 et seq

9. Madankollu meta konna ergajna ltqajna sabiex isir il-ftehim finali bil-miktub permezz ta' kuntratt pubbliku, il-konvenuti naqsu milli jipprezentawlna id-dikjarazzjoni ta' sid l-art biswit il-maisonette kif miftiehem, u ghalhekk fuq parir ta' l-avukat taghna ahna ma ffirmajniex il-kuntratt kif propost[34]."

<u>Kwistjoni dwar il-kontijiet tad-dawl u l-ilma</u>

In fine rrizulta wkoll li bejn il-partijiet hemm kwistjoni dwar il-hlasijiet pendenti tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma minhabba liema d-dawl u l-ilma fil-fond *de quo* kienu gew sospizi minn naha tal-awtorita' kompetenti u biex dawn is-servizzi jergghu jinghataw iridu jithallsu l-kontijiet kollha pendenti[35]. Il-meter tal-ilma gie nstallat fl-20 ta' Novembru 2007 u dak tad-dawl fis-26 ta' Novembru 2007[36]. L-applikazzjoni saret fit-12 ta' Novembru 2007 f'isem John Mary Desira u l-firmatarja kienet Patricia Cachia. L-atturi jichdu li huma qatt taw il-kunsens taghhom ghal din l-applikazzjoni[37].

Ikkunsidrat:

Maghmula dawn l-osservazzjonijiet fattwali l-Qorti sejra tghaddi ghall-kunsiderazzjonijiet ta' natura legali.

Hija regola bazilari tal-ligi civili li kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom u ma jistghux jiġu mhassra hlief bil-kunsens tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mill-ligi[38]. Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jinghad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni

[34] Affidavit a fol 111
[35] Xhieda Josielle Grech Zerafa rapprezentanta tal-ARMS Ltd a fol 196
[36] Xhieda Audrey Ellul. a fol 188
[37] Fol 244
[38] Art 992 tal-Kodici Civili

skont ix-xorta taghha, bl-ekwità, bl-uzu jew bil-liġi[39]. Inoltre, meta l-kliem ta' kuntratt, mehud fis-sens skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni[40].

Il-kaz fl-ismijiet **Golden Bun Manufacturing Co. Ltd vs Korporazzjoni Maltija ghall-Intrapriza et deciz fis-26 ta' Novembru 2015**[41] jigbor fih rassenja ta' dawn il-principji:

*"Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. (Pacta sunt servanda). (**"Gloria mart Jonathan Beacon et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines" –** App Civ. Deciza fil-5 ta' Ottubru 1998).*

L-applikazzjoni ta' din id-dispozizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistghu jinsiltu minnha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta' ligi bejniethom (pacta sunt servanda), u l-ebda Qorti m'ghandha tindahal fi ftehim bhal dan diment li dak il-ftehim ma jkunx milqut b'xi difett li jgibu ma jiswiex. Madankollu, llum huwa accettat li l-applikazzjoni tar-regola minsuga f'Kap 16 trid tigi nterpretata wkoll fid-dawl ta' principju iehor ewlieni tad-dritt jigifieri li l-kuntratti jigu esegwiti in bona fede.

L-Artikolu 993 tal-Kap 16 jiddisponi:

[39] Art 993 tal-istess Kodici
[40] Art 1002 tal-istess Kodici
[41] Rik Nru 402/2006 LSO

"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi".

Fil-kawza, **Mark Calleja Urry et Vs Joseph Portelli et** *– Qorti Appell moghti fis-sena 2011, il-Qorti kkwotat is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fejn qalet li: ".....il-principju jibqa' l-istess, cjoe` dak tal-liberta` kuntrattwali bil-korollarju tieghu li l-eccezzjonijiet ghal dik il-liberta` m'ghandhomx jigu estizi li hemm mil-limiti tal-ligi li tistabilixxi l-eccezzjoni.....Il-Kodici Civili li jaghti lill-kuntratti maghmulin skont il-ligi is-sahha tal-ligi stess, li hija l-aqwa ligi, cjoe` l-ligi tal-partijiet, il-mezz u l-mizura tal-indipendenza personali taghhom fil-kamp kontrattwali, u li ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin jew ghal ragunijiet maghrufin fil-ligi."*

Dan hu konformi mal-principju li ladarba bejn il-partijiet hemm ftehim li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom, hu prezunt li qabel ma ffirmaw dak il-ftehim qiesu c-cirkustanzi tal-kaz u l-interessi taghhom u allura darba ffirmaw il-kuntratt, huwa dak il-kuntratt li jissanzjona r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, u mhux xi principju iehor, anchorche` bazat fuq l-ekwita`[42]. *Il-principju tar-rispett ghall-volonta` tal-partijiet huwa wiehed fondamentali u dak li ftehmu fuqu l-partijiet ghandu "forza ta' ligi" ghalihom (l-***Artikolu 992 tal-Kodici Civili)***, u l-Qorti m'ghandhiex tuza d-diskrezzjoni taghha biex tissostitwixxi ghal dak li ftehmu l-partijiet il-volonta` taghha.*

*Fil-materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratt ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili, li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car m'hemmx lok ghal interpretazzjoni (***Ara sentenza rapportata f'Vol.XXXIV.i.p27***, u "***Stanislao***

[42] Tipa grassa u sottolinear ta' din il-Qorti

Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar" *deciza fil-15 ta' Dicembru 1995* ***Kollezz LXXXIX.ii.704 u, "Improve Design Ltd. vs Ray's Car Hire Ltd. et "*** *P.A. deciza fis- 6 ta; Dicembru 2012). F'dan l-istess kaz, kompla jinghad:*

"Hu biss meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, li ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet. (Artikolu 1003 tal-Kap 16).

*Kif gie osservat mill-Qorti Civili Prim' Awla fil-kaz (****"Sciberras Trigona vs Aneico"****), tas-6 ta' Ottubru 1883, "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettura dell'atto, e non vi e` luogo a ricorrere a congetture. (****Vol.XXXVI.p.i.p191****). L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali.*

Huwa meta s-sens litterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, li ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan, din il-Qorti diversament preseduta spjegat illi "din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien. ***("J. Bartolo et vs A. Petroni"*** *deciza 7 ta' Ottubru 1997").*

Qabel tghaddi biex taghmel il-kunsiderazzjonijiet taghha dwar it-talbiet tal-atturi, l-Qorti tqis li:

i. **Il-kwistjoni li qamet bejn il-partijiet dwar il-hlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma** taqa' lil hinn mill-mertu ta' din il-kawza ghax il-kuntratt tal-24

ta' Frar 2005 isemmi biss l-obbligu fuq il-konvenuti li jghaddu l-wires tad-dawl elettriku bil-lest (klawsola 1 tal-ispecifikazzjonijiet), izda ma jsemmi xejn fuq l-applikazzjoni ghall-meter tad-dawl u l-ilma, modalitajiet ta' hlas u minn min kellu jsir dan. Il-Qorti m'ghandha ghalhekk ebda osservazzjoni ulterjuri x'taghmel fir-rigward;

ii. L-argumenti u l-pretensjonijiet attrici fir-rigward tal-**kwistjoni tal-uzurpazzjoni tal-art u l-garanzija tal-pacifiku pussess** moghtija lilhom mill-konvenuti huma f'dan l-istadju ntempestivi ghax dan il-mertu ghadu *sub-judice* fi proceduri ohra bejn il-konvenuti u terzi. Ghalhekk anke dwar dan il-punt il-Qorti m'ghandha ebda osservazzjoni ulterjuri x'taghmel. Ghal din ir-raguni sejra wkoll tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjoni (b) tal-konvenuti.

<u>L-ewwel talba tal-atturi</u>

Fl-ewwel talba taghhom, l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-konvenuti baqghu inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali assunti minnhom.

Jirrizulta li l-assenjazzjoni tal-arja li fuqha kellu jinbena l-fond *de quo* u n-nofs indiviz tal-garaxx skont il-kuntratt tal-24 ta' Frar 2005 saret b'diversi pattijiet u kundizzjonijiet imposti fuq il-konvenuti fosthom li –

".....(l-) konjugi Cachia, jew bennejja u kuntratturi mqabbda minnhom, ghandhom jibnu maisonette bil-qisien u skond l-ispecifikazzjonijiet kollha ndikati fuq il-pjanta hawn annessa Dok C.

[….]

c. Il-maisonette li ser jinbena fuq l-arja hawn trasferita ghandu jinbena skond is-sengha u l-arti, bil-permessi kollha mehtiega mill-ligi u in konformita' mal-istess u skont l-ispecifikazzjonijiet kollha msemmija fl-anness document D.

[….]

j. Il-konjugi Cachia jobbligaw ruhhom favur il-konjugi Desira li jaccettaw li jlestu l-maisonette skond l-ispecifikazzjonijiet kollha ndikati f'dan l-att u jikkonsenjaw c-cavetta tal-istess konjugi Desira fi zmien tlett (3) snin mill-hrug tal-Full Development Permit ghal dan il-progett, taht penali ta' hamsin liri Maltin (LM50) ghal kull gurnata li jibqghu in mora[43]*."*

L-ispecifikazzjonijiet maqbula jipprovdu fost ohrajn li –

"1. Il-maisonette ghandu jitlesta mill-komparenti konjugi Cachia sal-istat ta' finished, bid-dawl elettriku mghoddi u lest, bil-madum u l-iskirting, bil-kmamar tal-banju lesti, bl-aperturi interni u esterni, bil-plastering u mizbugh kullimkien bil-waterpaint u bil-madum fit-terrazzin[44]*."*

Mill-istess kuntratt jirrizulta li t-"tlestija" tax-xoghlijiet indikati fl-ispecifikazzjonijiet kienet allacjata ma' *certificate of completion* u *compliance certificate* li kellha tinhareg mill-perit tal-atturi a tenur ta' klawsola 12 tal-kuntratt li jghid hekk –

"11. Kif jitlestew ix-xoghlijiet, il-konjugi Cachia ghandhom jipprovdu lill-konjugi Desira b'certificate of completion u compliance certificate minghand il-perit Adrian Falzon[45]*.*

[43] Klawsola (j) tal-kuntratt a fol 116-117
[44] Fol 8
[45] Fol 9

Huwa pacifiku bejn il-partijiet li l-*completion* u l-*compliance certificates* baqghu qatt ma hargu mill-perit Falzon[46].

Il-Permess ghall-Izvilupp mill-MEPA hareg fit-13 ta' Mejju 2005[47] *ergo* <u>c-cwievet kellhom jigu konsenjati lill-konjugi Desira sat-13 ta' Mejju 2008</u>. Ghalkemm fir-rapport tieghu tat-3 t'April 2008, il-perit tal-konvenuti ddikjara li x-xoghlijiet fil-fond *de quo* huma lesti u l-fond *de quo* kien tajjeb ghall-abitazzjoni[48] u rrizulta wkoll li c-cavetta tal-fond giet depozitata l-Qorti fil-25 ta' Gunju 2008[49], dak li l-Qorti trid tevalwa huwa jekk sad-data pattwita, u cioe' **sat-13 ta' Mejju 2008**, il-fond setax ikun meqjus "lest" ghall-finijiet u effetti kollha tal-kuntratt.

Mill-klawsoli kuntrattwali mehuda fil-kuntest shih tal-ftehim bejn il-partijiet, il-Qorti tqis li l-intendiment kien li mal-ghoti tac-cavetta lill-atturi, l-fond ikun:

1. mibni skont l-ispecifikazzjonijiet indikati fil-pjanta annessa mal-kuntratt;

u

2. lest minn kollox ghal dawk li huma *finishes* miftehma skont l-ispecifikazzjonijiet maqbula, <u>minghajr il-htiega ta' xoghlijiet ulterjuri jew rimedjali</u>.

1. Ghal dak li jirrigwarda <u>l-bini tal-maisonette skont l-ispecifikazzjonijiet tal-pjanta annessa mal-kuntratt</u>, huwa minnu li fil-binja fattwalment irrizultaw xi dikrepanzi fil-kejl meta mqabbla ma' dak indikat fil-pjanta. Il-Qorti tqis pero'

[46] Affidavit ra' John Mary Desira a fol 111 (punt 10) u xhieda ta' Leone Cachia a fol 174
[47] Fol 68
[48] Fol 86
[49] Fol 25

li fil-kors tal-bini tal-*maisonette* l-atturi kienu gew a konoxxenza ta' dawn id-diskrepanzi u ma ghamlu ebda tentattiv li jiehdu azzjoni dwarhom, anzi baqghu passivi u qisuhom bhala "kwistjonijiet zghar". Il-perit tal-atturi Adrian Falzon kien xehed hekk:

"Meta tara l-footprint tal-maisonette fit-totalita' taghha wasalt ghall-konkluzjoni li l-footprint tal-maisonette ckien u hu inqas minn dak li jidher fil-pjanta tax-xiri circa 2.5 metri kwadri.

Fejn hemm area A fuq il-pjanta annessa mar-rapport tieghi ta' Awissu 2011 juri l-pjanta li ma taqax fil-boundary tal-proprjeta' fejn kellha tinbena l-maisonette skont il-pjanta tax-xiri.

Mistoqsi mill-Qorti jekk jiena kontx qieghed naghmel supervision fil-kors tal-kostruzzjoni inwiegeb li iva. Mistoqsi mill-Qorti ghalfejn dawn il-punti ma qajjimthomx waqt li kien qed isir il-bini nwiegeb illi <u>dawn id-divergenzi huma kwistjonijiet zghar</u>[50]*. Jien qajjimthom wara li nbena l-post, kien ghadu fi stat ta' gebel u saqaf.*

Meta ghamilt il-kejl irrizultatli din id-diskrepanza u jien kont issollevajt dawn il-punti. Kont immur fuq il-post waqt li qed isir il-bini b'mod regolari. Jien ma kontx il-perit responsabbli ghall-binja. Ghamilt survey tal-post kif tlesta l-bini u qajjimt dawn l-issues[51]*."*

Isegwi ghalhekk li la l-atturi, fil-kors tas-sorveljanza taghhom tal-kostruzzjoni tal-binja ma qajmu ebda lment, huma ghandhom jitqiesu li kienu fi stat ta' akwijexxenza ghal dan il-fatt. Ghaldaqstant ma jistghux issa jippretendu li l-

[50] Tipa grassa u sottolinear tal-Qorti
[51] Fol 139

konvenuti ghandhom jitqiesu li kisru l-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt fir-rigward.

Ghal kull buon fini jinghad ukoll li f'kull kaz, u kif konstatat mill-espert tekniku mqabbad mill-Qorti Valerio Schembri, bil-varjazzjonijiet li kien hemm fil-bini, il-kmamar xorta baqghu bejn wiehed u iehor bl-istess qisien tal-pjanta, u d-diskrepanzi kkumpensaw ghal xulxin. Di piu', l-atturi spiccaw b'bitha li kienet sostanzjalment akbar minn dik murija fil-pjanta. Zgur ghalhekk li l-atturi ma gewx pregudikati f'dan is-sens.

2. Ghal dak li huma l-*finishes* tal-maisonette *de quo*, il-Qorti ssib li fir-rigward tal-ilmenti tal-atturi li jolqtu d-diversi aspetti minuri fil-kors tax-xoghlijiet, bhal ma kienu l-bibien, twieqi, skirting ecc, mill-provi mressqa jirrizulta li l-konvenuti ghamlu l-almu taghhom biex jirrimedjawhom u jsibu soluzzjoni ghalihom. Ma giex muri mill-atturi li sad-data pattwita, u cioe' sat-13 ta' Mejju 2008, dawn ma kinux gew rimedjati u sorvolati.

Izda fil-fehma tal-Qorti, ma jistax jinghad l-istess fir-rigward tal-madum tal-art, ghax kif diga ccitat estensivament il-Qorti mill-provi mressqa, sal-lum ghad hemm problema kbira bil-mod kif dan twahhal. Huwa minnu li zewg periti *ex parte* nkarigati mill-konvenuti ccertifikaw tali madum bhala li twahhal skont l-arti u s-sengha, izda huwa minnu wkoll li sitt periti ohra, tnejn *ex parte* mqabbda mill-atturi u erbgha mqabbda bhala esperti teknici mill-Qorti ikkonkludew li l-mod kif twahhal il-madum ma kienx skont l-arti u s-sengha u ghaldaqstant mhux accettabbli.

Partikolarment dwar il-piz probatorju tal-kostatazzjonijiet ta' periti teknici nominati mill-Qrati gie ritenut kostantement mill-gurisprudenza nostrali, li ghalkemm Qorti mhijiex marbuta tadotta l-konkluzjonijiet ta' rapport peritali,

madankollu hija m'ghandhiex b'mod legger tiskarta tali rizultanzi tenut kont li dawn ikunu maghmula minn espert tekniku mqabbad apposta biex jezamina materja teknika bhal ma hu l-kaz odjern. Fil-kaz fl-ismijiet **Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016**[52] elenkat il-principji rilevanti f'dan il-kuntest:

"Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza ***"Calleja vs Mifsud"****, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

'Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha

[52] Cit Nru 13/06 JZM

*tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami (“**Grima vs Mamo et noe” –** Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998)***.**

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca” –** Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999* ***; “Saliba vs Farrugia****” – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et`** - Qorti tal-Appell – 1 ta` Gunju 2007 u* ***“Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et”*** *(Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et” –** Qorti tal-Appell – 23 ta` Gunju 1967).”*

Fid-dawl tal-principji suesposti l-Qorti tqis li m'hemm ebda lok li jwassalha biex tiddubita mil-konstatazzjonijiet u l-konkluzjonijietal-esperti imqabbdin minnha. Ghalhekk hija se taghmel taghha dawn l-istess konkluzjonijiet.

Fic-cirkustanzi l-Qorti tqis ghalhekk li l-konvenuti ma jistghux jitqiesu li sad-data pattwita, u addirittura sal-lum, huma ghaddew il-pussess attwali tal-fond “lest” kif pattwit, meta l-madum tal-art, ghalkemm imwahhal, evidentement

ghad ghandu bzonn xoghlijiet rimedjali ghax ma tpoggiex skont l-arti u s-sengha. Huma ghalhekk ghandhom jitqiesu inadempjenti kuntrattwalment.

Ghal din ir-raguni l-ewwel talba attrici qeghda tigi akkolta. Ghall-istess ragunijiet l-eccezzjoni (a) tal-konvenuti sejra tigi michuda.

It-tieni talba tal-atturi

L-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali mehtiega fil-fond *de quo*.

Fil-kaz fl-ismijiet **Raphael Micallef vs Anthony Agius deciz fid-9 ta' Gunju 2004[53],** intqal hekk –

"I. skond il-principji generali tad-dritt in materja ta' adempjenza kuntrattwali, l-appaltatur ghandu jassikura li x-xoghol lilu kommess ikun ser isir utilment u mhux b' mod li l-quddiem juri difetti. B' obbligu primarju jibqa' dejjem li "l-appaltatur hu obbligat jezegwixxi l-opra miftehma skond is-sengha" (Kollez. Vol. XLI P II p 892). Dan fis-sens li "l' imprenditore ha l' obbligo di eseguire bene l' opera commessagli secondo i dettami dell' arte suo, e deve prestare almeno una capacita` ordinaria" (Kollez.Vol. XXVII P I p 374);

II. Dan stabbilit, "jekk hu jaghmel ix-xoghol hazin, lanqas ma huwa eskluz mir-responsabilita' minhabba li hu jkun qaghad ghal dak li ried il-kommittent" (Kollez. Vol. XL P I p 485). Jinkombi fuqu b' dover "di resistere ad ordini che egli vedesse pregudizievoli alla solidita` e contrarii alle buone regole dell' arte" (Kollez. Vol. XXV P I p 727).

---

[53] Cit Nru 1003/89

Gie deciz ukoll illi "l-appaltatur li jezegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett ta' l-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezekuzzjoni hazina tax-xoghol;

Dan jikkombacja mal-hsieb professat illi "l'impiego di un uomo di scienza a dirigere il lavoro non esime mai l' appaltatore dal prestare quella diligenza e quella perizia ordinaria che gli e` imposto dalla natura del contratto" (Kollez. Vol. XXVII P I p 374);

Fid-dawl ta' din il-gurisprudenza prevalenti l-appaltatur huwa meqjus fi htija ghax-xoghlijiet ezegwiti mhux skond l-arti w is-sengha, jekk jinstabu vizzji w difetti f'dawn l-istess xoghlijiet. Vizzji li hu seta' nduna bihom jew kellu, dejjem in bazi ghar-regoli ta' l-arti, jintebah bihom. Dan indipendentement minn sorveljar inadegwat jew approvazzjoni tax-xoghlijiet da parte ta' persuna kwalifikata. Anke allura f' dan il-kaz, konsiderati l-aspetti kollha rilevanti w relattivi, lanqas din id-difiza ma tista' tiggjova lill-konvenut li jibqa' allura responsabbli ghar-rizarciment tad-danni.

Ghaldaqstant ma hemmx dubbju li s-socjeta' konvenuta ghandha twiegeb ghal dan in-nuqqas u cioe' ghax-xoghol hazin li hija ghamlet."

Skont il-kuntratt, it-tqeghid tal-madum kien obbligu tal-konvenuti. In vista ta' dak li diga' nghad, il-Qorti ssib li din it-talba hija gustifikata. Ghandhom ikunu l-konvenuti li, a spejjez taghhom, jaghmlu tajjeb ghax-xoghlijiet kollha rimedjali mehtiega sabiex il-maisonette jitqies "lest" ghall-finijiet u effetti kollha tal-kuntratt. Fin-nuqqas tal-konvenuti li jaghmlu dan, l-atturi se jinghataw il-fakulta' li jaghmlu x-xoghlijiet rimedjali huma a spejjez tal-konvenuti.

Ghal din ir-raguni t-tieni talba attrici qeghda tigi akkolta.

It-tielet u r-raba' talba tal-atturi

Dawn it-talbiet jirrigwardaw il-likwidazzjoni u hlas ta' danni minhabba l-inadempjenza kuntrattwali tal-konvenuti.

L-artikolu 1125 tal-Kodici Civili li jipprovdi hekk –

"Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat ghad-danni."

Kif qalet il-Qorti fil-kaz **Joseph Borg vs Godwin Borg deciz fis-17 ta' Jannar 2017**[54] **-**

"Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet ***Avukat Dottor Louis Cassar Pullicino noe vs Angelo Xuereb pro et noe*** *tat-3 ta' Lulju 2003, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Frar 2009, ingħad li:*
[.....]

"Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita' contrattuale l-attur ghandu jipprova li huwa kellu favur tieghu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni il-konfront ta' l-istess attur. F'din it-tip ta' azzjoni huwa l-konvenut li ghandu oneru ta' prova iktar difficli impost fuqu, stante li l-konvenut ghandu jiggustifika l-inadempjenza kontrattwali tieghu u jipprova li tali inadempjenza se mai rrizultat minhabba fattur fuq liema ma kellux kontroll."

---

[54] Rik Gur 620/06

Din il-prova saret mill-atturi. Ghall-kuntrarju, il-konvenuti ma gabu ebda gustifikazzjoni valida ghan-nuqqas taghhom u ghalhekk ghandhom jirrispondu ghad-danni. Jinghad ukoll illi dak mressaq mill-konvenut dwar il-lanjanza tal-madum, xejn m'ghandu x'jaqsam ma dak lamentat mill-atturi, u cioe il-kwalita' tat-tqeghid ta' l-istess. Jghid il-konvenut fl-affidavit tieghu[55] illi huwa kiteb lill-attur diversi drabi, anke ittra bl-avukat dwar dan, fejn l-attur inghata x-xelta tal-madum minnu mixtieq[56]. Jghid li baqa bla risposta ghalhekk kien kostrett li l-ghazla tal-madum jaghmilha hu. Pero din il-vertenza setghet biss isib bazi kieku hawn si tratta ta' kwalita' u tip ta' madum mixtieq mill-atturi, li mhux il-kaz. Jirrizulta li fil-fatt dak stipulat fl-*ispecifications* dwar il-madum, apparti li kellu jkun lest biex b'hekk il-maisonette tkun fi stat tali li jinhareg ic-*certificate of completion and compliance*, illi Desira *"...kellhom dritt ta' madum ta' kwalita' superjuri u oghla fil-prezz basta, jhallsu ghad-differenza.[57]"*

Izda qabel kunsiderazzjonijiet ulterjuri dwar id-danni, il-Qorti ma tistax ma tissenjalax nuqqasijiet ukoll fl-agir tal-atturi. Dan jinghad ghax l-atturi, bhala sidien tal-fond kellhom ukoll l-obbligu ta' sorveljanza stretta u azzjoni opportuna fejn mehtieg fir-rigward tax-xoghlijiet kollha ghaddejjin. Il-Qorti ma tifhimx ghalhekk kif filwaqt li l-atturi stess gabu prova li l-perit taghhom kien regolarment jissorvelja x-xogholijiet huma xorta hallew il-madum tal-maisonette **jitwahhal kollu** meta kif konstatat mill-esperti tal-Qorti kien hemm *"ammont pjuttost esagerat ta' taptip fil-madum"* li *"jinsab mifrux sew mal-partijiet kollha tal-maisonette mertu tal-kawza"* ukoll *" ..jirrizulta li ..hemm addirittura madum li kien jiccaqlaq"*[58]. La allura evidentement il-problema b'dan it-tqeghid bdiet timmanifesta ruhha sa minn stadju bikri tat-tqeghid tal-madum, huma kellhom ukoll l-obbligu li sa mill-bidu nett jidentifikaw u jiehdu

[55] Fol 156
[56] Dok LC13 fol 161.
[57] Paragrafu 4 tal-ispecifications fol 124B.
[58] Vide rapport Perit tekniku Valerio Schembri

azzjoni aktar konkreta biex il-problema tissolva qabel ma jitwahhal il-madum kollu tal-maisonette. Il-perit tal-atturi kien qajjem din il-kwistjoni tat-taptip tal-madum sa mill-2007[59] u cioe' sena qabel ma kellha tigi konsenjata lilhom ic-cavetta tal-fond. Eppure, l-problema thalliet pendenti ghal dak iz-zmien kollu sakemm inbdew il-proceduri quddiem il-Qrati. **Dan ghandu jirrifletti fuq id-danni li sejrin jigu likwidati favur l-atturi.**

L-atturi qeghdin jitolbu ukoll danni li jkopru l-kiri ta' fond alternattiv u l-penali stipulati fil-kuntratt tal-24 ta' Frar 2005[60].

Kiri ta' fond alternattiv

L-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta' hamsa u ghoxrin elf disa' mija u sebgha u erbghin Ewro (€25,947) bir-rata ta' €279 fix-xahar ghal perjodu ta' 93 xahar[61]. Ir-rata mensili hija kalkulata minnhom a bazi tal-ircevuta esibita a fol 34 li kienet tkopri d-data mill-1 sal-31 t'Awissu 2008[62] u l-perjodu minn Awissu 2008 sad-data tas-sentenza[63].

L-oneru ta' din il-prova kien jispetta lill-atturi in linea mal-principju *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat.*

Kif inghad fil-kaz **Concorde Developments Ltd vs B. Grima and Sons Ltd deciz fis-27 ta' Jannar 2017[64] -**

---

[59] Rapport tal-perit Adrian Falzon tat-18 ta' Mejju 2007 a fol 42
[60] Fol 37 u fol 63
[61] Nota ta' Sottomissjonijiet a fol 355
[62] Fol 34
[63] Nota a Fol 37
[64] Rik Nru 572/11

"Il-grad tal-prova rikjest huwa dak li bizzejjed inissel certezza morali f'mohh il-gudikant li tkun indotta mill-preponderanza tal-provi meqjusa fuq bilanc ta' probabilitajiet."

Il-Qorti tibda billi tinnota li l-ftehim bejn il-partijiet fil-kuntratt tal-24 ta' Frar 2005 jghid hekk –

"Il-partijiet jiftehmu li l-ispejjez kollha tal-akkomodazzjoni alternattiva tal-komparenti konjugi Desira sakemm l-istess konjugi Desira jibdew jirrisjedu fil-maisonette li ghandu jinbena fuq l-arja trasferita b'dan l-att, inkluz dawk gja nkorsi sal-lum ghandhom jigu sopportati mill-konjugi Desira u l-konjugi Cachia f'sehem indaqs bejniethom b'dan pero' illi l-konjugi Desira jkunu obbligati jhallsu biss sa massimu ta' sitt mitt liri Maltin (Lm600) ***ghall-perjodu kollu***[65]***.*** *Mal-konsenja tac-cwievet il-mizzewgin Cachia ghandhom jaghtu xahar cans lill-mizzewgin Desira biex jivvakaw mill-post lilhom prezentament mikri*[66]*."*

Izda fil-fehma tal-Qorti din il-klawsola tirregola t-termini maqbula bejn il-partijiet ghall-perjodu tat-tlett snin li fih kellu jkun lest il-maisonette. Dak li pero' qeghdin issa jitolbu l-atturi izda huwa danni bhala hlas ta' kera li bdiet issehh **wara** l-iskadenza tal-perjodu miftiehem fil-kuntratt. Ghalhekk din il-klawsola ma torbotx fil-kuntest tat-talba prezenti.

Ma hemmx kontestazzjoni li almenu ghal xi zmien, l-atturi kienu qeghdin jirrisjedu f'post alternattiv versu hlas ta' kera, tant li l-konvenut Cachia stess jghid li huwa kien ihallsilhom il-kera[67].

[65] Enfasi tal-Qorti.
[66] Fol 117
[67] Affidavit a fol 157

X'gara wara huwa pjuttost neboluz. L-attur John Mary Desira jixhed bil-gurament illi minhabba n-nuqqasijiet tal-konvenuti, hu u martu ghadhom qeghdin jikru post u jhallsu l-kera ghalih. Izda bhala prova ghal din it-talba l-atturi pprezentaw ricevuta wahda biss koprenti xahar wiehed.

Il-Qorti wara li kkunsidrat ix-xhieda guramentata tal-attur, wara li rat izda li huwa naqas li jissostanzja x-xhieda tieghu bi prova dokumentarja tal-ircevuti kollha li jkopru l-perjodu kollu ndikat mill-atturi, liema prova facilment kienet disponibbli ghalih, tqis li l-atturi ma haqqhomx jigu rizarciti tas-somma kollha mitluba. Dan anke fid-dawl tal-fatt li l-maisonette *de quo* ghadu mhux fi stat abitabbli anke minhabba n-nuqqas tal-atturi li tempestivament jiehdu l-passi kollha idonei sabiex jassikuraw li l-madum kien qieghed jitwahhal skont l-arti u s-sengha.

Izda fil-fehma tal-Qorti, u b'referenza ghall-argument imressaq mill-konvenuti fis-sottomissjonijiet taghhom[68], il-fatt li c-cavetta tal-maisonette in kwistjoni giet depozitata fil-Qorti fil-25 ta' Gunju 2008 ma ghandhiex per se sservi ta' mitigazzjoni a favur il-konvenuti peress li sa dik id-data, l-fond *de quo* xorta ma kienx fi stat abitabbli.

Fic-cirkustanzi l-Qorti sejra tilqa' t-tielet u r-raba' talba attrici u tillikwida u tordna l-hlas a favur l-atturi s-somma ta' elf sitt mija u erbgha u sebghin Ewro (€1674.00) ekwivalenti ghal sitt xhur kera.

<u>Hlas ta' penali</u>

Skont l-artikoli 1118 u 1122 tal-Kodici Civili -

[68] Fol 371

"1118. Il-klawsola penali hija dik li biha wieħed, sabiex jiżgura l-esekuzzjoni ta' ftehim, jobbliga ruħu għal xi ħaġa fil-każ li jonqos li jesegwih."

1122. (1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet:

(a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita;

(b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu.

Iżda, f' dan il-każ, ebda tnaqqis ta' penali ma jista' jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat għall-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.

(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali għandha tiġi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita.

Il-penali maqbula bejn il-partijiet fil-kuntratt tal-24 ta' Frar 2005 li l-konvenuti Cachia kellhom ihallsu ghal kull gurnata *in mora* wara t-13 ta' Mejju 2008 hija ta' Lm50 (€116.46) kuljum.

Il-Qorti tibda billi tosserva li l-argument tal-konvenuti dwar l-inapplikabilita' tal-penali a tenur tal-klawsola (j) tal-kuntratt in ezami huma nfondati[69] ghax il-Qorti diga' sabet li l-fond ma jistax jitqies "lest" ai termini tal-istess ftehim.

[69] Fol 369

Is-somma mitluba mill-atturi hija ta' €339,480 kalkulati fuq 2915 il-jum dekorribbli mit-13 ta' Mejju 2008 sal-lum[70].

Huwa minnu li a tenur tal-artikolu 992 tal-Kodici Civili, il-kuntratt in kwistjoni huwa *pacta sunt servanda* bejn il-partijiet izda skont l-artikolu sussegwenti, 993, il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti wkoll bil-*buona fede*.

Qabel tghaddi biex tevalwa din it-talba tal-atturi l-Qorti tqis opportun li telenka s-segwenti principji gurisprudenzjali applikabbli fir-rigward. Fil-kaz **Angelo Bartolo noe vs Emanuel Zammit deciz fid-19 ta' Jannar 2006**[71] intqal hekk –

"Mill-provi jirrizulta li l-ammont ta' penali dovut ilahhaq is-somma ta' Lm68,250. Skond l-artikolu 1122(1)(a) tal-Kodici Civili, il-Qorti tista' itaffi l-penali ghall-kaz biss li l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita. F'dan il-kaz, ghalkemm il-konvenut kien wettaq parti kbira mill-progett, kif xehed is-sid, il-bini kif kien ma setghax jintuza, u lanqas ma setgha juza l-parti t'isfel bhala disco, u dana peress li l-bini thalla mhux kompletat u ma setghax juza lanqas parti minnu. Hu jghid li ma accettax dak li kien lahaq sar, ghax ried il-progett lest u mhux parti minnu; minhabba dewmien da parti tal-kuntrattur, hu tilef 3 snin xoghol mill-uzu tal-blokk.

*Issa, skond il-ligi (artikolu 1122(1)(b)) f'kaz ta' penali miftiehma ghall-dewmien, ma jistax isir tnaqqis fl-ammont tal-penali, anke meta l-parti esegwita, ghalkemm mhux accettata, tkun bic-car tiswielu. Il-gurisprudenza nostrali dejjem applikat dan il-principju b'mod litterali, izda, dan l-ahhar, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza "***Pace vs Micallef noe***", deciza fil-15 ta' Dicembru, 2004, osservat li kull ftehim irid jigi applikat skond il-principju tal-*

[70] Nota ta' Sottomissjonijiet tal-atturi a fol 356
[71] Cit Nru 6/1994

bona fede, u mhux lecitu li kreditur jitlob il-penali kollha meta jirrizulta li l-parti kbira tal-obbligazzjoni giet effettwata. Dik l-Onorabbli Qorti espremiet ruhha f'dan il-mod fir-rigward:

"28. Dan l-aggravju ta' l-appellant huwa in parti gustifikat. Ma hemm l-ebda dubju ta' xejn li hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum ta' l-inadempjenza tal-konvenut appellant riskontrata bis-sentenza tat-2 ta' Frar, 1994, u l-quantum tal-penali likwidata fis-sentenza tal-20 ta' Marzu 1997 bhala kumpens biex taghmel tajjeb ghall-istess inadempjenza. L-istess aggravju huwa wkoll in parti gustifikat ghaliex l-ewwel Qorti, fl-ahhar imsemmija sentenza, applikat ad litteram is-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 992 tal-Kodici Civili li jiddisponi li l-kuntratti maghmula skond il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom, cioe' pacta sunt servanda. Dik il-Qorti pero' injorat ghal kollox id-disposizzjoni kontenuta fl-Artikolu 993 invokata mill-appellant li tesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi. Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita' kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komportament li jkun ghal kollox sproporzjonat u li ma jkunx accettabli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta' u tal-logika guridika. Mill-banda l-ohra, l-imsemmi aggravju ta' l-appellant m'huwiex gustifikat jekk bih l-appellant qieghed jirritjeni li ladarba l-inadempjenza riskontrata fis-sentenza tat-2 ta' Frar, 1994, kienet wahda relattivament minima allura din ghandha tigi injorata mill-Qrati li ghandhom jikkonsidraw il-kaz bhallikieku hu kien kompletament adempjenti fl-obbligi tieghu. Il-hsieb ta' din il-Qorti f'dan ir-rigward hu rifless fil-massima tad-dritt komuni li ghal sekli shah iddomina l-

kontinent Ewropew: ***in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit*** *(Dig. 50, 17, 90).*

"32. Din il-Qorti diga' esprimiet il-fehma li l-kwistjoni ma kienetx regolata biss bl-Artikolu 992 tal-Kodici Civili, izda kienet regolata b'xejn anqas bl-Artikolu 993 ta' l-istess Kodici li jesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi. Din il-Qorti tistaqsi: l-attur appellat kien qieghed jagixxi bil-bona fidi meta kien qieghed jesigi li l-Qorti tillikwidalu l-penali fl-ammont astronomiku fis-somma ta' mija u sitta u tletin elf u seba' mitt lira Maltin (Lm136,700), meta z-zewg appalti kienu jiswew komplessivament is-somma ta' hmistax-il elf lira Maltin (Lm15,000) u meta x-xogholijiet li rrizulta li l-konvenut ma lahaqx lesta kienu erba' partiti li wiehed jista' jqishom bhala kwazi insinifikanti? Din il-Qorti tistaqsi wkoll: ma kellux dover l-attur, bhal kull persuna ohra li tissubbixxi d-danni, li l-istess danni tipprova timminimizzhom kemm jista' jkun? Apparti l-aspett etiku u morali tal-kwistjoni li qed tigi investigata, l-attur jista' jkollu xi gustifikazzjoni li jippretendi li a bazi tac-cirkostanzi u l-fattispeci partikolari ta' dan il-kaz ikollu arrikkiment daqstant eccissivament indebitu bi pregudizzju tal-konvenut?"

Jista' jinghad li kemm fil-ligi tedesca, (art. 343(1)BGB) kif ukoll f'dik franciza (art. 1152), belgjana (art. 1231CC) u taljana (art. 1382KC), il-legislatur ta' b'mod espress il-poter lil gudikant biex inaqqas il-penali f'kaz li din tirrizulta eccessiva. Il-gurista taljan De Cupis, "Sulla Riduzione della Penale" (Edit. 1983), jispjega, f'pagna 236, li t-tnaqqis gudizzjarju isservi u ghandha tiftiehem bhala mizura korrettiva tal-funzjoni punitiva li jista' jkollha tali klawsola, u dan biex jigi evitat abbuz; huwa dmir tal-gudikant li jara li d-drittijiet reklamata ma jigux uzati b'mod li tinholoq ingustizzja.

Interessanti fil-Belgju kif il-Qrati ta' dak il-pajjiz juzaw il-bona fide biex jikkoregu" kaz ta' abbuz lampanti. Fil-ktieb "Introduction to Belgian Law" ta' Bocken and DeBondt, gie indikat kif din il-funzjoni ta' bona fide tahdem. Jinghad a propositu (f'pagna 234):

"After the conclusion of a contract, a situation can arise which the parties did not foresee. Hence the contract does not regulate the issue. In such a situation, the standard of good faith applies: the parties must do whatever reasonable persons would do in the same factual situation. In determining how a reasonable person would perform, regard has to be given, inter alia, to the common intention of the parties, the terms, the nature and the purpose of the contract.

The complementary function of good faith in principle results in a number of additional commitments, besides the contractual obligations. A driver who has his car repaired by a garage manager, has the obligation not only to pay the price, but also to pick up his car within a reasonable time. A contractor who has received an order to repair a machine and who establishes while performing that the cost of the repairs will exceed the price of a new machine, is under an obligation to directly inform the principal. A garage keeper, who regularly provides for the maintenance of a car of a client, has the obligation to consult the maintenance directives of that particular car on his own initiative, even if the client did not ask for it.

The complementary function of good faith deals with a situation in which the parties did not expressly foresee their respective rights and duties. The starting point of the corrective function is different: now the parties did foresee what would be their rights and duties, but the obligee is acting in a manifestly unreasonable way, so that his use of a contractual right degenerates into an

abuse. Abuse of contractual rights is sanctioned by the corrective function of good faith. The criterion of judging over an abuse of rights is, again, the reasonable man placed in the same factual situation.

In applying this standard, the judge only disposes of a marginal control. This means that the use of a right can only be qualified as an abuse, if it is manifestly clear, if there is no doubt whatsoever, that a reasonable man would not have acted in the same manner as the defendant".

*Fil-waqt li l-ewwel funzjoni ta' bona fide gieli issib applikazzjoni fid-decisjonijiet tal-Qrati Maltin, il-"corrective function" taghha ghad irid jigi zvillupat, ghalkemm bis-sentenza taghha aktar qabel kwotata ("**Pace vs Micallef noe**"), l-Onorabbli Qorti tal-Appell donnha trid taghti spinta lil din il-funzjoni tal-bona fide. Ta' min josserva wkoll li l-principju ta' "abuse of rights" mhux aljen ghall-ordinament guridiku Malti – ara "**Cauchi vs Byers**", deciza millOnorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Marzu, 1995, "**Attard vs Xuereb**", deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta' Dicembru, 1993, u "**Saliba vs Cassar**", deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fit-30 ta' Ottubru, 2000, fejn dan il-principju gie accettat fuq l-iskorta tal-gurista taljan, Fadda."*

Applikati ghall-kaz odjern, il-Qorti tqis li huwa minnu li minhabba li l-*maisonette* de quo mhuwiex lest kif pattwit, l-atturi ilhom mill-2008 sal-lum imcahhda milli jidhlu jabitaw fih. Izda ghandu jigi meqjus ukoll li, kif inghad, l-atturi, *qua* sidien tal-fond kellhom ikunu aktar vigilanti fis-sorveljanza tax-xoghlijiet biex il-kwistjoni fuq it-tqeghid tal-madum setghet tissolva ferm qabel fiz-zmien. Maghdud ma' dan, irrizulta wkoll li ghajr ghal din il-kwistjoni fuq il-

madum, ix-xoghlijiet l-ohra kollha kienu lesti u accettati mill-atturi[72], u allura certament illi dan huwa fattur iehor importanti li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni. Tfakkar il-Qorti lli ghar-ragunijiet gia esposti hija qeghda tastjeni milli tieghu konjizzjoni ta' l-allegata uzurpazzjoni ta' l-art.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti sejra tilqa' t-tielet u r-raba' talba attrici u tillikwida *arbitrio boni viri* kif ukoll tordna l-hlas a favur l-atturi tas-somma ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) bhala penali li l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi ai termini tal-kuntratt tal-24 ta' Frar 2005.

Ghall-istess ragunijiet, l-eccezzjoni (c) tal-konvenuti qeghda ghalhekk tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-konvenuti baqghu inadempjenti fl-obbligazzjonijiet kuntrattwali taghhom minnhom assunti fl-att pubbliku datat 24 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Pool;

2. Tilqa' t-tieni talba attrici u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien perentorju ta' xahrejn mill-lum iwettqu x-xoghlijiet kollha rimedjali mehtiega fir-rigward tal-madum li nstab li ma twahhalx skont l-arti u s-sengha. Dan taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-perit tekniku Valerio Schembri li qieghed jigi mahtur ghal dan l-iskop, b'dana li f'kaz illi l-konvenuti jonqsu milli jaghmlu dawn ix-xoghlijiet fit-terminu stipulat, tawtorizza lill-atturi jaghmlu l-istess xoghlijiet huma a spejjez tal-

[72] Kif suriferit kienu anke lesti jaccetaw id-divergenzi rizultanti fil-kejl

konvenuti taht id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess perit tekniku hawn mahtur;

3. Tilqa' t-tielet talba attrici u tillikwida in linea ta' danni s-somma totali ta' wiehed u ghoxrin elf sitt mija u erbgha u sebghin Ewro (€21,674.00) in kwantu ghal elf sitt mija u erbgha u sebghin Ewro (€1674.00) ekwivalenti ghal sitt xhur kera kif ukoll is-somma ta' ghoxrin elf Ewro (€20,000) bhala penali ai termini tal-kuntratt tal-24 ta' Frar 2005;

4. Tilqa' r-raba' talba attrici u tordna lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' wiehed u ghoxrin elf sitt mija u erbgha u sebghin Ewro (€21,674.00) hekk likwidati.

5. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjoni (b) tal-konvenuti u tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet taghhom;

6. L-ispejjez tal-kawza ikunu a karigu tal-konvenuti.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

John Muscat
Dep. Reg.