# MALTA

## QORTI CIVILI
## PRIM'AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## SILVIO MELI

**LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;**
**Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);**
**P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),**
**P.G. Dip. European Law (King's College, London).**

**Illum is-27 ta' Gunju, 2018.**

**Prim'Awla tal-Qorti Civili**
**Rikors Numru 672/2010 SM**

**Emanuel u Agnes konjugi Vella**
**rispettivament ID card nos 548052M**
**u 111456M**

**vs.**

***Tower Manor Limited* C- 30168**
**u skont digriet datat 27 ta' Jannar,**
**2012, ordnat il-kjamata in kawza**
**tas-socjeta` *Calbros Bathroom***
***Centre Limited***

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat l-5 ta' Lulju, 2010, li permezz tieghu r-rikorrenti Emanuel Vella fuq indikat sintetikament espona l-posizzjoni tar-rikorrenti bil-mod segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi permezz ta' ftehim datat l-24 ta' Lulju, 2008, is-socjeta\` intimata *Tower Manor Limited* obbligat ruhha li tlesti xi xogholijiet fil-proprjeta\` tar-rikorrenti indikata fl-istess rikors promotur, (ara foll 4);

1.2. Illi in forza tal-istess ftehim indikat fil-paragrafu precedenti l-istess socjeta\` hemm ukoll riferita intrabtet li tlesti x-xoghol involut sal-31 t'Ottubru, 2008, u dan, taht penali ta' sitta u erbghin euro, (€46.00), kuljum sad-data tat-terminazzjoni tax-xogholijiet involuti, (ara foll 5);

1.3. Illi x-xogholijiet in dizamina ma gewx terminati fit-terminu prestabbilit kif ikkonfermat mill-perit tar-rikorrenti, (ara foll 6);

1.4. Illi *nonostante* li s-socjeta\` intimata *Tower Manor Limited* giet interpellata biex taghmel ix-xoghol rimanenti u thallas il-penali hekk dovuta, din is-socjeta\` baqghet inadempjenti;

1.5. Illi ghalhekk aderiet din il-qorti biex is-socjeta\` intimata *de quo* ikollha l-opportunita\` tghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.5.1. Tiddikjara li s-socjeta\` intimata ma lestietx ix-xoghol elenkat fil-ftehim pattwit fuq riferit sad-data lilha koncessa u konsegwentement:

1.5.2. Tordna li s-socjeta\` intimata thallas il-penali pattwit lir-rikorrenti, okkorendo bl-opera ta' periti *nominandi*;

1.5.3. Tillikwida l-ammont tal-penali dovut mis-socjeta\` intimata lir-rikorrenti bir-rata ta' €46.00 kuljum mill-31 t'Ottubru, 2008, sad-data tas-sentenza

jew sad-data tat-terminazzjoni tax-xoghol involut, liema tigi l-ewwel;

1.5.4. Tikkundanna lis-socjeta` intimata biex thallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat bhala penali, b'riserva ghad-dritt tar-rikorrenti ghall-penali li tista' tkun dovuta wara d-data tas-sentenza odjerna;

1.5.5. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur;

2. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat is-7 ta' Lulju, 2010, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 7);

3.0. Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` intimata *Tower Manor Limited* datata l-5 t'Awwissu, 2010, li permezz taghha sintetikament irrispondiet bil-mod segwenti, (ara foll 11):

3.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati *stante* li d-dewmien riskontrat mhux attribwibbli lilha;

3.2. Illi s-socjeta` intimata kienet imwaqqfa kemm -il darba mir-rikorrenti milli jkompli bix-xogholijiet;

3.3. Illi r-rikorrenti kienu jheddu u jagredixxu lir-rapprezentanti tas-socjeta` *de quo*;

3.4. Illi r-rikorrenti anke inkarigaw kuntratturi ohra biex ikomplu x-xoghol *de quo* minn flokhom;

3.5. Illi inqalghu wkoll attriti ma dawn it-terzi hekk inkarigati fejn rizultat tal-istess, anke dawn irrifjutaw li jersqu lejn l-istess appartamenti biex ikomplu jahdmu;

3.6. Illi r-relazzjoni peritali pprezentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors guramentat promotur taghhom qatt ma inghata lis-socjeta` intimata *de quo*, u fir-rigward jinghad sintetikament is-segwenti:

3.6.1. Illi fir-rigward tal-i*skirting* u tal-ventilaturi inkarigat lis-socjeta` *Calbros Bathroom Centre Limited* ghal dan ix-xoghol, (ara foll 15);

3.6.2. Illi fir-rigward tal-bibien u tal-pumijiet taghhom kien ir-rikorrenti Emanuel Vella li insista li dawn jintrangaw minn mastrudaxxa ta' fiducja tieghu;

3.6.3. Illi fir-rigward tal-komun tal-appartamenti u tal-garaxx in dizamina, l-uniku xoghol li ghad jonqsu jsir hu it-twahhil tal-*meters* tad-dawl u it-*three-phase* relattiv, u applikat ghac-certifikat ta' konformita`, (ara foll 27 sa 31);

3.6.4. Illi fir-rigward tad-"*damp proof membrane*" tal-appartament in mertu ma kien jezisti l-ebda ftehim;

3.6.5. Illi fir-rigward tar-"*remote control*" tal-"*gate*" *in ezami* jinghad li din ma gietx mghoddija lir-rikorrenti minhabba t-theddid tar-rikorrenti fir-rigward u giet minflok mghoddija lill-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti biex ikun jista' jghaddihilhom;

3.7. Illi l-impjegati tas-socjeta` *Tower Manor Limited* ghadhom jibzghu jersqu lejn il-vicinanzi tar-rikorrenti;

3.8. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

4. Rat id-digriet tal-istess qorti diversament preseduta datat it-13 t'Ottubru, 2010, li permezz tieghu, ghar-raguni hemm premessa, hatret perit tekniku biex jassistiha, (ara foll 33);

5. Rat id-digriet taghha kif issa preseduta datat is-27 ta' Jannar, 2012, fejn wara rikors appozitu u r-risposta tar-rikorrenti fir-rigward, awtorizzat il-kjamata in kawza tas-socjeta` *Calbros Bathroom Centre Limited* fl-atti ta' din il-procedura, (ara foll 38, 39, 43 u 46);

6. Rat id-digriet taghha datat it-22 ta' Frar, 2012, li permezz tieghu, wara talba appozita mhux opposta, awtorizzat lill-istess socjeta` kjamata in kawza biex tipprezenta r-risposta taghha fit-terminu hemm indikat, (ara foll 47);

7.0. Rat ir-risposta guramentata tal-fuq indikata socjeta` kjamata in kawza datata l-5 ta' Marzu, 2012, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 48):

7.1. Illi t-talbiet indirizzati fil-konfront taghha huma infondati;

7.2. Illi l-kjamata in kawza taghha kienet inutili;

7.3. Illi x-xogholijiet in dizamina gew minnha ezegwiti fuq inkarigu tas-socjeta` *Tower Manor Limited* u kienu gew kompjuti mhux aktar tard minn Ottubru,2008;

7.4. Illi ghalhekk t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront taghha huma preskritti *ai termini* tal-artiklu 2153 tal-Kodici Civili;

7.5. Illi ma kienitx involuta fil-ftehim tal-24 ta' Lulju, 2008, (ara foll 4);

7.6. Illi *di piu`*, x-xogholijiet li wetqet fuq inkarigu tal-imsemmija socjeta` *Tower Manor Limited* kollha tlestew qabel il-31 t'Ottubru, 2008, tant li fl-24 t'Ottubru tal-istess sena kien iskritt privilegg *specjali favur taghha kontra s-socjeta` Tower* Manor Limited, u dan *ai termini* tal-ariklu 2010 (b) tal-fuq imsemmi Kodici, (ara foll 51);

7.7. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

7.8. Salv risposti ulterjuri;

8. Rat id-digriet taghha datat it-23 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-partijiet biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 370), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 373, 388 u 390);

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` kjamata in kawza datata z-19 t'Ottubru, 2017, (ara foll 374), flimkien man-nota tar-rikorrenti datata d-29 ta' Novembru, 2017, (ara foll 387), u dik tas-socjeta` intimata *Tower Manor Limited* datata s-7 ta' Frar, 2018, (ara foll 392);

10. Semghet lix-xhud prodott;

11. Ezaminat id-dokumenti esebiti inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati *in atti*, r-relazzjoni peritali u d-domandi u r-risposti in eskussjoni tal-istess perit appozitament nominat biex jassisti lill-qorti fir-rigward;

12. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet datat l-14 ta' Mejju, 2018, li permezz tieghu infurmaw lill-qorti li kienu qed jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet minnhom ipprezentati, (ara foll 407);

Ikkunsidrat:

13.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament elenkati bil-mod segwenti:

13.1. Illi r-rikorrenti u s-socjeta` intimata Tower Manor Limited ikkonkludew ftehim t'appalt datat l-24 ta' Lulju, 2008, (ara foll 4);

13.2. Illi x-xogholijiet li s-socjeta` intimata indikata fil-paragrafu precedenti kellha ghalhekk tezegwixxi gew espressament elenkati fl-istess kuntratt, (ara foll 5);

13.3. Illi l-istess xogholijiet kellhom jigu terminati sa mhux aktar tard mill-31 t'Ottubru, 2008, (ara foll 5);

13.4. Illi fin-nuqqas tal-istess, is-socjeta` intimata fuq riferita, (ara paragrafu numru tlettax punt wiehed, (13.1.), aktar qabel) tehel multa ta' sitta u erbghin euro, (€46.00), kuljum sad-data tat-terminazzjoni tax-xogholijiet *de quo*;

13.5. Illi l-imsemmija xogholijiet kellhom jigu ezegwiti fil-fond numru 7, *Tower Manor Court, Block 'B'*, accessibbli minn Triq Giuseppi Despott, il-Qawra, (kif jirrizulta mill-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, datat l-24 ta' Lulju, 2008, ara foll 239);

13.6. Illi r-rikorrenti, fortifikati bir-rapport tal-perit minnhom inkarigat ghal dan il-ghan, isosstnu li x-xogholijiet in dizamina ma tlestewx sad-data pattwita, (ara foll 6);

13.7. Illi in vista tal-premess ir-rikorrenti qed jitolbu lill-qorti odjerna biex tillikwida l-penali fuq riferita ta' €46.00 kuljum mill-31 t'Ottubru, 2008, sad-data tas-sentenza jew sad-data tat-terminazzjoni tax-xogholijiet involuti, liema minnhom tigi l-ewwel;

Ikkunsidrat:

14.0. Illi fir-rigward tas-socjeta` kjamata in kawza *Calbros Bathroom Centre Limited* jinghad sintetikament is-segwenti:

14.1. Illi din is-socjeta` teccepixxi preliminarjament li l-ftehim pattwit fl-24 ta' Lulju, 2008, (ara foll 4), kien esklussivament konkluz bejn ir-rikorrenti konjugi Vella u s-socjeta` intimata *Tower Manor Limited*, (ara foll 4);

14.2. Illi ghandu jkun pacifiku li b'relazzjoni kuntrattwali wiehed necessarjament jifhem li rizultat tal-istess ikun hemm rapport bejn zewg partijiet fejn il-wiehed – il-kreditur – ikollu dritt jippretendi minghand l-iehor – id-debitur – is-sodisfazzjoni tal-obbligazzjoni pattwita;

14.3. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet **Frankie Refalo *nomine* vs. Jason Azzopardi u Stanley Portelli**, datata l-**5 t'Ottubru, 2001**, li sosstniet is-segwenti:

> "Din il-qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienitx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika *prima facie* jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienitx materjalment parti fin-negozju li, skont l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti;
>
> "Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu l-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess

> konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha";

14.4. Illi ezami tal-kuntratt datat l-24 ta' Lulju, 2008, (ara foll 4), necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni li s-socjeta` kjamata in kawza *Calbros Bathroom Centre Limited* ma kienitx materjalment involuta fl-imsemmi ftehim li fuqu qed jibbazaw l-azzjoni taghhom ir-rikorrenti;

14.5. Illi skont is-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Doris Caruana vs. Lina Pisani**, datata l-**10 ta' Novembru, 2004**, gie emfasizzat li:

> "... l-obbligi u d-drittijiet naxxenti minn kuntratt, bhal ma hu dak tal-vendita` in diskussjoni, jintercedu bejn il-kontraenti biss";

14.6. Illi f'dan ir-rigward issir ukoll referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet ***Hardrocks Limited* vs. Francesco Fenech Limited *et*** li sostniet is-segwenti:

> "... indubitament, ghal konkluzjoni ta' kuntratt jehtieg li tissussisti dik il-kombinazzjoni ta' manifestazzjoni tal-volonta` tal-kontraenti diretta lejn ftehim unitarju. Ir-raguni hi wahda ovvja. Hi din l-unitarjeta` tal-kunsens li tikkreja, imbaghad, ir-relazzjoni guridika fl-effetti kollha taghha u taghti lill-kuntratt il-forza ta' ligi li jsemmi l-Artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili, u, allura, ukoll, "l-effett bejn il-partijiet kontraenti biss" kif jinghad fl-Artikolu 1001, Kodici Civili. Effettivament, kif jissokta jinghad f'dan l-ahhar dispost, tali kuntratt la jista' jiggjova u lanqas jippregudika lit-terz li ma ippartecipax tant, li ghalih, il-ftehim jibqa' *res inter alios acta*";

Ikkunsidrat:

15. Illi in vista tal-insenjament sucitat, filwaqt li din il-qorti taghmel taghmel taghha l-istess hsiebijiet hemm espressi, tilqa' ghalhekk it-tielet (3) eccezzjoni sollevata mis-socjeta` kjamata

in kawza *Calbros Bathroom Centre Limited*, u konsegwentement tistabbilixxi li l-istess socjeta` kjamata in kawza ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

Ikkunsidrat:

16.0. Illi fir-rigward tas-socjeta` rikorrenti *Tower Manor Limited* jinghad sintetikament is-segwenti:

16.1. Illi fil-ftehim pattwit bejn l-istess socjeta` intimata, hawn indikata u r-rikorrenti datat l-24 ta' Lulju, 2008, (ara foll 5), il-partijiet qabblu fuq is-segwenti xogholijiet li kellhom jigu ezegwiti u terminati mill-istess socjeta` *Tower Manor Limited*:

16.1.1. **Il-Komun**: jitlesta bil-*lift* jahdem; bil-poggaman fejn applikabbli; u bil-*meter* relattiv tad-dawl tal-komun;

16.1.2. **Il-*Garage***: internament imbajjad; bil-bieb tieghu;

16.1.3. **Il-Komun tal-Garaxxijiet**:

irid jitlesta d-dawl u l-*gate* esterna bir-*remote*;

16.2. Illi din il-qorti taghmel referenza ghall-fatt li fl-istess ftehim il-partijiet ma ftehmu xejn dwar il-bibien u konsegwentement, m'hemm bzonn jinghad xejn dwar dak li jikkonkludi fir-rigward il-perit *ex parte* fir-relazzjoni tieghu datata t-28 ta' Gunju, 2010, (ara foll 6), u l-istess jinghad fir-rigward tad-*damp proof membrane*;

Ikkunsidrat:

17.0. Illi fir-rigward tal-konkluzjonijiet inkluzi fir-relazzjoni peritali sottomessa mill-perit espressament inkarigat minn din il-qorti diversament preseduta, jinghad sintetikament is-segwenti:

17.1. **Dwar il-*lift***: Dan kien gie stallat izda ma kienx jahdem peress li s-servizz tal-elettriku ma kienx gie stabbilit;

17.2. **Dwar il-Komun tal-Garaxxijiet**: Dan ma kienx lest billi d-dawl kien ghadu ma giex stallat, kif lanqas ma kienet lesta l-*gate* esterna u s-sistema tar-*remote control* taghha;

17.3. **Dwar il-*Finishing* tal-Appartament** in dizamina: l-istess perit tekniku nominat mill-qorti osserva li l-koxox tal-fetha tal-*lift* ma kienux kompluti; f'xi partijiet tat-tarag tal-blokk tal-appartamenti ma kienx hemm madum; certa xogholijiet ta' zebgha tal-hitan ma kienux skont is-sengha u l-arti, (ara foll 120 u 121);

18. Illi minn ezami akkurat tal-imsemmija relazzjoni peritali u tar-risposti in eskussjoni, din il-qorti taghmel taghha dawn il-konkluzjonijiet, ghalkemm fid-dawl ta' dak ritenut fir-rigward tas-socjeta` kjamata in kawza, (ara paragrafu numru hmistax, (15.), aktar qabel), ma tistax taqbel ma dak li jikkonkludi il-perit tekniku fir-rigward ghal dak li ghandu x'jaqsam mar-responsabbilita` ghall-finituri fdati f'idejn is-socjeta` kjamata inkawza *stante* li r-relazzjoni fir-rigward tibqa' dik kuntrattwali naxxenti mill-kuntratt tal-24 ta' Lulju, 2008, konkluz esklussivament bejn ir-rikorrenti u s-socjeta` *Tower Manor Limited*, liema kwistjoni wara kollox, hi ta' natura legali u mhux ta' natura teknika;

Ikkunsidrat:

19. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Carmel Gauci vs. Neville Xuereb**, datata l-**31 t'Ottubru, 2017**, li sosstniet is-segwenti:

> "In linea ta' principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' taghmlu b'mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha trid tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa

b’ragunijiet li ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta’ l-aspett tekniku tal-materja taht ezami (“**Grima vs. Mamo** ***et noe***” – **Qorti tal-Appell – 29 ta’ Mejju, 1998**).

“Il-qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta’ tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (“**Cauchi vs. Mercieca**” – **Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999** u “**Saliba vs. Farrugia**” – **Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000**);

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

20. Illi fis-sentenza taghha fl-ismijiet ***Joseph Calleja nomine vs. John Mifsud***, datata z-**19 ta’ Novembru, 2001**, il-**Qorti tal-Appell** sostniet ukoll is-segwenti:

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

sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kienitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika";

Ikkunsidrat:

21. Illi ghalhekk, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha – *dictum expertorum numquam transit in rem judicata* – pero`, meta qorti tkun trid taghmel hekk, ma tistax taghmel dan b'mod legger, kapriccjuz, jew superficjali;

22. Illi f'kazijiet bhal dawn il-konvinzjoni kuntrarja taghha ghandha tkun ben informata u bbazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa (ara f'dan ir-rigward **Grima vs Mamo *et nomine***, **Qorti tal-Appell**, datata d-**29 ta' Mejju, 1998**);

23. Illi ghalhekk qorti ma tistax kapriccozament tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni effettivament ma kienitx wahda gusta u korretta;

24. Illi *di piu`*, jigi wkoll sottolineat li l-*giudizio dell'arte* espress mill-perit tekniku nominat mill-qorti ma jistax u m'ghandux jigi skartat facilment, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakulta` lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, sakemm ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollu tac-cirkostanzi, irragonevoli;

Ikkunsidrat:

25. Illi in vista tas-suespost, ghandhom jigu respinti l-eccezzjonijiet kollha sollevati mis-socjeta` intimata *Tower Manor Limited*;

Ikkunsidrat:

26.0. Illi fir-rigward tal-penali mitluba mir-rikorrenti jinghad sintetikament is-segwenti:

26.1. Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Borg vs. *The Two Divers Company Limited*** datata s-**27 ta' Frar, 2008**, il-**Qorti tal-Appell** sostniet is-segwenti:

> "M'hemmx dubju illi klawsola penali f'kuntratt ghandha funzjoni essenzjalment rizarcitorja intiza biex tiffissa b'mod preventiv, u anke b'mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f'kaz ta' dewmien jew ta' inadempiment";

26.2. Illi *di piu`*, fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Malcolm Pace vs. Karl Azzopardi *proprio et nomine***, datata l-**14 t'Ottubru**, **2014,** il-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** sosstniet li f'dan ir-rigward hu applikat ukoll il-principju:

> "*in omnibus quidem, tamen maxima in jure, aequitas spectandi sit*";

Ikkunsidrat:

27. Illi f'dan ir-rigward din il-qorti tikkondividi l-principju fuq riferit, kif anke kondiviz fis-sentenza fl-ismijiet **Pace vs. Micallef – Appell Civili** datat il-**15 ta' Dicembru, 2004**, u anke **f'Beregahl *nomine* vs. Formosa**, datata t-**30 ta' Settembru, 2011**, li penali eccessivi jistghu jigu riveduti u mibdula, anke f'kaz ta' penali ghall-inadempjenza – mhux biss f'kaz ta' dewmien – meta fil-fehma tal-qorti dawn jistghu jwasslu ghal konsegwenzi assurdi;

28. Illi fid-dawl tal-gurisprudenza fuq citata jirrizulta li f'kaz ta' penali eccessivi dawn jistghu jkunu riveduti fid-dawl tal-principju tal-proporzjonalita`;

Ikkunsidrat:

29. Illi ghandu jkun pacifiku li l-*punto di partenza* f'dan ir-rigward hu l-artiklu 992(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16), li jiddisponi bl-aktar mod skjett li kuntratt maghmul skont il-ligi ghandhu s-sahha ta' ligi ghall-kontraenti;

30. Illi in effetti tali artiklu jirrifletti l-massima antika "*pacta sunt servanda*"

31. Illi pero` f'dan ir-rigward jiskatta wkoll l-operat tal-artiklu 993 tal-istess Kap 16 li jesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti *in bona fede* u li dawn jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi;

Ikkunsidrat:

32. Illi tenut kont tas-suespost, l-inadempjenza riskontrata, li *del resto* effettivament tirrizulta li kienet wahda komplessivament minima, m'ghandiex taghti lok ghall-esekuzzjoni spjetata rikjesta, fit-termini tal-ftehim pattwit fuq riferit, (ara foll 4), liema esekuzzjoni ghandha ghalhekk tirrifletti l-principji enuncjati qabel fir-rigward;

33. Illi kieku ghall-grazzja tal-argument il-penali imposta kellha tigi dikjarata kif mitluba mir-rikorrenti, tkun qed tigi perpetrata ingustizzja kbira *stante* l-isproporzjon li jirrizulta bejn l-inadempjenzi riskontrati u l-ammont tal-penali rizultanti;

34. Illi ghalhekk din il-qorti hi riluttanti li taccetta li timponi tali penali kif naxxenti mill-imsemmi ftehim pattwit meta anke jirrizulta li l-istess atturi damu minn Ottubru, 2008, sa Lulju, 2010, biex jintroducu t-talba taghhom fir-rigward, meta bhala kredituri, kienu fid-dover u allura obbligati, li jimminizzaw id-danni;

Ikkunsidrat:

35.0. Illi fid-dawl tas-suespost din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ippruvaw it-talbiet taghhom fil-limitazzjonijiet fuq esposti, u konsegwentement:

**DECIDE:**

35.1. Takkolji t-tielet eccezzjoni tas-socjeta` kjamata inkawza *Calbros Bathroom Centre Limtied* u konsegwentement

tillibera lill-istess socjeta` kjamata in kawza mill-osservanza tal-gudizzju;

35.2. Takkolji t-talbiet tar-rikorrenti fil-limitazzjoni fuq indikata;

35.3. Tirrespingi r-risposti tas-socjeta` intimata *Tower Manor Limited*;

35.4. Tillikwida l-ammont tal-penali dovut mis-socjeta` intimata *Tower Manor Limited* fl-ammont ta' hames euro, (€5.00), kuljum applikabbli mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tas-sentenza *de quo*;

35.5. Tikkundanna lis-socjeta` intimata hawn indikata *Tower Manor Limited* biex thallas lir-rikorrenti konjugi Vella l-ammont hekk likwidat indikat fil-paragrafu precedenti bhala penali kif fuq espress;

35.6. Bl-ispejjez kif dedotti fir-rikors guramentat promotur kontra l-istess socjeta` intimata "*Tower Manor Limited*".

________________________

Onor. Imhallef Silvio Meli

**DECIZJONI FINALI**