MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2021

Appell Inferjuri Numru 17/2012/1 LM

Diane Chetcuti
('l-appellata')

vs.

Polidano Brothers Limited u Ebcon Investments Limited, u b'digriet tal-20 ta' April, 2015 ġiet awtorizzata korrezzjoni fis-sens illi isem is-soċjetà konvenuta Ebcon Investments Limited ġie mibdul għal Ebcon Holdings Limited
('is-soċjetajiet appellanti')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetajiet **Polidano Brothers Limited** u **Ebcon Holdings Limited**, hawnhekk 'is-soċjetajiet appellanti', minn sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) [minn issa 'l quddiem "l-Ewwel Qorti"], tad-29 ta'

Ottubru, 2020 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet intimati, laqgħet ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjetajiet intimati u ddikjarat li seħħet tpaċija ġudizzjali limitatament għall-ammont ta' tliet mija u tmienja u erbgħin Euro u wieħed u sittin ċenteżmu (€348.61) u konsegwentement, laqgħet limitatament it-talba tal-attriċi u kkundannat lis-soċjetajiet intimati jħallsuha s-somma ta' disat elef, sitt mija u wieħed u ħamsin Euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€9,651.39), bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, bl-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti a karigu tas-soċjetajiet intimati.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti xtrat mingħand is-soċjetajiet intimati l-appartament internament numerat 2, fir-raba' livell tal-blokka formanti parti minn kumpless bl-isem ta' Odeon Court, fi Sqaq il-Għajn, il-Ħamrun, permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Mejju, 2011, fl-atti tan-Nutar Jonathan Zammit. Permezz ta' dan il-kuntratt, s-soċjetajiet intimati obbligaw ruħhom li sa żmien tliet xhur mid-data tal-ftehim, huma kellhom jinstallaw lift f'din il-blokka ta' appartamenti, b'dan illi kemm-il darba dan it-terminu jinqabeż, l-intimati kellhom iħallsu danni prelikwidati fl-ammont ta' mitt Euro (€100) għal kull ġurnata ta' dewmien. Dan il-kuntratt kien jistipula li dawn kienu "... *preliquidated damages which shall not be subject to review or abatement by any Court".* Ir-rikorrenti spjegat li l-intimati kienu morużi fl-adempiment ta' dan l-obbligu għaliex il-lift ġie installat fit-22 ta' Novembru, 2011, jiġifieri kien hemm dewmien ta' 104 jiem, u b'hekk id-danni

prelikwidati li kellhom jitħallsu lilha mis-soċjetajiet intimati jammontaw għal għaxart elef u erba' mitt Euro (€10,400).

Mertu

3. Fit-talbiet tagħha lill-Ewwel Qorti, ir-rikorrenti talbet biex l-intimati jiġu kkundannati jħallsu d-danni prelikwidati minħabba fl-imsemmi inadempiment kuntrattwali.

4. Fir-risposta tagħhom, is-soċjetajiet intimati wieġbu li d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex ir-rikorrenti kienet irrinunzjat għall-effetti tal-imsemmija klawsola inkluża fil-kuntratt ta' bejgħ inkwistjoni, u dan billi akkwejixxiet għall-estensjoni ta' żmien mogħti lis-soċjetajiet intimati fl-imsemmi kuntratt. Is-soċjetjiet intimati wieġbu wkoll li huma kienu qegħdin jaġixxu b'konformità kemm mal-kuntratt kif ukoll mat-terminu pattwit bejn il-partijiet kif estiż, iżda da parti tagħha r-rikorrenti kisret l-obbligi assunti minnha dwar l-installar tal-lift, kienet ta' intralċ għat-tlestija tax-xogħlijiet meħtieġa, u jekk jirriżulta li kien hemm xi dewmien, ser jiġi ppruvat li kienet ir-rikorrenti stess li rrendiet ruħha responsabbli għal dan. Is-soċjetajiet intimati qalu wkoll li l-fond akkwistat mir-rikorrenti għadu mhux abitabbli, u l-ammont pretiż ġie paċut ma' ammont talvolta dovut mir-rikorrenti lis-soċjetajiet intimati.

5. Ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt tal-10 ta' Mejju, 2011 fl-atti tan-Nutar Jonathan Zammit, li permezz tiegħu hija akkwistat l-appartament inkwistjoni, liema kuntratt jinkudi l-klawsola,

> *"The Vendor Companies undertake and bind themselves to install and operate the common lift in the said block of apartments by not later than three (3) months from today, failing which the Vendor Companies shall become liable to the payment of a penalty of one hundred Euro (€100) for every day in default, which penalty shall be due to the Purchaser by way of pre-liquidated damages which shall not be subject to review or abatement by any court or tribunal."*

Fuq l-istess kuntratt il-partijiet ftiehmu illi l-lift jifforma parti mill-partijiet intiżi għall-użu komuni li kellhom jibqgħu proprjetà tas-soċjetajiet intimati, filwaqt li r-rikorrenti akkwistat id-dritt tal-użu perpetwu u interrott tal-istess partijiet komuni

6. Fl-*affidavit* tagħha, ir-rikorrenti **Diane Chetcuti** qalet li hija xtrat l-appartament ġewwa Odeon Court, Block C, Flat 2, Sqaq il-Għajn, il-Ħamrun, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tal-10 ta' Mejju, 2011. Spjegat li dan l-appartament jinsab fit-tieni sular, u meta hija xtrat l-appartament tagħha, kien hemm biss żewġ appartamenti mibjugħin, dawk fuq l-ewwel sular. Ir-rikorrenti qalet li meta kienet għadha qiegħda tinnegozja l-akkwist ta' dan l-appartament, hija kienet infurmat lir-rappreżentanta ta' Ebcon Investments Limited li hija riedet tixtri l-appartament bil-kundizzjoni li jiġi installat lift għall-bżonnijiet tagħha u tal-familja tagħha. Qalet li l-użu tal-*lift* kien essenzjali għaliha u għall-familja tagħha minħabba raġunijiet ta' saħħa, u mingħajr *lift* hija ma setgħetx tagħmel użu minn dan l-appartament. Ir-rikorrenti qalet li wara li hija akkwistat l-appartament tagħha, hija ġiet infurmata minn rappreżentanta ta' Ebcon Investments Limited li hija kienet l-unika waħda fil-blokk ta' appartamenti li riedet il-*lift* u l-kumplament tar-residenti fil-blokk ma ridux juzaw il-lift. Qalet li għalhekk hija ġiet infurmata li l-ispejjeż tad-dawl, tat-*telephone* tal-*lift* u l-ispejjeż tal-manutenzjoni tal-*lift,* kellha tagħmel tajjeb għalihom hi. Ir-rikorrenti

qalet li fl-1 ta' Awwissu, 2011 hija ġiet infurmata minn ċertu Pierre Galea, rappreżentant ta' Polidano Brothers Limited, li l-installazzjoni tal-*lift* kienet ser tittardja b'madwar ħamest ijiem. Kompliet tgħid li fit-30 ta' Settembru, 2011 hija ġiet avviċinata mir-rappreżentanta ta' Ebcon Investments Limited, li tatha formula sabiex id-dawl tal-lift ikun fuq isimha, għalkemm żiedet tgħid li wara ftit ġranet hija talbet li dan jitneħħa minn fuq isimha. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li fit-22 ta' Novembru, 2011, wara ħafna korrispondenza, il-*lift* ġie installat. Qalet li sadanittant inbiegħ appartament ieħor li ukoll għandu aċċess u użu ta' dan il-*lift.* Ir-rikorrenti qalet li hija qiegħda tinsisti dwar il-ħlas tal-penali għaliex il-*lift* ġie installat kompletament fit-28 ta' Novembru, 2011, xhur wara li kellu jiġi installat, u hija kienet xtrat l-appartament bil-patt u l-kundizzjoni li jiġi installat il-*lift,* għaliex kieku ma kinitx taċċetta li tixtri l-appartament. Ir-rikorrenti qalet li hija għamlet diversi spejjeż minħabba f'dan il-*lift,* u barra minn hekk, il-kuntratt tal-akkwist stabbilixxa penali għad-dewmien tal-installazzjoni tal-*lift,* u din il-klawsola ddaħħlet sabiex hija jkollha garanzija li l-*lift* ikun installat fid-data maqbula bejn il-partijiet. Qalet ukoll li fl-10 ta' Awwissu, 2011, id-data li fiha kellu jiġi installat il-*lift* kienet suġġerita mis-soċjetà intimata. Dan kollu ġie kkonfermat minn ħabib tar-rikorrenti, **Carmel Alamango** fl-*affidavit* tiegħu, li qal li l-klawsola dwar il-penali ddaħħlet bi qbil reċiproku bejn il-partijiet. Bl-istess mod xehed **Joseph Zahra**, ħabib tar-rikorrenti, li fl-*affidavit* tiegħu qal li fil-5 ta' Ottubru, 2011 huwa kien ħa xi ritratti li ġew esebiti, sabiex juri li l-*lift* li kellu jiġi installat f'Awwissu, mhux talli ma ġiex installat, talli x-xogħlijiet fuqu kienu għadhom lanqas nbdew. Dan ix-xhud ikkonferma li l-*lift* ġie finalment installat fit-22 ta' Novembru, 2011.

7. In-**Nutar Jonathan Zammit** fl-*affidavit* tiegħu xehed li fuq il-kuntratt tax-xiri u bejgħ tal-appartament tar-rikorrenti, is-soċjetajiet vendituri obbligaw ruħhom li jinstallaw u jħaddmu l-*lift* komuni fil-blokk ta' appartamenti inkwistjoni, fi żmien mhux aktar minn tliet xhur mid-data tat-trasferiment. Qal li kien għalhekk li ġie miftiehem li kemm-il darba s-soċjetajiet vendituri jonqsu milli jagħmlu dan entro l-imsemmi terminu, il-vendituri kellhom jeħlu penali ta' €100 għal kull ġurnata ta' dewmien, liema penali tkun pagabbli lill-kompratriċi in linea ta' danni prelikwidati insindakabbli minn kull qorti jew tribunal.

8. **Lorraine Ellul Bonavia** fl-*affidavit* tagħha qalet li hija taħdem bħala *property manager* mal-kumpannija Ebcon Investments Limited, u spjegat li l-blokka li jifforma parti minnha l-appartament mixtri mir-rikorrenti, tikkonsisti f'żewġ *maisonettes* indipendenti u erba' appartamenti u l-partijiet komuni. Qalet li r-rikorrenti xtaqet li l-appartament tagħha jkun servut minn *lift* u s-soċjetajiet intimati aċċedew għal din it-talba minkejja l-fatt li l-ebda wieħed mis-sidien tal-appartamenti l-oħra ma kien interessat li jkollu *lift.* Ix-xhud qalet li meta ġie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ relattiv fl-10 ta' Mejju, 2011, ġie miftiehem li l-*lift* kellu jsir fi żmien tliet xhur, u għalhekk is-soċjetà intimata pproċediet bl-ordni u bl-installazzjoni ta' *lift* skont il-ftehim. Qalet li l-*lift* ġie ordnat mingħand il-kumpannija Topserv Gozo Limited, li wara xi żmien infurmatha li kellha problemi mas-*supplier* Grieg minħabba xi problemi li kien hemm il-Greċja dak iż-żmien. Ix-xhud qalet li fit-13 ta' Lulju, 2011 hija għamlet laqgħa ma' Pierre Galea fl-uffiċċju ta' Ebcon, u flimkien huma kkuntattjaw lir-rikorrenti sabiex jinfurmawha li l-*lift* ma kienx ser jiġi installat qabel ix-*shutdown* ta' Santa Marija. Ix-xhud qalet li dak iż-żmien l-appartament tar-rikorrenti kien

għadu mhux abitabbli. Kompliet tgħid li l-*lift* beda jiġi installat fid-29 ta' Settembru, 2011 jiġifieri jumejn wara li l-*lift* ġie kkonsenjat, u qalet li dak iż-żmien is-soċjetajiet intimati pproċedew bl-applikazzjonijiet neċessarji tad-dawl u l-ilma, u talbu wkoll il-ħruġ tal-*compliance certificate* tal-MEPA. Qalet li fil-5 ta' Ottubru, 2011 hija ltaqgħet mar-rikorrenti fuq il-post sabiex din tiffirma l-applikazzjoni għall-arloġġ tad-dawl, li kien neċessarju għall-installazzjoni u l-operazzjoni tal-*lift,* u dak il-ħin ir-rikorrenti ffirmat mingħajr problemi. Qalet li però fil-11 ta' Ottubru, 2011 is-soċjetajiet intimati rċevew ittra uffiċjali mingħand ir-rikorrenti fejn din talbet ħlas tad-danni għaliex skont hi l-*lift* ma ġiex ikkonsenjat. Ix-xhud qalet li xi ġranet wara hija ltaqgħet mar-rikorrenti bl-applikazzjonijiet neċessarji sabiex din tiffirmahom, imma r-rikorrenti żammet għandha l-applikazzjoni mingħajr ma ffirmatha. Ix-xhud qalet li dakinhar hija ħadet ritratt tal-appartament tar-rikorrenti minn ġewwa, li kien jidher li kien għadu mhuwiex lest għall-abitazzjoni. Ix-xhud qalet ukoll li fil-25 ta' Ottubru, 2011 hija ġiet infurmata minn rappreżentant ta' ARMS Limited li l-applikazzjoni ġiet ikkanċellata mir-rikorrenti, u għalhekk huma ma setgħux jipproċedu bis-servizz. Qalet li fl-istess ġurnata, ir-rappreżentant legali tar-rikorrenti bagħat jinforma lill-intimati li l-klijenta tiegħu ma kienet disposta li tiffirma għal ebda servizz fil-komun. Ix-xhud qalet li s-soċjetajiet intimati għamlu minn kollox biex japplikaw għas-servizz tad-dawl u tat-*telephone* f'isimhom, iżda sabu diversi problemi ta' tip amministrattiv biex setgħu jagħmlu dan. Qalet li bejn is-6 ta' Ottubru, 2011 u s-7 ta' Novembru, 2011, kien hemm dewmien li kien ikkaġunat mir-rikorrenti stess, li minkejja li fil-bidu ffirmat l-applikazzjonijiet meħtieġa, aktar tard irtirathom mingħajr ma qalet xejn lill-intimati dwar dan. Ix-xhud kompliet tgħid li s-soċjetajiet intimati kienu ħarġu €300 huma għall-ewwel

applikazzjoni mal-Enemalta, u meta r-rikorrenti kkanċellat l-applikazzjoni, hija ngħatat rifużjoni ta' dan l-ammont mill-Enemalta, meta dan l-ammont ma kinitx ħarġitu hi minn butha. Ix-xhud kompliet tgħid li fl-14 ta' Novembru, 2011 ġie installat il-*meter* tad-dawl u l-*lift* ġie *fully certified* mill-inġinier, u għalhekk l-installazzjoni kienet saret b'mod definittiv sal-14 ta' Novembru, 2011. Ix-xhud qalet li fit-22 ta' Novembru, 2011 hija ppruvat tkellem lir-rikorrenti sabiex tgħaddilha ċ-ċwievet, iżda din qaltilha biex tkellem lill-avukat tagħha. Ix-xhud qalet li ċ-ċwievet inġabru mill-avukat tar-rikorrenti għall-ħabta ta' nofs Diċembru, u huwa ċar li r-rikorrenti qiegħda titlob il-ħlas ta' penali għax-xhur ta' Ottubru u Novembru meta f'dawn ix-xhur hija naqset milli taġixxi *in buona fede.* Ix-xhud qalet ukoll li sadanittant ir-rikorrenti mhijiex tħallas l-ispejjeż tal-elettriku tal-*lift* u għandha tirrifondi s-somma ta' €229.15, li għandhom jiżdiedu mal-ammont ta' €300 li hija ħadet indebitament meta kkanċellat l-applikazzjoni mal-Enemalta.

9. In kontroeżami quddiem l-Ewwel Qorti, ir-rikorrenti qalet li meta r-rappreżentanta tas-soċjetajiet intimati tatha applikazzjoni sabiex id-dawl u t-*telephone* tal-*lift* jiġu f'isimha, hija ffirmatha għaliex ma kinitx taf li mhux suppost iffirmat hi għal dawn is-servizzi. Qalet li wara li tkellmet mal-avukat, hija kkuntattjat lill-Enemalta u rtirat l-applikazzjoni li kien hemm.

10. **Lorraine Ellul Bonavia** in rappreżentanza tas-soċjetà Ebcon Investments Limited meta xehdet quddiem l-Ewwel Qorti, qablet s-soċjetajiet intimati kellhom l-obbligu li l-*lift* ikun lest fi żmien tliet xhur taħt penali stipulata fl-att ta'

trasferiment. Qalet li dan l-obbligu tniżżel fil-konvenju, u l-*lift* kien ġie ordnat ftit wara li ġie ffirmat il-konvenju.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-29 ta' Ottubru, 2020, l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet intimati, laqgħet ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjetajiet intimati u ddikjarat li seħħet tpaċija ġudizzjali limitatament għall-ammont ta' €348.61, u konsegwentement laqgħet it-talba tar-rikorrenti u kkundannat lis-soċjetajiet intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €9,651.39 bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, u dan wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Il-fatti saljenti li taw lok għal dawn il-proċeduri huma s-segwenti:

1. *Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit datat 10 ta' Mejju, 2011, l-attriċi xtrat mingħand is-soċjetajiet konvenuti l-appartament internament enumerat tnejn (2) fir-raba' (4) livell fi blokk immarkat bl-ittra 'C' parti minn kumpless fi Sqaq il-Għajn, Ħamrun. Waħda mill-klawsoli ta' dan il-kuntratt kienet tistipola illi:* "The Vendor Companies undertake and bind themselves to install and operate the common lift in the said block of apartments by not later than three (3) months from today, failing which the Vendor Companies shall become liable to the payment of a penalty of one hundred Euro (€100) for every day in default, which penalty shal (recte shall) be due to the Purchaser by way of preliquidated damages which shall not be subject to review or abatement by any court or tribunal." *(fn. 1 ara l-kuntratt immarkat bħala Dok. DC1 a fol. 28 tal-proċess).*
2. *Inoltre, fuq l-istess kuntratt il-partijiet ftehmu illi l-lift jifforma parti mill-partijiet intiżi għall-użu komuni li kellhom jibqgħu proprjetà tas-soċjetajiet konvenuti, filwaqt li l-attriċi akkwistat id-dritt tal-użu perpetwu u interrott tal-istess partijiet komuni.*

3. *Preċedentement għal dan il-kuntratt, il-partijiet kienu daħlu fi skrittura privata ta' konvenju datata 1 ta' Frar, 2011 li kienet tikkontjeni kundizzjoni simili għal dik li eventwalment ġiet inkluża fil-kuntratt ta' bejgħ. (fn. 2 ara l-konvenju mmarkat bħala Dok. DC2 a fol. 39 tal-proċess).*

4. *Fit-30 ta' April, 2011, Pierre Galea rappreżentant tas-soċjetà konvenuta Polidano Brothers Limited għamel ordni mingħand is-soċjetà Topserv (Gozo) Limited għax-xiri tal-lift in kwistjoni. (fn. 3 ara Dok. LE1 a fol. 61 tal-proċess).*

5. *Fid-29 ta' Settembru, 2011, l-Awtorità ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar irrilaxxat* Compliance Certificate *li jikkonferma li l-iżvilupp in kwistjoni kien sar skont il-permess relattiv. (fn. 4 ara l-*compliance certificate *a tergo ta' fol 65 tal-proċess). Abbażi ta' dan iċ-ċertifikat, fit-30 ta' Settembru, 2011 saret applikazzjoni mal-Korporazzjoni Enemalta mis-soċjetajiet konvenuti f'isem l-attriċi għall-provvista tal-elettriku fil-partjiet komuni tal-blokk. (fn. 5 ara l-applikazzjoni immarkata bħala Dok. LE2 a fol. 62 tal-proċess). Din l-appikazzjoni ġiet irtirata mill-attriċi fil-5 ta' Ottubru, 2011. (fn. 6 ara l-affidavit ta' Diane Chetcuti a fol. 25 tal-proċess).*

6. *Fid-9 ta' Novembru, 2011 is-soċjetajiet konvenuti intavolaw applikazzjoni ġdida mal-Korporazzjoni Enemalta. F'din l-okkażjoni l-applikazzjoni saret f'isem Saviour Ellul. (fn. 7 ara Dok. LE5 a fol. 72 tal-proċess).*

7. *Permezz ta' dokument datat 18 ta' Novembru, 2011, l-Inginier Ray Spiteri iċċertifika illi l-lift in kwistjoni kien konformi mal-ħtiġijiet essenzjali tas-saħħa u s-sigurtà skont id-Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill 95/16/KE u l-Avviż Legali 372 tal- 2002. (fn. 8 ara ċ-ċertifikat a fol. 96 tal-proċess).*

8. *Fid-19 ta' Diċembru, 2011 l-attriċi iffirmat dikjarazzjoni illi kienet qegħda tirċievi kopja taċ-ċwievet tal-lift u li dawn iċ-ċwievet kienu ġew offruti lilha mill-vendituri fit-22 ta' Novembru, 2011. (fn. 9 ara Dok. DC4 a fol. 47 tal-proċess).*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Permezz tal-proċeduri odjerni, l-attriċi qed titlob li s-soċjetajiet konvenuti jiġu kkundannati jħallsuha somma rappreżentanti penali bħala danni prelikwidati maqbula bejn il-partijiet fil-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Jonathan Zammit datat l-10 ta' Mejju, 2011. F'dan il-kuntratt is-soċjetajiet konvenuti kienu obbligaw rwieħhom li jinstallaw u jħaddmu l-lift in kwistjoni fi żmien tliet xhur mid-data tal-kuntratt, u fin-nuqqas il-konvenuti kellhom iħallsu penali ta' €100 kuljum għal kull ġurnata ta' dewmien. L-attriċi ssostni li ġaladarba l-lift ġie reż operabbli fit-

22 ta' Novembru, 2011, is-soċjetajiet konvenuti kellhom iħallsuha din il-penali ta' €100 kuljum mill-10 ta' Awwissu, 2011 sat-22 ta' Novembru, 2011.

Il-konvenuti jilqgħu għal din it-talba permezz ta' erba' eċċezzjonijiet li ser jiġu trattati f'din is-sentenza separatament.

L-Ewwel Eċċezzjoni – Akkweixxenza għal Estensjoni tat-Terminu

B'din l-eċċezzjoni s-soċjetajiet konvenuti jikkontendu li t-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt għaliex l-istess attriċi rrinunzjat għall-effetti tal-klawsola de quo u dan billi akkweixxiet għall-estensjoni taż-żmien maqbul bejn il-partijiet.

L-uniku xhud imressqa mis-soċjetajiet konvenuti kienet Lorraine Ellul Bonavia li f'dan ir-rigward xehdet illi fit-13 ta' Lulju, 2011 hija kellha laqgħa ma' Pierre Galea u dakinhar Pierre Galea kien għamel kuntatt mal-attriċi sabiex jinfurmaha li b'kawża ta' problemi li kien hemm fil-Greċja, il-lift seta' jiġi installat biss wara l-15 ta' Awwissu, 2011. Skont din ix-xhud, l-attriċi kienet aċċettat dan il-fatt u li l-partijiet ftehmu "li ma kienx ser ikun hemm problemi kontrattwali*". (fn. 10 ara l-affidavit ta' Lorraine Ellul Bonavia a fol. 58 tal-proċess).*

Minn naħa l-oħra, l-attriċi ċaħdet din l-allegazzjoni u xehdet illi Pierre Galea kien avżaha li "l-lift kien ser jittardja ftit, però li l-għada ta' Santa Marija u ċjoé fis-16 ta' Awwissu kien ser jiġi nstallat. Jien ma kelli ebda triq oħra għajr li naċċetta li fis-16 ta' Awwissu kienu ser jiġu jinstallaw il-lift. Jien aċċettajt dan id-dewmien ta' ħames ġranet biss."

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Avukat Dottor Luigi A. Sansone noe vs Nicola Romano*** *deċiża fit-30 ta' Ottubru, 2009, il-Qorti tal-Appell trattat il-kwistjoni tar-rinunzja ta' penali imposta mill-partijiet f'kuntratt u irriteniet illi:* "Ir-rinunzji jridu jirriżultaw b'mod ċar u inekwivoku (**Abdilla et v. Crockford et** deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Ġunju, 2009), u għalkemm tista' tkun impliċita, irid jirriżulta aġir li huwa inkompattibli mal-konservazzjoni tad-dritt. Rinunzja taċita għandha tiġi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi desunta, ma tkunx tista' tinġibed konġettura oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja. Kif ġie osservat minn din il-Qorti fil-kawża **Galizia noe v. Cassar Torreggiani et**, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 1933, "E' necessario quindi come condizione indispensabile della rinuncia che detti atti siano univoci, di guisa che non si possa parlare di rinuncia quando anche vi fosse dubbio ragionevole sull'animo della persona che si pretende abbia rinunciato ad un suo diritto. … …

Ir-rinunzji tant iridu jirriżultaw b'mod ċar li, per eżempju, kreditur ta' obbligazzjoni bejn debituri in solidum, ma jitlifx il-jedd tiegħu tal-azzjoni in solidum kontra d-debituri jekk jagħti l-kunsens tiegħu għall-qsim tad-dejn favur ta' wieħed mid-debituri, jew jirċievi biċċa mid-dejn mingħand wieħed jew iżjed mid-debituri in solidum (Artikoli 1104 u 1105 tal-Kodiċi Ċivili).".

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-attriċi riedet tirrinunzja għall-ħlas tal-penali. Dan qiegħed jingħad għaliex fl-ewwel lok, f'dan il-każ hemm iċ-ċaħda kategorika da parti tal-attriċi li hija b'xi mod riedet tirrinunzja għal jedd tagħha li tesiġi l-ħlas tal-penali skont dak pattwit bejn il-partijiet. Fit-tieni lok, hija aktar kredibbli l-verżjoni tal-attriċi illi hi kienet qegħda taċċetta d-dewmien biss għal ħamest ijiem. Fiċ-ċirkostanzi li sabet ruħha fihom l-attriċi fejn kien evidenti li s-soċjetajiet konvenuti ma kinux ser jonoraw l-obbligu tagħhom li jżommu mat-terminu maqbul fil-kuntratt, ma huwiex verosimili li abbażi ta' sempliċi telefonata l-attriċi kienet ser tirrinunzja għal jeddijiet tagħha mingħajr ebda forma ta' garanzija li dak li kien qiegħed jiġi mwiegħed lilha kien ser jiġi rispettat. Il-fatt li l-attriċi aċċettat dewmien ta' ħamest ijiem ma jfissirx li hija kienet qegħda tirrinunzja għal ħlas tal-penali. Kundizzjoni indispensabbli sabiex tirriżulta r-rinunzja hija li din għandha tkun waħda univoka b'tali mod li ma jkunx hemm dubju raġonevoli dwar l-intenzjoni ta' dik il-parti li tkun qed tirrinuzja għad-drittijiet tagħha. F'dan il-każ il-Qorti għandha dubji serji dwar dak allegat mis-soċjetajiet konvenuti u mill-atti proċesswali ma jirriżulta xejn li jindika li l-attriċi riedet tirrinunzja għad-dritt tagħha li titlob il-ħlas tal-penali.

Għalhekk din l-ewwel eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

<u>It-Tieni Eċċezzjoni – Id-Dewmien huwa attribwibbli lill-attriċi</u>

F'din it-tieni eċċezzjoni, is-soċjetajiet konvenuti jikkontendu li kienet l-attriċi stess illi kisret l-obbligi minnha assunti fir-rigward tal-installar tal-lift u li l-attriċi kienet ta' ntralċ għat-tlestija tax-xogħlijiet meħtieġa u għalhekk id-dewmien kien ikkawżat mill-attriċi.

F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva illi l-Artikolu 1118 tal-Kodiċi Ċivili jagħti definizzjoni ta' klawsola penali bħala "dik li biha wieħed, sabiex jiżgura l-esekuzzjoni ta' ftehim, jobbliga ruħhu għal xi ħaġa fil-każ li jonqos li jesegwih." *L-Artikolu 1121 imbagħad jiddetermina ċ-ċirkostanzi meta wieħed jaqa' fil-penali u jipprovdi illi:*

"**1121.** (1) Jekk l-obbligazzjoni tkun li wieħed m'għandux jagħmel xi ħaġa hu jaqa' fil-penali hekk kif jikser l-obbligazzjoni;

(2) Jekk l-obbligazzjoni ma setgħetx tiġi esegwita ħlief f'ċertu żmien, id-debitur jaqa' fil-penali hekk kif jagħlaq dak iż-żmien, kemm-il darba fil-ftehim ma jkunx ġie stabbilit żmien ieħor.

(3) F'kull każ ieħor, id-debitur jaqa' fil-penali meta jsir ħati ta' dewmien, bħal ma jingħad fl-artikolu 1130."

Mill-provi prodotti, il-Qorti tifhem li s-soċjetajiet konvenuti ma humiex qegħdin jattribwixxu ħtija lill-attriċi għad-dewmien li jippreċedi t-30 ta' Settembru, 2011, u ċioe d-data li fiha l-attriċi ffirmat l-applikazzjoni mal-Korporazzjoni Enemalta għall-provvista tad-dawl fil-partijiet komuni tal-blokka. (fn. 11 ara l-applikazzjoni immarkata bħala Dok. LE2 a fol. 62 tal-proċess). Dan qiegħed jingħad stante li Lorraine Ellul Bonavia, rappreżentant tas-soċjetà konvenut Ebcon Investments Limited, xehdet illi: "Huwa ċar għalhekk li d-dewmien bejn is-sitta ta' Ottubru, 2011 u 7 ta' Novembru, 2011 kien ikkaġunat interament mill-attriċi Diane Chetcuti li minkejja li fil-bidu iffirmat l-applikazzjoni meħtieġa, irtiratha mingħajr ma qaltilna b'mod li ħlejna xahar sħiħ biex niksbu affarijiet essenzjali għal-lift bħal ma huma provvista tal-elettriku u linja tat-telefon. Mingħajr dawn is-servizzi l-lift ma seta' qatt jiġi ċertifikat." *(fn. 12 ara l-affidavit ta' Lorraine Ellul Bonavia a fol. 58 tal-proċess).*

Għalhekk il-kontestazzjoni tas-soċjetajiet konvenuti hija bbażata fuq il-fatt illi stante li fil-5 ta' Ottubru, 2011 l-attriċi irtirat minn jeddha dik l-applikazzjoni mingħajr ma infurmathom, kien hemm perijodu ta' xahar li għalih ma għandhomx jagħmlu tajjeb is-soċjetajiet konvenuti.

Minn qari tal-klawsola in kwistjoni, huwa ċar li l-obbligu sabiex jinstallaw u joperaw il-lift tal-blokka kien mixħut interament fuq is-soċjetajiet konvenuti. La f'din il-klawsola u lanqas fil-klawsoli l-oħra tal-kuntratt ma jirriżulta li l-attriċi assumiet xi obbligi f'dan ir-rigward. Għall-kuntrarju, dak li jirriżulta huwa li l-ftehim bejn il-partijiet kien illi dan il-lift kien jifforma parti mill-partijiet komuni tal-blokk li kellhom jibqgħu proprjetà esklussiva tas-soċjetajiet konvenuti. Tenut kont ta' dawn il-fatti, il-Qorti hija tal-fehma li l-attriċi kienet ġustifikata li tirtira l-applikazzjoni li kienet saret f'isimha għall-provvista tad-dawl fil-partijiet komuni tal-blokk, kemm għaliex l-attriċi ma kinitx proprjetarja ta' dawn il-partijiet komuni, u wkoll għaliex dawn is-servizzi kienu ser jiġu utilizzati mis-sidien tal-appartamenti l-oħra fil-blokka.

Għaldaqstant mill-provi prodotti ma jistax jingħad li l-attriċi kkontribwiet għad-dewmien fit-tlestija tax-xogħlijiet, u konsegwentement din it-tieni eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

It-Tielet Eċċezzjoni - il-Fond tal-attriċi ma huwiex abitabbli

Bit-tielet eċċezzjoni tagħhom, is-soċjetajiet konvenuti jeċċepixxu li fil-perijodu in kwistjoni l-appartament tal-attriċi ma kienx abitabbli. Il-Qorti tifhem li b'din l-eċċezzjoni s-soċjetajiet konvenuti jinferixxu li stante li l-appartament ma kienx abitabbli, l-attriċi ma kenitx teħtieġ il-lift u għalhekk huma ma għandhomx iħallsu l-penali pattwita bejniethom.

Il-Qorti tosserva li din il-kontestazzjoni ma għandha ebda rilevanza għall-mertu tal-kawża odjerna u dan peress illi l-klawsola tal-penali de quo ma kinitx suġġetta għall-kundizzjoni li l-appartament tal-attriċi kellu jkun reż abitabbli. Is-soċjetajiet konvenuti kellhom obbligu ċar li jikkompletaw l-installazzjoni tal-lift u jirrenduh abitabbli entro tliet xhur mid-data tal-kuntratt. Dan l-obbligu ma kien suġġett għall-ebda kundizzjoni.

Għaldaqstant anke din it-tielet eċċezzjoni ser tiġi miċħuda.

Ir-Raba' Eċċezzjoni – Tpaċija ipso jure *ta' parti mill-ammont pretiż*

Din ir-raba' eċċezzjoni tas-soċjetajiet konvenuti hija bbażata fuq il-pretensjoni tal-istess konvenuti li l-attriċi hija debitrici tagħhom fl-ammont ta' €348.61 li jirrappreżentaw sehem l-attriċi mill-ispejjeż relatati l-partijiet komuni tal-blokk sa Ottubru tas-sena 2013. (fn. 13 ara l-ittra datata 18 ta' Ottubru, 2013 a fol. 90 u l-prospett a fol. 91 tal-proċess). In oltre, l-konvenuti jikkontendu wkoll li l-attriċi żammet għandha indebitament is-somma ta' €300 rappreżentanti l-ħlas li l-konvenuti kienu għamlu fir-rigward tal-applikazzjoni mal-ARMS li kienet saret f'isem l-attriċi.

L-Artikolu 1145 tal-Kodiċi Ċivili jippreskrivi illi t-tpaċija hu mod kif tispiċċa obbligazzjoni. L-Artikoli 1196 u 1197 imbagħad jipprovdu illi:

*"**1196.** (1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpaċija.*

(2) It-tpaċija ssir ipso jure*, u wkoll mingħajr ma jkunu jafu d-debituri. Hekk kif ikunu jeżistu żewġt idjun fi żmien wieħed, jinqatlu wieħed bl-ieħor sa fejn ikunu ndaqs.*

1197. (1) It-tpaċija ssir biss bejn żewġt idjun li jkollhom it-tnejn bħala oġġett somma ta' flus, jew kwantità determinata ta' ħwejjeġ funġibbli tal-istess speċi, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistgħu jintalbu.

(2) Id-dejn hu likwidu meta hu ċert ukoll f'dik li hija kwantità."

*Fis-sentenza fl-ismijiet **Virgilio Vella et vs Michael Saliba et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (fn. 14 Per Imħallef Philip Sciberras) fil-15 ta' Settembru, 2005 ingħad illi:* "F'materja ta' kumpensazzjoni ġudizzjali d-domanda rikonvenzjonali

kienet tkun rikjesta li kieku l-kreditu oppost bi tpaċija ma jkunx ta' faċli likwidazzjoni. Dan għaliex f'każ bħal dan il-ġudikant ikun tenut jippronunzja ruħu kontestwalment fuq iż-żewġ domandi - dik prinċipali u dik rikonvenzjonali … … L-aċċertament fuq il-likwidità, hekk konsistenti minn valutazzjoni ta' fatt, ma teskludix il-possibilità li l-ġudikant jinqeda bir-riżultanzi istruttorji għad-disposizzjoni tiegħu. Biex din l-attività ta' likwidazzjoni tiġi kompjuta mill-ġudikant ma hemmx għalfejn allura talba rikonvenzjonali speċifika 'ad hoc'."

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, il-Qorti tirrileva illi għalkemm f'din il-kawża s-soċjetajiet konvenuti ma ressqux kontro-talba ad hoc sabiex jitolbu l-ħlas tas-somom minnhom pretiżi, għal dak li jirrigwarda l-ammont ta' €348.61 rappreżentanti sehem l-attriċi mill-ispejjeż tal-partijiet komuni tal-blokk, dan huwa kreditu li jista' jiġi likwidat malajr u faċilment minn din il-Qorti. F'dan ir-rigward, fix-xhieda tagħha mogħtija in kontro-eżami l-attriċi kkonfermat li dawn l-ispejjeż li jinkludu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma ma kinux ġew imħallsa u konsegwentement għalhekk sa fejn jirrigwarda dan l-ammont il-Qorti sejra tgħaddi biex tilqa' l-eċċezzjoni tas-soċjetajiet konvenuti u tiddikjara li seħħet tpaċija ġudizzjali fl-ammont ta' €348.61.

Għal dak li jirrigwarda l-ammont l-ieħor fis-somma ta' €300 rappreżentanti rifużjoni li l-attriċi allegatament irċeviet mingħand l-ARMS wara li l-applikazzjoni li saret f'isimha kienet ġiet irtirata, il-Qorti tosserva li għalkemm is-soċjetajiet konvenuti ipproduċew il-prova li l-ħlas għal din l-applikazzjoni kien sar permezz ta' cheque maħruġ minn Elbros Construction Limited, (fn. 15 ara kopja taċ-cheque datat 4 ta' Ottubru, 2011 a fol. 67 tal-proċess) din is-soċjetà ma hijiex parti fil-kawża. In oltre, l-konvenuti naqsu milli jippruvaw li din is-somma kienet ġiet rifuża lill-attriċi. Għajr għad-dikjarazzjoni ta' Lorraine Ellul Bonavia, is-soċjetajiet konvenuti ma ressqu ebda prova indipendenti in sostenn ta' dak minnhom allegat. Għalhekk il-Qorti tqis li f'dan ir-rigward il-konvenuti ma laħqux il-grad tal-prova rikjest mil-liġi u konsegwentement ma tistax tiddikjara li seħħet tpaċija ta' din is-somma wkoll.

Għaldaqstant u in linea ma' dak hawn fuq deċiż fir-rigward tal-ewwel tliet eċċezzjonijiet, għal kull ġurnata li għaddiet mill-10 ta' Awwissu, 2011 (id-data stabbilita bejn il-partijiet fil-kuntratt) sat-18 ta' Novembru, 2011 (data taċ-ċertifikat maħruġ mill-Inġinier Ray Spiteri) total ta' 100 ġurnata għandha tapplika l-penali ta' €100 kuljum kif pattwita bejn il-partijiet. Fl-avviż, l-attriċi talbet il-penali sat-22 ta' Novembru, 2011, id-data li fiha tgħid li l-lift ġie reż operabbli, però mill-provi jirriżulta ċar li l-lift kien operabbli fit-18 ta' Novembru, 2011, meta ġie ċċertifikat mill-Inġinier Ray Spiteri. Għalhekk il-penali għandha tiġi kalkolata sat-18 ta' Novembru, 2011.

Din il-kalkolazzjoni tal-penali b'€100 kuljum tammonta għal €10,000. Minn din is-somma għandha tiġi mnaqqsa s-somma ta' €348.61 rappreżentanti sehem l-attriċi mill-ispejjeż tal-partijiet komuni tal-blokk.

Konklużjoni

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti:

1. Tiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tas-soċjetajiet konvenuti;
2. Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti u tiddikjara li seħħet tpaċija ġudizzjali limitatament għall-ammont ta' tliet mija u tmienja u erbgħin euro u wieħed u sittin ċenteżmu (€348.61);
3. Konsegwentement tilqa' limitatament it-talba tal-attriċi u għalhekk tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti jħallsu lill-attriċi s-somma ta' disat elef sitt mija u wieħed u ħamsin euro u disgħa u tletin ċenteżmu (€9,651.39), bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż kollha ta' dawn il-proċeduri, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' Ottubru, 2011, għandhom jiġu subiti mis-soċjetajiet konvenuti."

L-Appell

12. Is-soċjetajiet appellanti ħassew ruħhom aggravati b'din id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti, u għalhekk interponew appell minnha permezz ta' rikors tat-18 ta' Novembru, 2020, fejn talbu lil din il-Qorti:

> "... jogħġobha tvarja s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha safejn laqgħet ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta, tirrevokaha fil-kumplament u tgħaddi minflok sabiex tilqa' limitatament it-talbiet attriċi u ċioe limitatament sat-30 ta' Settembru, 2011, bl-imgħaxijiet mid-data tas-sentenza finali sad-data tal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż."

13. Is-soċjetajiet appellanti qalu li ħassewhom aggravati għaliex l-Ewwel Qorti ddeċidiet ħażin it-tieni eċċezzjoni tagħhom, li hija bbażata fuq il-kunċett

tal-*buona fede,* element intrinsiku għal kull kuntratt, kif ukoll fuq il-kunċett li l-parti li ssofri d-danni hija marbuta li taġixxi b'mod raġonevoli biex timminimizza d-danni sofferti. Is-soċjetajiet appellanti qalu li penali bħal dik miftiehma bejn il-partijiet, hija forma ta' ħlas ta' danni, u l-parti intitolata biex tibbenefika minn klawsola penali għandha l-obbligu li ġġib ruħha *in buona fede* u b'mod li timminimizza d-danni. Is-soċjetajiet appellanti għamlu riferiment għax-xhieda ta' Lorraine Ellul Bonavia, li qalet li d-dewmien ta' bejn is-6 ta' Ottubru, 2011 u s-7 ta' Novembru, 2011 kien ikkaġunat interament mill-appellata, li minkejja li għall-ewwel iffirmat l-applikazzjoni għas-servizz tad-dawl u għas-servizz tat-*telephone* f'isimha, sussegwentement irtirat l-applikazzjoni mingħajr ma infurmat lill-appellanti, b'mod li nħela xahar sabiex inkisbet il-provvista tat-*telephone* u tal-elettriku. L-appellanti qalu li filwaqt li huwa minnu li l-lift kien jappartjeni lill-komun u mhux lill-appellata, hija kienet ser tibbenefika mis-servizz tad-dawl, u filwaqt li l-provvista tad-dawl tmur fuq il-komun, il-kumpannija ARMS tkun trid li l-provvista tingħata lil persuna fiżika. L-appellanti qalu li s-soluzzjoni kellha tkun li jkun hemm amministratur tal-kondominju li japplika għall-kont relattiv f'isem il-kondominju, u minkejja li l-appellata ma kellha l-ebda obbligu li tapplika għad-dawl f'isimha, hija kellha l-obbligu li tikkopera ma' min kellu jagħti s-servizz. L-appellanti qalu li mill-atti jirriżulta li filwaqt li għall-ewwel l-appellata aċċettat li tapplika għad-dawl u għas-servizz tat-*telephone* f'isimha, sussegwentement hija kellha ripensament, u mingħajr ma avżat lil ħadd, marret l-Enemalta u l-GO u ħassret l-applikazzjonijiet li kienet għamlet. L-appellanti qalu li dan fisser dewmien ulterjuri, li ma kellhomx ibatuh huma. Qalu li f'dan il-każ huma kienu lestew l-installazzjoni fiżika tal-*lift* u kien fadal biss li dan jitpoġġa in operazzjoni u jiġi ċċertifikat, xi ħaġa li tirrikjedi linja

tat-*telephone* u servizz tad-dawl. Qalu li f'dak l-istadju l-appellata kellha l-obbligu li tiffaċilita l-proċess u mhux tintralċjah, u kellha wkoll l-obbligu li timminimizza d-danni u tikkopera *in buona fede.* Qalu li minflok din marret u irtirat l-applikazzjoni ad insaputa tagħhom, u kien dan l-aġir li wassal għal dewmien ulterjuri ta' diversi ġimgħat, li kien attribwibbli għall-aġir tal-attriċi. L-appellanti qalu li għalhekk l-Ewwel Qorti naqset milli tifhem li huma sabu xkiel li impedihom milli jlestu kif kienu ppjanaw li jlestu, u dan ix-xkiel kien attribwibbli biss lill-appellata. L-appellanti qalu wkoll li b'dan id-dewmien l-appellata kienet qiegħda tiggwadanja għaliex sa dakinhar il-proprjetà tagħha ma kinitx fi stat abitabbli, u hija ma kienet qiegħda ssofri l-ebda preġudizzju.

14. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa dwar il-kwistjoni tal-imgħaxijiet, fejn jgħidu li l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi *inter alia* ikkundannat lill-appellanti għall-ħlas tal-imgħaxijiet bit-8% fuq is-somma likwidata. Qalu li l-imgħaxijiet għandhom jibdew jiddekorru mid-data tal-likwidazzjoni tad-danni in osservanza tal-prinċipju *in liquidantis non fit mora,* u apparti minn hekk, il-kawża bdiet fil-bidu tal-2012 u kif jirriżulta mill-atti, marret għas-sentenza f'Marzu tal-2016. Qalu li għalhekk din il-kawża damet aktar minn erba' snin biex ġiet deċiża, u għalhekk ma jkunx ġust li huma jiġu kkundannati jħallsu danni punittivi tenut kont ta' dan il-fatt.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

15. L-appellata fir-risposta tagħha wieġbet li d-deċiżjoni mogħtija mill-Ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma, u l-apprezzament tal-provi li sar mill-

Ewwel Qorti m'għandux jiġi disturbat minn din il-Qorti, ladarba ma tirriżulta l-ebda inġustizzja manifesta da parti tal-Ewwel Qorti.

16. B'riferiment għall-ewwel aggravju tas-soċjetajiet appellanti, l-appellata qalet li l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-mertu b'mod korrett, u għalhekk l-aggravju tal-appellanti huwa fieragħ u bbażat fuq l-ipotetiku u fuq fatti li qatt ma ssemmew fil-kawża. L-appellata qalet li l-appellanti jargumentaw li messu inħatar amministratur sabiex ikun jista' japplika għad-dawl f'ismu. Qalet li anki l-appellanti jammettu li hija ma kellha l-ebda obbligu li tapplika għad-dawl f'isimha, u hija min-naħa tagħha qatt ma qalet li ma riditx tikkopera jew tħallas kontijiet. Qalet li kienu l-appellanti li naqsu milli jottemperaw ruħhom ma' dak pattwit taħt obbligu ta' penali, u għalxejn isir riferiment għal dak li seta' sar, għaliex l-appellanti injoraw dak li fil-fatt sar, bi ksur kuntrattwali da parti tagħhom, liema ksur ma kienx ġustifikat u kien jiġbed miegħu penali kuntrattwali f'każ ta' inadempjenza.

17. L-appellata qalet li l-mertu tal-ewwel aggravju jittratta kwistjoni li ġiet indirizzata mill-Ewwel Qorti u l-appellanti ma spjegawx fejn ippekkat l-Ewwel Qorti. Qalet li s-soċjetajiet appellanti ilmentaw għaliex l-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra li l-appellata kkontribwiet għad-dewmien, u dan huwa skorrett għax is-soċjetajiet appellanti biss kienu inadempjenti u kellhom penali imposta fuqhom f'każ ta' inadempjenza. L-appellata qalet li l-partijiet daħlu f'kuntratt b'obbligi ben preċiżi u b'penali, u l-kuntratt jifforma vinkolu b'saħħtu li għandu jiġi rispettat – *pacta sunt servanda.* L-appellata qalet li fil-kuntratt tal-10 ta' Mejju, 2011, ġie maqbul li l-*lift* kellu jiġi installat u operat mis-soċjetajiet

appellanti fi żmien tliet xhur mit-trasferiment tal-appartament,taħt penali ta' €100 għal kull jum ta' dewmien bħala danni prelikwidati, u fit-30 ta' April, 2011, Pierre Galea in rappreżentanza ta' waħda mis-soċjetajiet appellanti għamel ordni għax-xiri tal-*lift* mingħand Topserv (Gozo) Limited. Qalet li fid-29 ta' Settembru, 2011, l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar irrilaxxat *compliance certificate* li jikkonferma li l-iżvilupp inkwistjoni kien sar skont il-permessi relattivi, u abbażi ta' dan iċ-ċertifikat, fit-30 ta' Settembru, 2011 saret applikazzjoni mal-Korporazzjoni Enemalta mis-soċjetajiet intimati f'isem l-appellata għall-provvista tal-elettriku fil-partijiet komuni tal-blokk, liema applikazzjoni ġiet irtirata mill-appellata fil-5 ta' Ottubru, 2011. L-appellata qalet li kien fid-9 ta' Novembru, 2011, li s-soċjetajiet appellanti intavolaw applikazzjoni ġdida mal-Korporazzjoni Enemalta, u din id-darba l-applikazzjoni saret f'isem Saviour Ellul. Qalet li permezz ta' dokument tat-18 ta' Novembru, 2011, l-Inġinier Ray Spiteri iċċertifika li l-*lift* inkwistjoni kien konformi mar-rekiżiti tad-Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill 95/16/KE u l-Avviż Legali 372 tal-2002, liema dokument ġie mgħoddi lill-appellata xi żmien wara, u fid-19 ta' Diċembru, 2011, l-appellata ffirmat dikjarazzjoni li kienet qiegħda tirċievi kopja taċ-ċwievet tal-*lift* u li dawn iċ-ċwievet kienu ġew offruti lilha mis-soċjetajiet appellanti fit-22 ta' Novembru, 2011.

18. L-appellata qalet li huwa fatt inkontestat li l-kuntratt kien jimponi obbligu fuq is-soċjetajiet appellanti li jinstallaw u joperaw il-*lift* tal-blokk, u l-Qorti irrilevat li l-istess *lift* kellu jifforma parti mill-partijiet komuni li kellhom jibqgħu proprjetà tal-intimati appellanti, u l-appellata ma assumiet ebda obbligu għall-partijiet komuni, inkluż l-*lift.* L-appellata qalet li s-soċjetajiet appellanti kienu

skorretti meta għabbewha bil-piż tal-kontijiet għall-partijiet komuni li kienu proprjetà tal-appellanti u dan qabel l-installazzjoni u t-tħaddim tal-*lift,* u huwa għalhekk li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-appellata kienet ġustifikata tirtira l-applikazzjoni li kienet saret f'isimha għall-provvista tad-dawl fil-partijiet komuni tal-blokk. L-appellata qalet li s-soċjetajiet appellanti naqsu milli jgħidu li kull obbligu relatat mal-installazzjoni u l-operazzjoni tal-*lift* kien jinkombi fuqhom u mhux fuqha.

19. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellata tgħid li l-Ewwel Qorti ftit li xejn varjat is-somma minn kif mitluba, u għalhekk il-penali mitluba kienet dovuta kważi fl-intier tagħha lill-appellata. Qalet li għalhekk hija għandha jedd titlob l-imgħax fuq is-somma pretiża minnha, u dan għaliex li kieku l-penali tħallset puntwalment, l-appellata kienet tibbenefika mill-frott ta' dik is-somma. L-appellata qalet li l-appellanti kellhom mod kif jikkawtelaw ruħhom billi jiddepożitaw somma taħt l-awtorità tal-Qorti, iżda huma għażlu li ma jħallsu xejn, u issa li l-Ewwel Qorti tat raġun lill-appellata, qegħdin jippretendu li jkunu ppremjati daqslikieku ottemperaw ruħhom mal-penali kuntrattwali u ħallsu puntwalment. L-appellata qalet li għalhekk l-appell tal-appellanti għandu jiġi miċħud.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

20. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tevalwa l-aggravji sollevati mis-soċjetajiet appellanti, fid-dawl tad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti u ta' dak li jirriżulta mill-provi. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li kien hemm inadempjenza da parti tas-soċjetajiet

appellanti għal perijodu ta' 100 ġurnata, bejn l-10 ta' Awwissu, 2011 u t-18 ta' Novembru, 2011, u kellha tapplika penali ta' €100 għal kull ġurnata. Fir-risposta tal-appell, l-appellata ħadet il-pożizzjoni li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma, u din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-Ewwel Qorti sakemm ma tirriżultax xi inġustizzja manifesta jew sakemm ma jkunx hemm raġuni valida għal dan. Din il-Qorti tgħid li filwaqt li huwa minnu li bħala qorti ta' reviżjoni għandha toqgħod lura milli tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li jkun diġà sar, tirrileva wkoll li min iħossu aggravat b'deċiżjoni u jappella mid-deċiżjoni li tingħata, jkun qiegħed jistenna li l-ġustizzja mhux biss issir, iżda wkoll li tidher li qed issir, u għalhekk f'dan l-istadju din il-Qorti xorta waħda eżaminat il-provi miġjuba quddiem l-Ewwel Qorti, għaliex huwa b'dan il-mod biss li din il-Qorti tista' tevalwa l-aggravvji mressqin quddiemha.

L-ewwel aggravju: *[l-appellata naqset li taġixxi in buona fede u b'mod li timminimizza d-danni]*

21. Is-soċjetajiet appellanti jgħidu li meta l-Ewwel Qorti ġiet biex tikkonsidra l-klawsola penali, din iddeċidiet ħażin minħabba li injorat għalkollox il-kunċett tal-*buona fede* u l-obbligu tal-appellata li timxi b'mod li d-danni jiġu minimizzati. L-appellanti għamlu riferiment għax-xhieda tar-rappreżentanta tagħhom Lorraine Ellul Bonavia, li qalet li bl-imġiba tagħha l-appellata dewmet l-installazzjoni u ċ-ċertifikazzjoni ta' dan il-*lift,* billi oriġinarjament din kienet qablet li l-applikazzjoni tad-dawl u tal-linja tat-*telephone* tkun fuq isimha, u sussegwentement iddeċidiet li tirtira din l-applikazzjoni mingħajr ma infurmat

b'dan lis-soċjetajiet appellanti. L-appellanti sostnew li kienet l-appellata li bil-mod kif imxiet wasslet għal dewmien fil-proċess kemm tal-installazzjoni kif ukoll taċ-ċertifikazzjoni tal-*lift,* u dan id-dewmien kien ta' benefiċċju għaliha għaliex dak iż-żmien l-appartament tal-appellata kien għadu mhux lest biex jiġi abitat.

22. Il-Qorti kkonsidrat li mill-provi jirriżulta li huwa minnu li l-appellata oriġinarjament kienet iffirmat l-applikazzjonijiet għas-servizzi tad-dawl u tal-linja tat-*telephone,* imma sussegwentement irrifjutat li dawn ikunu fuq isimha, u infurmat b'dan lill-fornitur tas-servizz iżda mhux lis-soċjetajiet appellanti, li meta ġew biex jinstallaw il-*lift* sabu li ma setgħux jagħmlu dan minħabba in-nuqqas tas-servizzi. Mill-provi jirriżulta wkoll li s-soċjetajiet appellanti ordnaw il-*lift* inkwistjoni fit-30 ta' April, 2011, jiġifieri qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt tal-akkwist tal-appartament mal-appellata, u fid-29 ta' Settembru, 2011, l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar irrilaxxat *compliance certificate* li jikkonferma li l-iżvilupp inkwistjoni kien sar skont il-permess relattiv. Fit-30 ta' Settembru, 2011, saret applikazzjoni mal-Enemalta mis-soċjetajiet appellanti f'isem l-appellata sabiex tingħata l-provvista tal-elettriku fil-partijiet komuni tal-blokka, imma din l-applikazzjoni ġiet irtirata mill-appellata fil-5 ta' Ottubru, 2011. Fid-9 ta' Novembru, 2011, is-soċjetajiet appellanti għamlu applikazzjoni ġdida mal-Korporazzjoni Enemalta f'isem Saviour Ellul, u xi ġranet wara l-*lift* ġie ċċertifikat li jista' jintuża stante li huwa konformi mal-liġijiet tas-saħħa u s-sigurtà.

23. Il-Qorti kkonsidrat li bejn id-data tal-5 ta' Ottubru, 2011, jiġifieri d-data meta l-appellata rrifjutat li żżomm l-applikazzjoni fuq isimha, u d-9 ta'

Novembru, 2011, id-data li fiha saret applikazzjoni mill-ġdid fuq isem Saviour Ellul, għaddew aktar minn xahar, li matulu s-soċjetajiet appellanti ma jidher li għamlu xejn biex jingħataw is-servizzi meħtieġa sabiex il-*lift* ikun jista' jiffunzjona. Fl-appell tagħhom is-soċjetajiet appellanti jgħidu li idealment kellu jinħatar kumitat amministrattiv tal-kondominju u l-amministratur applika għas-servizzi f'ismu, iżda minn dan kollu ma sar xejn. Is-soċjetajiet appellanti kienu jafu wkoll li ma kienx xieraq li waħda mir-residenti fil-blokk tintalab tiffirma għall-applikazzjonijiet tad-dawl u tal-linja tat-*telephone* fuq isimha, partikolarment meta fil-blokk kien hemm appartamenti oħra għall-bejgħ u s-sidien tagħhom setgħu talbu li jkollhom l-użu tal-*lift.* L-obbligu li ntrabtu bih l-appellanti kien li sal-10 ta' Awwissu, 2011, fil-blokk jkun hemm *lift* funzjonabbli, iżda anki hawn kien hawn dewmien minħabba li l-*compliance certificate* tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ħareġ fid-29 ta' Settembru, 2011, u għalhekk l-applikazzjoni għas-servizz tad-dawl u tal-linja tat-*telephone* setgħet issir biss wara. Mill-provi ma jirriżultax x'ġara fil-perijodu bejn il-5 ta' Ottubru, 2011, jiġifieri meta l-appellata irtirat l-applikazzjoni li kienet saret f'isimha, u d-9 ta' Novembru, 2011, id-data meta saret applikazzjoni mill-ġdid, iżda jidher li tul dan il-perijodu s-soċjetajiet appellanti ma għamlu xejn sabiex jassiguraw li jingħataw is-servizzi ħalli il-*lift* ikun jista' jibda jaħdem. Il-Qorti qieset li disat ijiem biss wara, fit-18 ta' Novembru, l-Inġinier Ray Spiteri kien iċċertifika l-*lift* u għalhekk l-ipproċessar tal-applikazzjonijiet għas-servizz tad-dawl u tal-linja tat-*telephone* ma kinux applikazzjonijiet li kellhom jieħdu tul ta' żmien biex jiġu pproċessati. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li l-obbligu tal-installazzjoni tal-*lift* kien jinkombi biss fuq is-soċjetajiet appellanti, u għalhekk kienu huma li kellhom jassiguraw li jekk il-proċess tal-installazzjoni tal-*lift* waqaf xi mkien, jaraw

x'kienet ir-raġuni u jsolvuha. Ma kienx hemm għalfejn jgħaddu ħames ġimgħat bejn il-ġurnata meta l-appellata rtirat l-applikazzjoni f'isimha u l-ġurnata meta l-appellanti ppreżentaw l-applikazzjoni fuq isem Saviour Ellul. Għaldaqstant tqis illi dan l-ewwel aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[il-kwistjoni tal-imgħax]*

24. L-appellanti jgħidu li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li għandu jitħallas imgħax legali fuq is-somma likwidata. Is-soċjetajiet appellanti jgħidu li l-imgħaxijiet għandhom jibdew jgħoddu mid-data tal-likwidazzjoni in osservanza tal-prinċipju *in liquidantis non fit mora,* u żiedu jgħidu li f'dan il-każ l-Ewwel Qorti damet erba' snin biex iddeċidiet it-talba tal-appellata, liema dewmien fil-fehma tagħhom ma kienx ġustifikat.

25. Dwar dan il-punt, il-Qorti sejra tagħmel riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmelo Magro vs. Salvatore Caruana**[1], fejn ingħad illi:

> "Huwa minnu li l-attur talab il-ħlas ta' somma speċifika bħala danni minnu pretiżi. Iżda huwa minnu wkoll li l-perit tekniku ma wasalx biex jillikwida s-somma kollha mitluba mill-attur. Ladarba t-talba kienet għal-likwidazzjoni 'in linea ta' danni jew taħt forma oħra ta' kumpens', wieħed jista' jgħid li, skont il-prinċipji ordinarji, l-imgħaxijiet jibdew jiddekorru mid-data tal-likwidazzjoni tal-istess kumpens;
>
> Illi, madanakollu, hija l-fehma wkoll ta' din il-Qorti li r-regola hawn fuq imsemmija mhijiex waħda assoluta. Dan jingħad għaliex, fejn is-somma pretiża, għalkemm mhix likwida, hija determinabbli, mhuwiex rakkommandabbli li l-imgħax jibda jgħaddi biss minn dakinhar tal-likwidazzjoni formali tal-ammont b'sentenza. Minbarra dan, ingħad li fejn l-ammont pretiż bħala dannu jkun imsemmi fl-att ġudizzjarju li bih titressaq l-azzjoni (jew f'att ġudizzjarju preċedenti għalih) l-imgħax fuq l-ammont

[1] P.A., 13.05.2004.

> talvolta likwidat għandu jibda jgħaddi minn dakinhar li l-att jitwassal lill-parti intimata, ukoll jekk fl-aħħar mill-aħħar, l-ammont attwalment likwidat mill-Qorti jkun anqas minn dak mitlub oriġinarjament." (fn. App. Inf. 17.02.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Fogg Insurance Agencies Ltd noe vs Paul Tabone**).

26. Fil-każ odjern, l-appellata kienet ċara fit-talba tagħha quddiem l-Ewwel Qorti, fejn talbet li jiġi likwidat l-ammont ta' €10,400 bħala danni, u għalkemm l-Ewwel Qorti varjat dan l-ammont minħabba tpaċija ġudizzjarja ma' xi ammonti li l-appellata kellha tagħti lis-soċjetajiet appellanti, essenzjalment l-ammont baqa' dak mitlub mill-appellata, għajr għat-tnaqqis ta' ftit mijiet ta' Euro. Is-soċjetajiet appellanti għamlu wkoll riferiment għad-dewmien li ħadet l-Ewwel Qorti biex iddeterminat il-kwistjoni definittivament, u għall-fatt li huma ser ikollhom iħallsu imgħax legali għal perijodu ta' dewmien li fuqu huma essenzjalment ma kellhomx kontroll. Imma hawnhekk l-appellanti kienu jafu li f'każ li riedu jwaqqfu d-dekors tal-imgħaxijiet legali fil-konfront tagħhom, huma setgħu jiddepożitaw l-ammont pretiż taħt l-awtorità tal-Qorti sabiex b'hekk kienu jevitaw li jibqgħu jiddekorru l-imgħaxijiet. Huwa għalhekk li din il-Qorti qiegħda tqis illi dan it-tieni aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>**Decide**</u>

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

Spejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tas-soċjetajiet appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur