



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 51/2020 LM

Doctor Tonio Ellul (K.I. 295869M) u
Doctor Anne Louise Ellul Cachia Caruana (K.I. 24768M)
("l-appellati")

vs.

Frad Limited (C 37848)
("l-appellanta")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Dr Tonio Ellul (K.I. 295869M)** u **Dr Anne Louise Ellul Cachia Caruana (K.I. 24768M)**, [hawnhekk 'l-appellanti'], minn deċiżjoni tat-Tribunal tal-Arbitraġġ fi ħdan iċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tat-13 ta' Novembru, 2019, li giet ppubblikata u reża disponibbli għall-partijiet fit-18 ta' Awwissu, 2020, [minn issa

‘l quddiem ‘id-deċiżjoni appellata’], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħlas tas-somma ta’ tliet mija u erbat elef Euro (€304,000) in linea ta’ danni prelikwidati; ċaħad ukoll il-pretensjoni tar-rikorrenti li s-soċjetà intimata naqset milli tagħlaq plott G b’mod sigur; irrifjuta l-pretensjoni tas-soċjetà intimata rikonvenjenti għall-ħlas tad-danni sofferti mis-soċjetà intimata wara li nħareġ fil-konfront tagħha mandat ta’ inibizzjoni fuq talba tar-rikorrenti; u ordna li l-ispejjeż tat-talba prinċipali jiġu sopportati mir-rikorrenti, filwaqt li l-ispejjeż tal-kontrotalba jiġu sopportati mis-soċjetà intimata.

Fatti

2. Permezz tat-talba tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti talbu li s-soċjetà intimata tiġi kkundannata tħallas l-ammont ta’ tliet mija u erbat elef Euro (€304,000), rappreżentanti penali għad-dewmien bir-rata ta’ €500 kuljum, skont klawnsola dwar penali naxxenti minn kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-11 ta’ Frar, 2010, iffirmit u maqbul mill-partijiet. Permezz ta’ dan il-kuntratt, ir-rikorrenti kienu xtraw minghand is-soċjetà intimata plott fabbrikabbli fis-Swieqi, u fuq dan il-kuntratt kien ġie stipulat illi:

“Within twelve (12) months from the building of the villa by the Purchasers on the Plot, Vendor shall ensure that the villa which shall be attached to the villa being built by the Purchasers shall be built in at least shell form and until the finishing thereon are completed it shall be securely closed off to unauthorised persons. Failure by the Vendor to fulfil its obligations in the manner and within the time period stipulated in this paragraph (f) shall render the Vendor liable to a penalty of five hundred euro (€500) per day during which such default shall subsist, and this by way of pre-liquidated damages, not subject to any review or abatement by any court of law,

which pre-liquidated damages are hereby being quantified by the mutual agreement of the parties.”

Meta l-appellanti xtraw l-art li fuqha kellhom jibnu r-residenza tagħhom, is-soċjetà appellata daħlet fi ftehim magħhom sabiex il-plott biswit l-art tal-appellanti, tinbena tal-inqas *shell form* fi żmien tnax-il xahar minn meta tkun inbniet il-villa tal-appellanti, u sakemm isiru l-finishings fiha, kellha tiġi magħluqa b'mod sikur biex ma jidhlux fiha persuni mhux awtorizzati. L-iskop ta' dan il-ftehim kien li l-appellanti ma jagħmlux żmien twil jgħixu viċin *building site*, b'partijiet minn darhom li tkun esposta għall-intrużjonijiet minn terzi. Il-ftehim bejn il-partijiet kien jorbot lis-soċjetà appellata sabiex fi żmien sena minn meta x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni tal-villa tal-appellanti jkunu lesti, il-villa li kellha tinbena fuq il-plott ta' biswitha, tkun inbniet almenu fi stat ta' ġebel u saqaf u tkun magħluqa kompletament għal persuni mhux awtorizzati. L-appellanti jgħidu li fin-nuqqas ta' dan, kellha tiskatta l-penali ta' €500 għal kull ġurnata ta' dewmien, u ċioé mill-1 ta' Jannar, 2012, iġifieri tnax-il xahar minn meta tlesta l-bini tal-villa tal-appellanti, sat-30 ta' Awwissu, 2014.

Mertu

3. Permezz tat-talbiet tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti talbu li s-soċjetà intimata tiġi kkundannata tħallas is-somma ta' €304,000 bħala danni prelikwidati abbażi ta' penali ta' €500 għal kull ġurnata ta' dewmien mill-1 ta' Jannar, 2012 sat-30 ta' Awwissu, 2014, wara li l-villa tal-appellanti kienet ilha aktar minn 12-il xahar li nbni u l-kostruzzjoni tal-villa biswit dik mibnija mir-rikorrenti, jgħid li l-villa mibnija fuq plott G, kienet għadha ma gietx mibnija tal-

anqas ġebel u saqaf u magħluqa b'mod sigur għal persuni li mhumiex awtorizzati.

4. Is-soċjetà intimata wiegħbet li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Is-soċjetà intimata spjegat li l-kostruzzjoni tal-villa tar-rikorrenti fuq il-plott H, kienet lesta fi stat ta' ġebel u saqaf sal-aħħar tal-2010, iżda kienet għadha mhijiex lesta għall-abitazzjoni sal-aħħar tas-sena 2012. Qalet li dan ifisser li l-bidu tal-perijodu ta' tnax-il xahar għandu jittiehed mill-1 ta' Jannar, 2013, u kellu jiskadi fl-1 ta' Jannar, 2014. Is-soċjetà intimata spjegat li lejn l-aħħar ta' Diċembru 2012, ġiet installata grada fuq plott G, sabiex is-sit ingħalaq kif stipulat fil-kuntratt, u x-xogħol ta' skavar ta' din il-plott beda fil-11 ta' Frar, 2013 u l-villa tlestiet fi stat ta' ġebel u saqaf sa nofs Ottubru 2013. Is-soċjetà intimata spjegat li x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-villa li nbni fuq plott G, seta' jibda biss wara li nħarġu l-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, liema permessi nħarġu fil-11 ta' Frar, 2013, wara li fis-16 ta' Mejju, 2012 kienet intalbet modifika għal dawn il-permessi.

5. Is-soċjetà intimata ressqet kontrotalba għat-talbiet tar-rikorrenti wara li qalet li sofriet danni in segwitu għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li sar fil-konfront tagħha mix-xerrejja. Qalet li wara li ħareġ dan il-mandat, hija kienet prekluzi milli tittrasferixxi l-plott G lil terzi u dan minkejja li hija kienet diġà ffirmit konvenju ma' terzi għat-trasferiment tal-istess plott. Qalet li dan it-trasferiment baqa' ma setax jiġi finalizzat minħabba fl-imsemmija proċeduri li nbdew kontriha, u għalhekk hija sofriet danni li jikkonsistu fost l-oħrajn fi spejjeż għall-finanzjament mill-ġdid tas-self bankarju u *charges* oħra tal-bank, liema spejjeż ġew inkorsi minnha minħabba f'dan id-dewmien. Is-soċjetà intimata

qalet ukoll li l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tagħha kien abbużiv u mingħajr mertu, u t-talba għall-ħlas ta' danni prelikwidati da parti tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt, għaliex ma kien hemm l-ebda dewmien da parti tagħha kif qegħdin jallegaw ir-rikorrenti. Fil-kontrotalba tagħha quddiem it-Tribunal, is-soċjetà intimata talbet *inter alia* li jiġi dikjarat li l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tagħha kien wieħed abbużiv u li hija ġarrbet danni minħabba f'hekk.

6. Fir-risposta tagħhom għal din il-kontrotalba, ir-rikorrenti wiegħbu li t-talbiet tas-soċjetà rikonvenjenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u t-talba tagħhom għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni la kienet abbużiva u lanqas illegali. Qalu li t-talba originali tagħhom għall-ħruġ ta' dan il-mandat ma kinitx ikkontestata mis-soċjetà intimata u ma sar l-ebda tentattiv sabiex dan jiġi revokat. Qalu wkoll li l-partijiet f'dan il-każ qablu li l-kwistjoni ta' bejniethom għandha tiġi riferuta għall-proċeduri tal-arbitraġġ, u s-soċjetà intimata volontarjament iffirmit estensjonijiet għal dan il-mandat għal aktar minn sentejn. Qalu wkoll li s-soċjetà intimata ma sofriet l-ebda danni, u f'każ li din sofriet xi danni, dawn kienu attribwibbli lilha, u għalhekk kull talba għad-danni li qiegħda ssir mis-soċjetà rikonvenjenti għandha tiġi miċħuda.

7. L-appellant **Dr Tonio Ellul** fl-*affidavit* tiegħu spjega li fl-2008 huwa kien talab l-assistenza ta' aġent minn Perry Real Estate sabiex jgħinu jsib dar ġdida. Qal li dak iż-żmien l-istess aġent kien infurmah li kien hemm plott kbira f'Victoria Gardens li kienet ser tinqasam fi tmien *plots*, u kienu ħarġu l-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar għall-bini tagħha. Qal li meta ra l-pjanti, huwa wera interess fi plott H, u ftit wara bdew in-negozjati mas-sidien dwar ix-xiri ta' din l-

art. Kompla jgħid li dak iż-żmien huwa gie infurmat li waħda mill-kundizzjonijiet tal-bejgħ kienet li l-kostruzzjoni u t-tlestija tal-bini kellha ssir mis-sid innifsu, u kien għalhekk li bdew negozjati ma' ċertu Alfred Vella li kellu jieħu ħsieb il-bini. Ix-xhud qal li meta ngħata l-pjanti proposti għall-bini ta' plott H, huwa ma kienx konvint mil-*lay-out* propost u għalhekk talab xi modifiki fil-pjanti, filwaqt li għamilha ċara li huwa kien dispost li jipproċedi bix-xiri tal-plott jekk il-pjanti proposti jkunu għas-sodisfazzjon tiegħu. Qal ukoll li dak iż-żmien il-partijiet qablu fuq *deadline* li fil-kuntratt kellha tiġi inkluż penali għad-dewmien, u għalhekk ipproponew li x-xogħlijiet kellhom jitlestew fi żmien 360 ġurnata, b'penali ta' €500 għal kull ġurnata ta' dewmien. Qal li l-kuntratt tal-appalt gie ffirmat quddiem in-Nutar Clyde La Rosa fit-12 t'Awwissu, 2009, mas-soċjetajiet Frad Limited u Fithome Creative Interiors Limited, it-tnejn li huma rappreżentati minn Alfred Vella. Ir-rikorrent qal li għalhekk Alfred Vella kellu kull opportunità li jirrifjuta li jipproċedi bit-tranzazzjoni, f'każ li ma kienx kuntent b'dak li kien qiegħed jiġi propost. Ir-rikorrent qal li wara li sar it-tħammil tas-sit, beda x-xogħol ta' kostruzzjoni, u huwa mill-ewwel wera tħassib għax fuq il-post kien qiegħed ikun hemm żewġ bennejja biss. Qal li minkejja dan, Alfred Vella kien jassigurah li x-xogħol kien ser jitlesta fil-ħin. Ir-rikorrent spjega fit-tul il-problemi li nqalgħu fl-istadju tal-kostruzzjoni, partikolarment rigward it-*trellis* li kellha ssir fuq il-*pool*, u dawn il-problemi lkoll ikkontribwew għal dewmien fit-tlestija tax-xogħol. Qal li l-kostruzzjoni tal-villa tagħhom tlestiet lejn nofs Novembru tal-2010, madwar disa' xhur wara li nbdew ix-xogħlijiet, u tul dan iż-żmien ix-xogħol waqaf diversi drabi għal raġunijiet attribwibbli lill-ħaddiema kkuntrattati mis-soċjetà intimata. Ir-rikorrent spjega li minkejja li Alfred Vella kien wiegħdu li x-xogħol ta' *finishings* fuq il-fond kien ser jibda hekk kif jitlesta l-istadju tal-

kostruzzjoni, l-*electricians* u l-*plumbers* li kellhom jibdew ix-xogħol immedjatament wara, Kiton, tqabbd u direttament minn Fithome Creative Interiors Limited, u minkejja l-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet, dawn ix-xogħlijiet damu ma nbdew. Qal ukoll li huwa ta' spiss kien jilmenta ma' Alfred Vella li n-numru ta' persuni li kienu jintbagħtu jaħdmu fuq is-sit kienu qed ikunu f'tit wisq meta mqabbla mad-daqs tal-proprjetà. Minkejja dan qal li xi drabi huwa kien jittellem mal-ħaddiema u dawn kienu jgħidulu li ma setgħux ilaħħqu mal-volum ta' xogħol li kellhom jagħmlu, u li Alfred Vella ma xtaqx iżid l-ispejjeż billi jingagga aktar persuni biex jaħdmu fuq is-sit.

8. Ir-rikorrent qal li f'Ġunju tal-2011, huwa sar jaf li ommu kellha forma rari ta' kanċer li għalih kien jeħtieġ trattament u intervent barra minn Malta. Qal li huwa informa b'dan lil Alfred Vella, li qallu biex iħalli kollox f'idejh għaliex huwa kien ser jieħu ħsieb ix-xogħlijiet meħtieġa fl-assenza tar-rikorrent minn Malta. Qal li qabel inqalgħet din is-sitwazzjoni, huwa kien ikun preżenti fuq is-sit tliet darbiet kuljum, iżda meta sar jaf li kien jeħtieġ li jsiefer għal tul ta' żmien, huwa inkariga lill-Perit Matthew Cachia Caruana u lill-Inġinier Pierre Cassar sabiex jieħdu ħsieb l-affarijiet tiegħu huma fl-assenza tiegħu. Qal iżda li dawn il-persuni bdew isibuha ferm diffiċli jikkomunikaw ma' Alfred Vella. Ir-rikorrent qal li hu u l-familja setgħu jidhlu fid-dar il-għdida fis-16 ta' Diċembru, 2011, minkejja l-fatt li l-*finishes* tal-post ma kinux lesti kollha. Qal li l-aħħar *item* li kellu jsir, jiġifieri d-*decking* taż-żona madwar il-*pool* tlesta f'April tal-2012, jiġifieri erbatax-il xahar tard. Ir-rikorrent qal li huwa dejjem ħallas il-fatturi mibgħuta lil minn Fithome Creative Interiors Limited mingħajr dewmien, minkejja li kellu terminu ta' għoxrin ġurnata mid-data tal-fattura sabiex iħallas. Ir-rikorrent ippreżenta

dokument maħruġ minn Fithome Creative Interiors Limited intitolat 'Delay Items', u qal li wħud mix-xogħlijiet elenkati f'dan id-dokument damu biex tlestew għal raġunijiet li ma jistgħux jiġu attribwiti lilu.

9. Ir-rikorrent semma għadd ta' kuntratturi u ħaddiema li kellhom jibdew ix-xogħol fuq is-sit, u li bdew tard jew waqfu minħabba diversi problemi. Qal li ċertu Ahmed, bajjad, irrifjuta li jibda x-xogħol fuq il-proprjetà tar-rikorrenti għaliex kellu jirċievi xi flus mingħand Alfred Vella, u għalhekk irrifjuta li jibda xogħol ġdid qabel jithallas. Qal li kien biss meta dan tħallas parti minn dak li kien dovut lil mis-soċjetà intimata, li kien aċċetta li jibda x-xogħol fuq il-villa tar-rikorrenti. Qal li ġieli kienu jgħaddu tlett ijiem u dan kien jibqa' ma jitfaċċax fuq is-sit, u meta kien jirnexxielu jikkuntattjah ir-rikorrent, dan kien iwieġbu li kellu kwistjonijiet dwar ħlasijiet dovuti lil minn Alfred Vella. Qal li kwistjoni oħra kienet ma' Muscat Pools, li wkoll damu ma lestew ix-xogħol fuq il-proprjetà tar-rikorrenti, u qalulu li r-raġuni kienet li kellhom pagamenti dovuti lilhom minn Alfred Vella li baqgħu ma tħallsux. Kien hemm kwistjonijiet simili ma' Cuschieri Brothers dwar l-aperturi tas-sit, ma' Andrew Vassallo dwar *skylight* li ġiet installata, u meta dan ġie kkuntattjat mir-rikorrent minħabba problemi li tfaċċaw fiha, dan qallu li jekk imur fuq is-sit kien ser jaqla' l-*skylight* u jeħodha għaliex baqa' ma kienx tħallas tagħha minn Vella. Kienu nqalgħu wkoll kwistjonijiet mal-kumpanija Masco dwar l-*intercom system* u ma' Link Projects dwar id-*decking*. Ir-rikorrent qal li fl-2015, jiġifieri madwar ħames snin wara li tlesta x-xogħol ta' kostruzzjoni, huwa sar jaf li anki l-kumpanija kkuntrattata biex tagħmel ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, kienet għadha ma tħallsitx għall-kostruzzjoni tad-dar. Ir-rikorrent spjega diversi spejjeż addizzjonali li kellu

jinkorri minħabba l-attitudni ta' Alfred Vella, fosthom dwar il-madum li kellu jitwaħħal fuq il-post.

10. Ir-rikorrent spjega li waqt li kien qiegħed jinnegozja x-xiri tal-art, Alfred Vella kien infurmah li skont il-*local plan, detached villa* kellha tinbena fuq tomna art, u peress li l-plott inkwistjoni kienet ta' madwar 700 metru kwadru, Vella kien infurmah li setgħet tinbena villa *semi-detached* fi plott G biswit dik tagħhom. Ir-rikorrent qal li dak iż-żmien huwa sar jaf li kienu qegħdin isiru diversi serqiet minn djar f'Victoria Gardens, u għalhekk huwa u martu riedu jassiguraw li l-binja li ser tiġi żviluppata fuq plott G, tiġi kostruwita u magħluqa kemm jista' jkun malajr sabiex jitnaqqas ir-riskju ta' serq minn dik in-naħa tat-triq. Ir-rikorrent qal li kemm hu kif ukoll martu, riedu li jnaqqsu l-inkonvenjent għaliex kienu ser ikunu qegħdin jgħixu viċin sit ta' kostruzzjoni għal tul ta' żmien, u meta ddiskutew dan ma' Alfred Vella, dan infurmahom li kien qiegħed jifhem it-tħassib tagħhom, iżda li ma kellhomx għalfejn jinkwetaw għaliex il-villa fuq plott G kellha tkun lesta fi żmien tnax-il xahar minn meta titlesta l-villa tagħhom. Qal li t-terminu ta' tnax-il xahar kien propost minn Alfred Vella nnifsu, u dan il-ftehim intlaħaq qabel hu u martu ffirmaw il-konvenju għall-akkwist ta' plott H. Ir-rikorrent qal li dak iż-żmien Alfred Vella kien qalilhom ukoll li huwa ma kienx ċert jekk kienx ser isib xerrej għall-villa li kienet ser tinbena fuq plott G, u għalhekk il-ftehim kien limitat għall-obbligu tat-tlestija tal-kostruzzjoni u mhux għax-xogħol tal-*finishing* ukoll. Qal li dak iż-żmien Alfred Vella kien qallu li ma xtaqx iqabbad żewġ kuntratturi fl-istess ħin biex jagħmlu x-xogħol ta' kostruzzjoni meħtieġ, u għalhekk kien infurmahom li l-bini ta' plott G seta' jibda wara li jitlesti x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq plott H, anki sabiex it-tagħmir u l-

makkinarju meħtieġ ikun diġà fuq is-sit u jkun jista' jibqa' jintuża mill-ħaddiema. Ir-rikorrent qal li minkejja dawn l-assigurazzjonijiet li ngħataw, huma ħassew li kellhom jipproponu l-impożizzjoni ta' penali f'każ ta' dewmien, u kien għalhekk li l-partijiet ftiehm fuq ħlas ta' penali ta' €500 għal kull ġurnata ta' dewmien. Ir-rikorrent qal li wara li tlesta x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-villa tagħhom, il-makkinarju tal-kostruzzjoni tneħħa minn fuq is-sit, iżda ma tteħidx fuq plott G, kif kien wiegħed Alfred Vella. Qal li għaddew diversi xhur u ma kien hemm l-ebda sinjal li x-xogħol ta' kostruzzjoni ta' plott G kien ser jibda, u meta tkellem dwar dan ma' Alfred Vella, dan kien qallu li kien għadu ma sabx xerrej għall-art u għalhekk ma riedx jibda x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq din il-plott. Ir-rikorrent kompli jgħid li meta hu qal lil Alfred Vella li dan ma kienx dak li kienu ftehm l-partijiet, Vella kien injorah. Qal li kien hemm drabi meta Vella infurmah li kien wasal biex jiffirma konvenju għall-bejgħ ta' plott, iżda x-xogħol ta' kostruzzjoni dam ma beda. Komplu jgħid li kien hemm drabi meta hu u l-mara tiegħu rriferew xerrejja potenzjali lil Vella, tant kemm kienu mdejquin bis-sitwazzjoni ta' plott mhux mibnija ħdejjhom. Qal li eventwalment, ix-xogħol ta' kostruzzjoni beda lejn nofs is-sena 2012. Qal li f'dan iż-żmien bdew ħerġin konsenturi mal-ħitan tar-residenza tagħhom, u kull darba li fegġet ħsara ġdida, kellhom iġibu bajjad u kaħħal biex isewwi l-ħsara. Qal li dak iż-żmien huma ddeċidew li jħallsu għal din il-ħsara minn buthom għaliex ma ridux li jerga' jkollhom x'jaqsmu ma' Alfred Vella jew mal-ħaddiema tiegħu. Ir-rikorrent qal li kien hemm xi inċidenti fosthom meta tornavit u r-ras ta' mazza waqgħu fix-xaft tagħhom u setgħu faċilment wegġgħu lil xi membru tal-familja jew lil xi ħadd mill-ħaddiema tagħhom. Qal ukoll li kien hemm drabi fejn huma spiċċaw b'bexx tas-siment fuq il-pjanti u fuq il-madum u partijiet oħra tad-dar tagħhom, filwaqt li t-tfal

tagħhom bdew jibzġu joqogħdu jilagħbu barra. Qal li waqt li kien qiegħed isir ix-xogħol ta' skavar, huma kellhom isofru diversi vibrazzjonijiet fid-dar tagħhom, u f'okkażjoni minnhom kien hemm xi oġġetti ta' valur li waqgħu minn posthom. Qal li meta tkellem dwar dan ma' Alfred Vella, dan infurmah li l-plott G kienet inbiegħet lil ċertu Rudolph Azzopardi, u dakinhar ir-rikorrent kien informa lil Vella illi li kieku l-ftehim li kien hemm originarjament bejn il-partijiet ġie onorat mill-ewwel, xejn minn dan ma kien jigrì. Qal li eventwalment plott G inbniet u ngħalqet fl-aħħar tliet xhur tas-sena 2014, jiġifieri madwar tliet snin wara li din suppost li kellha titlesta skont it-termini tal-ftehim bejn il-partijiet.

11. **Dr Louise Ellul Cachia Caruana** fl-*affidavit* tagħha spjegat li t-tħassib tagħha u ta' żewġha kien li sakemm il-plott biswit dik mibnija minnhom iddum vojta, jew tkun qiegħda tinbena, huma kienu effettivament ser ikunu qegħdin joqogħdu biswit *building site*, bl-inkonvenjenzi kollha li dan iġib miegħu, inkluż it-tniġġis, l-istorbju u n-nuqqas ta' sigurtà għall-proprjetà tagħhom. Xehdu diversi persuni dwar dan, fosthom il-**Perit Kerstin Micallef** li kkonferma li fil-ħajt divizorju kien hemm fetħa kbira li tħalliet apposta sabiex tiffacilita l-aċċess għall-plott G. Dr Louise Ellul Cachia Caruana fil-fatt ipprezentat elenku tal-ħsarat sofferti minnha u minn żewġha fil-proprjetà tagħhom sakemm kienu għaddejjin ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-plott ta' hdejhom.

12. **Il-Perit Matthew Cachia Caruana** fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa jiġi n-neputi tar-rikorrenti, u f'Settembru tal-2011 dawn ikkuntattjawh sabiex jiddiskutu miegħu x-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru fuq il-plots C u D, Triq il-Fjorin, is-Swieqi. Kompla jgħid li huwa ntalab jassistihom wara li r-rikorrent kellu

bżonn isiefer għal xi żmien flimkien ma' ommu, u x-xhud intalab jassigura li x-xogħol kien qiegħed isir skont l-*standards* xierqa u sabiex jiltaqa' mal-kuntrattur u jipprovdilu l-informazzjoni mitluba. Qal li l-komunikazzjoni tiegħu ħafna drabi kienet tkun ma' Alfred Vella u Clyde Agius minn Fithome Creative Interiors Limited. Ix-xhud ta d-dettalji tax-xogħol li talab li jsir mis-soċjetà intimata, u l-istanzi kollha meta x-xogħol kien wieqaf bi ksur tal-ftehim bejn il-partijiet. Dan ix-xhud spjega li r-rikorrenti kellhom jikkummissjonaw *survey* sabiex jiġi stabbilit jekk kienx hemm il-ħtieġa li jitneħħa xi blat sabiex is-sit ikun jista' jintuża bħala ġnien. Ix-xhud ippreżenta kopja tal-korrispondenza li għaddiet bejnu u l-partijiet f'dan l-arbitraġġ, sabiex juri d-drabi li huwa kellu jintervjeni sabiex jassigura li x-xogħol isir fil-ħin u skont il-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet.

Id-Deciżjoni Appellata

13. Permezz tal-lodo mogħti fit-13 ta' Novembru, 2019, it-Tribunal ċaħad it-talba tar-rikorrenti għal danni prelikwidati fl-ammont ta' €500 għal kull jum ta' dewmien wara tnax-il xahar mit-tlestija tal-kostruzzjoni tal-villa tagħhom mill-1 ta' Jannar, 2012 sat-30 ta' Awwissu, 2014, ċaħad il-pretensjonijiet tar-rikorrenti li s-soċjetà intimata naqset milli tagħmel ix-xogħol meħtieġ biex tagħlaq l-aċċess għall-villa mibnija fuq Plott G, ċaħad il-kontrotalba tas-soċjetà intimata għall-likwidazzjoni tad-danni rizzultanti mill-mandat ta' inibizzjoni li sar fil-konfront tagħhom, u ddecieda li r-rikorrenti għandhom isofru l-ispejjeż relatati mal-pretensjonijiet ewlenija tagħhom, filwaqt li s-soċjetà intimata għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż marbuta mal-kontrotalba tagħha, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Decision on the merits of the Claim

The Tribunal does not agree with the initial interpretation put forward by the Claimants qua purchasers of Plot H, of the clause in the contract dated 11th February, 2010, whereby Plot G had to be built in structural shell form, directly written as 1 year from when the building on Plot H is completed in structural shell form. Reference is made to the statement of claim as set out in the Arbitration Agreement. In such eventuality, a situation would have arisen wherein both properties on Plot G & H would be insecure and as a result the clause in the contract would be more prejudicial to the purchasers of Plot H. This is being stated in view of the fact that there is a need to distinguish between “construction of the villa i.e. finished” and “building in structural shell form” i.e. walls and ceilings.

The Tribunal noted that none of the following aspects were addressed in the contract dated 11th February 2010, indicating different dates of starting of the structural shell whereby any equivocity would have been avoided and it would have made no difference to the owners of Plot H once their property would have already been lived in by then. These aspects are as follows:-

That while the structural shell form had always to be completed within a year from when it started being built, a clause whereby the time prior to Plot G being built would be taken into consideration when assessing any justifiable delay.

That the building in structural shell form on Plot G, could have taken place any time provided that when such building in shell form is started it has to be completed in one year.

That the building in structural shell form on Plot G, if the plot is sold to 3rd parties clause “b” above has also to be adhered to.

In view of the fact that none of the above issues were addressed or regulated in the contract dated 11th February 2010, the Tribunal rests on its decision that the property in structural shell form on Plot G had to be completed within the period from when the purchasers on Plot H started living in their property i.e. on the 16th December, 2011 and so the structural shell on Plot G had to be built between the 17th December, 2011 and 16th December, 2012.

The Tribunal moreover is of the opinion that the insertion of any of the above clauses would have fixed parameters of the start and finish date of the structural shell of Plot G which would still have allowed purchasers of Plot H to have complete security, while living in their property and surely not if completion of the structural shell stage of Plot H as interpreted by Claimants.

The Tribunal as a result decides that the claim advanced by Claimants for the delay would still remain €304,000 though marginally more if the period of delay were to be calculated from 16th December, 2012 to 30th August, 2014 i.e. €311,000 and not €460,000 if the dates mentioned by Claimants in their initial interpretation were to be considered.

The Tribunal now proceeds to see whether there are any justifiable delays and after carefully vetting pleas of submissions by the lawyers of both parties, noted the following:

Given that the property on Plot H was occupied by the purchasers on the 16th December, 2011, a date close to Christmas which is a lull period in the construction industry, the Tribunal puts the start date for the building in structural shell form of the building on Plot G as 2nd January, 2012. Moreover a 15 day period is generally allowed before a start on work is made and this is in conformity with what was stated earlier in this paragraph.

Given that once the site known as Plot G on which was to be built a semi-detached villa with Plot H, was not sold before the 2nd January, 2012, there is a logical reason that vendor could not start building on a plan covered by PA 3348/2008 earlier in any case, since this might not be to the liking of any purchaser. This point merits a justifiable delay the more so since at a certain stage vendor had to present a bankers guarantee to forestall purchaser's prohibitory injunction in court to stop vendor from selling Plot G.

The Tribunal noted that Architect Kirsten Micallef issued a certificate of completion of the structural shell of a building on Plot G dated December 2013. However the Tribunal, from dated photos exhibited by purchasers, could ascertain that there was further building activity on Plot G in the period up to mid-February 2014, albeit of minor consistency since the two principal floors were already standing. The Tribunal as a result decrees that mid-February 2014 is to be considered as the date of completion of the structural shell of the building on Plot G, since only the gate and closure of certain small entity openings were still outstanding.

The Tribunal further points out that the height of the boundary wall throughout the whole estate was relatively low and could easily have been scaled. This applies to all the built up area in the estate including Plot H.

The Tribunal heard the evidence of Alfred Vella during one of the late sittings in front of it, wherein he stated that Plots E & F could not be offered instead of the bank guarantee against the preliminary injunction since these Plots were not covered by the permit PA 3348/2008 covering the other Plots on the estate.

The Tribunal noted that Plot G started being built on the 11th February, 2013 and was completed in structural shell form in eight months, in mid-October 2013. Thus from the 11th December, 2010 to 11th February, 2013, there was no building activity, which only started following the issue of PA 2460/2012 for new permit to the original permit PA 3448/2008. The Tribunal however sees no reason why the boundary wall enclosing Plot G could not have been built earlier since this was covered in PA 3448/2008 in any case.

The Tribunal heard the evidence of Dr Anthony Ellul LLD and his wife who stated that apart from some concrete spalls which fell in the back part of the garden dangerously, there were only minor settlement cracks and so decided to carry out all remedial works at their expense with people contracted by them since they did not want people entrusted by Mr Alfred Vella inside their property.

Regarding noise and dust nuisance, this was also exacerbated by the noise and dust from works carried out on Plots C & D since work was carried out concurrently with the work on Plot G.

Considering the evidence produced by the parties, the Tribunal reaches the conclusion that the delay in the execution and completion of works in this case are justifiable for the following reasons, namely:-

- 1. As stated earlier, the point of departure in such analysis is the sale of property "Plot G" to a third party following which Respondent could then commence the process of constructing the property;*
- 2. In accordance with the original agreement, Plot G was meant to be constructed within one year from the completion (in shell form) of Plot H. Plot H had to be completed by 16 November, 2011;*
- 3. Plot G was sold to a third party and new development permit (PA 02460/12) for this plot was issued on the 16 February, 2013. Thus no activity was taking place on this plot throughout this period of time and as a result no inconveniences could have been caused to the occupants of Plot H;*
- 4. The construction of Plot G could only commence following the issue of the development permit which is listed as being issued on the 16 February, 2013. The agreed time-frame of one year to complete the structure on Plot G could have only commenced from this date onwards. This brings the completion date for the structure to the 15 February, 2014.*
- 5. The date of completion of the structure on Plot G was mid-February 2014.*

Based on the above considerations the Tribunal takes the view and concludes that the delays are listed as justifiable.

Decision on the merits of the Counter Claim

The Respondent is seeking damages from the Claimant in respect of the disbursements and losses incurred as a direct result of the issue of a warrant of prohibitory injunction obtained by Claimant against Respondent whereby effectively the Respondent was restrained from selling or otherwise disposing of Plot G. This effectively led the Respondent to seek the release of the said injunction by making arrangements with his bankers for the deposit of a bank guarantee in Court. The counter claim in effect is in relation to the costs and charges involved in the issue and processing of the bank guarantee which amounted to Eur 1,137.50 and subsequent and periodic bank charges in the sum of Eur 887.50 every quarter and which up to 8 May 2018 amounted to Eur 11,787.50, saving further bank charges which accrued in the meantime.

The basis of the Respondent's counter claim is that the warrant of prohibitory injunction obtained by the Claimant against Respondent was in effect obtained in order to secure a claim which has no legal basis in fact and at law.

Whilst it is a general legal principle that every precautionary and interim measure can be obtained by a creditor to secure a claim under his own responsibility, it is equally established in law that the fact that a creditor obtaining a precautionary warrant to secure a claim is not ultimately successful on the merits does not necessarily expose the same creditor to damages towards the debtor on the basis that the precautionary measure was obtained illegally. Whilst the issue of the injunction could have potentially frustrated or delayed the sale of Plot G, the Respondent took immediate steps to minimise damages as obliged at law and deposited alternatively security in the form of a bank guarantee.

In effect and in accordance with art. 836 (9) of the Code of Organisation and Civil Procedure, the grounds on a court or tribunal may condemn a creditor at whose request a precautionary warrant was issued to pay damages are the grounds listed in sub-article 8 of art. 836 of the Code, i.e.

- (a) If an action on the merits is not brought forward within the time limit established by law;*
- (b) If the claimant fails to show that the precautionary warrant had to be issued or that within fifteen days prior to the application for the precautionary act, he had in any manner called upon the defendant to pay the debt or provide sufficient security;*

- (c) If the circumstances of the debtor were such as not to give rise to any reasonable doubt as to his solvency and as to his financial ability to meet the claims of the applicant, and such state of the debtor was notorious;*
- (d) If the applicant's claim is malicious, frivolous and vexatious.*

The Tribunal finds that the evidence or lack of evidence does not adequately sustain a claim for damages based on any of the grounds referred to above and as stated earlier the submissions of the Respondent in support of the counter claim appear to be limited to the argument that the main claim of the Claimant is without merit.

For these reasons the Tribunal finds that the counter claim of the Respondent is without merit and should be rejected.

Conclusion

For all of the above reasons and considerations, the Tribunal decides as follows:-

- 1. Declares and decides that the claims of the Claimant for payment of Eur 304,000 by way of pre-liquidated damages calculated at the daily of Eur 500 between 1st January, 2012 i.e. twelve (12) months from the completion date of the construction of the villa by the purchasers, and 30th August 2014 are hereby rejected in their entirety. Similarly the claims of the Claimant in respect of the alleged failure by the Respondents to securely close off the Villa on Plot G are likewise rejected in their entirety.*
- 2. Declares and decides that the claims advanced by the Respondents seeking damages as a result of the issue of the warrant of prohibitory injunction against them are hereby rejected in their entirety.*
- 3. In accordance with the Taxed Bill of Costs issued by the Malta Arbitration Centre which is being hereto attached and marked as Annex X, the costs of the main claim advanced by the Claimants are to be borne by the Claimants whereas the costs in relation to the counter claim advanced by the Respondents are to be borne by the said Respondents."*

L-Appell

14. Ir-rikorrenti ressqu appell minn dan il-lodo fit-2 ta' Settembru, 2020 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

“... jogħgobha tilqa’ l-appell odjern, u filwaqt li tħassar u tirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni li ngħatat mit-Tribunal tal-Arbitraġġ kif tirrizulta mid-deċiżjoni datata 9 ta’ Jannar, 2020, iżda li ġiet reża pubblika fit-18 ta’ Awwissu, 2020, fejn iddikjarat illi t-talba tar-rikorrenti qiegħda tiġi miċħuda fl-intier tagħha, tgħaddi sabiex tħassar u tirrevoka dik il-parti tad-deċiżjoni fejn iddikjarat illi t-talba tar-rikorrenti qed tiġi riġettata, u tordna lis-soċjetà appellata tħallas lill-appellanti s-somma hekk likwidata mit-Tribunal tal-Arbitraġġ, jew kwalunkwe ammont verjuri li jiġi likwidat u stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, filwaqt illi tagħti kwalunkwe provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.”

15. L-appellanti spjegaw li huma ħassew ruħhom aggravati b’dik il-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal li tgħid li minkejja li kien hemm dewmien min-naħa tas-soċjetà intimata sabiex wettqet dak minnha pattwit skont il-ftehim bejn il-partijiet li sar fl-24 ta’ Awwissu, 2009, madanakollu finalment iddikjarat li d-dewmien kien ġustifikat. L-appellanti għamlu riferiment għan-nota ta’ osservazzjonijiet tagħhom, minn fejn jirrizultaw il-fatti saljenti tal-każ u qalu li meta huma xtraw u akkwistaw il-plott H mingħand is-soċjetà appellata, sabiex fuqha jibnu d-dar residenzjali tagħhom, is-soċjetà appellata kienet qablet li tibni wkoll il-villa fuq il-porzjon art biswit dik li xtraw l-appellanti fi żmien tnax-il xahar minn meta tinbena il-villa tal-appellanti. L-appellanti għamlu riferiment għall-klawsola 5(f) fl-iskrittura tal-24 ta’ Awwissu, 2009, li tgħid illi:

“Within twelve months from the building of the villa by the Purchasers on the Plot, Vendor shall ensure that the villa which shall be attached to the villa being built by the Purchasers shall be built in at least shell form and until the finishings thereon are completed it shall be securely closed off to unauthorised persons. Failure by the Vendor to fulfill his obligations in the manner and within the time period stipulated in this paragraph (f) shall render the Vendor liable to a penalty of five hundred Euro (€500) per day during which such default shall subsist, and this by way of pre-liquidated damages, not subject to any review or abatement by any court of law,

which preliquidated damages are hereby being quantified by the mutual agreement of the Parties.”

16. L-appellanti qalu li din il-klawsola ġiet riprodotta *verbatim* fil-kuntratt li permezz tiegħu l-appellanti xtraw il-plott H, jiġifieri fl-akkwist tal-11 ta' Frar, 2020 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa. Qalu li x-xogħol ta' kostruzzjoni fuq il-plott H li l-appellanti xtraw mingħand is-soċjetà appellata, sar mis-soċjetà Fithome Creative Interiors Limited, li hija s-soċjetà li intavolat il-proċeduri tal-arbitraġġ fil-konfront tal-appellanti u li ġew trattati flimkien mal-proċeduri odjerni. Qalu li dawn iż-żewġ soċjetajiet għandhom l-istess azzjonisti, u d-direttur tas-soċjetà appellata, Alfred Vella, huwa wkoll direttur tas-soċjetà Fithome Creative Interiors Limited. L-appellanti qalu li huma qegħdin jispjegaw dan għaliex meta s-soċjetà appellata ntrabtet li tibni l-villa fuq il-plott G entro t-terminu ta' sena minn meta tkun inbniet il-villa tal-appellanti, il-kostruzzjoni tal-villa tal-appellanti kienet ġiet fdata lis-*sister company* tas-soċjetà appellanta, jiġifieri Fithome Creative Interiors Limited, permezz tal-ftehim ta' appalt tal-24 ta' Awwissu, 2009 li kien sar ma' Fithome Creative Interiors Limited. L-appellanti qalu li għalhekk effettivament kellha tkun is-soċjetà Fithome Creative Interiors Limited li kienet ser tibni l-villa fuq plott G, għalkemm dan il-plott kien proprjetà ta' Frad Limited. L-appellanti qalu li ladarba x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-villa tal-appellanti kien qed isir mill-istess nies, anke jekk dawn kienu qegħdin joperaw taħt il-vesti ta' entità kummerċjali differenti, id-direttur tas-soċjetà appellata kien jaf bl-andament tax-xogħlijiet sabiex inbniet il-villa tal-appellanti. L-appellanti qalu li għalhekk it-terminu ta' sena daħal fis-seħħ minn meta Fithome Creative Interiors Limited ikkonkludiet ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni tal-villa tal-appellanti, u l-appellanti bdew jirrisjedu fiha.

17. L-appellanti komplew jgħidu li l-fatturi li għamel riferiment għalihom it-Tribunal fil-lodo tiegħu, kif jirriżultaw minn punt wieħed sa ħamsa f'pagna 9 tal-lodo, għalkemm fattwali, huma spekulattivi u arbitrari. Qalu li bħala punt tat-tluq irid jintqal li fl-ebda waqt u fl-ebda parti tad-deċiżjoni li ngħatat mit-Tribunal ma gie dikjarat li l-klawsola relattiva, 5(f) għandha titqies bħala invalida jew li mhijiex applikabbli, tant hu hekk li fil-proċeduri arbitrali li tmexxew simultanjament ma' dawk odjerni, it-Tribunal iddikjara li tali klawsoli huma infurzabbli u għadda sabiex illikwida danni in linea ta' penali għal dewmien fit-twettiq tax-xogħol da parti tas-soċjetà appellata. Qalu li għalhekk għandu jirriżulta li din il-klawsola hija valida u applikabbli.

18. L-appellanti qalu li t-Tribunal għadda sabiex jinterpreta din il-klawsola b'mod arbitrariju, u qalu li skont din il-klawsola, il-villa fuq plott G kellha tinbena entro sena minn meta tinbena l-villa fuq is-sit tal-appellanti. It-Tribunal irrikonoxxa li x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-villa tal-appellanti gie konkluż fis-16 ta' Diċembru, 2011, iżda minkejja dan, minflok it-Tribunal uża din id-data bħala l-punt tat-tluq minn meta bdiet tiddekorri s-sena li fiha kellha tinbena l-villa fuq plott G, għamel riferiment għall-ħruġ tal-permess għall-kostruzzjoni tal-villa fuq plott G, liema permess rivedut ħareġ fis-16 ta' Frar, 2013, u arbitrarjament wasal għall-konklużjoni li s-sena li għaliha hemm riferiment fil-kuntratt bejn il-partijiet kontendenti, bdiet tiddekorri fis-16 ta' Frar, 2013, minflok fis-16 ta' Diċembru, 2011. L-appellanti qalu li kien għalhekk li t-Tribunal wasal għall-konklużjoni arbitrarja u żbaljata li ma kien hemm l-ebda ksur tal-kuntratt għaliex il-villa fuq plott G inbniet entro sena minn meta nħareġ il-permess tal-iżvilupp.

19. L-appellanti qalu li fil-klawsola 5(f) tal-kuntratt invokata minnhom, ma hemm ebda riferiment għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp tal-villa fuq il-plott G, u kemm-il darba l-partijiet riedu li jsir riferiment għal tali fattur, ċirkostanza jew data, kienu jsemmu dan il-fatt speċifikament.

20. L-appellanti qalu li l-ftehim li gie konkluz bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom, u għalhekk l-interpretazzjoni ta' dan il-ftehim għandha tkun ristretta u limitata għal dak stipulat fl-istess ftehim. L-appellanti qalu li t-Tribunal għamel asserzjoni gratuwita oħra meta qal li ladarba ma kien hemm l-ebda attività għaddejja fuq il-plott G, ma kien hemm l-ebda inkonvenjenzi li kienu qegħdin jiġu kkawżati lill-appellanti bħala sidien tal-plott H. L-appellanti qalu li l-klawsola li fuqha hija msejsa u bbażata din l-azzjoni, ma tagħmel ebda riferiment għal xi inkonvenjent, u għalhekk meta t-Tribunal iddikjara li fil-perijodu rilevanti, jiġifieri dak bejn is-16 ta' Diċembru, 2011 meta tlestew ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-villa tal-appellanti, u s-16 ta' Frar, 2013, meta ħareġ il-permess ta' żvilupp għdid tal-villa li kienet ser tinbena fuq plott G, l-appellanti ma sofrew ebda inkonvenjent, dan kien qiegħed jagħmel osservazzjoni fiergħa u mingħajr rilevanza fil-kuntest ta' dak stipulat fil-klawsola 5(f) tal-kuntratt.

21. L-appellanti qalu li għalhekk iż-żewġ dikjarazzjonijiet li saru mit-Tribunal, jiġifieri li l-kostruzzjoni ta' plott G setgħet tinbena biss wara l-ħruġ tal-permess ta' żvilupp, cioè wara s-16 ta' Frar, 2013, u t-terminu ta' tnax-il xahar kellu jibda jiddekorri minn din id-data 'l quddiem, kif ukoll li matul il-perijodu li fih ma kienet qiegħda ssir l-ebda attività fuq il-plott G ma kien qiegħed jiġi kkawżat l-

ebda inkonvenjent għall-appellanti, huma dikjarazzjonijiet li ma jsibu l-ebda applikabilità fir-rigward tal-interpretazzjoni ta' klawnsola 5(f) tal-kuntratt.

22. L-appellanti qalu li għalhekk l-interpretazzjoni li ngħatat mit-Tribunal lill-klawsola 5(f) kienet għalkollox żbaljata u mfassla fuq interpretazzjoni u konkluzjonijiet li t-Tribunal wasal għalihom b'mod arbitrarju u suġġettiv, u li ma jirriżultawx mill-klawsola 5(f) miftiehma bejn il-partijiet. L-appellanti qalu li ladarba rriżulta li x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-villa tal-appellanti gie konkluz fis-16 ta' Diċembru, 2011, filwaqt li x-xogħlijiet ta' kostruzzjoni tal-villa fuq plott G ġew konkluzi fil-15 ta' Frar, 2014, isegwi li kien hemm dewmien da parti tas-soċjetà appellata bejn is-16 ta' Diċembru, 2012 u l-15 ta' Frar, 2014. L-appellanti qalu li għalhekk għandu jsegwi li s-soċjetà appellata għandha tiġi kkundannata tħallas is-somma li ġiet likwidata mit-Tribunal, kif jirriżulta mill-paġna 7 tal-istess lodo. Fil-parti konklussiva tar-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti talbu li d-deċiżjoni tat-Tribunal, inkwantu ċaħdet it-talba tal-appellanti għall-ħlas tad-danni prelikwidati dovuta lilhom, konsistenti fil-ħlas ta' penali għad-dewmien, għandha tiġi mħassra u revokata, u s-soċjetà appellata għandha tiġi ordnata u kkundannata tħallas lill-appellanti d-danni li jridu jiġu likwidati.

Ir-Risposta tal-Appell

23. Fir-risposta tal-appell tagħha, is-soċjetà appellata wiegħbet li l-appell imressaq mill-appellanti għandu jiġi miċħud stante li huwa inammissibbli għaliex huwa bbażat fuq punti ta' fatt u għalhekk huwa inappellabbli. B'riferiment għall-artikolu 5(b) tal-ftehim arbitrali, is-soċjetà appellata qalet li l-partijiet qablu li d-

deċiżjoni arbitrali kellha tkun finali u torbothom, u li kienu qegħdin jeskludu kull jedd ta' appell fil-konfront ta' xulxin, għajr għal appelli fuq punti ta' liġi. Is-soċjetà appellata qalet li l-argumenti mressqa mill-appellanti huma msejsa fuq kwistjonijiet ta' natura fattwali, u għalhekk huma inammissibbli.

24. Is-soċjetà appellata spjegat li l-bażi tal-appell tal-appellanti hija l-klawsola penali 5(f) fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-11 ta' Frar, 2010, li permezz tiegħu l-appellanti xtraw mingħand is-soċjetà appellata, porzjoni diviża ta' art fis-Swieqi identifikata bħala plott H, li kienet intiża għall-kostruzzjoni ta' villa li kellha sservi bħala r-residenza tagħhom. Is-soċjetà appellata għamlet riferiment għall-fatt li l-appellanti qegħdin jikkontendu li hija inkorriet il-penali prevista *ai termini* ta' klawsola 5(f) tal-kuntratt, u kien għalhekk li istitwew proċeduri fejn qegħdin jippretendu l-ħlas ta' penali fl-ammont ta' €304,000 bir-rata ta' €500 kuljum għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar, 2012 u t-30 ta' Awwissu, 2014. L-appellata tgħid li l-kwistjoni dwar jekk id-dewmien kienx ġustifikabbli jew le, hija kwistjoni prettament fattwali, u l-*justifiable delays* li jsemmi t-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, huma lkoll ta' natura fattwali, u għalhekk inammissibbli.

25. Is-soċjetà appellata qalet li l-kwistjoni ċentrali f'dawn il-proċeduri hija l-interpretazzjoni li għandha tingħata għall-kelma "*building*" kif użata fil-klawsola 5(f), għaliex filwaqt li l-appellanti ħadu l-pożizzjoni li t-tnax-il xahar kellhom jibdew mill-kostruzzjoni tal-villa tagħhom fi stat ġebel u saqaf, l-appellata ħadet il-pożizzjoni li t-tnax-il xahar kellhom jibdew jiddekorru minn meta l-villa tal-appellanti kienet lesta mibnija minn kollox, inkluż il-finituri. Is-soċjetà appellata qalet li t-Tribunal qabel mal-interpretazzjoni mogħtija minnha, jiġifieri li t-tnax-

il xahar kellhom jibdew jiddekorru minn meta l-villa kienet lesta minn kollox u l-appellanti setgħu jmorru jgħixu fiha. Is-soċjetà appellata qalet li l-appellanti qegħdin jieħdu pożizzjoni differenti f'dan l-appell minn dik li kienu ħadu fil-proċeduri arbitrali, għaliex id-dati mogħtija mill-appellanti fit-talbiet li ressqu f'dan l-appell huma differenti minn dawk mogħtija minnhom fl-*istatement of claim* fil-proċeduri arbitrali. Fil-fatt fir-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti jgħidu li t-terminu ta' sena daħal fis-seħħ minn meta Fithom Creative Interiors Limited ikkonkludiet ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fuq il-villa tagħhom u bdew jgħixu fiha, u għalhekk ikkonkludew li d-dewmien li għandha tagħmel tajjeb għalih is-soċjetà appellata huwa dak ta' bejn is-16 ta' Diċembru, 2012 u l-15 ta' Frar, 2014. Is-soċjetà appellata qalet li dan il-perijodu huwa differenti minn dak indikat fl-*istatement of claim* tal-appellanti fil-proċeduri arbitrali, fejn huma kienu qegħdin jippretendu penali għad-dewmien bejn l-1 ta' Jannar, 2012 u t-30 ta' Awwissu, 2014. Is-soċjetà appellanta qalet li dan il-fattur huwa rilevanti għaliex inaqas it-talba tal-appellanti għal €213,000, u għaliex iwaqqa' għal kollox l-argument li għamlu l-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, li t-Tribunal interpreta ħażin il-klawsola penali mertu tal-każ. Is-soċjetà appellata qalet li fil-fatt it-Tribunal ikkonkluda li l-proprjetà żviluppata fuq plott G kellha titqies li kellha tkun lesta fi żmien tnax-il xahar minn meta l-appellanti marru jgħixu fil-villa żviluppata minnhom fuq plott H, jiġifieri mis-16 ta' Diċembru, 2011, u għalhekk il-villa li kellha tinbena fuq plott G kellha tkun lesta sal-16 ta' Diċembru, 2012. Dwar din l-aħħar data, it-Tribunal ikkonkluda li d-data tal-kostruzzjoni tal-istruttura fuq plott G fi stat ta' ġebel u saqaf kienet nofs Frar tal-2014, meta kien għad jonqos biss li jsiru l-grada u l-għeluq ta' għadd żgħir ta' fethiet. Qalu li għalhekk it-Tribunal stabbilixxa s-16 ta' Diċembru, 2012 bħala d-

data li fiha tagħlaq is-sena, u l-15 ta' Frar, 2014 bħala d-data meta tlestiet il-villa fuq plot G fi stat *shell*.

26. Is-soċjetà appellata qalet li ladarba l-appellanti qegħdin jaqblu mat-Tribunal li ż-żewġ dati kruċjali huma dawk tas-16 ta' Diċembru, 2012 u l-15 ta' Frar, 2014, dan ifisser li l-unika kwistjoni vera u proprja f'dan l-appell, hija jekk kienx hemm dewmien ġustifikabbli jew le min-naħa tas-soċjetà appellata fil-perijodu bejn l-imsemmija żewġ dati. Is-soċjetà appellata qalet li din hija kwistjoni fattwali li minnha ma setax isir appell. Is-soċjetà appellata elenkat l-argumenti sollevati mill-appellanti bħala kritika għal-lodo arbitrali, u qalet li l-ewwel argument li sar huwa li s-soċjetà appellata Frad Limited u s-soċjetà li bniet il-villa tal-appellanti Fithome Creative Interiors Limited, huma kumpanniji relatati, u allura s-soċjetà appellata kellha tkun taf bl-andament tax-xogħlijiet fuq il-villa tal-appellanti. It-tieni argument tal-appellanti huwa li t-Tribunal arbitrarjament wasal għall-konklużjoni li s-sena indikata fil-kuntratt bejn il-partijiet kontendenti bdiet tiddekorri mis-16 ta' Frar, 2013, minflok mis-16 ta' Diċembru, 2011. Is-soċjetà appellata qalet li dan l-argument huwa żbaljat għaliex it-Tribunal qies li l-istruttura fuq plott G kellha tinbena bejn is-17 ta' Diċembru, 2011 u s-16 ta' Diċembru, 2012, u għalhekk huwa ċar li t-Tribunal interpreta l-klawsoli penali b'mod korrett, imma deherlu li ma kellux jimponi penali għall-perijodu meta l-appellanti ma kinux qegħdin isofru xi tip ta' inkonvenjent, jiġifieri għaż-żmien ta' qabel is-16 ta' Frar, 2013 meta beda x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-villa fuq il-plott G. It-Tribunal qies li l-plott G inbiegħet lil terzi u l-permessi fir-rigward ta' din il-plott inħarġu fis-16 ta' Frar, 2013, u għalhekk ma kienet qiegħda ssir l-ebda attività fuq din l-art matul dan iż-żmien,

bir-riżultat li ma nholqu l-ebda inkonvenjenzi lill-appellanti. Is-soċjetà appellata qalet li t-Tribunal seta' jasal għal din il-konklużjoni abbażi tal-identifikazzjoni tal-intenzjoni tal-partijiet, fis-sens li l-partijiet kienu qed jimponu penali ta' €500 għall-inkonvenjent maħluq mill-kostruzzjoni tal-villa fuq il-plott G, u għalhekk kien importanti li l-bini jibda u jispiċċa fi żmien sena, aktar milli jekk is-sena kellhiex tibda minn data partikolari jew le. Is-soċjetà appellata kompliet tgħid li t-Tribunal kellu s-setgħa li ma jimponix penali għal kwalsiasi perijodu qabel is-16 ta' Frar, 2013 abbażi tal-prinċipju żviluppat mill-Qorti tal-Appell f'għadd ta' sentenzi, fejn gie deċiż li l-Qorti tista' dejjem ittaffi jew tħassar penali sproporzjonata, illi jekk kellha tiġi applikata setgħet twassal għal riżultat inikwu u li jmur kontra l-prinċipju tal-*buona fede*. Is-soċjetà appellata qalet li t-Tribunal ikkonkluda li l-appellanti ma sofrew ebda preġudizzju sakemm ħareġ il-permess u beda l-bini fuq il-plott G, u għalhekk ma impona l-ebda penali għal dan il-perijodu. Qalet li l-kwistjoni dwar jekk l-appellanti sofrewx inkonvenjent jew le hija prettament waħda fattwali u għalhekk inappellabbli. Ladarba t-Tribunal sab li l-appellanti ma kienu qed isofru l-ebda inkonvenjent fl-imsemmi perijodu, dan kellu s-setgħa li ma jimponix il-penali bir-rata ta' €500 kuljum.

27. Is-soċjetà appellata għamlet riferiment għall-konsiderazzjoni tat-Tribunal li l-kostruzzjoni tal-plott G setgħet tibda biss wara l-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp, jiġifieri wara s-16 ta' Frar, 2013. Is-soċjetà appellata tgħid li filwaqt li l-appellanti jilmentaw li l-ftehim arbitrali jorbot il-penali mad-dekorrenza ta' sena mit-tlestija tal-kostruzzjoni tal-villa tagħhom, il-perijodu ta' sena ma setax jibda jiddekorri mis-16 ta' Frar, 2013. Qalet li t-Tribunal ikkonsidra li ladarba x-xogħlijiet tlestew fi żmien sena minn meta nbdew, l-ebda penali ma kienet dovuta. Qalet li l-appellanti qegħdin jippretendu penali għaž-żmien bejn is-16

ta' Diċembru, 2012 u s-16 ta' Frar, 2013, (€500 għal 62 jum), minkejja li ma kien qed isir l-ebda xogħol tul dan il-perijodu, u t-Tribunal iddeċieda li ma kien qed jiġi kkawżat l-ebda inkonvenjent lilhom. Komplet tghid li l-appellanti qegħdin jippretendu ħlas ta' penali wkoll għall-perijodu bejn is-17 ta' Frar, 2013 u l-15 ta' Frar, 2014, 363 jum bil-€500 kull jum, li jammontaw għal €181,500, minkejja li dan huwa l-perijodu li fih kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet u minkejja li dejjem kien previst li x-xogħol jieħu madwar sena. Is-soċjetà appellata qalet ukoll li t-Tribunal f'dan il-każ qies li kienu l-appellanti stess li permezz tal-mandat ta' inibizzjoni li nħareġ fuq talba tagħhom, dewmu l-proċess tat-trasferiment tal-plott G u b'hekk ikkaġunaw dewmien fil-proċess li wassal għall-ħruġ tal-permess sabiex setgħet tinbeda l-kostruzzjoni tal-villa fuq plott G. Is-soċjetà appellata qalet li l-interpretazzjoni tal-appellanti hija kuntrarja għall-*buona fede*, u twassal għal likwidazzjoni ta' penali sproporzjonata u inikwa. L-appellati qalu wkoll li l-konsiderazzjoni tat-Tribunal dwar jekk il-penali għandhiex tiġi mnaqqsa jew eliminata għalkollox, hija kwistjoni ta' natura fattwali li l-appellanti ma jistgħux jappellaw minnha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

28. Qabel tgħaddi sabiex tevalwa l-aggravji sollevati mill-appellanti, il-Qorti tikkonsidra l-eċċezzjoni tal-appellati li dan l-appell mhuwiex ammissibbli, għaliex l-artikolu 5(b) tal-ftehim arbitrali kien jgħid li l-partijiet qablu bejniethom li d-deċiżjoni tat-Tribunal għandha tkun waħda finali, u minn din id-deċiżjoni ma kellux ikun hemm dritt ta' appell, ħlief fuq punti ta' liġi. Is-soċjetà appellata

tikkontendi li ladarba l-punti sollevati mill-appellanti huma kollha ta' natura fattwali, dan l-appell għandu jitqies li huwa inammissibbli.

29. Il-Qorti qieset li l-aggravji prinċipali sollevati mill-appellanti huma dwar l-applikazzjoni ta' klawnsola penali f'kuntratt ppubblikat fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-11 ta' Frar, 2010, u għalhekk il-vertenza bejn il-partijiet ilha għaddejja għal bosta snin. L-appellanti ma qablux mad-deċiżjoni tat-Tribunal meta kkonsidra li l-ebda penali m'għandha titħallas, wara li ta interpretazzjoni tal-klawsoli relattivi tal-kuntratt fil-kuntest taċ-ċirkostanzi kif seħhew, u għalhekk l-appell tal-appellati huwa bbażat mhux tant fuq l-elementi fattwali, iżda fuq l-interpretazzjoni ta' klawnsola f'kuntratt li jorbot lill-partijiet, u għalhekk ma jistax jintqal li dan l-appell mhuwex ibbażat fuq punt ta' ligi. Hemm konsiderazzjoni oħra li għandha tqis din il-Qorti fid-deċiżjoni tagħha, dik li ħafna drabi, il-partijiet jirrikorru għal proċeduri ta' arbitraġġ bil-ħsieb li l-vertenza ta' bejniethom tinqata' mingħajr dewmien, abbażi ta' dak li huwa ekwu u ġust, u lil hinn mir-rigidità li xi drabi l-Qrati tagħna jistgħu jkunu marbutin biha. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ ma tkunx qiegħda ssir ġustizzja bejn il-partijiet jekk tagħżel li ma tismax l-appell intavolat mill-appellanti għaliex l-interpretazzjoni tal-klawsola penali trid issir fil-kuntest tal-fatti kif seħhew. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni mogħtija mis-soċjetà appellata qiegħda tiġi miċhuda.

L-aggravju prinċipali:

[minkejja l-għarfien li kien hemm dewmien, it-Tribunal iddeċieda li dan kien ġustifikabbli u għalhekk l-ebda penali mhija dovuta]

29. L-appellanti qalu li meta huma xtraw il-plott H fejn riedu jibnu l-villa tagħhom, is-soċjetà appellata daħlet fi ftehim magħhom li l-plott G ta' ħdejjhom, kellha tinbena fi żmien tnax-il xahar minn meta titlesta l-kostruzzjoni tal-villa tal-appellanti. L-imsemmija klawsola giet inkluża fil-kuntratt minħabba l-biżgħa tal-appellanti li kienu ser jagħmlu xi żmien jgħixu viċin *building site*, u partijiet mill-villa tagħhom setgħu jkunu esposti għall-intrużjonijiet ta' terzi. Kien għalhekk li huma rabtu lis-soċjetà appellata, li kienu xtraw il-plott H mingħandha u li kienet is-sid tal-plott H, b'terminu ta' żmien li fih kellha tinbena l-plott G. Il-ftehim bejn il-partijiet kien jorbot lis-soċjetà appellata sabiex fi żmien sena minn meta l-kostruzzjoni tal-villa tal-appellanti titlesta, il-villa li kellha tinbena fuq il-plott G kellha tkun lesta almenu ġebel u saqaf, u tkun magħluqa kompletament għal persuni mhux awtorizzati. Fin-nuqqas ta' dan, kellha tiskatta penali ta' €500 għal kull ġurnata ta' dewmien, u dan l-ammont ta' danni preliwidiati kien maqbul bejn il-partijiet qabel dawn ikkonkludew il-ftehim ta' bejniethom. L-appellanti kkonsidraw li fl-ebda parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal ma ntqal li din il-klawsola hija invalida jew mhix applikabbli, iżda xorta waħda t-Tribunal deherlu li kellu jagħti l-interpretazzjoni partikolari tiegħu għall-fatti kif seħħew qabel iddeċieda jekk din il-klawsola għandhiex tiġi applikata fil-każ in eżami. L-appellanti qalu li l-ftehim bejn il-partijiet kien wieħed ċar, u kien jorbot lis-soċjetà appellata tlestri l-kostruzzjoni tal-villa fuq il-plott G fi żmien sena minn meta titlesta l-villa tagħhom. Qalu li filwaqt li t-Tribunal irrikonoxxa li l-kostruzzjoni tal-villa tagħhom kienet lesta fis-16 ta' Diċembru, 2011, u għalhekk it-terminu ta' sena meta kellha titlesta l-kostruzzjoni ġebel u saqaf tal-villa fuq il-plott G, kellu jibda jgħaddi minn dakinhar, madanakollu qies li l-permess għall-kostruzzjoni tal-villa fuq il-plott G ħareġ fis-16 ta' Frar, 2013, u għalhekk ikkonkluda li s-sena entro

liema kellha tkun lesta l-konstruzzjoni fuq plott G ġebel u saqaf, kellu jibda jgħaddi minn dakinhar. L-appellanti saħqu li fil-ftehim li ntlahaq bejn il-partijiet qatt ma ssemmiet id-data meta kellu jinħareġ il-permess tal-bini fuq il-plott G, u fi kwalunkwe każ dan il-ftehim għandu s-saħħa ta' liġi bejn il-partijiet, u għalhekk il-ftehim għandu jingħata interpretazzjoni restrittiva u limitata.

30. L-appellanti ħassewhom partikolarment aggravati bid-deċiżjoni appellata għaliex it-Tribunal qies li ladarba x-xogħol ta' konstruzzjoni fuq il-plott G seta' jinbeda wara li nħargu l-permessi relattivi, fil-frattemp sakemm inħargu l-permessi relattivi, ma kienet qiegħda tiġi kkawżata l-ebda inkonvenjenza għall-appellanti. L-appellanti qalu li l-klawsola penali ma tagħmel l-ebda riferiment għal xi inkonvenjent li seta' jiġi kkreat lihom, u l-klawsola penali tgħid biss minn meta l-plott G kellha tinbena u l-aċċess għaliha jiġi magħluq għal terzi mhux awtorizzati. L-appellanti qalu li għalhekk it-Tribunal għamel osservazzjoni fiergħa meta qal li bejn is-16 ta' Diċembru, 2011, jiġifieri dakinhar li kienu lesti x-xogħlijiet ta' konstruzzjoni fuq il-villa tagħhom, u s-16 ta' Frar, 2013, jiġifieri dakinhar li nħargu l-permessi relattivi għall-konstruzzjoni ta' plott G, l-appellanti ma sofrew l-ebda inkonvenjent. L-appellanti jsostnu li x-xogħol fuq il-villa mibnija fuq plott G dam sejjer sal-15 ta' Frar, 2014, u għalhekk id-dewmien fil-konstruzzjoni fuq plott G dam sejjer mis-16 ta' Diċembru, 2012 sal-15 ta' Frar, 2014.

31. Is-soċjetà appellata min-naħa tagħha ħadet l-pożizzjoni li t-Tribunal qies li t-tnax-il xahar kellhom jibdew jiddekorru minn meta l-villa tal-appellanti kienet mibnija u lesta minn kollox, u mhux minn meta din tlestiet fi stat ta' ġebel u saqaf. Is-soċjetà appellata qalet li l-pretensjonijiet tal-appellanti nbidlu minn

dak li ippretendew fl-*istatement of claim* li ressqu quddiem it-Tribunal, u dak li jgħidu fir-rikors tal-appell tagħhom. Għaliex filwaqt li fir-rikors tal-appell dawn talbu għal penali għall-perijodu bejn is-16 ta' Diċembru, 2012 u l-15 ta' Frar, 2014, fil-proċeduri quddiem it-Tribunal huma talbu għal penali għad-dewmien bejn l-1 ta' Jannar, 2012 u t-30 ta' Awwissu, 2014. It-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu qies li l-villa mibnija fuq plott G kienet lesta sa nofs Frar tal-2014, għaliex mill-provi rriżulta li dakinhar kien baqa' biss xi fethiet żgħar x'jingħalqu u x-xatba ewlenija għall-villa. Is-soċjetà appellata qalet li hija taqbel fil-prinċipju mad-dati indikati mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata, jigiġifieri s-16 ta' Diċembru, 2012 bħala għeluq is-sena minn meta kienet lesta l-kostruzzjoni tal-villa tal-appellanti, u l-15 ta' Frar, 2014 id-data meta tlestiet il-kostruzzjoni tal-villa fuq il-plott G.

32. Is-soċjetà appellata qalet li għalhekk jifdal li jiġi stabbilit jekk id-dewmien inkwistjoni kienx ġustifikabbli jew le. Is-soċjetà appellata qalet li t-Tribunal qies ukoll li x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-villa fuq il-plott G ma setax jinbeda qabel jinħargu l-permessi relattivi tal-ippjanar, u qabel inħargu l-permessi u setgħu jinbdew ix-xogħlijiet, ma kien hemm l-ebda inkonvenjent għall-appellanti. Is-soċjetà appellata qalet li l-intenzjoni tal-partijiet meta qablu fuq il-klawsola penali, kienet li kemm jista' jkun jitnaqqas l-inkonvenjent għall-appellanti, u kien għalhekk li dawn insistew li l-kostruzzjoni tibda u tispicċa fi żmien sena, kif fil-fatt ġara, għaliex il-kostruzzjoni spicċat Prattikament fi żmien sena minn meta ġie approvat il-permess. Is-soċjetà appellata qalet ukoll li t-Tribunal kellu s-setgħa li ma jimponi l-ebda penali għal kwalsiasi perijodu qabel is-16 ta' Frar, 2013, u dan abbażi tal-prinċipju li l-Qorti dejjem għandha ttaffi penali

sproporzjonata fejn din twassal għal riżultat inikwu u li jmur kontra l-prinċipju tal-*buona fede*. Is-soċjetà appellata qalet li fil-fatt it-Tribunal iddeċieda li m'għandux japplika penali ta' €500 kuljum fejn l-appellanti ma kienu qegħdin isofru l-ebda inkonvenjent.

33. Is-soċjetà appellata qalet li konsiderazzjoni oħra li għamel it-Tribunal kienet li x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-villa fuq il-plott G seta' jinbeda biss wara li jinħargu l-permessi relattivi, u li x-xogħlijiet tlestew fi żmien sena minn meta nbdew. Qalet li għalhekk it-Tribunal qies li ix-xogħlijiet setgħu jinbdew biss wara s-16 ta' Frar, 2013, u fi kwalunkwe każ dawn kienu lesti sal-15 ta' Frar, 2014, b'dan illi l-ebda penali ma kienet dovuta lill-appellanti.

34. Il-Qorti tqis illi l-klawsola penali ddaħħlet fil-ftehim bejn il-partijiet sabiex l-appellanti, li kienu l-ewwel persuni li akkwistaw porzjon minn dik l-art sabiex fuqha jibnu l-villa tagħhom, ikollhom is-serħan il-moħħ li l-villa li kienet ser tinbena fuq il-plott G ta' hdejhom, kienet ser tinbena fi żmien raġonevolment qasir, u dan sabiex jitnaqqas l-inkonvenjent għalihom. Fiż-żmien meta l-appellanti kienu qegħdin jiżviluppaw il-villa tagħhom, kien seħħew diversi serqiet minn vilel oħra fl-inħawi, u għalhekk l-appellanti kienu inkwetati illi jekk ix-xogħol ta' kostruzzjoni tal-villa fuq il-plott G jdum sejjer għal żmien irragonevoli, jew inkella fuq is-sit jithallew fethiet li jirrendu r-residenza tagħhom anqas sigura, huma kienu ser isofru preġudizzju. Il-klawsola penali 5(f) fil-kuntratt kienet maħsuba li sservi ta' deterrent sabiex is-soċjetà intimata tiegħu tsew tagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġ fuq plott G fl-aqsar żmien possibbli. Naturalment dan ma setax isir qabel l-Awtorità tal-Ippjanar targejt il-permessi relattivi fis-16 ta' Frar, 2013, u minn dak li rriżulta mill-provi, il-kostruzzjoni fuq

plott G kienet lesta sa sena wara, preċiżament fil-15 ta' Frar, 2014. F'dan ir-rigward, il-Qorti ma taqbilx lanqas mat-Tribunal, li kkonsidra li l-perijodu rilevanti għall-finijiet ta' dewmien huwa dak bejn is-16 ta' Diċembru, 2012 u l-15 ta' Frar, 2014, għaliex l-ebda xogħol ma seta' jinbeda fuq plott G qabel is-16 ta' Frar, 2013, id-data meta ġew approvati l-permessi tal-ippjanar. Il-Qorti tqis illi mill-imsemmija dati ma jirriżulta l-ebda dewmien, għaliex is-soċjetà intimata kellha konċess lilha terminu ta' sena sabiex tlesti x-xogħlijiet fuq plott G, u għalhekk ma jistax jintqal li kien hemm xi dewmien, ġustifikat jew mhux, li minhabba fih kellha tiskatta l-applikazzjoni tal-penali. Il-Qorti għalhekk sejra tikkonferma d-deċiżjoni tat-Tribunal li m'hemmx lok għall-ebda penali favur l-appellanti, għaliex fil-fatt ma kien hemm l-ebda dewmien u l-appellata osservat iż-żmien pattwit bejn il-partijiet għat-tlestija tal-kostruzzjoni fuq plott G. L-appellanti qajmu l-argument li l-penali mitluba minnhom hija dovuta lilhom irrispettivament minn jekk huma sofrew xi forma ta' inkonvenjent jew le. Imma anki hawn il-Qorti tirrileva li mill-provi prodotti fil-proċeduri arbitrali, irriżulta li l-appellanti ma sofrew l-ebda danni għajr għal xi konsenturi li wieħed jistenna meta jkun hemm żvilupp ta' bini biswit il-proprjetà tiegħu.

35. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-Qorti tqis illi l-aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċċdu

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċċdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri arbitrali jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**