FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 18 ta' Settembru, 2019

Rikors nru: 342/11 MLF

Angie Axisa

vs

Pierre Aquilina u martu Ruth Aquilina

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn l-attrici talbet li l-konvenuti jigu kkundannati ihallsu penali li jridu jigu likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti, liema penali ghall-finijiet ta' kompetenza qed jigu limitati ghas-somma li ma teccedix hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin euro u sebgha u tmenin centezmu tal-Ewro (€11,646.87), liema penali huma dovuti minhabba l-inadempjenza taghhom ma' (sic) u kalkolati a bazi ta' kuntratt bejn il-partijiet datat tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elfejn u disghin (2009) fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef, permezz ta' liema kuntratt l-attrici akkwistat il-fond sitwat Flat 3, Ta' Giorni Court, Triq Francesco Balbi, San Giljan minghand il-konvenuti u permezz ta' liema gie pattwit, inter alia, illi kellha ssir l-installazzjoni u funzjonament komplut tal-lift, jigi mqabbad id-dawl fil-komun tal-blokk li minnu l-fond surriferit jaghmel parti u kif ukoll l-intercom sal-15 ta' Awwissu 2009, u fin-nuqqas, kellu jkun hemm penali ta' mitejn u tletin Euro (€230) ghal kull gurnata li tghaddi.

Bl-ispejjes u l-imghax kontra taghhom.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew illi: -

Fil-15 t' Ottubru, tas-sena elfejn u hdax (2011), l-esponenti gew notifikati bir-rikors promotur tal-attrici fejn qedgha titlob il-likwidazzjoni u hlas ta' penali minhabba inadempjenza tal-esponenti a bazi tal-kuntratt ta' bejniethom datat tmienja (8) ta' Lulju, tas-sena elfejn u disgha (2009) fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef fejn l-attrici akkwistat il-fond Flat 3, Ta' Giorni Court, Triq Francesco Balbi, San Giljan minghand l-esponenti u qed jipprezentaw is-segwenti risposta:-

1. Illi l-esponenti jammettu t-talba tal-attrici limitatament ghas-somma ta' elf tmien mija u erbghin euro (€1,840), stante illi ghal ragunijiet lil hinn mill-kontroll tal-esponenti tali nstallazzjoni u funzjonament tal-lift gie komplut tmint ijiem wara l-hmistax ta' Awwissu, tas-sena elfejn u disghin (2009), ossia fit-tlieta u ghoxrin (23) t'Awwissu, 2009;

2. Illi in effetti qabel il-kawza, prezentement pendenti bejn l-istess partijiet quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet inversi "Pierre Aquilina et. vs. Angie Axisa" (Rik.Nru 78/2010) l-esponenti pproponew u accettaw illi l-penali rikjesti mill-attrici, ekwivalenti ghal tmint ijiem, jigu mnaqqsin mis-somma dovuta mill-attrici lill-esponenti fir-rigward tal-akkwist tal-fond Flat 3, Ta' Giorni Court, Triq Francesco Balbi, San Giljan fuq l-istess kuntratt t'akkwist, u ghaldaqstant il-kawza istitwita mill-attrici ma kinitx necessarja, anke in vista tal-fatt illi l-attrici kellha l-fakolta' illi taghmel kontro-talba fil-proceduri quddiem din l-Onorabbli Qorti u tevita spejjez ta' kawza separata.

3. Illi kwalsiasi pretenzjoni tal-attrici ghall-hlas tal-penali ghal aktar mit-tmint ijiem, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-funzjonar u installazzjoni tal-lift gie komplut nhar it-tlieta u ghoxrin (23) t'Awwissu tas-sena elfejn u disgha (2009).

Rat illi waqt l-udjenza tat-30 ta' Novembru 2011, il-partijiet qablu li din il-kawza kellha tinstema' kontestwalment ma' kawza ohra bl-ismijiet inversi (Rikors Nru: 78/10).[1]

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-Fatti

Il-fatt li taw lok ghal dawn il-proceduri huma in succint is-segwenti:

1. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tat-8 ta' Lulju 2009, l-attrici kienet xtrat u akkwistat minghand il-konvenuti l-appartament numru 3, formanti parti minn block bla isem u bla numru fi Triq Francesco Balbi, gewwa San Giljan[2].

2. Fuq dan il-kuntratt, il-partijiet kienu ftehmu u qablu li kienet ser tithalla ghand l-imsemmi Nutar is-somma ta' €11,646 "*in kwantu sabiex isiru xogholijiet cioe l-installazzjoni u funzjonament komplut tal-lift sal-hmistax ta' Awwissu tas-sena elfejn u disgha (15.08.2009) u jigi mqabbad d-dawl fil-komun u l-intercom u liema somma tigi relaxxata fuq istruzzjonijiet tal-kumpratrici.*"

3. Il-partijiet kienu qablu wkoll li salv ix-xogholijiet indikati ma kienx ghad fadal xogholijiet ulterjuri xi jsiru u li minn wara d-data tal-15 ta' Awwissu 2009 kellha tibda tapplika penali fis-somma ta' €230 kuljum sakemm dawn ix-xogholijiet jigu mwettqa.

4. Fid-9 ta' Dicembru 2019 ihareg *Certificate of Conformity* mis-socjeta' estera TUV Austria Services GMBH li jikkonferma li l-lift in kwistjoni kien konformi mal-htigijiet essenzjali tas-sahha u s-sigurta' skont id-Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill 95/16/KE.[3]

[1] Ara fol. 21 tal-process.
[2] Ara Dok A a fol. 2 tal-process.
[3] Ara fol. 40 tal-process Rik. Nru 78/10.

5. Fil-25 ta' Marzu 2010, il-Malta Standards Authority irrilaxxat cerifikat ta' registrazzjoni mahrug taht ir-regolamenti tal-Avviz Legali 234 tal-2007.[4]

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

F'din il-kawza, l-attrici qeghda titlob il-likwidazzjoni ta' hlas ta' penali, limitata sa massimu ta' €11,646.87, a bazi ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef li kien jistipula li wara d-data tal-15 ta' Awwissu 2009 kellha tapplika penali ta' €230 ghal kull gurnata sakemm ix-xogholijiet indikati fl-imsemmi kuntratt jigu kompletati.

Permezz tal-ewwel eccezzjoni taghhom, il-konvenuti ammettew it-talba attrici limitatament ghas-somma ta' €1,840 ghaliex isostnu li x-xogholijiet kienu tlestew fit-23 ta' Awwissu 2009 u ghalhekk il-penali ta' €230 kuljum kellha tigi applikata ghal tmient ijiem biss.

Fix-xhieda tieghu l-konvenut Pierre Aquilina jghid illi fid-data tal-kuntratt tat-8 ta' Lulju 2009, id-dawl fil-komun u l-intercom kienu diga lesti. Jghid li sa dakinhar kien fadal biss li jigi nstallat il-lift. Qal li ghalhekk huwa kien inkariga lil certu Stephen Farrugia sabiex jinstalla l-lift u li dan kien tah kelmtu li l-installazzjoni tal-lift kellha ser tkun lesta sal-31 ta' Lulju 2009. Spjega li ghalkemm l-installazzjoni tal-lift ma kienitx kompluta sal-15 ta' Awwissu 2009, din fil-fatt kien tlestiet fit-23 ta' Awwissu 2009. Qal li madwar jumejn wara din id-data, huwa kien iltaqa' mal-attrici ghand in-Nutar sabiex jithallas id-depozitu, izda l-attrici rrifjutat li jigu rrilaxxjati dawn il-flus minhabba d-dewmien.[5]

Stephen Farrugia, direttur tas-socjeta' Advent Marketing Limited, ikkonferma li l-lift kien gie installat fit-23 ta' Awwissu 2009 u li f'dik id-data il-lift *"kien qed jiffunzjona tajjeb"*.[6]

Da parti taghha, l-attrici tghid illi dak inhar li gie ffirmat il-kuntratt kien ghad hemm xi xogholijiet xi jsiru, u cioe' d-dawl fil-partijiet komuni u l-installazzjoni tal-intercom, oltre l-installazzjoni tal-lift, u kien ghalhekk li thalla depozitu ghand in-Nutar. Hija tghid li sad-data tax-xhieda taghha, u cioe' sal-10 ta' Ottubru 2011, id-dawl kien ghadu mhuwiex lest. Fir-

[4] Ara fol. 56 tal-process Rik. Nru 78/10.
[5] Ara xhieda ta' Pierre Aquilina a fol. 26 u 27 tal-process Rik. Nru 78/10.
[6] Ara xhieda ta' Stephen Farrugia a fol.32 tal-process Rik. Nru 78/10.

rigward tal-lift tghid li ghalkemm kien installat qabel, hi setghet tuzah f'Gunju tas-sena 2010.[7] In kontro-ezami, mistosija tispjega ghaliex hija ma setghetx taghmel uzu mill-lift qabel din id-data tghid hekk: "*Ma stajtx nuzah qabel peress li kien mitfi … … Jiena naf li stajt nuzah ghall-ewwel darba l-lift f'Gunju 2010 … skond ma qalli l-boyfriend, l-inginier kien qallu qabel ma jintuza, irid johrog ic-certifikat ta' l-Awtorita*'".[8]

Joseph Falzon, il-*boyfriend* tal-konvenuta xehed li l-lift kien gie nstallat matul Dicembru 2009, izda seta' jibda jintuza ghall-habta ta' Gunju 2010. Jispjega li sal-10 ta' Ottubru 2011, data tad-deposizzjoni tieghu, kien ghad fadal xi xogholijiet xi jsiru fosthom id-dawl ta' l-emergenza. Dwar il-lift jghid li dan ma setghax jintuza qabel ghaliex ix-xogholjijiet fl-installazzjoni tal-lift ma kienux ghadhom gew iffinalizzati u d-dawl kien ikun mitfi. Jghid ukoll li l-istess lift ma kienx iccertifikat mill-awtoritajiet kompetenti.[9]

Raymond Spiteri, inginier u rapprezentant f'Malta tas-socjeta' TUV Austria Services GMBH, spjega li l-irwol tieghu huwa ta' spezzjoni sabiex jigi kkonfermat li l-installazzjoni tal-lift tkun saret skont ir-regolamenti rilevanti. Jispjega li l-ewwel spezzjoni saret fit-18 ta' Awwissu 2009 fejn hu kien hejja rapport li fih indika xi nuqqasijiet li kellhom jitrangaw sabiex il-lift ikun konformi mar-regolamenti. Spjega li sussegwentement kienet saret spezzjoni ohra mill-Inginier Andrew Grech fl-4 ta' Settembru, 2009 izda sa dakinhar dawn in-nuqqasijiet kienu ghadhom ma gewx indirizzati. Finalment saret it-tielet spezzjoni fil-5 ta' Novembru 2009 fejn kien irrizulta li hafna min-nuqqasijiet kienu gew indirizzati. F'dan ir-rigward l-Inginier Spiteri jispjega li "*fil-5 ta' Novembru 2009 kien ghad fadal cekcikiet...il-lift jista jopera minghajr riskju jew periklu*". Sussegwentement inhareg ic-*Certificate of Conformity* fid-9 ta' Dicembru 2009.[10]

Fid-dawl ta' dawn ir-rizultanzi, il-Qorti tibda billi tissottolinea illi dak illi jorbot lill-partijiet huwa dak mifthiem u pattwit minnhom fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, ghaliex dak il-ftehim jikkostitwixxi rabta vinkolanti bejniethom. Huwa minn dak il-ftehim illi jirrizultaw l-obbligi tal-partijiet u x'ghandhom ikunu l-konsegwenzi jekk xi wahda minnhom

---

[7] Ara xhieda ta' Angie Axisa a fol.46 tal-process Rik. Nru 78/10.
[8] Ara x-xhieda in kontro-ezami ta' Angie Axisa a fol. 37 tal-process.
[9] Ara xhieda ta' Joseph Falzon a fol. 44 u 45 tal-process Rik. Nru 78/10.
[10] Ara xhieda tal-Inginier Raymond Spiteri a fol.53 u r-rapporti relattivi a fol. 56 sa 60 tal-process Rik. Nru 78/10.

ma tonorax l-obbligi assunti. Huwa f'dan il-kuntest illi l-Qorti ghandha tikkunsidra x'kienu dawn in-nuqqasijiet u l-konsegwenzi taghhom.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-effetti tal-kuntratti kif mahsuba fl-Artikolu 992 tal-Kodici Civili u cioe' illi "*Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.*" Ghalhekk il-Qorti ma tistax tindahal fi ftehim validu bejn il-partijiet meta imkien f'dawn il-proceduri ma gie allegat illi tali ftehim kien b'xi mod vizzjat, u dan a bazi tal-principju baziku tal-ligi civili li *pacta sunt servanda*.

L-obbligazzjoni li l-attrici qeghda tfittex li tinforza hija dik li l-konvenuti ntrabtu biha bil-kuntratt tat-8 ta' Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef. Il-parti relevanti tal-kuntratt tghid hekk:

> *"Qed jigi dikjarat illi qed tithallas is-somma ta' hdax-il elf sitt mija sitt u erbghin Ewro (€ 11,646) ghand in-Nutar sottoskritt in kwantu sabiex issir xogholijiet cioe l-installazzjoni u funzjonament komplut tal-lift sal-hmistax ta' Awwissu tas-sena elfejn u disgha (15.08.2009) u jigi mqabbad d-dawl fil-komun u l-intercomp u liema somma tigi relaxxata fuq struzzjonijiet tal-kumpratrici u qed jigi dikjarat illi salv dawn ix-xogholijiet m'hemmx xogholijiet ulterjuri pendenti u dan taht penali ta' mitejn u tletin ewro (€ 230) kuljum wara l-iskadenza ta' dan il-perjodu cioe wara l-hmistax ta' Awwissu tas-sena elfejn u disa (15/08/2009) "*

F'din il-klawzola, il-partijiet ftehmu illi l-obbligazzjoni tal-konvenuti kienet illi dawn kellhom jizguraw li jigi mqabbad id-dawl fil-komun u li ssir l-installazzjoni tal-intercom u tal-lift. Il-partijiet ftehmu wkoll illi dawn ix-xogholijiet kellhom isiru sal-15 ta' Awwissu 2009 u x'kellhom ikunu l-konsegwenzi jekk il-konvenuti ma jonorawx tali obbligazzjoni. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, il-konsegwenza tan-nuqqas da parti tal-konvenuti li jonoraw l-obbligi minnhom assunti fiz-zmien stipulat ma kienitx it-telfien tas-somma ta' €11,646 mizmuma ghand in-Nutar, ghaliex jekk dan kien il-kaz, din l-intenzjoni kienet tkun indikata espressament. Dak li qablu fuqu l-partijiet huwa illi jekk ix-xogholijiet pendenti ma jkunux tlestew sad-data tal-15 ta' Awwissu 2019, allura kellha tiskatta l-penali ta' €230 ghal kull gurnata sakemm ix-xogholijiet mifthemu jkunu kompletati.

Isegwi ghalhekk illi dak li hu rilevanti ghal dan il-kaz huwa d-data meta gew konkluzi tali xogholijiet ghaliex dik hija d-data rilevanti ghal fini ta' likwidazzjoni tal-penali.

Meta xehdet f'dawn il-proceduri l-attrici qalet li d-dawl kien ghadu mhuwiex lest. Minn dak li jirrizulta mix-xhieda moghtija minn Joseph Falzon jidher illi d-dawl li skont l-attrici kien ghadu mhuwiex mqabbad huwa d-dawl tal-emergenza.

L-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili jipprovdi illi "*Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni*." Imbaghad skont l-artikolu 1003 "*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet*." Ghalkemm tqis illi l-uzu tal-kelma "dawl" fil-klawzola in kwistjoni hija wahda generika, il-Qorti hija morlament konvinta illi meta il-partijiet isemmu "*d-dawl fil-komun"* huma kienu qeghdin jirreferu ghal provvista tad-dawl elettriku u mhux ghal xi tip ta' illuminazzjoni partikolari bhal ma huwa d-dawl ta' emergenza. Ghalhekk hija l-fehma tal-Qorti li l-konvenuti wettqu l-obbligazzjoni taghhom li jipprovdu d-dawl fil-komun.

Ghal dak li jirrigwarda l-intercom, fix-xhieda taghha moghtija quddiem il-Qorti l-attrici qalet illi "*Eventwalment ukoll l-intercom twahhal pero' ma niftakarx f'liema data*". Bl-istess mod, ghal dak li jirrigwarda l-lift hija tghid li f'Gunju tas-sena 2010 il-lift kien installat u setghet tuzah.[11] Ghalhekk anke f'dan ir-rigward jirrizulta li l-konvenuti wettqu l-obbligazzjonijiet minnhom assunti.

Il-konsegwenza tal-fatt li dawn ix-xogholijiet gew kompletati wara d-data mifthema huwa illi mid-data tal-15 ta' Awwissu 2009 skatat il-penali ta' €230 kuljum. Huwa f'dan il-kuntest li ssir rilevanti id-determinazzjoni tad-data meta effettivament gew konkluzi dawn ix-xogholijiet.

F'dan ir-rigward, l-attrici tissottometti illi sabiex il-lift seta' jibda jintuza, dan kien jehtieg li jissoddisfa dak stipulat fir-regolament 5.1 tal-Avviz Legali 370 tal-2002 u cioe' illi "*…no person who is responsible shall place on the market and put into service any lift unless the requirements of regulation 5.2. have been complied with in relation to it."* Ir-Regolament 5.2 jispecifika illi, fost affarijiet ohra, ghandu jkun hemm dikjarazzjoni ta' konformita' fir-rigward

[11] Ara xhieda ta' Angie Axisa a fol.46 tal-process Rik. Nru 78/10.

ta' lift installat. Mill-provi jirrizulta illi kien biss fil-5 ta' Novembru 2009 li l-lift setgha jiffunzjona *"minghajr riskju jew periklu"* u li c-*Certificate of Conformity* relattiv inhareg fid-9 ta' Dicembru 2009.[12] Isegwi ghalhekk li l-lift kien sar funzjonabbli minn dik il-gurnata l-quddiem u mhux mid-data meta l-lift gie nstallat.

Ghalhekk, ghal kull gurnata li ghaddiet mill-15 ta' Awwissu 2009 (id-data meta l-konvenuti obbligaw ruhom li jlestu x-xogholijiet) sad-9 ta' Dicembru 2009 (data tac-*Certificate of Conformity*) total ta' 115-il gurnata bdiet tapplika l-penali ta' €230 kuljum kif pattwita bejn il-partijiet. Din il-kalkolazzjoni tal-penali b'€230 kuljum tammonta ghal €26,450 u cioe' ferm aktar minn €11,646 dovuti mill-attrici lill-konvenuti. Wara li mis-somma ta' €26,450 jitnaqqas l-ammont ta' €11,646 bhala tpacija gudizzjali kif deciz b'sentenza tal-lum stess fir-rikors numru 78/10 fl-ismijiet inversi, jifdal bilanc favur l-attrici fis-ssomma ta' €14,804. Pero`, fir-rikors promotur, l-attrici illimitat it-talba taghha ghall-massimu ta' hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin Euro u sebgha u tmenin centezmu (€11,646.87).

Konkluzjoni

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti; u
2. Tilqa' t-talba attrici, u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attrici s-somma ta' hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin Euro u sebgha u tmenin centezmu (€11,646.87), bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti.
3. L-ispejjez kollha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri ghandhom jigu subiti mill-konvenuti.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur

[12] Ara xhieda tal-Inginier Raymond Spiteri a fol.53 tal-process Rik. Nru 78/10.