FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM l-Erbgħa, 6 ta' Ġunju, 2018

Kawża Nru. 31

Rik. Nru. 31/2012 JRM

Rosemary **GONZI**, Michael Gonzi, Avukat Dr Mariella Schembri Gonzi u John Gonzi

vs

STAR INVESTMENTS LIMITED (C – 34095)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-9 ta' Jannar, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi jitolbu li din il-Qorti (a) issib li l-kumpannija mħarrka kisret ir-rabtiet kuntrattwali tagħha magħhom billi naqset li twettaq ix-xogħlijiet appaltati fiż-żmien miftiehem bi ħtija tagħha biss, u li b'dan in-nuqqas ġabitilhom ħsara; (b) issib lill-kumpannija mħarrka responsabbli għall-ħlas ta' penali kuntrattwali fl-ammont ta' mitt Lira Maltin (Lm100[1]) għal kull jum ta' dewmien; (ċ) issib li bi ksur tal-kuntratt, kien hemm mitejn u tletin

[1] Li jġibu € 232.94 fi flus tal-lum

(230) jum ta' dewmien fuq iż-żmien miftiehem mill-11 ta' Marzu, 2007, sat-8 ta' Ottubru, 2007, li jtellgħu tlieta u ħamsin elf ħames mija u ħamsa u għoxrin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmi (€ 53,525.72) f'penali; (d) tikkundanna lill-kumpanniija mħarrka tħallashom dan l-ammont ta' tlieta u ħamsin elf ħames mija u ħamsa u għoxrin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmi (€ 53,525.72) bħala penali likwidata, flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ mit-8 ta' Ottubru, 2007, sal-jum tal-ħlas effettiv; (e) issib li l-kumpannija mħarrka għandha tħallashom kumpens, li jiġi likwidat minn din il-Qorti, għall-jedd ta' appoġġ prattikat minnha; u (f) tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas il-kumpens hekk likwidat. Talbu wkoll l-ispejjeż, magħduda dawk ta' ittri uffiċjali u Mandat kawtelatorju maħruġ flimkien mar-Rikors Maħluf;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Jannar, 2012[2], li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija mħarrka u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-2 ta' Frar, 2012, li biha l-kumpannija mħarrka laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, fil-mertu, ċaħdet li hemm xi penali dovuti minnha billi (i) hija qdiet fedelment l-obbligi fil-kuntratt u jekk xi xogħlijiet ma tlestewx dan kienu jaħtu għalih l-atturi nfushom; (ii) kull demwien li seta' kien hemm seħħ minħabba forza maġġuri u/jew każ fortuwitu għal liema ma taħtix il-kumpannija mħarrka; (iii) illi, f'kull każ, iż-żmien kellu jibda jgħaddi mid-data tal-kuntratt billi l-kuntratt sar xahrejn wara li ħareġ il-permess; (iv) illi l-permess relattiv għadda għand il-kumpannija mħarrka fit-3 ta' Ottubru u mhux f'Settembru tal-2006; (v) ix-xogħlijiet tlestew b'sodisfazzjon tal-atturi u, għalhekk, għal dan il-każ jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1122(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' April, 2012[3], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Alan Saliba bħala Perit Tekniku sabiex jisma' l-provi marbuta mat-talbiet u l-eċċezzjonijiet, kif ukoll dwar l-aspetti tekniċi marbutin mal-istess, b'mod partikolari t-tielet u l-ħames talbiet attriċi;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Awwissu, 2012[4], li bih laqgħet talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tas-7 ta' Mejju, 2012[5], biex jissewwa l-ammont mitlub bħala penali fis-seba' premessa tar-Rikors Maħluf u fit-tielet talba attriċi;

[2] Paġ. 12 – 3 tal-proċess
[3] Paġ. 74 tal-proċess
[4] Paġ. 77A tal-proċess
[5] Paġ. 76 tal-proċess

Rat il-verbal tas-seduta miżmuma mill-Perit Tekniku fis-6 ta' Marzu, 2014[6], li minnu joħroġ li l-kumpannija mħarrka ħallset lill-atturi d-dritt tal-appoġġ u li dan il-ħlas kien aċċettat għas-saldu tal-ħames u tas-sitt talbiet attriċi;

Rat ir-relazzjoni mressqa mill-Perit Tekniku fis-16 ta' Diċembru, 2014[7], u minnu maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-24 ta' Frar, 2015[8];

Rat li, minkejja d-degriet tagħha tal-25 ta' Marzu, 2015[9], li bih il-Qorti awtorizzat lill-kumpannija mħarrka sabiex tressaq lill-Perit Tekniku bħala xhud tagħha in eskussjoni, naqset li tagħmel dan[10];

Rat ix-xhieda u l-provi dokumentali mressqa quddiem l-Perit Tekniku[11];

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Ġunju, 2015[12], li bih ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni tal-għeluq bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fid-9 ta' Settembru, 2015[13];

Rat li minkejja, d-degriet tagħha tat-3 ta' Novembru, 2015[14], il-kumpannija mħarrka naqset li tressaq Nota ta' Sottomissjonijiet bi tweġiba għal dik ta' l-atturi;

Semgħet it-trattazzjoni tal-għeluq mill-avukati tal-partijiet[15];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal-likwidazzjoni u ħlas ta' penali allegatament dovuti b'riżultat ta' nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali fiż-żmien

[6] Paġ. 127 tal-proċess
[7] Paġġ. 92 – 100 tal-proċess
[8] Paġ. 134 tal-proċess
[9] Paġ. 135 tal-proċess
[10] Paġ. 136 tal-proċess
[11] Paġġ. 101 sa 133 tal-proċess
[12] Paġ. 136 tal-proċess
[13] Paġġ. 139 sa 144 tal-proċess
[14] Paġ. 145 tal-proċess
[15] Paġ. 146 tal-proċess

miftiehem mill-kumpannija mħarrka, kif ukoll għal- likwidazzjoni u ħlas ta' jedd tal-appoġġ;

Il-kumpannija mħarrka (minn issa 'l hemm imsejħa "Star") laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, fil-mertu, ċaħdet li hemm xi penali dovuti minnha billi (i) hija qdiet fedelment l-obbligi fil-kuntratt u jekk xi xogħlijiet ma tlestewx dan kienu jaħtu għalih l-atturi nfushom; (ii) kull demwien li seta' kien hemm seħħ minħabba forza maġġuri u/jew każ fortuwitu għal liema ma taħtix il-kumpannija mħarrka; (iii) illi, f'kull każ, iż-żmien kellu jibda jgħaddi mid-data tal-kuntratt billi l-kuntratt sar xahrejn wara li ħareġ il-permess; (iv) illi l-permess relattiv għadda għand il-kumpannija mħarrka fit-3 ta' Ottubru u mhux f'Settembru tal-2006; (v) ix-xogħlijiet tlestew b'sodisfazzjon tal-atturi u, għalhekk, għal dan il-każ jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1122(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi billi ħareġ li, matul is-smigħ tal-kawża, Star ħallset lill-atturi d-dritt tal-appoġġ minnhom mitlub, ma għadx fadal ħtieġa li l-Qorti tqis aktar il-ħames u s-sitt talbiet attriċi, li l-mertu tagħhom jinsab eżawrit. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għad-dritt tal-atturi li jitħallsu l-ispejjeż dwar l-imsemmija żewġ talbiet tagħhom, ladarba l-ħlas sar wara li nfetħet il-kawża;

Illi bħala <u>fatti relevanti illi joħorġu minn din il-kawża</u> jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tad-9 ta' Novembru, 2006[16], fl-atti tan-Nutar Mark Coppini, l-attriċi, Rosemary Gauċi, flimkien ma' żewġha, Joseph Gonzi, illum mejjet, daħlu fi ftehim ma' Star fejn, min-naħa l-waħda, l-imsemmija miżżewġin Gonzi biegħu lil Star sehem minn ħamest ($^{1}/_{5}$) ishma mhux maqsuma mill-arja fuq il-blokka ta' appartamenti bin-numru 198, Triq it-Torri, Sliema, flimkien mas-sehem li kellhom mill-kamra tal-bejt, għal prezz ta' sitt elef lira Maltin (Lm6,000); filwaqt li, min-naħa l-oħra, Star intrabtet magħhom li tagħmel xogħlijiet ta' twaqqigħ u żvilupp fil-faċċata u fil-gallarija ta' barra tal-imsemmija blokka, magħduda dik il-parti tal-faċċata fejn jinsab l-appartament tal-atturi fit-tieni sular. Il-pjanta li fuqha sar il-ftehim[17] kienet turi li x-xogħlijiet kellhom joħorġu 'l barra mill-faċċata sal-linja tal-bini mat-triq li fuqha tagħti l-blokka ta' appartamenti[18], u li dawn ix-xogħlijiet kellhom jitlestew minn kollox ("*in all respects*") sa mhux aktar tard minn sitt (6) xhur mid-data tal-ħruġ tal-permessi meħtieġa mill-awtorita` kompetenti. F'każ ta' ksur taż-żmien miftiehem, il-partijiet ftiehmu li Star tħallas penali ta' mitt Lira Maltin (Lm100) kuljum[19];

Illi fil-11 ta' Settembru, 2006, l-Awtorita` kompetenti laqgħet l-applikazzjoni għall-iżvilupp (li ressqitha Star fi Frar tal-2006), filwaqt illi l-permess intbagħat

[16] Dok "A", f'paġġ. 4 sa 9 tal-proċess
[17] Dok "SI2", f'paġ. 23 tal-proċess
[18] Relazzjoni tal-Perit Alan Saliba f'paġ. 96 tal-proċess
[19] Klawżola Nru. 2

lil Star fit-3 ta' Ottubru, 2006[20]. Dan ifisser li meta sar il-kuntratt pubbliku li bih Star intrabtet li tagħmel ix-xogħlijiet, il-permess meħtieġ kien diġa` qiegħed f'idejn Star;

Illi fis-16 ta' Marzu, 2007[21], il-kumpannija Perry Limited bagħtet ittra uffiċjali lil Gonzi u Philip Borġ (direttur ta' Star), fost oħrajn, li biha irrivendikat il-proprjeta` tal-parapett fl-ewwel sular tal-blokka u tal-arja fuq l-istess parapett. Hija oġġeżżjonat għall-iżvilupp li kien maħsub li jsir fis-sular tal-atturi billi kien ser joħroġ fuq l-arja tagħha[22]. Star tgħid illi, sa dakinhar, kienet diġa` armat l-armar u bdiet bix-xogħlijiet meta rċeviet din l-ittra. Fi kliemha, hija bdiet ix-xogħlijiet f'Jannar tas-sena 2007, filwaqt li rċeviet l-ittra uffiċjali f'Marzu[23];

Illi fi kliem l-atturi, Star ma waqfitx mix-xogħlijiet wara l-ħruġ tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Marzu, 2007[24];

Illi fit-28 ta' Mejju, 2007[25], il-kumpannija Perry Limited bagħtet ittra legali lil Star fejn talbet kumpens ta' Lm8,000 minn għand kull sid li kien ser joħroġ fuq l-arja tagħha, fosthom l-atturi. L-atturi dan l-ammont ma ħallsuhx, u Star kompliet bix-xogħlijiet xorta waħda[26]. L-atturi jgħidu li huma ma laħqu ebda ftehim mal-kumpannija Perry Limited[27];

Illi l-atturi jistqarru illi x-xogħlijiet tlestew minn Star fit-8 ta' Ottubru, 2007[28];

Illi fis-27 ta' Settembru, 2008[29], u fit-30 ta' Ġunju, 2010[30], l-atturi bagħtu ittri uffiċjali lil Star sabiex tersaq għal-likwidazzjoni u ħlas tal-penali dovut minnha minħabba d-dewmien fit-twettiq tax-xogħlijiet appaltati, liema talba ġiet miċħuda minn Star permezz ta' ittra legali li ġġib id-data tas-6 ta' Lulju, 2010[31];

Illi fid-9 ta' Jannar, 2012, infetħet din il-kawża;

Illi fil-mori tas-smigħ tal-kawża, Star ħallset lill-atturi l-kumpens għad-dritt tal-appoġġ[32];

Illi, ladarba l-kwestjoni tal-ħlas td-dritt tal-appoġġ intemmet, il-konsiderazzjonijiet ta' natural legali li jitolbu stħarriġ huma marbuta lkoll mal-

[20] Dok. "SI1" P.A. Nru. 01023/06 f'paġġ. 21 – 2 tal-permess
[21] Dok. "SI3"f'paġ. 24 tal-proċess
[22] Ara x-xhieda tal-attriċi Dr. Mariella Schembri Gonzi f'paġġ. 114 – 5 tal-proċess
[23] Ara x-xhieda ta' Philip Borġ f'paġġ.121 – 2 tal-proċess
[24] Ara x-xhieda tal-attriċi Dr Mariella Schembri Gonzi fil-kontro-eżami f'paġ. 129 tal-proċess
[25] Dok. "SI4" f'paġ. 25 tal-proċess
[26] Ara x-xhieda ta' Philip Borġ f'paġ. 122 tal-proċess. Ara wkoll x-xhieda ta' Francis Spiteri Paris f'paġ. 124 tal-proċess
[27] Ara x-xhieda ta' Dr Mariella Schembri Gonzi f'paġ. 128 tal-proċess
[28] Rikors Ġuramentat premessi numru 6 f'paġ. 2 tal-proċess
[29] Paġ. 10 tal-proċess
[30] Paġ. 11 tal-proċess
[31] Dok. "SI6" f'paġ. 26 tal-proċess
[32] Relazzjoni tal-Perit Alan Saliba f'paġ. 100 tal-proċess

kwestjoni tad-dewmien allegat mill-atturi fit-twettiq tal-appalt min-naħa ta' Star u l-konsegwenzi li jirriżultaw minnu. Star tilqa' għall-azzjoni attriċi billi tqajjem id-difiża li hi ma kellha l-ebda ħtija fid-dewmien u li d-dewmien kien dovut għall-atturi u għall-indħil ta' terzi (Perry Limited) li ma kinux xiħaġa li hija ġabet b'idejha;

Illi fid-dawl ta' din id-difiża (li, sa ċertu punt, tixhed li Star tammetti li x-xogħlijiet intemmu wara ż-żmien miftiehem) il-Qorti għaldaqstant ser tibda billi tqis **il-kwestjoni tad-dewmien**;

Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja[33]. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jġarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni[34]. Biex itaffi dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu l-kawża ta' ħaġa barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' aċċident jew forza maġġuri[35]. Fil-każ tal-lum, jidher li Star tistkenn wara r-raġuni li dak li ma lestietx fil-ħin jaħtu għalih l-atturi nfushom billi naqsu li jilħqu ftehim mat-terza persuna (Perry Limited) li kienet qiegħda toġġezzjona għax-xogħlijiet, kif ukoll għall-fatt li l-oppożizzjoni tal-istess terza persuna ġiet bħal sajjetta fil-bnazzi u meta Star kienet diġa` bdiet ix-xogħlijiet maqbula u bla ma kellha ebda kontroll fuq il-qagħda maħluqa minn dik it-terza persuna;

Illi din id-difiża ta' Star m'hija xejn għajr dik magħrufa bħala *non rite adimplendi contractus* li, titfa' fuq il-parti kontraenti eċċipjenti l-piż li tipprova li dak minnha allegat ġara tassew;

Illi dwar jekk kienx minnu li Star tassew sabet ma' wiċċha ċirkustanzi lil hinn mir-rieda u mis-setgħa tagħha li żammewha milli tagħti fiż-żmien miftiehem ix-xogħol appaltat, din il-Qorti tqis li biex jista' jingħad li parti kontraenti titqiegħed fl-impossibilita` li twettaq dak li tkun intrabtet bih, irid jirriżulta li, wara li jkun sar il-ftehim, tkun inħalqet ċirkostanza fiżika, materjali jew ġuridika li tolqot direttament in-negozju obbligatorju[36];

Illi fil-fehma tal-Qorti l-punt tat-tluq huwa l-fatt illi dak li wassal lill-atturi biex iqabbdu lil Star tagħmlilhom x-xogħlijiet ta' appalt kien il-fatt li l-istess Star kienet saret hija wkoll sid tal-arja fuq l-appartament eżistenti f'din il-blokka u

[33] Art. 1132(1) Kap. 16
[34] Art. 1133 tal-Kap. 16
[35] Art. 1134 tal-Kap. 16
[36] App. Inf. PS **20.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Bonello vs Joseph Cutajar***

kellha interess li ttejjeb il-faċċata, il-partijiet komuni u l-entratura tal-istess blokka[37];

Illi mill-fatti jirriżulta illi ftit ġimgħat[38] wara li bdew ix-xogħlijiet minn Star, terzi persuni resqu pretensjoni fuq l-arja tat-terrazzin ta' barra l-blokka li kellha tiġi żviluppata mill-atturi (bil-ħruġ fuqha tal-gallarija tal-faċċata ta' barra tal-appartament tagħhom) u li x-xogħol kellu fuqha jsir minn Star bħala parti mix-xogħol appaltat fil-kuntratt li bih Star kisbet mingħand il-miżżewġin Gonzi l-arja tal-blokka. Il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu jasal għall-fehma illi fir-rigward tad-dewmien, Star mħarrka m'għandhiex difiża xi tressaq għal żewġ raġunijiet: l-ewwel, illi qabel ma daħlet fuq il-ftehim mal-miżżewġin Gonzi, u sabiex hija setgħet tinnegozja l-prezz kemm magħhom kif ukoll mal-proprjetarji l-oħra tal-blokk tal-appartamenti li mingħandhom xtrat il-kumplament tal-ishma li kellhom fl-arja u fil-kamra tal-bejt, daħlet f'riċerka dwar it-titolu li seta' kellhom kull wieħed mis-sidien, inkluż għaldaqstant l-atturi[39]; it-tieni, ma jirriżultax illi l-kwestjoni mat-terzi damet ma ġiet riżolta sabiex Star setgħet tkompli bix-xogħlijiet li tqabbdet tagħmel[40];

Illi wara li l-Qorti ħadet qies tal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fid-dawl tal-provi mressqa matul is-smigħ tal-kawża, tasal għall-istess fehma u għaldaqstant f'dan ir-rigward sejra toqgħod fuq l-istess fehma tal-Perit minnha maħtur. B'żieda ma' dan, ix-xogħlijiet li Star tqabbdet tagħmel mill-miżżewġin Gonzi ma kinux xogħlijiet marbuta biss mal-faċċata ta' barra, imma xogħlijiet oħrajn fuq ġewwa fil-partijiet komuni;

Illi, minbarra dan, il-Qorti ma tistax toqgħod fuq id-difiża mressqa minn Star li d-dewmien ġara minħabba terzi ukoll fejn jirrigwarda x-xogħlijiet fuq ġewwa tal-blokka li saru fil-partijiet komuni. Dan tgħidu għaliex għalkemm huwa minnu li kien hemm min fetaħ kawża kontra Star[41], dan ma żammx lil Star milli tkompli bix-xogħlijiet fejn dehrilha hi u x-xogħlijiet miftehma mal-miżżewġin Gonzi kienu ntemmu f'Ottubru tal-2007, meta dik il-kawża kienet għadha miexja u, skond Star, kienet ir-raġuni għad-dewmien. Fi kliem ieħor, Star jidher li ġġib fix-xejn l-istess raġuni li hija ġġib biex tiġġustifika d-dewmien min-naħa tagħha biex ittemm ix-xogħol miftiehem;

Illi għalhekk il-Qorti qiegħda ssib li kien hemm dewmien minn Star fit-twettiq tal-appalt mogħti lilha u ma nġabitx lill-Qorti raġuni tajba biex tqis li dak id-dewmien jaħti għalih ħaddieħor għajr l-istess appaltatriċi;

---

37 Ibid

38 Il-kumpannija mħarrka tgħid li bdiet ix-xogħlijiet f'Jannar tas-sena 2007 meta l-ittra uffiċjali minn Perry Limited ntbgħatet f'Marzu tas-sena 2007. Ara x-xhieda ta' Philip Borġ f'paġġ.121-122 tal-proċess

39 Ara x-xhieda ta' Philip Borġ f'paġ. 121 tal-proċess

40 Ibid

41 Rik. Nru. 212/07RCP fl-ismijiet "A.I.Ċ. Joseph Jaccarini et vs Star Investments Limited (maqtugħa definittivament mill-Qorti tal-Appell fil-**31.1 2011)**

Illi, ladarba l-Qorti stabbiliet din il-kunsiderazzjoni, sejra tgħaddi biex tqis **il-konsegwenzi tan-nuqqas ta' twettiq tal-appalt fil-ħin** min-naħa ta' Star. Il-Qorti tagħraf li n-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali iġġib fis-seħħ l-effetti "sekondarji" tal-istess obbligazzjoni – jiġifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun ġarrbet il-parti li magħha kien intrabat[42];

Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaġa u ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jiġifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jiġifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni)[43]. Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel[44] u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas[45], liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun ġarrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment[46];

Illi d-danni maħsuba mil-liġi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imġarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef, sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni[47]. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx ġej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni mġarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiġġarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni[48];

Illi huwa stabilit ukoll li meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta' ħatra ma jkunux sostanzjali, l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obbligat li jagħmel tajjeb in-nuqqas jew jaċċetta tnaqqis f'dak li jistħoqqlu jitħallas[49]. Iżda fejn in-nuqqas ikun wieħed qawwi, ma jkun jistħoqqlu l-ebda ħlas u jġib miegħu s-sanzjonijiet maħsuba mil-liġi, u l-fatt li l-appaltant ikun wettaq xi ħlas jew saħansitra l-ħlas kollu tal-prezz miftiehem ma jwassalx biex l-appaltatur jitqies li jkun wettaq appalt meta miċ-ċirkostanzi jkun jidher li dan m'huwiex il-każ[50];

---

[42] Art. 1125 tal-Kap. 16
[43] Art. 1127 tal-Kap. 16
[44] P.A. **13.12.1952** fil-kawża fl-ismjiet ***Galea vs Calleja*** (Kollez. Vol. **XXXVI.ii.578**)
[45] Kumm. **13.2.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Petroni vs Petroni noe*** (Kollez. Vol: **XXXV1.iii.629**)
[46] Art. 1135 tal-Kap. 16
[47] Art. 1137 tal-Kap. 16
[48] Art. 1136 tal-Kap. 16
[49] P.A. MCC **9.4.1968** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Busuttil vs Pio Fedele et*** (mhix pubblikata)
[50] App. Inf. PS **28.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Selective Quality Letting Ltd vs Mall Systems Ltd***

Illi l-liġi trid li l-kreditur ta' obbligazzjoni jagħżel bejn li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew il-ħlas tal-penali[51], sakemm il-penali ma ġietx miftehma għad-dewmien biss, f'liema każ it-talba tat-tnejn hija possibbli[52];

Illi fil-każ tal-lum, l-atturi jgħidu li meta ra li l-biċċa se tieħu t-tul, missierhom qabbad lil terzi biex ilestu x-xogħlijiet. Madankollu, minkejja l-bosta provi dokumentali u xhieda mressqa l-atturi ma ġabu l-ebda prova li turi li temmew l-appalt lil Star u wisq anqas min kienu l-persuni li ħatru minflokha biex itemmu x-xogħlijiet u, aktar minn hekk, xi riċevuti dwar il-ħlasijiet li suppost kellhom isiru lil dawn li tqabbdu minflokha[53]. Lanqas ma jirriżulta, mit-talbiet attriċi, illi l-atturi qegħdin jippretendu kumpens f'termini ta' danni għan-nefqiet li setgħu daħlu fihom il-miżżewġin Gonzi minħabba inadempjenza ta' Star, iżda biss fil-ħlas tal-penali stabbiliti bil-jum;

Illi għalhekk il-Qorti qiegħda tqis li x-xogħlijiet saru kollha minn Star u li l-kwestjoni tal-penali kienet tirrigwarda ż-żmien miftiehem u d-dewmien u mhux in-nuqqas ta' twettiq jew xogħol li mhux skond is-sengħa u l-arti. F'każ bħal dan, il-liġi trid li dik tkun is-somma li għandha tingħata lill-parti mġarrba, u dan la f'ammont akbar u lanqas f'somma iżgħar[54];

Illi dwar il-pretensjonijiet tal-penali, irid jingħad li l-ftehim li jistabilixxi l-ħlas ta' penali għan-nuqqas ta' twettieq f'waqtu ta' obbligazzjoni li tintrabat biha waħda mill-partijiet jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim ewlieni[55]. Il-klawsola penali hija għamla ta' danni pre-likwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra jkun intrabat li jagħmel[56];

Illi fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftehma minħabba d-dewmien, l-effetti tagħha għandhom jibdew iseħħu minn dak inhar li tgħaddi d-data miftehma għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu[57];

Illi l-liġi tagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew itaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; jew (b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni

[51] Art. 1120(2) tal-Kap. 16
[52] App. Ċiv. **20.2.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Merola vs Caruso*** (Kollez. Vol: **XXIX.i.106**), u P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Accountant General et vs Joseph Spiteri*** (mhix appellata)
[53] Ara affidavit ta' Dr Mariella Schembri Gonzi f'paġ. 32 tal-proċess u kontro eżami f'paġ. 128 tal-proċess
[54] Art. 1138 tal-Kap. 16
[55] Art. 1119(1) tal-Lap. 16
[56] Torrente Manuale di Diritto Privato, §. 300, paġġ. 490 – 1 , u art. 1120 tal-Kap. 16
[57] P.A. GCD **16.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Caruana et vs George Camenżuli et*** (mhix pubblikata)

tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċ-ċar swiet lill-kreditur[58]. Iżda f'dan l-aħħar każ, il-penali tkun dovuta jekk tkun ġiet miftehma għad-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni;

Illi l-applikazzjoni riġida ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinstiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom[59], u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex. Madankollu, llum il-ġurnata huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħhom l-obbligazzjoni, skond l-għamla tagħha, b'ekwita`, bl-użu jew bil-liġi[60]. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima *in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit*, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu "ridimensjonati" jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjeta' u l-loġika ġuridika"[61];

Illi fil-każ tal-lum, jirriżulta li l-klawżola penali ddaħħlet fil-ftehim wara li kien inħareġ il-permess u b'rabta biss mad-dewmien[62]. Fil-fehma tal-Perit Tekniku, il-fatt illi l-partijiet ftehmu li jorbtu l-penali mad-data tal-ħruġ tal-permess, u għall-finijiet tal-kejl tad-dewmien, huwa jikkunsidra d-data tal-11 ta' Settembru, 2006 bħala l-jum li minnu kellhom jibdew jgħoddu s-sitt xhur imsemmija fil-kuntratt[63];

Illi l-Qorti ma taqbilx ma' din il-fehma għar-raġuni illi, minkejja li t-talba għall-ħruġ tal-permess amministrattivament intlaqgħet fil-11 ta' Settembru, 2006, ma kienx qabel it-3 ta' Ottubru li dan twassal f'idejn Star. Fil-fehma tal-Qorti, u minħabba r-raġunijiet essenzjali li jġib miegħu, il-permess ikun inħareġ meta l-applikant jirċievi d-deċiżjoni, tant illi l-liġi torbot ma' din id-data, d-dritt li l-applikant, f'każ li ma jaqbilx mad-deċiżjoni jew ma' xi kondizzjoni imposta fil-permess, jista' jappella quddiem il-Bord tal-Appelli jew iressaq talba għal rikonsiderazzjoni quddiem il-Kummissjoni[64]. Dan iwassal biex il-Qorti tqis id-

---

[58] Art. 1122(1) tal-Kap. 16
[59] Art. 992(1) tal-Kap. 16
[60] Art. 993 tal-Kap. 16
[61] App. Ċiv. **15.12.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe***; App. Civ. **25.2.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Calleja Urry et vs Joseph Portelli et***
[62] Illi l-kuntratt bejn il-partjiet iġib id-data tad-9 ta' Novembru, 2006, l-applikazzjoni għall-iżvilupp ntlaqgħet mill-Awtorita` responsabbli mill-ħruġ tal-permessi fil-11 ta' Settembru, 2006, filwaqt illi l-permess ntbagħat lil Star fit-3 ta' Ottubru, 2006
[63] Ara r-Relazzjoni tal-Perit Alan Saliba f'paġ. 97 tal-proċess
[64] Art. 37(1) tal-Att tal-1992 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap 356) qabel ma tbiddel u art 72 tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap 552)

data tat-3 ta' Ottubru, 2006 bħala dik xierqa minn meta għandu jitkejjel iż-żmien ta' sitt (6) xhur miftehma mill-partijiet fil-kuntratt tal-appalt;

Illi għaldaqstant il-penali ta' mitt lira (Lm100) għal kull jum ta' dewmien miftehma fil-ftehim tad-9 ta' Novembru, 2006 kellha tibda tgħaddi mit-3 ta' April, 2007. Dan ifisser li, sat-8 ta' Ottubru, 2007[65] (meta hemm qbil mill-partijiet li ntemmu effettivament ix-xogħlijiet li Star tqabbdet tagħmel), kien hemm mija u sebgħa u tmenin (187) jum ta' dewmien min-naħa ta' Star. Jekk titħaddem il-klawsola penali mdaħħla fil-ftehim, dan ifisser li Star trid tħallas penali ta' tlieta u erbgħin elf ħames mija u sittin ewro (€43,560)[66];

Illi minħabba li s-somma qiegħda tkun likwidata bis-saħħa ta' din is-sentenza, l-imgħax fuqha mitlub mill-atturi jibda għaddej millum;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-kumpannija mħarrka kisret il-kundizzjoni fil-ftehim rigward it-tlestija tax-xogħlijiet miftehma minħabba dewmien li għalih għandha twieġeb hija waħedha;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib lill-kumpannija mħarrka responsabbli għall-ħlas tal-penali għad-dewmien miftehma fis-somma ta' mitt lira Maltin (Lm100) għal kull jum;

Tilqa' t-tielet talba attriċi limitatament billi ssib li l-kumpannija mħarrka damet mija u sebgħa u tmenin (187) jum aktar milli miftiehem biex temmet ix-xogħlijiet li tqabbdet tagħmel liema dewmien jammonta għal penali ta' tmintax il-elf, u seba' mitt lira Maltin (Lm18,700) jew tlieta u erbgħin elf ħames mija u sittin ewro (€43,560);

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka tħallas lill-atturi s-somma ta' tlieta u erbgħin elf ħames mija u sittin ewro (€43,560), flimkien mal-imgħax legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tastjeni milli tqis aktar **il-ħames u sitt talbiet attriċi** billi l-mertu hu eżawrit;

Tiċħad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, u s-sitt eċċezzjonijiet tal-kumpannija mħarrka billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

[65] Id-data mniżżla fir-Rikors Ġuramentat premessi numru 6 f'paġ. 2 tal-proċess
[66] 187 x € 232.94 = € 43,560

Tordna li l-kumpannija mħarrka tħallas l-**ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk tal-ittri uffiċjali tas-27 ta' Settembru, 2008 u tat-30 ta' Ġunju, 2010.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

6 ta' Ġunju, 2018

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur

6 ta' Ġunju, 2018