



**QORTI CIVILI PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum it-Tnejn, 27 ta' Marzu, 2017**

Numru 2

**Rikors Guramentat Nru. 170/2007**

**Townsquare Sliema Limited**

**vs**

**Mario u Josephine Difesa u  
b'digriet ta' 11 ta' Marzu 2015  
I-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem l-istess Mario Difesa  
bhala l-eredi tal-konvenuta Josephine Difesa  
li mietet fil-mori tal-kawza**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tas-16 ta' Frar, 2007 li jghid hekk:

1. ir-rikorrenti bieghet lill-konvenuti l-appartament bin-numru 116 (Residence 1), Townsquare Seafront, Qui Si Sana Place, Sliema, kif ukoll garaxx bin-numru 20 sottostanti ghall-imsemmi appartament, skond kuntratt ta' bejgh datat is-7 ta Lulju 2004, hawn anness bhala Dok. TL1;
2. il-kuntratt immarkat Dok. TL1 jiregola l-process ta' hlas dovut lir-rikorrenti ghall-bejgh tal-imsemmija appartament u garaxx lill-intimati;
3. l-intimati naqqsu milli jhallsu l-bil'nc tal-prezz dovut skond il-kuntratt immarkat Dok. TL1, liema bilanc jammonta ghal ghoxrin elf u erba mitt lira Maltin (Lm20,400). Skond il-klawsola 4.1.3(b) tal-kuntratt immarkat Dok. TL1, l-imsemmi bilanc ta' prezz kellu jithallas fi zmien tletin (30) jum min-notifika tal-'Final Completion Certificate', liema 'Final Completion Certificat' hawn anness bhala Dok. TL2 kien gie notifikat lill-intimati fl-1 ta' Frar 2006;

4. dan l-agir jikkostitwixxi ksur tal-kuntratt immarkat Dok. TL1, senjatament, izda mhux limitatament, tal-artikolu 4.1.3(b) tal-kuntratt immarkat Dok. TL1;

5. il-konvenuti gew interpellati permezz ta zewg ittri, datati l-24 ta Lulju 2006 hawn annessa bhala Dok. TL3, u d-9 ta Awwissu 2006 hawn annessa bhala Dok. TL4, sabiex ihallsu l-imsemmi bilanc dovut, izda l-istess intimati baqghu inadempjenti;

6. l-imsemmi direttur tas-socjeta rikorrenti jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex, ghar-ragunijiet premissi, din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:

I. tiddeciedi u tiddikjara li l-bilanc ta' ghoxrin elf u erba mitt lira Maltin (Lm20,400) huwa dovut lir-rikorrent skond il-kuntratt immarkat Dok. TL1;

II. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju jhallsu l-bilanc dovut lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez, u bl-interessi ai termini tal-klawzola 4.2 tal-kuntratt immarkat Dok. TL1, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi l-ebda ammont ma hu dovut lis-socjeta rikorrenti peress illi l-kuntratt tas-7 ta April 2004 tal-bejgh "tale quale in shell form" tal-appartament numru 116 (Residence 1, sixth floor), Townsquare Seafront, Qui-Si-Sana, Sliema, kif ukoll tal-garaxx bin-numru 20 sottostanti ghall-imsemmi appartament (Klawsoli 3.1.1, 3.1.2, 3.2 tad-Dok. "TL1" unit mar-rikors promotorju) u li jinkludi l-Appalt tax-Xoghlijiet ancillari li kellhom jigu ezegwiti u kompletati sal-15 ta Jannar 2006 mis-socjeta rikorrenti skond il-lista ta' specificazzjonijiet Dok. "D" anness mal-kuntratt imsemmi (hawn unit u markat Dok. "MD1"), kollox bil-prezz komplessiv ta Lm204,000 ghadhom mhux kompletati jew ma sarux "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" (Klawsola 3.1.1, 3.1.2, 3.2, 4.1.1, u 5.2 tad-Dok. "TL1").

2. Illi l-"final completion certificate" datat l-1 ta' Frar 2006 (Dok. TL2" unit mar-rikors promotorju) ma ghandhux mis-sewwa u nhareg b'mod abuziv u illegali. Illi kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza x-xoghlijiet fuq il-blokk kienu ghadhom ghaddejjin, anki sa ftit gimghat ilu, u kien ghad fadal diversi xoghlijiet ulterjuri xi jsiru, apparti li certi xoghlijiet ma sarux "to a high standard of workmanship" kif fuq inghad, u ghalhekk l-istess certifikat ma ghandhux jitqies li jezisti.

3. Illi skond ic-Certifikat datat il-11 ta Ottubru 2006 rilaxxjat mill-Perit Arkitett Tancred Mifsud huwa ndika dawk ix-xoghlijiet li ma sarux skond is-sengha u l-arti u "to a high standard of workmanship and in terms of local building customs" (Dok. "MD2" hawn unit).

4. Illi inoltre l-esponenti ghandhom jiehdu ammont superjuri ghal dak reklamat mis-socjeta rikorrenti, u dana bhala hlas ta penali ta' mitt lira Maltin (Lm100) kuljum bhala dewmien fl-ezekuzzjoni tal-appalt "to a high standard of workmanship" sa zmien 30

gurnata bhala "cure period" wara l-15 ta Jannar 2006, u dana skond it-termini tal-istess kuntratt (ara Klawsola 5.2 tal-Kuntratt Dok. "TL1").

5. Illi l-esponenti qed jipprevalixxu ruhom mill-azzjoni ttentata mis-socjeta rikorrenti u qed jintavolaw kontrotalba sabiex "inter alia" jirrikonvenzjonaw lis-socjeta rikorrenti ghal ezeguzzjoni tax-xoghlijiet li ma sarux "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" skond il-kuntratt, ghall-hlas tal-penali, u ghall-kancellament tal-ipoteki gravanti l-fondi in vendita.

6. Salv il-prezentata ta' risposta ulterjuri skond il-ligi.

Rat il-kontrotalba tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi permezz ta' kuntratt datat is-sebgha ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgha (07/0712004) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela, s-socjeta attrici rikonvenuta bieghet lill-esponenti "tale quale in shell form" l-appartament numru 116 (Residence 1, sixth floor), Townsquare Seafront, Qui-Si-Sana, Sliema, kif ukoll il-garaxx bin-numru 20 sottostanti ghall-imsemmi appartament (Klawsoli 3.1.1, 3.1.2, u 3.2 tal-Kuntratt Dok. "TL1" anness mar-Rikors promotorju), u kif ukoll intrabtu li jezegwixxu appalt ta xoghlijiet ancillari li kellhom jigu ezegwiti u kompletati mill-istess socjeta rikonvenuta skond il-lista ta' spesifikazzjonijiet Dok. "D" anness mal-kuntratt Dok. "TL1" (hawn unit u markat Dok. "MD").

2. Illi dan l-appalt kellu jigi ezegwit sal-15 ta Jannar 2006 "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" (Ara Klawsola 5.2 tad-Dok. "TL1").

3. Illi l-prezz komplessiv kemm tal-appartament u l-garaxx "in shell form" u kif ukoll tal-appalt tax-xoghlijiet ancillari kien bil-prezz komplessiv ta' Lm204,000 li minnhom l-esponenti gia hallsu s-somma ta u baqghalhom biss il-bilanc ta' ghoxrin elf u erba mitt lira Maltin (Lm20,400) li kellhom jithallsu fi zmien tletin gurnata minn notifika tal-"Final Completion Certificate" .

4. Illi s-socjeta rikonvenuta obligat ukoll ruha skond it-termini tal-istess kuntratt illi fl-eventwalita li hija tittardja fil-kompletazzjoni tal-appalt tax-xoghlijiet ancillari oltre t-terminu pre-stabbilit ta tnejn u erbghin (42) xahar mill-hmistax ta Lulju tas-sena elfejn u tnejn (15/07/2002) u jghaddu wkoll tletin gurnata bhala "cure period" u s-socjeta rikonvenuta tibqa' nadempjenti (b'kollox allura sal-15 ta Jannar 2006) li thallas penali lill-esponenti ta' mitt lira Maltin (Lm100) kuljum sakemm tirrimedja u dana minghajr il-htiega tal-ebda formalita, gjudizjarja jew xorta ohra (Klawsola 5.2 tad-Dok. "TL1").

5. Illi gara li x-xoghol in generali fuq il-blokk tal-appartamenti waqa lura u s-socjeta rikonvenuta bdiet tghaggel ix-xoghlijiet bil-konsegwenza li spiccat taghmel xoghol hazin kemm ghal dak li ghandu x'jaqsam max-xoghlijiet ancillari li obligat ruhha tezegwixxi skond l-ispecificazzjonijiet tad-Dok. "D" anness mal-kuntratt Dok. "TL1".

6. Illi s-sidien tal-appartamenti, fosthom l-intimati rikonvenjenti, kif intebhu bil-problemi li kienu qed jirrinfacjaw, ghamlu diversi laqghat mad-dirigenti tas-socjeta rikonvenuta u mal-periti taghha sabiex joggezzjonaw maghha ghax-xoghlijiet hziena

ossia mhux skond is-sengha u l-arti u b'mod ta' kaf kaf li kienu qed isiru fil-blokka. Illi dawn il-laqghat pero kienu bla success.

7. Illi gara illi lejn l-ahhar ta Jannar 2006 u cioe gimghatejn wara li s-socjeta rikonvenuta kienet obligat ruhha li tikkompleta x-xoghlijiet imsemmija, dawn ix-xoghlijiet kienu ghadhom fi stat dizastruz u kien ghad fadal hafna x'jsir. Mhux biss izda jinghad illi x-xoghol li kien lahaq sar kellu "in parte" jinqala u jsir mill-gdid peress li kien sar hazin u mhux skond il-livell gholi ta' finishing li kienet intrabet bih is-socjeta rikonvenuta.

8. Illi gara illi fl-1 ta' Frar 2006, meta, kif fuq intqal, kien ghad hemm dizastru fil-blokk imsemmi u kien ghad jonqos hafna xoghol x'jsir, l-esponenti rikonvenjenti flimkien mas-sidien l-ohra tal-blokk, sorprendentement ircevev il-"Final Completion Certificate" (Dok. "TL2" unit mar-Rikors promotorju) ffirmat mill-Perit inkarigat mis-socjeta rikonvenuta u dan iccertifika l-blokk bhala mibni in konformita mal-permessi tal-MEPA u bhala lest ghall-abitazzjoni billi x-xoghlijiet ancillari kollha li kellhom isiru fil-partijiet komuni/pubblci kien gew kompletati, meta dana fil-verita ma kienx minnu ghax ma kienx jirrifletti s-sitwazzjoni attwali ta' dak iz-zmien.

9. Illi ghalhekk l-imsemmi "Final Completion Certificate" qatt ma setgha nhareg u dan ghar-raguni semplici li x-xoghlijiet mhux talli ma kienux lesti imma talli dawk li kienu lesti ma sarux skond is-sengha u l-arti u aktar ukoll talli l-materjal uzati u l-biebin u l-aperturi kif ukoll il-galleriji tal-hadid fomiti, fost affarijiet ohra, ma lahqux mal-ispefikazzjonijiet li ntrabtet li tipprovdi s-socjeta rikonvenuta "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" ai termini tal-kuntratt.

10. Illi ghalhekk dan il-"Final Completion Certificate" mahrug mill-Perit tas-socjeta rikonvenuta ma ghandhux mis-sewwa u gie rilaxxjat b'mod abuziv u illegali ghax ma jirrispekkja il-verita kif kienet is-sitwazzjoni dak in-nhar li nhareg.

11. Illi tant kemm ix-xoghlijiet ma kienux tlestew u ghadhom mhux kornpletati li anki sa ftit gimghat ilu s-socjeta rikonvenuta kienet ghadha ghaddejja bix-xoghlijiet biex jitlestew u jirrangaw fejn jistghu x-xoghlijiet hzienu li saru.

12. Illi l-esponenti nkarigaw Perit ta' fiducja tagghom, il-Perit Tancred Mifsud, u b'certifikat rilaxxjat minnhu fil-11 ta' Ottubru 2006 (Dok. "MD2" hawn unit) huwa ndika x-xoghlijiet li ma sarux skond is-sengha u l-arti u "to a high standard of workmanship" li ghalih l-esponenti rikonvenjenti hallsu l-"belli liri".

Ghaldaqstant l-esponenti rikonvenjenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghghobha:-

1. Tiddikjara illi x-xoghlijiet ancillari li kellha tezegwixxi s-socjeta attrici rikonvenuta ma sarux "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" kif intrabtet li taghmel skond il-kuntratt kemm fl-appartament u l-garaxx imsemmija u kif ukoll fil-partijiet pubblci tal-blokk.

2. Tikkundanna lis-socjeta rikonvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghghobha tipprefegghilha dina l-Onorabbli Qorti tezegwixxi, taht id-direzzjoni ta' Periti

nominandi, dawk ix-xoghlijiet li ma sarux minnha "to a high standard of workmanship" skond il-kuntratt.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-esponenti rikonvenjenti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet kollha li hemm bzonn sabiex il-blokk ikun "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" u dana a spejjez tas-socjeta konvenuta u taht id-direzzjoni tal-istess Periti nominandi.

4. Tiddikjara illi l-"Final Completion Certificate" mahrug fl-1 ta' Frar 2006 ma jirriskejjax il-verita attwali li kienet tezisti dak iz-zmien u konsegwentement hareg b'mod abuziv u illegali u ghalhekk ghandu jitqies li qatt ma ezista.

5. Tillikwida l-penali ta' mitt lira Maltin (Lm100) kuljum kalkolata mill-15 ta' Jannar 2006 sa dik il-gurnata li s-socjeta rikonvenuta tezegwixxi x-xoghlijiet "to a high standard of workmanship" skond il-kuntratt.

6. Tikkundanna lis-socjeta rikonvenuta thallas lill-esponenti rikonvenjenti dik is-somma hekk likwidata in linea ta' penali.

7. Tordna l-kancellament tal-privilegg specjali u ipoteka specjali u generali skritti kontra l-esponenti.

8. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv u kuraturi sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att relattiv.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici rikonvenuta ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tas-socjeta attrici li tghid hekk:

Ir-risposti

1. Fl-ewwel lok, is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata tghid li l-azzjoni tentata mill-intimati rikonvenzjonanti mhix azzjoni permessa mill-ligi u s-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata ghandha ghalhekk tigi liberata mid-domandi fir-rikors rikonvenzjonali;

2. Fit-tieni lok, izda minghajr pregudizzju ghall-ewwel risposta, is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata tghid li fi kwalunkwe kaz l-intimati rikonvenzjonanti kellhom, biex jitolbu kwalunkwe rimedju fir-rigward tal-kwistjonijiet sollevati fir-rikors rikonvenzjonali, jirrifjutaw l-appartament kieku riedu jqajjmu l-kwistjonijiet li qed iqajjmu issa jew jitolbu riduzzjoni tal-prezz fil-mument tal-konsenja, u billi dan ma sarx l-intimati rikonvenzjonanti rrinunzjaw ghal tali dritt;

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg risposti, is-socjeta rikorrenti rikonvenzjata tghid li l-Final Completion Certificate (Dok. 'TL2' anness mar-rikors guramentat tas-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata) huwa vinkolanti kontrattwalment fuq il-partijiet u mhux soggett ghall-iskrutinju ta' dina l-Onorabli Qorti;

4. Fir-raba lok, minghajr pregudizzju ghall-ewwel tliet risposti, is-socjeta rikorrenti rikonvenzjata tghid li x-xoghlijiet li obbligat ruhha taghmel ai termini tal-kuntratt ta

bejgh datat 7 ta' Lulju 2004 (Dok. 'TLI' anness mar-rikors guramentat tas-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata) (il-"Kuntratt") saru skond kifkienet obbigata.

5. Fil-hames lok, minghajr pregudizzju ghall-ewwel erba risposti, is-socjeta rikorrenti rikonvenzjata tghid illi l-penali ta' mitt lira maltin (Lm100) kuljum kalkolata mill-15 ta' Jannar 2006 sa dik il-gurna' li s-socjeta rikorrenti rikonvenuta tezegwixxi x-xoghlijiet to a high standard of workmanship skond il-Kuntratt mihiex dovuta ghaliex (i) kif spjegat iktar l-isfel f'din ir-risposta ix-xoghlijiet in kwistjoni kellhom jitlestu sal-15 ta' Frar 2006, u mhux il-15 ta' Jannar 2006; (ii) tali xoghlijiet tlestew sal-ahhar ta' Jannar 2006 kif riflless fil-Final completion Certificate li nhareg fl-1 ta' Frar 2006; u (iii) tali xoghlijiet gew ikkompletati to a high standard of workmanship skond il-Kuntratt.

6. Fis-sitt lok, minghajr pregudizzju ghall-ewwel hames risposti, is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata tghid illi ma tistax bl-ebda mod tintrabat l-obbligazzjoni tal-intimati rikonvenzjonanti naxxenti mill-artikolu 4.1.3(b) tal-Kuntratt, u cioe l-hlas tal-bilanc ta' prezz fi zmien tletin jum mill-hrug tal-Final Completion Certificate, ma kwalunkwe kwistjonijiet, li mhumix koncessi, li jistghu jqajmu l-istess intimati rikonvenzjonanti fir-rigward tax-xoghlijiet abbazi ta liema nhareg tali certifikat. Konsegwentement, in-nuqqas ta hlas tal-bilanc tal-prezz u tal-interessi jikkomporta ksur tal-kundizzjonijiet kontrattwali li bihom intrabtu l-intimati rikonvenzjonanti.

#### Il-fatti

1. Il-fatti materjali fir-rikors rikonvenzjonali li magghom is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata taqbel huma s-segweni:

- a. Dawk dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali;
- b. Dawk dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali;

2. Apparti mill-fatti surriferiti, ir-rikors rikonvenzjonali jikkonsisti f'fatti mhux korretti u/jew mhux espressi fil-kuntest proprju tagghom;

3. Il-fatti materjali fir-rikors rikonvenzjonali li magghom is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata ma taqbilx huma s-segweni:

a. Dawk dikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li appartu l-bilanc ta' ghoxrin elf u erba mitt lira Maltin (Lrn20,400) (fir-rigward ta' liema bilanc mhemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li dan kellu jithallas fi zmien tletin gurnata minn notifika tal-"Final Completion Certificate"), l-intimati rikonvenzjonanti ghandhom ihallsu wkoll l-interessi ai termini tal-klawzola 4.2 tal-Kuntratt;

b. Dawk dikjarati fir-raba paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li l-hlas tal-penali ta' mitt lira Maltin (Lm100) kulljum ai termini tal-klawzola 5.2 tal-Kuntratt mhuwix dovut ladarba x-xoghlijiet ancillari tlestew skond l-ispecificazzjonijiet stipulati fid-Document D anness mal-Kuntratt (Dok. "MD1" anness mar-rikors rikonvenzjonali) ("Document D") u nhareg il-Final Completion Certificate li skond l-imsemmija klawzola kellu jiddetermina d-data ta kompletazzjoni ta tali xoghlijiet. L-imsemmi certifikat inhareg qabel fil-fatt ma skada t-terminu li minnu l-obbligazzjoni li tithallas tali penali setghet tibda tiddekorri. Ghal kull buon fini, qed jigi ccarat illi l-obbligazzjoni tas-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata li thallas l-imsemmija penali jekk, kif mhux koncess, l-imsemmija xoghlijiet ancillari ma tlestew fil-hin, jista biss jiskatta mill-15 ta Frar 2006, u mhux mill-15 ta Jannar 2006 kif erronjament premiss mill-intimati rikonvenzjonanti (ara wkoll il-paragrafu (e)(I) ta din ir-risposta);

c. Dawk dikjarati fil-hames paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li s-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata fl-ebda mument ma kellha bzonn tghaggel xi xoghlijiet li kellhom isiru minnha skond l-ispecificazzjonijiet stipulati fid-Document D, u jekk xejn hadet il-passi necessarji sabiex theggeg lis-sidien tal-appartamenti sabiex iftittxu jlestu l-intern tal-appartamenti rispettivi taghhom (li kienu nxtraw bhala shell) minhabba li dewmien min-naha taghhom seta konsegwentement jikkawza dewmien lis-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata biex tlesti x-xoghlijiet li obligat ruhha li tipprovdi skond il-Kuntratt. Ix-xoghlijiet li kellhom isiru ai termini tal-Kuntratt, inkluz ix-xoghlijiet ancillari mnizzla fid-Document D:(i) saru sal-ahhar ta Jannar 2006; u (ii) saru sew u skond il-livelli rikjesti mill-Kuntratt, tant illi kif diga intqal, fl-1 ta Frar 2006 inhareg il-Final Completion Certificate skond kif premess fl-artikolu 5.2 tal-Kuntratt;

d. Dawk dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li ghalkemm huwa minnu li saru xi laqghat ma whud mir-residenti, ma kien hemm l-ebda ammissjoni mid-dirigenti tas-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata jew mill-Project Manager u/jew il-Perit appuntati minnha fir-rigward tal-ilmenti li gew diskussi;

e. Dawk dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li:

(I) it-terminu ghall-kompletazzjoni tax-xoghlijiet in kwistjoni ma kienx il-15 ta Jannar 2006 izda il-15 ta Frar 2006, ghaliex kif premess fil-klawzola 5.2, flimkien mat-tnejn u erbghin xahar mid-data tal-iffirmar tal-Kuntratt (il-15 ta Lulju tas-sena elfejn u tnejn (15/07/2002)), iridu jiziedu wkoll t-tletin (30) gurnata cure period kif spjegat fil-klawzola 5.2 tal-Kuntratt, li b'hekk iwassal ghat-terminu fuq indikat tal-15 ta Frar 2006;

(II) minghajr pregudizzju ghall-paragrafu (e)(I) ta din ir-risposta, lejn l-ahhar ta Jannar 2006 ix-xoghol li kienet obligata taghmel is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata kien tlesta, tant li kif intqal iktar kmieni f'din ir-risposta, fl-1 ta Frar 2006 inhareg il-Final Completion Certificate, u per di piu, sa mill-bidu tas-sena 2006, kien hemm min kien diga beda jokkupa l-appartament tieghu.

(III) minghajr pregudizzju ghall-paragrafi (e)(I) u (e)(II) ta din ir-risposta fir-rigward ta xoghlijiet li l-intimati rikonvenzjonanti jhossu li ghad kellhom isiru sal-ahhar ta Jannar 2006, is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata tixtieq izzid is-segwent:

i. Ix-xoghlijiet li kienu qed isiru dak iz-zmien ma kienux jikkoncernaw ix-xoghlijiet ancillari mnizzla fid-Document D (salv ghall-process ta snagging imsemmi fil-paragrafu (e)(III)(iii) ta din ir-risposta), izda xoghlijiet li kien ghad fadallhom isiru fl-appartamenti individwali responsabbilta tas-sidien individwali;

ii. Jekk fuq ordni tal-Perit imqabba mis-socjeta rikorrenti rikonvenzjonanti inqala xi xoghol wara li sar, dan kien sabiex jigi zgurat li tali xoghol kien konformi mal-ispecificazzjonijiet stipulati fil-Kuntratt - sinjal car li l-Perit mqabba mis-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata ma kienx dispot jaccetta xoghol medjokri jew xoghol li ma kienx sar skond l-imsemmija specificazzjonijiet;

iii. Mill-ahhar ta Jannar 2006 '1 quddiem, kien ghad fadal biss li jigu kkorreguti l-irqaqat, kif solitament isir fil-process ta Post Completion Works, jew snagging - process tipiku f'kull progett ta dan it-tip.

f. Dawk dikjarati fit-tmien paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li l-blokk li fih jinsabu l-appartament u l-garaxx tal-intimati rikonvenzjonanti gie fil-fatt mibni in konformita mal-permessi tal-MEPA (u sal-lum is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata qatt ma giet interpellata mill-istess awtorita sabiex tiehu xi passi sabiex tintlahaq tali konformita) u kien lest ghall-abitazzjoni sad-data tal-hrug tal-Final Completion Certificate (tant illi sa mill-bidu tas-sena 2006, kien hemm min kien diga beda jokkupa l-appartament tieghu, inkluzi, ghandu jigi pprecizat, l-intimati rikonvenzjonanti). Kif diga intqal iktar kmieni f'din ir-risposta, sa dak iz-zmien kien jonqos biss li jsir snagging, process li huwa tipiku f'progetti ta dan it-tip u li minhabba n-natura tieghu jista jsir biss wara li x-xoghlijiet in kwistjoni (f'dan il-kaz ix-xoghlijiet ancillari kollha li kellhom isiru fil-partijiet komuni/pubblici) kienu diga gew ikkompletati;

g. Dawk dikjarati fid-disa paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li x-xoghlijiet kienu tlestew, u, kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza, tali xoghlijiet (inkluzi dawk imsemmija fid-disa paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali) saru skond is-sengha u l-arti u skond l-ispecificazzjonijiet tal-Kuntratt;

h. Dawk dikjarati fl-ghaxar paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li: (i) ghar-ragunijiet suesposti il-Final Completion Certificate kien fil-fatt jirrispekja l-fatt li x-xoghlijiet in kwistjoni kienu gew ikkompletati; u (ii) tali certifikat huwa vinkolanti kontrattwalment fuq il-partijiet;

i. Dawk dikjarati fil-hdax-il paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, stante li jekk kien hemm xoghlijiet li ghad kellhom jigu ffinalizzati wara l-hrug tal-final Completion Certificate, dawn huma jew xoghlijiet li kellhom isiru gewwa l-appartamenti individwali fuq istruzzjonijiet u taht ir-responsabbilta tas-sidien taghhom, jew l-ahhar rezidwi tal-process ta snagging li, kif intqal iktar kmieni f'din ir-risposta rikonvenzjonali, huwa process li inevitabbilment ikollu jghaddi minnu kull progett ta din l-ghamla u ta dan il-volum;

4. Fir-rigward tat-tmax-il paragrafu tar-rikors rikonvenzjonali, kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza r-rapport imhejji mill-Perit ta fiducja tal-intimati rikonvenzjonanti (Dok. "MD2" anness mar-rikors rikonvenzjonali) bl-ebda mod ma juri li x-xoghlijiet ma sarux skond is-sengha u l-arti u to a high standard of workmanship.

Minghajr ebda pregudizzju ghall-paragrafu precedenti, ghall-finijiet ta din ir-risposta, is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata tippreciza s-segwenti:

a. fl-ewwel lok, l-imsemmi Dok. MD2 mhuwiex konsistenti mal-pretensjonijiet imqajjma fir-rikors rikonvenzjonali, izda bil-kuntrarju jsahhah id-difiza mqajjma mis-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata li fiz-zmien meta nhareg il-Final completion Certificate x-xoghlijiet ancillari mnizzla fid-Document D kienu gew ikkompletati skond l-ispecificazzjonijiet tal-Kuntratt. Dan ghaliex, kif ampjament spjegat fil-paragrafi (e), (f) u (i) ta din ir-risposta (cioe illi l-process ta snagging jigi ttrattat wara li x-xoghlijiet ikunu ddikjarati kompluti), wara dak iz-zmien li fih inhareg il-Final Completion Certificate kull ma kien ghad fadallu jsir kien il-process ta snagging, u, kif jirrizulta b'mod car mill-imsemmi Dok. MD2, il-lista ta "xoghlijiet" li allegatament ma gewx ikkompletati mis-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata mhuma xejn hlief snags, cioe korrezzjonijiet ta irqaqat fix-xoghlijiet (liema korrezzjonijiet tlestew wara l-hrug tal-Final Completion Certificate kif solitament isir);



b. fit-tieni lok, tant id-dikjarazzjoni tal-Perit ta fiducja nkarigat mill-intimati rikonvenzjonanti (u partikolarment fejn jistqarr li "the apartment, the garage and their relative common parts as fit for habitation and use respectively") hija minghajr fundament li, kif spjegat fil-paragrafu (f) ta din ir-risposta, sa mill-bidu tas-sena 2006, u cioe ghaxar xhur qabel id-data tad-Dok. MD2, kien hemm min kien diga beda jokkupa l-appartament tieghu, inkluzi, kif gie pprecizat, l-intimati rikonvenzjonanti li kienu hatru l-imsemmi Perit sabiex jipprepara d-Dok. MD2;

c. fit-tielet lok, irid jigi pprecizat illi parti sostanzjali tad-Dok. MD2 tikkonsisti f'talbiet li jinharu: certifikati fuq l-aperturi tal-aluminju, il-poggamani tal-gallariji u l-materjal li ntuza biex jinhadmu, u x-xoghol fuq il-faccata ta wara (ghal dawk li huma xoghlijiet li saru fl-appartament tal-intimati rikonvenzjonanti); u certifikati fuq ic-cirkolazzjoni tal-arja fil-garaxx u fuq is-standby generator (ghal dawk li huma xoghlijiet li saru fil-partijiet komuni). Is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata ma ghandha l-ebda obbligu skond il-Kuntratt li tohrog tali certifikati, u huwa ghalhekk li dawn it-talbiet gew michuda mis-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata. Il-kumpliment tal-punti msemmija fid-Dok. MD2 jirreferu ghal snags (ara paragrafi (e), (f), (i) u 4(a) ta din ir-risposta) li kif indikat fil-paragrafu precedenti gew indirizzati wara l-hrug tal-Final Completion Certificate. Ghal kull buon fini, is-socjeta rikorrenti rikonvenzjonata tippreciza illi parti sostanzjali ta dawn is-snags gew irraportati wara li l-blokk li fih jinsabu l-appartament u l-garaxx tal-intimati rikonvenzjonanti gie mghoddi lill-amministraturi appuntati mir-residenti tal-blokk permezz tal-handover tas-7 ta Marzu 2006, u fil-fatt l-imsemmija snags ma jidhrux fil-condition report tat-13 ta Frar 2006 (li ghalih issir referenza fid-Dok-MD2) imhejji mill-istess Perit li hejja d-Dok. MD2.

Ghaldaqstant, it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess intimati rikonvenzjonanti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat illi originarjament din il-kawza kienet qeghda tinstema flimkien mar-rikors 240/2007, fl-ismijiet Townsquare Sliema Limited vs Riccardo Greco et, u li bi ftehim bejn il-partijiet, il-provi taz-zewg kawzi kienu qeghdin jingabru f'daqqa. Eventwalment dik il-kawza giet ceduta, fl-10 ta Marzu, 2015, peress li l-kontendenti f'dik il-kawza waslu f'arrangement ta' transazzjoni bejniethom. Ghalhekk din il-Qorti permezz ta digriet tas-16 ta Mejju, 2016, laqghet it-talba tal-konvenut li jigu allegati l-atti ta dik il-kawza ma' dik odjerna;

Rat l-atti, rapporti peritali u n-noti ta sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

## Ikkunsidrat

Illi permezz ta din il-kawza, s-socjeta attrici Townsquare Sliema Limited qeghda titlob minghand il-konvenuti konjugi Difesa, il-hlas tal-bilanc tal-prezz fl-ammont ta Lm20,400, (ekwivalenti ghal €47,519.22) ghall-bejgh t'appartament numru 116, Residence 1, Townsquare Seafront, Qui Si Sana, Sliema u garaxx numru 20, sottostanti l-imsemmi appartament, skond il-klawsola 4.1.3(b) tal-kuntratt (fol. 4 et seq. tal-process) ta bejgh datat 7 ta Lulju, 2004. Is-socjeta attrici tikkontendi illi l-“Final Completion Certificate” gie debitament notifikat lill-intimati fl-1 ta Frar, 2006 (fol. 45) u li ghalhekk il-bilanc pretiz minnha kellu jithallas fi zmien tletin jum min-notifika tieghu. Tghid ukoll li l-agir tal-konvenuti jikkostitwixxi l-ksur tal-kuntratt. Ghalhekk titlob il-hlas tal-bilanc, flimkien mal-imghax ai termini tal-klawsola 4.2 tal-kuntratt, oltre l-ispejjez.

Il-konvenuti laqghu ghall-pretensjonijiet attrici billi jghidu illi m'ghandhom jaghtu ebda bilanc lis-socjeta attrici, peress illi l-bejgh tal-appartament kien jinkludi wkoll appalt ta xoghlijiet li kellhom jigu ezegwiti sal-15 ta Jannar, 2006, skond lista ta specifikkazzjonijiet Dok. “D” (fol. 65), annessa mal-istess kuntratt ta bejgh. Dawn ix-xoghlijiet jew ma gewx kompletati jew ma sarux “to a high standard of workmanship and in terms of local building custom” u dan skond certifikat (fol. 66 et seq. tal-process) mahrug mill-arkitett Tancred Mifsud inkarigat minnhom. Ghalhekk skond il-konvenuti, il-“Final Completion Certificate” inhareg b'mod abuziv, peress li ma jirriflettix is-sitwazzjoni reali ta meta nhareg.

Inoltre l-konvenuti jressqu kontro-talba kemm ghall-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet li ma sarux sew, kif ukoll ghall-hlas ta penali ta Lm100 kuljum hekk kif kontemplata fl-istess kuntratt, bhala dewmien fl-ezekuzzjoni tal-appalt “to a high standard of workmanship”, u ghall-kancellament tal-ipoteki gravanti l-fond in kwistjoni.

Is-socjeta rikonvenzjonata permezz tar-risposta taghha tichad il-pretensjonijiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti peress li tghid li (i) l-azzjoni intentata mill-konvenuti mhix permessa fil-ligi; (ii) il-konvenuti kellhom jew jirrifjutaw l-appartament, jew jitolbu riduzzjoni fil-prezz fil-mument tal-konsenja u li fin-nuqqas huwa meqjus li rrinunzjaw

ghal dan id-dritt; (iii) il-“Final Completion Certificate” huwa vinkolanti kuntrattwalment bejn il-partijiet u mhux suggett għall-iskrutinju tal-Qorti; (iv) hija wettqet x-xoghlijiet li obligat ruhha li taghmel, skond kif kienet obligata; (v) ix-xoghlijiet in kwistjoni kellhom jitwettqu sal 15 ta Frar, 2006 u mhux sal-15 ta Jannar, 2006, liema xoghlijiet tlestew sal-ahhar ta Jannar, 2006, kif rifless fil-“Final Completion Certificate” u saru “to a high standard of workmanship” skond il-kuntratt; u (vi) in-nuqqas ta hlas ta bilanc ta prezz u l-interessi m’ghandhomx jintrabtu ma kwistjonijiet ohra hekk kif jittantaw li jaghmlu l-konvenuti.

Ghandu jinghad mal-ewwel illi kemm il-pretensjonijiet attrici, kif ukoll dawk tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma msejsa fuq il-kuntratt ta bejgh tas-7 ta Lulju, 2004, fl-atti tan-Nutar Joseph Abela. Huma meqjusa relevanti kemm il-klawsola 4.1.3b, kif ukoll 5.2 tal-kuntratt (fol. 25 u 26) li jipprovdu illi:

4.1.3b. The sum of Lm20,400 (twenty thousand four hundred Maltese liri) (the Balance) shall be paid by the Purchaser who promises and undertakes to make such payment within thirty days from the date of service on the Purchaser of the Final Completion Certificate mentioned in Clause five point two (5.2) of this deed.

5.2 The Vendor promises and undertakes to execute and complete the Ancillary Works in accordance with and to the extent of the specifications shown on the Document annexed to this deed as Document ‘D’ to a high standard of workmanship and in terms of local building custom by not later than forty two (42) months from the fifteenth day of July of the year two thousand and two (15/7/2002) and the parties agree that the Ancillary Works shall be considered ready when the Architect issues a completion certificate under his signature and professional responsibility certifying that the Ancillary Works have been completed in terms of this deed and the completion date shall be the date indicated as such on the certificate - hereinafter called “the Final Completion Certificate”. The Vendor Company accepts that should it delay in completion of the said Ancillary Works, and thus exceed the period herein stated, it agrees to pay the Purchasers the sum of one hundred Malta liri (Lm100) per day for each day of default, following the termination of a thirty (30) day cure period and this for mere delay and without the need of any other formality, judicial or otherwise.

Għalkemm tressqet xhieda voluminuza tal-kuntratturi li wettqu x-xoghlijiet fil-blokka in kwistjoni, kif ukoll ta dawk li ssupervizjonaw l-istess xoghlijiet, ser issir referenza għall-fatti saljenti rizultanti mill-provi mressqa. Id-dizgwid bejn il-kontendenti fil-kawza jitratta principalment il-“Final Completion Certificate”, mahrug mill-perit Martin Xuereb għas-socjeta attrici, li fih jinghad:

I, the undersigned architect and civil engineer hereby certify that the block of apartments known as Residence One of the Townsquare Seafront Project, has been built in compliance with MEPA permit PA 03404/02 and that it is now ready for occupation, since all ancillary works to the public areas have been completed.

Fix-xhieda tieghu (fol. 315) l-istess perit Xuereb jispjega li b'dan ic-certifikat huwa ried ifisser li x-xoghlijiet kollha kienu twettqu u li l-post kien abitabbli, minkejja li kien hemm lista ta snags (lista ta xoghlijiet ta tiswija jew irfinituri) li kellhom jitwettqu.

Min-naha tieghu l-perit inkarigat mill-konvenut, Tancred Mifsud, hareg zewg rapporti relatati mal-propjeta in kwistjoni, l-ewwel wiehed datat 13 ta Frar, 2006 (fol. 297 et seq. tal-process), fejn jinghad minnu: "I certify that the apartment is still not fit for habitation since there is a snag list pending related to works in the common parts and remedial works to be carried out in the apartment." Filwaqt li fit-tieni rapport datat 11 ta' Ottubru, 2006, wara li jerga jelenka lista ta affarijiet li ma jitqisux accettabbli peress li ma jirriflettux dak li kien miftiehem fil-kuntratt jew nuqqasijiet fix-xoghlijiet li ma sarux kif titlob is-sengha u l-arti, jghid li fil-fehma tieghu, minhabba din l-isnag list, l-appartament u l-garaxx mhumiex "fit for habitation and use respectively" (fol. 68). Fix-xhieda tieghu (fol. 353 et seq. tal-process) il-perit Mifsud jghid ukoll li minhabba l-fatt li hemm numru ta kundizzjonijiet fil-permess 3404/2002 mahrug, relatat mal-izvilupp in kwistjoni, li mhumiex onorati, dan iwassal ghall-konsegwenza li ma jistax jinhareg il-Final Block Compliance Certificate mill-Awtorita ta Malta ghall-Ambjent u l-lppjanar (MEPA). Tigi citata l-kundizzjoni numru 12 tal-permess (fol. 884) fejn jinghad li l-izvilupp li fuqu nhareg il-permess, ma jistax jintuza sakemm ma jkunx inhareg il-Final Compliance (Completion) Certificate (fol. 617 et seq. tal-process). L-istess perit jesebixxi ritratti sabiex isostni d-difetti u l-problemi riskontrati minnu fil-propjeta in kwistjoni. Dawn l-istess difetti u problemi jinsabu elenkati fl-affidavit (fol. 481) tal-konvenut. Difesa in kontro-ezami jixhed li dahal joqghod fl-appartament ghall-habta ta Mejju, 2006, wara li nhareg ic-certifikat tal-perit Xuereb u li f'dak iz-zmien kien ghad hemm il-kuntratturi tal-izviluppatur jahdmu fil-parti tal-komun tal-Blokk.

In-nuqqas fl-osservazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-permess tal-izvilupp tal-blokk in kwistjoni jinsab ikkonfermat mill-ufficjal ghall-infurzar fi hdan il-MEPA, Joseph Agius.

Fix-xhieda tieghu (fol. 400), huwa jispjega li l-izviluppatur naqas milli josserva kundizzjonijiet partikolari fosthom li s-servizzi fuq il-bejt kellhom jigu skrinjati u ma joghlew x aktar minn 1.4 metri u li kellha ssir giebja tal-volum li tilqa l-ilma tax-xita skond l-arja tal-bejt tal-blokka in kwistjoni. Ix-xhud jispjega wkoll li ghalkemm inhargu l-compliance certificates ghall-appartamenti b'mod individwali, sabiex jinghataw id-dawl u l-ilma, il-Final Compliance Certificate tal-blokk qatt ma nhareg peress li qatt ma ntalab (fol. 414 et seq. tal-process). Jispjega wkoll li ghalkemm kundizzjoni fil-permess tghid li suppost ma jistax jintuza l-bini, minhabba li ma harigx il-Final Compliance Certificate, effettivament din il-kundizzjoni qatt ma giet infurzata minnu fuq blokk residenzjali, jew imponew lir-residenti ma jabitawx l-appartamenti. Mill-atti jirrizulta wkoll li sussegwentement, ghalkemm il-konvenut fil-mori tal-proceduri, talab il-hrug ta dan ic-certifikat (fol. 484), il-MEPA fit-2 ta Novembru, 2010 (fol. 488), irrifjutat l-applikazzjoni, proprju peress li kien hemm nuqqas ta' osservazzjoni tal-kundizzjonijiet numru 4 u 13(q) fil-permess numru PA3404/02. In kontro-ezami (fol. 745 et seq. tal-process) Joseph Agius jispjega, li hija policy tal-MEPA illi r-residential units jinghataw Compliance Certificates individwalment, li f'dan il-kaz inhargu kemm ghall-appartamenti individwali, kif ukoll ghall-common areas ta Townsquare. Jghid ukoll li l-Blokka ta Townsquare in kwistjoni mhix milquta bl-ebda ordni ta infurzar u li fiz-zmien in kwistjoni, qabel is-sena 2012, rari kien jintalab il-Final Compliance Certificate, u li fil-progetti li kien jiehu hsieb hu, qatt ma nhareg dan il-compliance certificate (fol. 762).

Ghalkemm il-perit tas-socjeta attrici jikkoncedi li huwa qatt ma kien applika ghal Final Block Compliance Certificate, peress li lanqas kien jaf bl-ezistenza tieghu (fol. 434 et seq. tal-process), huwa jishaq, li ma jafx bi zviluppi tal-istess portata fejn inhareg tali certifikat u li ladarba kien hemm il-compliance certificates l-ohra (tal-appartamenti individwali u tal-komun), lanqas kien hemm bzonn dan ic-certifikat. Huwa jiddistingwi wkoll bejn il-Block Compliance Certificate li jinhareg mill-MEPA u Certificate of Works mahrug minnu. Jishaq li l-MEPA tohrog numru ta kundizzjonijiet standard, li mhux dejjem jigu attwati, izda l-MEPA xorta tohrog il-compliance certificates sabiex jinghata d-dawl u l-ilma. Kien ghalhekk li hass li kien f'posizzjoni li johrog l-ittra tieghu tat-2 ta Frar, 2006. Din ix-xhieda tinsab konfermata mill-perit Nicholas Bianchi li kien jahdem mal-istess perit Xuereb u li kien inkarigat jissorvelja x-xoghlijiet fuq is-

sit in kwistjoni. Jghid ukoll li l-Compliance Certificate li kellhom kienet tal-komun u tal-basement (apparti ta numru ta' appartamenti ohra li kienu hadu hsieb bhala ufficju).

Ir-rapprezentant tas-socjeta attrici, Michael Soler, fix-xhieda tieghu jishaq li l-post kien lest fiz-zmien imwieghed, filwaqt li l-uniku affarijiet pendenti kienu s-snagging. Rigward il-giebja jghid li applikaw ghal permess sabiex din tigi rafforzata u utilizzata, u fil-fatt jesebixxi kopja ta permess li nhareg f'dan is-sens (fol. 503), filwaqt li l-iscreening fuq il-bejt kien qieghed jinbena fl-gholi ta 1.4 metri (fol. 496 et seq. tal-process). Madankollu Joseph Agius in rapprezentanza tal-MEPA jghid li minhabba xi nuqqasijiet fl-osservazzjoni tal-istess kundizzjonijiet, il-Final Block Compliance Certificate, xorta ma jistax jinhareg.

Minhabba l-posizzjonijiet opposti mehuda mill-partijiet fuq materja teknika bhalma huwa permess mahrug mill-MEPA, hija meqjusa bhala prova importanti l-perizja li saret mill-perit tekniku appuntat mill-Qorti, kif ukoll dik tal-periti addizzjonali. Permezz tar-rapport (fol. 801 et seq. tal-process) tieghu, l-ewwel perit, Valerio Schembri, wara li jaghmel taqsira tal-fatti rizultanti mill-provi u jiehu konjizzjoni wkoll tal-kundizzjonijiet qabel citati, fil-kuntratt ta bejgh bejn il-kontendenti fil-kawza, jikkunsidra s-segwenti:

iii. Hija l-umli opinjoni ta l-esponent illi l-final completion certificate li jissemma fil-klawsoli suespost huwa direttament konness max-xoghlijiet ancillari li jissemmew f'Dok. D u xejn izjed.

iv. Tali certifikat esebit TL2 mar-rikors tas-socjeta attrici, nhareg mill-abbli kollega l-AIC Martin Xuereb nhar l-01 ta Frar, 2006 u cioe d'entro t-thirty day cure period li jesigi l-ftehim.

...

viii L-esponent fil-konsiderazzjonijiet tieghu supra u fil-konkluzjonijiet ta dan ir-rapport jezamina bir-reqqa l-lanjanzi elenkati fir-rapporti tal-AIC Tancred Mifsud ex-parte ghall-intimati u jaghti l-opinjoni tieghu fir-rigward. F'dan l-istadju jinghad biss madanakollu illi meta wiehed jezamina dak li jghidu l-istess lanjanzi jasal jikkonkludi li dan l-elenku huwa snag list u cioe lista ta affarijiet pendenti li kien jenhtieg isir sabiex ix-xoghol ikun kompletat fid-dettal tieghu.

Dawn il-konsiderazzjonijiet, fost ohrajn, wasslu lill-perit tal-Qorti sabiex jikkonkludi fir-rigward tal-Final Completion Certificate illi:

27. Permezz tal-klawsola numru 4.1.3, il-bilanc tas-somma li qed titlob permezz ta dawn il-kawzi s-socjeta rikorrenti kien marbut mal-hrug tal-Final

Completion Certificate msemmi fil-klawsola 5.2 tal-istess kuntratt. Mill-istess kawsola 5.2 jirrizulta illi l-perit tal-progett kellu johrog il-Final Completion Certificate galadarba x-xoghlijiet elenkati f'Dok. D anness mal-istess kuntratt ikunu lesti. Jirrizulta illi l-AIC Martin Xuereb inkarigat mill-progett ghan-nom tas-socjeta attrici hareg l-istess certifikat datat 1 ta Frar 2006 esebit TL2 d'entro l-cure period elenkat fil-kuntratt. Minn naha tieghu l-AIC Tancred Mifsud hareg numru ta rapport li jibdew mit-13 ta Frar 2006 fejn gew elenkati numru ta lanjanzi li kienu qed jilmentaw minnhom Difesa u Greco. Hija l-umli opinjoni ta l-esponent illi dawn il-lanjanzi ma kienu xejn hlief snags, haga normali f'kull progett speċjalment meta jkun wiehed kbir bhal dak mertu tal-kawza. Ghaldaqstant ghal dak li jirrigwarda l-ancillary works l-esponent ihoss illi b'mod tekniku wiehed jista jghid li x-xogholijiet kienu tlestew u l-completion certificate setgha johrog ghal dak li jirrigwarda x-xoghlijiet elenkati f'Dok. D anness mal-kuntratt. Dwar il-kwistjoni tal-final block compliance tal-MEPA l-esponent jirrileva illi hekk kif jirrizulta mill-provi senjatament mix-xhieda tal-enforcement officer Joe Agius dan ma setghax jinhareg stante li kien hemm xi kundizzjonijiet li ma gewx osservati. Madanakollu salv kull provvediment legali li jidrilha xieraq u opportun din l-Onorabbli Qorti l-esponent huwa ta l-umli opinjoni illi l-Final Completion Certificate kif teknikament interpretat mill-kuntratt ta bejgh kien qed jirreferi direttament ghax-xogholijiet elenkat fuq Dok D anness mal-kuntratt u xejn izjed. (enfasi mizjud minn din il-Qorti)

Dawn il-konkluzjonijiet jinsabu kkonfermati fir-rapport ((fol. 971 et seq. tal-process) tal-periti addizzjonali in kwantu jinghad minnhom is-segwent:

4.03.2 ... l-esponenti jaqblu mal-konsiderazzjonijiet li ghamel il-Perit Valerio Schembri f'punti xi u xii f'pagna 27 tar-relazzjoni tieghu w jsostnu illi a volja kien ghad hemm certi nuqqasijiet f'xi parti mill-blokk ta appartamenti u allura ma setax jinhareg Final Completion Certificate fil-konfront tal-progett shih, kienu nhargu dawk il-Partial Compliance Certificates fir-rigward tal-appartament proprjetà tal-konvenuti u fil-partijiet komuni tal-blokk li b'hekk setghu jintuzaw bhala residenza....

4.04.2 Dwar il-fatt jekk il-lista pprezentata mill-konvenuti ghandiex titqies bhala snag list, l-esponenti jaqblu mal-fehma tal-Perit Valerio Schembri ghaliex fil-fatt hekk hi, xoghlijiet pendenti jikkonsistu f'kostruzzjoni jew installazzjonijiet tas-servizzi jew inkella finishes mhux kompletati waqt li fil-fehma taghhom is-snag list tindirizza xogholijiet korrettivi fuq xogholijiet diga kompletati. ...

4.04.4 Dwar il-Final Completion Certificate, l-esponenti jirreferu ghall-fatt li fil-konfront tal-konvenuti, il-hrug jew le ta dan ic-certifikat ma jaffettwa bl-ebda mod lill-konvenuti peress illi fil-konfront taghhom u tal-fond taghhom inhareg Partial Compliance Certificate li kien ukoll validu ghall-partijiet komuni. Jekk kien hemm xi nuqqasijiet pendent sabiex l-awtorità tohrog dan ic-certifikat dan kien aktar jaffettwa lis-socjetà attrici li baqet proprjetarja tal-istess partijiet komuni u l-arja sovrastanti l-blokk. Barra minn hekk, il-konvenuti qed jilmentaw li l-Completion Certificate m'ghandux mis-sewwa u ma jikkontestawx li dan il-Completion Certificate fil-fatt inhareg skont it-termini

tal-kuntratt (li jispecifica terminu ta 30 jum min-notifika tal-Final Completion Certificate.

...

4.07.3 Fir-rigward tas-suespost l-esponenti jaqblu mar-ragunament tal-abbli kollega taghhom u huma tal-fehma illi l-bilanc stipulat fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti huwa dovut lis-socjeta attrici w ghandu jigi mhallas mill-konvenuti. (enfasi mizjud minn din il-Qorti)

L-istess periti addizzjonali filwaqt li jiddistingwu bejn dak li huwa completion minn dak li jissejjah bhala compliance, jishqu fuq il-konkluzjonijiet taghhom fl-eskussjoni serrata li saritilhom li l-pendenzi kienu “snags jew corrections to works which aren’t finished or aren’t done properly” u mhux xoghlijiet ta natura strutturali. Inoltre fuq mistoqsijiet maghmula minn din il-Qorti dwar in-nuqqas tal-Final Compliance Certificate, tal-Blokka, jinghad hekk minnhom:

Qorti: Dik tinfluwixxi fuq id-dritt ta min ikollu l-proprjeta biex jittrasferieh jekk irid?

Perit Saliba: Din tinfluwixxi fuq il-komun, fuq l-amministrazzjoni, ma tinfluwixxix fuq l-appartament per se...

Qorti: Dan il-Block Compliance if it is not issued x'inhuma s-sanzjonijiet allura?

Xhud: Ikun hemm l-enforcement fuq dik il-parti partikolari.

Qorti: Biss.

Xhud: Izgur.

Qorti: Ma jolqtux il-blokka kollha bl-appartamenti b'kollox.

Xhud: Le dik kienu biddluha Sur Imhalef snin ilu kienu biddluha dik l-istorja ghax dik kienet qed tippenalizza hafna nies.

Qorti: U dik tkun a karigu ta min hu sid imbaghad tal-blokka.

Perit Saliba: Tal-amministrazzjoni imbaghad.

Qorti: Tal-amministrazzjoni jekk zammiex il-venditur.

Xhud: Biss illum hemm il-fakulta li taghmel fra virgolette sanzjonar taghha against paying of a fine.

Qorti: Bir-regolamenti li hargu issa hux hekk tat-2016.

Xhud: Ezattament.

Din il-Qorti, wara li qieset kollox, ma tara ebda raguni sabiex tiddistakka ruhha mill-konkluzjonijiet milhuqa mill-periti teknici appuntati minnha. Wara kollox, f'materja ta prova peritali, l-insenjament gurisprudenzjali huwa fis-sens li, ghalkemm ir-rapport tekniku huwa kontrollabbli mill-gudikant bhal kull prova ohra, u l-Qorti mhix tenuta li taccetta l-konkluzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha, il giudizjo dell'arte kif espress mill-perit tekniku ma ghandhux jigi skartat sakemm ma jkunx jidher sodisfacement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-komplex kollu tac-cirkostanzi rragjonevoli. Il-Qorti ma ghandhiex tiskarta il-konkluzjonijiet tal-espert, speccjalment



fuq materja purament teknika, b' mod legger jew kapricciuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha ghandha tkun "informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika" (**Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat**, App (1967) Vol.LI.I.390; u **Philip Grima vs Carmelo Mamo**, App 29/05/1998).

Filwaqt li din il-Qorti, thaddan dawn l-istess principji, minn ezami tal-provi kollha, nkluz ir-rapporti peritali, thoss li l-konkluzjonijiet tal-periti teknici fil-kaz odjern ghandhom jigu applikati f'dak li ghandu x'jaqsam mat-talbiet attrici u ghalhekk taghmilhom taghha. Dan mhux biss peress li f'dak li jirrigwarda l-aspett tekniku il-periti addizzjonali waslu ghall-istess konkluzjoni tal-ewwel perit tekniku, u cioe li fil-kaz odjern irrizultalhom li xoghljiet pattwiti kienu ezegwiti fiz-zmien miftiehem u kull ma kien jonqos kienu l-isnags jew l-irfinar tax-xoghljiet, izda wkoll f'dak li jirrigwarda l-aspett legali fis-sens li meta l-partijiet ikkuntrattaw illi : "when the Architect issues a completion certificate under his signature and professional responsibility certifying that the Ancillary Works have been completed in terms of this deed and the completion date shall be the date indicated as such on the certificate - hereinafter called "the Final Completion Certificate" – huma ma kenux bl-ebda mod qeghdin jirreferu ghall-Final Compliance Certificate, tal-Blokka. Din il-posizzjoni hija msahha mill-fatt li l-klawsola 1.18 tal-kuntratt tispecifica li ghall-fini tal-kuntratt "Architect" tfisser perit Martin Xuereb, jew perit iehor nominat mis-socjetà attrici. Dan ifisser li kien jispetta proprju lill-perit Martin Xuereb, sabiex johrog il-Final Completion Certificate, li jiddikjara x-xoghljiet mahsuba fl-istess kuntratt bhala ezegwiti fit-termini tal-kuntratt u mhux li l-MEPA tohrog Final Compliance Certificate (ghall-fini tal-kuntratt).

Dan jinghad b'rispett ghall-fatt li, in materja ta kuntratti, l-principju baziku jibqa dak ta "pacta sunt servanda", li huwa applikabbli ghall-kaz in ezami. Dan in kwantu l-kuntratt ghandu sahha ta ligi ghal dawk li jaghmluh (artikolu 992(1) tal-Kodici Civili) u ma jistax jigi mhassar hlief bil-kunsens ta xulxin jew ghal ragunijiet mill-ligi maghrufa (artikolu 992(2) tal- Kodici Civili). Inoltre hu mistenni li dan jigi esegwit bil-bona fidi u in effetti jobbliga mhux biss ghal dak li jinghad fih izda ukoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi (artikolu 993 tal-Kap. 16).

Hawnhekk issir referenza għall-gurisprudenza estensiva, fir-rigward. Kif jingħad fid-decizjoni fl-ismijiet **Edward Rizzo noe vs Lt. Col. Charles E. Dawson noe**, App 15/05/1953, "il-klawsoli stampati f'kuntratt għandhom jigu mogħtija l-forza li għandhom il-kliem tagħhom mill-aspett guridiku".

F'sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta Novembru 1997, fl-ismijiet **Eric Schembri et noe vs Lewis Baldacchino**, ingħad:

Fil-fehma tal-Qorti, il-qofol u l-pedament ta kull liġi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza soċjali bbażata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – ċjoe' ir-rationalis principium huwa li pacta sunt servanda.

Sentenza ohra ta din il-Qorti (diversament preseduta) fl-ismijiet **Salvu Fenech et vs Malta Dairy Products Limited et** deciza 30 ta' Ottubru 2003, ittenni l-prinċipju fir-rigward:

Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettati u li hi l-volonta tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda." (A.C. 5 ta Ottubru 1998 – "**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines**").

Illi tkompli tgħid din is-sentenza ta l-Onorabbli Qorti ta l-Appell hawn appena citata li:- "Illi l-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu" (Vol. XXXIV, P. III., p.746).

Illi inoltre ġie decizjoni illi "il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bżonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "**Beacom vs Spiteri Staines**" – ibid; "**Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni**" – P.A. (RCP) 12 ta Lulju 2001; "**Anton Spiteri vs Alfred Borg**" – P.A. (RCP) 30 ta Novembru 2000; "**Emanuel Schembri vs Leonard Ellul**" – P.A. (RCP) 30 t'Ottubru 2001)....

Illi dan iwassal għall-prinċipju ieħor stabbilit li jirritjeni li l-kuntratti għandhom jigu esegwiti in 'bona fede' u li jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, izda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni. ("**Joseph Francis Depares nomine vs John o'Dea nomine**" – A.C. – 25 ta Ġunju 1996).

Illi l-konsegwenza ta kull ftehim għalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jagħmlu sens (jekk jista jkun buon sens) u l-kuntratti għandhom ikunu nterpretati in bona fede ("**Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et**" – P.A. (WG) 30 ta April 1987)."

Hekk ukoll, fil-fehma tal-Qorti, f'dan il-kaz jirrizulta car li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-hlas tal-bilanc kellu jsir mal-hrug tal-Final Completion Certificate tal-perit inkarigat mis-socjeta attrici, f'dan il-kaz il-perit Martin Xuereb, ladarba jiccertifika li x-xoghlijiet miftehma bejn il-partijiet kienu ezegwiti, kif mahsub mill-kuntratt tas-7 ta Lulju, 2004. Ghalhekk meta l-perit tas-socjeta attrici fl-1 ta Frar, 2006, hareg il-Final Completion Certificate, hemm skatta l-obbligu tal-konvenuti li jhallsu l-bilanc pretiz ta Lm20,400 fi zmien tletin gurnata.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tikkonkludi li t-talbiet attrici ghall-hlas tal-bilanc pretiz jimmeritaw li jintlaqghu peress li l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fir-rigward ma jirrizultawx misthoqqa.

In-nuqqas tal-konvenuti li jhallsu l-bilanc fil-waqt opportun, iwassal sabiex dawn jinkorru wkoll il-hlas tal-imghax relativ. Huwa ritenut li l-imghax f'dan il-kaz ghandu jibda jiddekorri fuq il-kapital, mis-16 ta Frar, 2007, id-data tal-prezentata tar-rikors guramentat (art. 1141(2) Kap. 16) u jibqa ghaddej sal-gurnata tal-hlas effettiv.

Imiss li tigi trattata il-kontrotalba tal-konvenuti. L-ewwel ser tigi trattata t-talba ghall-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet li l-konvenuti jishqu li ma sarux sew, da parti tas-socjeta Townsquare Sliema Limited.

In kwantu s-socjeta attrici rikonvenzjonata tecepixxi illi l-azzjoni intentata mill-konvenuti rikonvenzjonanti mhix permessa fil-ligi, meta l-Qorti tqis il-kriterji ta rikonvenzjoni taht l-artikolu 376 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta Malta), ma ssib xejn x'ticcensura fl-azzjoni rikonvenzjonali. L-artikolu 396 tal-Kap. 12 jipprovdi:

396. Fil-kawzi, l-konvenut jista jagħmel kontro-talba kontra l-attur, basta li din il-kontro-talba tkun konnessa mat-talba tal-attur kif sejjer jingħad hawn taħt:
- (a) meta l-kontro-talba tal-konvenut tkun ġejja mill-istess fatt, jew mill-istess kuntratt jew titolu li minnu tkun ġejja t-talba tal-attur; jew
  - (b) meta l-iskop tal-kontro-talba tal-konvenut huwa li jpaċi l-kreditu mitlub mill-attur, jew li b'kull mod ieħor igib fix-xejn l-azzjoni tal-attur jew li jimpedixxi l-effetti tagħha (sottolinjar mizjud)

Certament il-kontro-talba tal-konvenuti hija konnessa mat-talba mressqa mis-socjeta attrici peress li hija msejsa fuq l-istess kuntratt, kif ukoll permezz taghha, l-konvenuti qeghdin jittantaw ixejjnu l-azzjoni attrici. Ghalhekk ma tqisx l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta attrici rikonvenzjonata bhala misthoqqa.

In kwantu s-socjeta rikonvenzjonata tressaq l-eccezzjoni preliminari ohra, li l-konvenuti kellhom jew jirrifjutaw l-appartament, jew jitolbu riduzzjoni fil-prezz fil-mument tal-konsenja u li fin-nuqqas huwa meqjus li rrinunzjaw ghal dan id-dritt, huwa mifhum li hija qeghda tattakka ir-ritwalita tal-proceduri rikonvenzjonali, billi skond l-istess socjeta, d-drittijiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti huma cirkoskritti mill-ligi billi dawn kellhom jew jagixxu ghar-rexissjoni tal-kuntratt permezz tal-actio redhibitoria jew li jittentaw azzjoni sabiex jkun hemm riduzzjoni fil-prezz imhallas u rifuzjoni tad-differenza permezz tal-actio aestimatoria.

Madankollu wiehed irid jikkonsidra jekk il-kuntratt tas-7 ta Lulju, 2004, hux wiehed ta bejgh sic et simpliciter, peress li fih hemm ukoll ikkontemplat sezzjoni intitolata "Completion of Ancillary Works", fejn is-socjeta attrici bhala l-venditrici fuq il-kuntratt intrabtet ukoll li twettaq ix-xoghlijiet, hekk kif elenkati fid-Dokument "D" anness mal-istess kuntratt. Minn ezami tal-elenku f'dan id-Dokument jirrizulta bl-aktar mod car li dan il-kuntratt pubbliku kien jinkludi fih ftehim t'appalt.

F'dan il-kaz jirrizulta li l-konvenuti xtraw il-proprjeta taghhom tale quale fl-istat ta gebel u saqaf, f'Lulju tas-sena 2004, b'dan illi x-xoghlijiet ikkontemplati fid-dokument anness mal-kuntratt, imsemmi qabel, kellhom jitwettqu sal-15 ta Jannar 2006. Meta wiehed iqis il-cure period ta tletin gurnata, dan iwassal ghal estensjoni asl-15 ta Frar, 2006. Il-pretensjonijiet tal-konvenuti ta inadempjenza kuntrattwali jiccentraw proprju fuq dawn ix-xoghlijiet li saru wara l-kuntratt ta bejgh. Il-fatt li x-xoghlijiet twettqu wara l-kuntratt ta bejgh jirrizulta ampjament, mhux biss mix-xhieda tal-konvenut Mario Difesa, u mix-xhieda moghtija mill-istess kuntratturi (fol. 138), izda wkoll mid-dokumenti prodotti mill-istess socjeta attrici (fol. 206, fol. 208, fol. 192 et seq. tal-process) u mill-perit taghha, fejn jirrizulta ndubbjament li x-xoghlijiet in kontestazzjoni gew ezegwiti bejn l-ahhar tas-sena 2004 u l-bidu tas-sena 2006 (fol. 287 et seq. tal-process).

Ghalhekk, fil-verita il-Qorti ma tarax mertu fit-tieni eccezzjoni mressqa mis-socjeta attrici rikonvenzjonata, ladarba l-kontro-talba in ezami hija msejsa fuq l-indempjenza kuntrattwali da parti tal-istess socjeta attrici li twettaq ix-xoghlijiet miftehema mal-konvenuti li kellhom jigu ezegwiti wara l-kuntratt ta bejgh, f'forma ta appalt u mhux relatata ma xi difett fil-binja naxxenti mill-kuntratt ta bejgh, kif ukoll ghal penali konsegwenzjali ghall-istess inadempjenza kuntrattwali. (Ara dwar din id-distinzjoni sentenza ta din il-Qorti tas-26 ta Marzu, 2015 fl-ismijiet **Perit Andrè Pizzuto vs G.A. Investments Limited et**). Ladarba l-inadempjenza kuntrattwali pretiza, hija naxxenti minn kundizzjoni li kellha tigi ottemprata mis-socjeta attrici wara l-kuntratt ta bejgh permezz tal-appalt miftiehem, isegwi li lanqas it-tieni eccezzjoni tas-socjeta rikonvenuta ma timmerita li tintlaqa'. Ghalhekk fil-fehma ta din il-Qorti, r-referenza li ssir fin-nota tas-socjeta attrici rikonvenzjonata dwar l-applikabilita tal-artikolu 1390 tal-Kodici Civili u l-gurisprudenza estensiva hemm citata, mhumiex applikabbli fil-kaz in ezami.

In kwantu ghall-mertu tal-pretensjonijiet tal-konvenuti u l-eccezzjonijiet fir-rigward tas-socjeta rikonvenzjonata, ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti, fuq l-iskorta tar-rapporti tal-periti teknici appuntati minnha, m'ghandha l-ebda dubju li x-xoghlijiet ta' appalt ezegwiti da parti tas-socjeta attrici, ma twettqux kif miftiehem.

Fil-konkluzjonijiet rapportati mill-perit tal-Qorti Valerio Schembri, senjatament ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-pretensjonijiet tal-konvenuti, huwa sab li kienu gustifikati l-ilmenti tal-konvenuti ghar-rigward tal-lanjanzi dwar il-partijiet komuni tal-blokka, u jitfa ir-responsabbilita ghar-rimedju taghom fuq is-socjeta attrici, limitatament kif ser jinghad:

- il-madam fil-pjan tal-basement li fil-fehma tieghu kellu jigi rimpjazzat;
- ir-railings bejn il-livelli 2 u 3 u 3 u 4 jehtiegu li jigu ssikkati;
- il-lanjanzi 6 u 7 tar-rapport tal-perit Tancred Mifsud fir-rigward tal-komun limitatament ghat-tindif ta grouting zejzed fit-tarag tal-komun kemm fil-kaz tal-cladding, kif ukoll fil-madam;
- il-lanjanzi numru 8 u 11 fir-rapport tal-perit Tancred Mifsud fir-rigward ta "damp stains on ceiling of stairs common parts in lower basement" u "re-decoration of stairwell external wall since the rendering does not match the wall profile", b'dan illi l-hitan u s-soqfa ghandhom jinzebghu mill-gdid;
- il-lanjanza "redecorate basement levels-paint work is peeling off", fil-fehma tal-perit tal-Qorti kellha tigi indirizzata billi z-zokklu in kwistjoni ghandu

jinzebagħ sabiex isir xogħol unit kif jixraq għal proprjetà bħal dik mertu tal-kawza;

- għandu jsir il-kisi madwar l-apertura tal-aluminium sabiex jindirizza l-lanjanza “re-plaster around garage vent grills – existing plastering is laminated”;
- għandhom jitnehhew ic-capep tal-konkos li hemm fuq ir-rampa u l-art tal-garaxx;
- għandu jingħalaq kif jixraq, skond disinn kompatibbli mal-bqija tal-faccata l-ispazju fuq il-meters tal-ilma vicin ir-rampa;
- il-qsim li jezisti fil-garaxx tal-intimati Difesa għandu jitwessa b'tali mod li jsir grouting propizju sabiex finalment jingħalaq l-istess qsim.

B'zieda ma dawn ir-rakkomandazzjonijiet, il-perit tal-Qorti sab ukoll li l-lanjanzi tal-konvenuti Difesa, proprjetarji tal-appartament 116, kienu gustifikati limitatament fis-sens li għandhom jigu indirizzati kif isegwi:

- Settlement cracks: għandhom jitkahlhu u l-parti tal-faccata għandha tinzebagħ mill-gdid.
- Il-Bibien: il-lanjanza tal-konvenuti dwar il-bibien ukoll kienet meqjusa gustifikata inkwantu l-bibien li jagħtu mill-komun għall-appartament ma sarux “solid” hekk kif pattwit bejn il-partijiet. Fil-fehma tal-perit tal-Qorti il-kliem “or equivalent” adoperata fil-ftehim bejn il-partijiet kienet tirreferi għall-materjal, fis-sens li s-socjeta attrici setgħet tibdel il-materjal b'wiehed ekwivalenti u mhux il-kostruzzjoni tal-bieb innifsu minn wiehed solid għal flash door. Inltre rrileva li mhemmx raguni teknika li bieb solid magħmul skond l-arti u s-sengħa ma għandux jiffunzjona tajjeb jekk l-accessorji tiegħu bhac-cappetti jkunu dawk propizji u l-kostruzzjoni tkun wahda propizja. L-istess perit ma werix l-opinjoni li l-bibien in situ kienu identici jew superjuri għal bibien solid kif vantat mis-socjeta attrici. Anzi d-difetti fil-qies riskontrati f'xi whud mill-bibien komplew sabiex isahhu t-tezi tiegħu li l-istess zewg bibien tal-appartament tal-konvenuti Difesa, kellhom jinbidlu mis-socjeta attrici bi spiza ta madwar €2750.
- Il-Hadid tal-poggaman fil-galleriji: ukoll gew riskontrati d-difetti f'dan il-kaz, kif jirrizulta mill-istess ritratti annessi mar-rapport (fol. 897 sa 899). Fil-fehma tal-istess perit, is-soluzzjoni f'dan il-kaz hija, li jinjalghu l-poggamani, jinhaslu mill-coatings li għandhom u jigu ggalvanizzati u mizbugħa mill-gdid, sabiex jergħu jigu installati bil-kawtela propizja. B'dan illi jinhargu mill-gdid ic-certifikati u l-garanziji relativi għar-ri-installazzjoni bi spiza ta madwar €1000.
- L-Aluminium uzat fl-aperturi tal-galleriji esterni: filwaqt li l-aluminium uzat fl-aperturi esterni kienu ritenuti li jifilhu għall-wind-loading li jistà jahkem l-akkwati in kwistjoni, madankollu sabiex jinfethu jehtieg li tintuza forza li mhix ragonevoli. Fil-fehma tal-perit tal-Qorti, jekk jinbidlu r-rollers tal-bieb in kwistjoni, s-sitwazzjoni għandha ssir accettabbli, dan bi spiza ta madwar €250.
- Il-Finishing tal-faccata: id-decizjoni dwar it-tip ta finish kienet tispetta lill-perit tas-socjeta rikorrenti. Madankollu l-ewwel perit tal-Qorti rriskontra li fir-rizultat finali kien hemm dellijiet fuq il-faccata, liema difett flimkien ma oħrajn elenkati fir-rapport tiegħu, jnaqqsu mill-livell tal-high standard finishing li kellu

jkollha l-binja. Dan it-tnaqqis, gie stmat minnu fil-percentwal ta' 5% u ghalhekk kien ritenut minnu li dan it-tnaqqis fil-valur kellu jigi rifless fil-valur fis-somma ta Lm10,200 jew €23,759.88.

L-espert tekniku zamm ferm mal-konkluzjonijiet tieghu fl-eskussjoni li saritlu mill-kontendenti fil-kawza (fol. 945 sa 948). Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tas-socjeta attrici rikonvenzjonata, li dawn huma affarijiet ta manutensjoni, li r-responsabilita ghalihom ghaddiet ghand l-amministratur taghha, in kwantu l-ftehim ta' appalt mal-konvenut li x-xoghlijiet pattwiti jkunu ta "high standard of workmanship" kienet tas-socjeta attrici rikonvenzjonata u ta hadd aktar.

Il-perit addizzjonali, wara li hadu konjizzjoni kemm tan-nota ta kritika mressqa mill-konvenuti, kif ukoll in-nota responsiva mressqa mis-socjeta attrici fil-konfront tar-rapport peritali tal-perit Valerio Schembri, kkonfermaw fis-shih dak kollu riskontrat u rakkomandat mill-perit Valerio Schembri salv illi fil-kaz tal-imperfezzjonijiet fil-faccata. Ghalkemm huma wkoll rriskontraw in-nuqqasijiet rilevati mill-ewwel perit, fil-fehma taghhom dan ma kellux isarraf fi tnaqqis fil-valur tal-fond b'5%, kemm billi dawn jinsabu fil-komun, kif ukoll billi l-istat taghhom mhux tali li jaffetwaw il-valur tal-appartament in kwistjoni fis-suq, peress li l-fattur ewlieni li jiddetermina il-valur ta fond simili huwa d-daqs tieghu u l-lok fejn jinsab, kif ukoll li jiffirma parti minn blokk shih ta' appartamenti jinsab f'post ewlieni ("prestigious seafront location").

Din il-Qorti ghalkemm tifhem ir-ragunament adottat mill-periti addizzjonali, madankollu wiehed irid jara l-istess nuqqas riskontrat mill-ewwel perit fil-kuntest legali tal-pretensjonijiet tal-konvenut li xoghlijiet li twettqu fuq il-faccata ma jikkonformawx mal-livell tax-xoghlijiet miftehma "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom", kif ser jigi investit, aktar 'il quddiem.

Inoltre l-periti addizzjonali kienu tal-fehma li l-bibien li kellhom jinbidlu kellhom jinkludu wkoll il-bieb principali tal-blokk u mhux dawk it-tnejn tal-konvenuti Difesa biss u ghalhekk irrivedew l-istima tal-perit Schembri fis-sens li ghal din l-ispiza hemm bzonn li tintefaq is-somma ta' €4,500. Il-periti addizzjonali baqghu konsistenti fil-konkluzjonijiet taghhom minkejja l-eskussjoni serrata lli saritilhom. Huma jispjegaw ukoll ir-raguni l-ghala kienu tal-fehma li anke l-bieb principali kellu jinbidel sabiex isir

wiehed solidu u jkun rispettata il-ftehim bejn il-partijiet fis-sens li l-bibien għall-appartamenti kienu elenakti f'Dok. D anness mal-kuntratt, taht it-titolu "Finishes to Stairwells". Ladarba l-bibien għall-appartamenti individwali fil-komun, kellhom ikunu ta solid timber, dan il-bieb principali fl-istairwell tal-komun ukoll kellu jkun magħmul minn solid timber, kif wara kollox titlob is-sengha u l-arti.

Din il-Qorti wara li ezaminat bir-reqqa z-zewg rapporti, hija tal-fehma ma ssib xejn x'ticcensura fil-konkluzjonijiet teknici milhuqa rigward in-nuqqasijiet riskontrati mill-periti tal-Qorti. B'zieda ma dak li ntqal qabel, fuq l-iskorta ta dak li jinghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tad-9 ta Frar, 2001, fl-ismijiet **Benjamin Camilleri noe vs Charles Debattista noe et** fejn fir-rigward ta rapport peritali ntqal:

L-atti quddiem l-ewwel Qorti juru b'mod car u manifest li l-periti nominati espletaw l-inkarigu tagħhom b'mod mill-aktar kompetenti u skond l-ahjar hila tagħhom. ...Fl-ahjar mill-ahjar pero' kienet il-fehma tat-teknici illi f'materja ta din ix-xorta kellha tiggwida l-Qorti. Multo magis fejn il-fehma tagħhom tkun wahda unanima u sostnuta b'mod konvincenti, anke taht it-tirocinju ta eskussjoni serrata, kif jidher li kien il-kaz taht ezami. F'cirkostanzi bhal dawn ikun prezuntuz għall-gudikant illi jiddipartixxi bla raguni verament valida mir-relazzjoni teknika. Dana mhux biss ghax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni tieghu biex serenament jinoltra ruhu fl-aspetti teknici tal-mertu, imma wkoll għaliex necessarjament tkun tonqsu dik il-konnoxxenza mehtiega biex, b'mod kritiku, jasal għall-konvinciment divers minn dak li jkun waslu għalih l-esperti minnu nominati." (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta din il-Qorti diversament preseduta, tad-9 ta Marzu, 2005, fl-ismijiet **Victor Mangion et vs Raphael Aquilina et.**)

Għalhekk, filwaqt li tadotta r-rakkomandazzjonijiet teknici tal-periti tal-Qorti, meta tapplikahom fil-kuntest tal-kontro-talba tal-konvenuti, ssib li s-socjeta attrici tabilhaqq naqqset milli tezegwixxi x-xoghlijiet miftehema "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom", kif intrabtet li tagħmel fil-kuntratt mal-konvenuti. Isegwi li t-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti timmerita li tintlaqa' fis-sens li s-socjeta rikonvenzjonata għandha tigi kkundanata li twettaq ix-xoghlijiet rimedjali kollha kif elenkati mill-perit Valerio Schembri, kif kkonfermati mill-periti addizzjonali, salv li fil-kaz tal-bieb principali, dan ukoll għandu jinbidel sabiex isir wiehed ta solid timber. Dan jigi ribadit, sabiex jigi rispettata l-principju msemmi qabel ta pacta sunt servanda meta kien miftiehem bejn il-partijiet li x-xoghlijiet kellhom ikunu ta "high standard of workmanship". Jekk fil-fehma tal-periti dan kien ifisser li l-bibien tal-



appartamenti kellhom ikunu ta solid timber, multo magis dan kellu japplika ghall-bieb principali, sabiex isir kif titlob s-sengha u l-arti.

In kwantu l-pretensjonijiet tal-konvenuti fil-kontrotalba taghhom jitrattaw il-hlas ta penali, dovuti lilhom ghad-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet, il-konvenut jikkontendi li s-socjeta attrici ma ezegwitx ix-xoghlijiet pattwiti “to a high standard of workmanship and in terms of local building custom” sal-15 ta Frar, 2006, kif miftiehem. Issa bhala regola, l-penali stipulata bejn il-partijiet kontraenti hija meqjusa bhala klawsola li tirraprezenta d-danni preventivament likwidati minhabba non-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni (**Negte. Antonio Tabone noe vs Negte. Joseph Caruana**, Qorti tal-Kummerc, per Imhalled Dr. W. Harding, 24 ta Novembru, 1950). Fil-kaz in ezami, fil-fehma tal-Qorti, l-klawsola tal-penali giet pattwita u miftehma bejn il-kontendenti, biex il-konvenut rikonzonant jassigura ruhu li s-socjeta rikonzonata tlesti x-xoghlijiet kollha, dan dejjem “to a high standard of workmanship and in terms of local building custom” fiz-zmien stipulat. Fin-nuqqas, il-konsegwenza kellha tkun proprju l-hlas ta penali ghad-dewmien. Kif spjegat fis-sentenza tal-Qorti ta l-Appell fl-ismijiet: **Direttur tal-Kummerc vs Marie Louise Gatt**, fil-5 ta Ottubru 1998: “il-klawsola penali f’ kuntratt hija klawsola li biha wiehed mill-kontraenti sabiex jassigura l-ezekuzzjoni ta l-obbligazzjoni minnu assunta jobbliga ruhu ghal xi haga ghall-kaz li hu ma jezegwix l-obbligazzjoni li jkun assumata” (Kollez. Vol. XLI P II p 1108).

F’dan ir-rigward, din il-Qorti tirrileva li kif inghad qabel, ladarba l-periti appuntati minnha fil-konkluzjonijiet taghhom irritenew illi x-xoghlijiet kienu tlestew u l-completion certificate setgha johrog ghal dak li jirrigwarda x-xoghlijiet elenkati f’Dok. D anness mal-kuntratt, a bazi tal-principju ta pacta sunt servanda, kien ritenut li l-konvenut kien obligat a tenir tal-klawsola 4.1.3b tal-kuntratt, iwettaq il-bilanc tal-hlas, kif pattwit. Daqstant ghandu japplika l-istess principju ta pacta sunt servanda, f’dak li ghandha x’taqsam l-interpretazzjoni tal-klawsola 5.2 tal-kuntratt, in kwantu l-penali hemm imsemmija ghalkemm marbuta mal-obbligu li x-xoghlijiet jitwettqu fiz-zmien miftiehem, kienet tispecifica wkoll l-obbligu tas-socjeta venditrici illi “The Vendor promises and undertakes to execute and complete the Ancillary Works in accordance with and to the extent of the specifications shown on the Document

annexed to this deed as Document 'D' to a high standard of workmanship and in terms of local building custom".

Mill-konkluzjonijiet tal-periti teknici jista jinghad li ghalkemm ix-xoghlijiet miftehna fis-sustanza saru u li jonqos li jigu rettifikati s-snags, meta wiehed jara x'inhuma l-istess snags, partikolarment ghal dak li ghandhom x'jaqsmu l-bibien u l-hadid tal-gallarija, zgur li ma jistax jinghad li dawn ix-xoghlijiet saru "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom". Ghalhekk mill-aspett legali, huwa ritenut xieraq li s-socjeta` rikonvenzjonata ghandha tinkorri xi forma ta penali hekk kif ikkontemplat fil-ftehim bejn il-kontendenti. Min-naha l-oħra, huwa ritenut li jkun hemm sproporzjon astronomiku li kieku kellha tigi applikata l-penali ad litteram. Wara kollox, kif inghad qabel, id-disposizzjoni tal-artikolu 993 tal-Kodici Civili jesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ggib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.

Dan qiegħed jinghad ukoll fuq l-iskorta ta dak li inghad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-15 ta Dicembru, 2004, fl-ismijiet **Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe**.

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 jagħmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komportament li jkun għal kollox sproporzjonat u li ma jkunx accettabli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta` u tal-logika guridika. Mill-banda l-oħra, l-imsemmi aggravju ta l-appellant m'huwiex gustifikat jekk bih l-appellant qiegħed 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 bħallikieku 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 għal sekli shah iddomina l-kontinent Ewropew: in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit (Dig. 50, 17, 90).

Din il-Qorti taqbel pjenament ma dan l-insenjament u tagħmlu tagħha għall-kaz in ezami.

Isegwi li l-Qorti trid tara t-talbiet rikonvenzjonali għall-hlas ta penali fil-parametri tas-setgħa tagħha li tnaqqas il-penali, kif jipprovdi l-artikolu 1122 tal-Kodici Civili:

1122. (1) Il-Qorti ma tistax tnaqqas jew itaffi l-penali hlief f'dawn il-kazijiet:  
 (a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita;  
 (b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu c-cirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun bic-car tiswielu. Izda, f'dan il-kaz, ebda tnaqqis ta penali ma jista jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat ghall-penali, jkun irrinunzja espressament ghall-kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun giet miftehema ghad-dewmien biss.  
 (2) Meta skond dan l-artikolu l-penali ghandha tigi mnaqqsa, it-tnaqqis ghandu jsir fil-proporzjoni tal-parti ta l-obbligazzjoni li tkun baqghet mhux esegwita.”

Iz-zewg subincizi tal-artikolu 1122(1) huma separati u distinti minn xulxin. Fil-fehma tal-Qorti, il-kaz in ezami jinkwadra ruhu perfettament taht l-ewwel xenarju kkontemplat fl-artikolu 1122(1), peress li s-socjeta rikonvenzjonata ghamlet il-parti l-kbira tax-xoghol u l-konvenut effettivament accetta x-xoghol meta huwa dahal jokkupa l-proprijeta f'Mejju tas-sena 2006. Fil-fehma tal-Qorti din hija prova cara li l-konvenut accetta espressament partijiet mix-xoghol esegwit mis-socjeta rikonvenzjonata, altrimenti huwa ma kienx jidhol joqghod fl-appartament, izda kien jiehu passi biex ixolji l-kuntratt bejnu u bejn il-venditur. Ladarba l-kaz in ezami jinkwadra ruhu taht is-subinciz (a), isegwi li din il-Qorti ghandha l-fakolta li tnaqqas il-penali.

Kif rajna, l-ligi stess fis-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu 1122, tindika lill-Qorti kif ghandha titnaqqas il-penali: it-tnaqqis ghandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqghet mhux esegwita. Ghalkemm il-valur totali tal-appalt ma jirrizultax mill-atti tal-kawza, dan ukoll peress li kien jirrelata mal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti, huwa meqjus relevanti l-bilanc tal-prezz equivalenti ghal €47,519.22, marbut mal-hrug tal-Final Completion Certificate. Tenut kont ukoll li l-inadempjenza tal-venditur kienet wahda ta natura rimedjali u li l-periti tal-Qorti jishqu li l-ilmenti mressqa mill-konvenut rikonvenzjonant huma snags, li l-valur taghhom ma jeccedix €6,000 (fol. 980), meqjusa wkoll id-difetti riskontrati fil-faccata mill-perit taghha, iwasslu lil din il-Qorti, sabiex tillikwida l-penali arbitrio boni viri, fl-ammont ta €10,000.

In kwantu ghas-seba' u t-tmien talbiet rikonvenzjonali, fil-fehma tal-Qorti dawn ma jistghux jintlaqghu, fis-sens li l-kancellament tal-privileggi u l-ipoteki gravanti l-fond in

kwistjoni ghandhom isiru biss wara li l-konvenuti jhallsu lis-socjetà attrici l-bilanc dovut lilha, kif inghad qabel u mhux il-kaz li l-Qorti tordna li jsir il-kancellament jew li jigi ppublikat l-att relativ, qabel ma jsir il-hlas tal-bilanc opportun.

## Decide

Ghalhekk ghar-ragunijet imsemmija, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li:

- i. Tichad l-eccezzjonijet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara lill-konvenut Mario Difesa debitur tas-socjeta Townsquare Sliema Limited fis-somma ta' sebgha u erbghin elf, hames mija u dsatax-il euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€47,519.22) rapprezentanti bilanc dovut ai termini tal-kuntratt tas-7 ta Lulju, 2004; tikkundanna lill-konvenut Mario Difesa sabiex ihallas lil Townsquare Sliema Limited, il-bilanc tal-prezz fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf, hames mija u dsatax-il euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€47,519.22), bl-imghax dekorribli mis-16 ta Frar, 2007, data tal-prezentata tar-rikors guramentat, sal-gurnata tal-hlas effettiv;
- ii. Tilqa t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti, limitatament kif inghad u filwaqt li tichad l-eccezzjonijet tas-socjeta rikonvenzjonata, tiddikjara li x-xoghlijiet ancillari miftehma ma sarux "to a high standard of workmanship and in terms of local building custom" kif mahsub fil-ftehim bejn il-partijiet, u tordna lill-istess socjeta Townsquare Sliema Limited, sabiex twettaq ix-xoghlijiet rimedjali kollha, kif rakkomandati mill-periti addizzjonali, fi zmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza, u li fin-nuqqas, il-konvenut jigi awtorizzat iwettaq l-istess xoghlijiet skond il-kuntratt. Fi kwalunkwe kaz, ix-xoghlijiet rimedjali ghandhom jitwettqu taht is-sorveljanza tal-perit Mario Cassar, dana a spejjez tas-socjeta rikonvenzjonata;
- iii. Tordna lill-konvenut jiddepozita taht l-awtorita ta din il-Qorti, parti mis-somma li huwa gie kkundannat ihallas bhala bilanc tal-prezz, hawn fuq imsemmija fl-ammont ta sitt elef euro (€6,000), dan bhala garanzija sabiex is-socjeta Townsquare Sliema Limited tottempra ruhha ma' din is-sentenza li twettaq ix-xoghlijiet rimedjali fil-waqt u kif rakkomandat mill-periti tal-Qorti. L-imsemmija somma ta' sitt elef euro (€6,000) tkun tista' tigi liberalment zbankata mis-socjeta attrici, ladarba l-perit Cassar jikkonferma li x-xoghlijiet rimedjali gew kompletati a sodisfazzjon tieghu. Fin-nuqqas tas-socjeta attrici, li twettaq ix-xoghlijiet rimedjali fiz-zmien moghti lilha, il-konvenut

ikun jista' jwettaq huwa stess l-imsemmija xoghlijiet, taht is-sorveljanza tal-perit Cassar, bid-dritt li l-istess konvenut jizbanka s-somma ta' sitt elef euro (€6,000);

iv. Tillikwida arbitrio boni viri u tordna lis-socjeta Townsquare Sliema Limited thallas lill-konvenut, il-penali ta' ghaxart elef euro (€10,000), fuq liema somma ma ghandu jiddekorri ebda imghax u tordna li ghandha ssir tpaccija ta dan l-ammont, mill-bilanc tal-prezz dovut mill-konvenut lis-socjeta attrici;

v. Tichad il-bqija tat-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

Bl-ispejjez kollha tal-kawza principali ghandhom jithallsu mill-konvenut Mario Difesa, filwaqt li dawk relattivi ghall-kontrotalba ghandhom jithallsu mis-socjeta Townsquare Sliema Limited.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur