QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Sbatax (17) ta' Ottubru 2022

Rikors Numru 868/2011 FDP

Fl-ismijiet

Cefai Estates Limited (C-27039)
Lorna Vassallo (I.D.452074M)

Vs

Kwik Mix Limited (C-24479)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 2 ta' Settembru 2011, li permezz tiegħu r-rikorrenti Cefai Estates Limited u Lorna Vassallo talbu s-segwenti:

    1. *ILLI b'kuntratt tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tas-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru etfejn u ħamsa (2005) il-Kumpannija Kwik-Mix Limited biegħet lil Lorna Vassallo fil-kwota tan-nofs indiviż u lil Cefai Estates Limited fi kwota tan-nofs indiviż l-ieħor porzjon t'art fil-limiti ta' Qormi Malta fi Triq il-Wied, kantuniera ma' Triq il-Blata, kantuniera ma' sqaq u dan bil-pattijiet, deskrizzjonijiet u kundizzjonijiet kif deskritti u speċifikati fil-kuntratt tal-istess Nutar Dottor Carmelo Mangion.*

    2. *ILLI bl-istess kuntratt ta' xiri fl atti tan-Nutar Mangion, il-Kumpannija Kwik Mix Limited allura venditriċi fuq l-istess kuntratt, kienet ukoll ippromettiet illi fuq l-art li kienet qed tinxtara l-atturi kellhom ikunu salvagwardati fid-dritt illi jagħmlu proġett ta' bini, ċioe' bil-patt illi l-art għandha l-permessi tal-bini kif indikat fil-kuntratt, kif ukoll li dan il-proġett jew kwalsiasi proġett ieħor approvat mill-MEPA fil-parametri tal-*

Outline Permit ġia approvat skond pjanti sottomessi mill-kompratur, attwalment jiġi esegwit fiżikament u ma jkunx imfixkel minn kwalsiasi terza persuna, kif ukoll taħt il-kondizzjoni illi l-pedament tal-art m'huwiex diffiċli jkun fuq bla solidu li jinsab mhux iktar minn tlitt filati pari għal madwar metru 'l fond mil-livell tat-triq, u kundizzjonijiet oħra kif indikat fl-istess kuntratt u kif aħjar deskritt fl-stess kuntratt u ċioe' biex il-mittenti jwettqu u jesegwixxu proġett ta' bini ta' flats u appartamenti, liema garanzija ingħatat mill-intimata Kwik Mix Limited anke fil-każ illi l-proġett ikun ostakolat minħabba azzjoni ta' terzi. Dan kif stipulat u deskritt ukoll bi klawsola numru tmienja (8) tal-kundizzjonijiet li taħthom sar ix-xiri fl-att fuq imsemmi.

3. *ILLI ġara illi dan il-proġett appena beda jkun mibni mill-istess Kwik Mix Limited ġie sospiż mill-Awtorita' Maltija tal-Ambjent u tal-Ippjanar u hekk baqa' sospiż għal madwar sena. Sena li fiha minħabba d-dewmien hekk ikkaġunat saru ħsarat ulterjuri fit-tmexxija 'l quddiem tal-proġett minħabba dan il-waqfien. Proġett li kien ġie mwiegħed (jew aħjar kundizzjoni tal-bejgħ) minn Kwik Mix Limited li jkun immexxi b'suċċess minn fuq il-kuntratt nutarili in atti Nutar Dottor Carmelo Mangion, iżda li spiċċa ġie temporanjament sospiż mingħajr ebda ħtija tal-atturi, u għal liema ċirkostanzi għandha wkoll tagħmel tajjeb - kif fil-fatt obbligat ruħha li tagħmel fuq il-kuntratt nutarili ai termini tal-klawsola numru tmienja (8) appena fuq riferita - l-imsemmija Kwik-Mix Limited. Illi għaldaqstant tul dan il-perijodu l-imsemmija Kwik Mix Limited kienet xorta kontrattwalment obbligata illi ma tħallix lill-atturi jsofru ħsara minħabba ċ-ċirkostanzi appena msemmija, u għaldaqstant l-istess Kwik Mix Limited hi responsabbli għad-danni anki in konnessjoni mal-istess ċirkostanzi.*

4. *ILLI bi ftehim ieħor il-Kumpannija Kwik-Mix Limited minn naħa l-waħda u Lorna Vassallo u Cefai Estates Limited minn naħa l-oħra ftehmu illi Kwik Mix Limited tibni bla waqfien u suġġett għall-multa, proġett ta' flats u garages fuq l-istess sit bil-patt illi titħallas f'immobbli kif indikat fl-istess ftehim bejn il-partijiet.*

5. *ILLI f'dan il-ftehim bejn il-partijiet il-Kumpannija Kwik Mix Limited ippromettiet illi tibni l-istess proġett bla waqfien w interottament kif aħjar deskritt fl-istess ftehim; u dan kollu minbarra dak li jgħid espressament dan il-ftehim japplika ukoll dak kollu li joħroġ mid-dettami tal-liġi, tas-sens komun u tal-ġustizzja.*

6. *ILLI dan l-istess ftehim jirrikjedi li l-bini jkun lest sa żmien speċifiku mid-data tal-bidu tal-bini u Kwik-Mix Limited impenjat ruħha li tipprovdi mhux inqas minn numru speċifiċi ta' ħaddiema fuq il-post, liema kundizzjoni ġiet miksura saħansitra għal iktar minn ġurnata.*

7. *ILLI l-istess Kumpannija Kwik-Mix Limited bdiet ix-xogħolijiet imsemmija, iżda x'ħin kienet waslet kważi għal konklużjoni tal-proġett waqfet milli tkompli tagħmel l-istess xogħolijiet. Dan kollu mhux biss għamel ħsara diretta fil-proġett innifsu billi żamm lura l-istess proġett, imma kompla jżid mal-ħsara minħabba is-sospensjoni mill-Awtorita' Maltija tal-Ambjent u tal-Ippjanar.*

8. *ILLI l-Kwik-Mix Limited nnifisha impliċitament rrikonoxxiet illi l-ewwel ħaddiema li bagħtet fuq il-post ma kinux sodisfaċenti, tant illi l-kumpanija nnifisha bidlithom u qabbdet lil ħaddieħor.*

9. *ILLI inoltri Lorna Vassallo u Cefai Estates Limited ser iżommu responsabbli lil Kwik-Mix Limted għal kwalunkwe danni ċivili li jistgħu jiġu mposti fuqhom minn kwalsiasi terzi għal kull ċirkostanza, u/jew raġuni jew kwalunkwe raġuni oħra, kif ukoll għal kwanlunkwe vandaliżmu jew ħsarat li l-bini nnifsu jista' jsofri kemm minħabba xita kif ukoll minħabba persuni li eventwalment jistgħu jidħlu b'kull mod u f'kull żmien u taħt kull ċirkostanza fil-post. Huma inoltri jżommu lil Kwik-Mix Limited, responsabbli wkoll għal kwalunkwe danni ta' terzi persuni li jistgħu jinkorru kif ukoll kwalsiasi ħsarat, telf*

u/jew preġudizzju ieħor b'kull mod, żmien u ċirkostanza minħabba l-istat li fih jinstab il-post preżentement.

10. *ILLI dan kollu fuq imsemmi b'mod kontinwu, inċident wieħed wara l-ieħor, qed ikompli jarreka danni kbar lill-atturi Lorna Vassallo u Cefai Estates Limited tant illi ġew miġjuba f'posizzjoni illi nġabu f'diffikolta enormi li jittrasferixxu units minn din il-propjeta' b'telf kbir għalihom, u dan minbarra interessi bankarji qawwija u danni oħra.*

11. *Illi fuq kollox l-atturi sofrew danni kbar billi ġew intortament 'mwaħħlin' f'dan il-proġett kif fuq ingħad, u hekk ma setgħux jgħaddu biex jagħmlu proġetti oħra u qliegħ iżjed tul dawn l-aħħar snin b'mod għalhekk u per konsegwenza loġika illi tassew inġenti għandhom jkunu l-qliegħ w il-profitti mitlufa mill-atturi fil-perijodu ta' dawn l-aħħar snin.*

12. *Illi għaldaqstant kellha ssir din il-kawża.*

2. Rat illi fit-3 ta' April 2012 is-soċjeta' intimata Kwik Mix Limited irrispondiet għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

   1. *Illi t-talba tar-rikorrenti fil-paragrafu (1) tat-talbiet hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li mhuwiex minnu li s-soċjeta' intimata kisret il-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, ftehim jew pattijiet li saru mar-rikorrenti;*

   2. *Illi f'kull każ ir-rikorrenti għandhom jidentifikaw u jressqu prova dwar xi ftehim jew pattijiet oħra li saru mas-soċjeta' intimata oltre l-kuntratt imsemmi;*

   3. *Illi l-porzjon art mibjugħa permezz tal-kuntratt fuq imsemmi kienet koperta b'outline development permit approvat mill-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar kif indikat fi klawsola tmienja (8) tal-imsemmi kuntratt, u kien fid-dover tal-istess rikorrenti li jottjeni l-'Full Development Permit' fuq is-sit in vendita fil-kuntratt imsemmi;*

   4. *Illi kwalsiasi dewmien li jista' jirriżulta ma kienx imputabbli lis-soċjeta' esponenti iżda kien dovut għall-fatt li, wara li r-rikorrenti ottjenew il-permessi relattivi għall-bini u nbdiet l-eżekuzzjoni tax-xogħol mis-soċjeta' intimata, l-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar ordnat waqfien mix-xogħolijiet li damu hekk wieqfa għal madwar sena dwar liema s-soċjeta' ma kellhiex u ma seta' jkollha ebda kontroll għaliex kienu r-rikorrenti stess bħala applikanti li kellhom skond it-termini tal-kuntratt jieħdu ħsieb l-otteniment tal-permessi meħtieġa;*

   5. *Illi minkejja li r-rikorrenti kienu tenuti jagħmlu applikazzjoni fir-rigward tal-proprjeta in kwistjoni li tkun tirrispetta l-kondizzjonijiet tal-kuntratt imsemmi, b'konsegwenza tat-tibdiliet li saru fil-pjanti mir-rikorrenti, l-appartament imwiegħed lis-soċjeta' esponenti bħala parti mill-prezz tal-bejgħ tal-immobbli ma jistax jinbiegħ bl-ispeċifikazzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet fil-kuntratt fuq imsemmi;*

   6. *Illi inoltre l-appartamenti mwegħdin lis-soċjeta' intimata bi prezz maqbul bejn il-partijiet bħala ħlas tal-prezz tal-appalt ma setgħux jiġu aktar trasferiti bil-kundizzjonijiet pattwiti għaliex ir-rikorrenti għamlu tibdiliet essenzjali fil-pjanti li wassal biex il-qisien tal-appartamenti ġew imnaqqsa;*

   7. *Illi konsegwentement kemm il-ħlas tal-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ tal-immobbli kif ukoll il-ħlas tal-prezz tal-appalt lis-soċjeta' intimata ma setgħax isir mir-rikorrenti fit-termini tal-kundizzjonijiet pattwiti u għalhekk kien hemm ksur tal-pattijiet da parti tagħhom;*

8. *Illi f'kull każ it-talba magħmula fil-paragrafu (3) għandha wkoll tiġi respinta għaliex talba għat-twettiq ta' obbligazzjoni u għall-ħlas ta' penali ma jistgħux jiġu proposti flimkien;*

9. *Illi kwantu għat-talbiet tar-rikorrenti magħmula fil-paragrafi (2), (4) sa (6) għal likwidazzjoni u ħlas ta' penali u danni, dawn għandhom jiġu respinti għaliex is-soċjeta' intimata mhijiex responsabbli għad-danni jew penali pretiżi; f'kull każ sa fejn jirrigwardaw danni inċerti jew futuri, l-istess talbiet ma jistgħux jintlaqgħu għaliex id-danni 'ex contractu' għandhom ikunu reali, u fi kwalunkwe każ id-danni għandhom jiġu pruvati u l-penali li qed tintalab li tiġi imposta hija eċċessiva u inekwa u bl-ebda mod ma tirrifletti kwalsiasi dannu li seta' allegatament ġie soffert mir-rikorrenti;*

10. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.*

3. Rat illi fit-3 ta' April 2012, is-soċjeta' intimata ppreżentat kontro-talba fejn talbet is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Carmelo Mangion datat 27 ta' Ottubru 2005 is-soċjeta' intimata rikonvenzjonanti kienet biegħet lir-rikorrenti rikonvenzjonati fi kwota ta' nofs indiviż kull wieħed minnhom il-porzjoni diviża ta' art ġewwa Ħal-Qormi, fi Triq Għajn il-Ħajja, Triq il-Wied, u Triq il-Blata tal-kejl superfiċjali komplessiv ta' mitejn u sebgħin metri kwadri (270m.k.) libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kif murija fuq il-pjanta annessa mal-istess kuntratt versu l-prezz ta' mija u tlieta u sittin elf u sitta u ħamsin ewro u erbatax-il ċenteżmu (€163,056.14) ġia sebgħin elf liri Maltin (LM70,000) minn liema prezz l-ammont ta' disa u għoxrin elf, mija u sbatax-il ewro u sbatax-il ċenteżmu (€29,117.17) ġia tnax-il elf u ħames mitt liri Maltin (LM12,500) kellhom jitħallsu permezz ta' trasferiment ta' appartament u garage fl-istat ta' ġebel u saqaf fil-blokka li kellha eventwalment tinbena fuq l-istess porzjoni diviża ta' art, liema appartament kellu jkun skond l-ispeċifikazzjonijiet indikati fl-imsemmi kuntratt;*

2. *Illi sussegwentement ir-rikorrenti inkarigaw lis-soċjeta' intimata rikovenzjonanti sabiex tibni l-binja inkluż li tipprovdi materjal fuq is-sit in kwistjoni, wara li r-rikorrenti jottjenu l-'Full Development Permit' mill-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar, liema inkarigu beda jiġi eżegwit mis-soċjeta' intimata immedjatament sakemm ġiet imwaqqfa minn tali eżekuzzjoni b'ordni tal-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar u minħabba din ir-raġuni x-xogħol dam wieqaf għal aktar minn sena;*

3. *Illi kif ser jirriżulta fil-kawża x-xogħolijiet eżegwiti mis-soċjeta' intimata rikonvenzjonanti jammontaw għal mija u tlieta u sittin elf, seba' mija u tnejn u tletin ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€163,732.61) u dana kif ġja ġie ċertifikat mill-Perit Johann Farrugia u kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża, liema xogħolijiet kellhom jitħallsu permezz ta' trasferiment ta' appartamenti fl-istess blokka li l-valur tagħhom ġie maqbul minn qabel bejn il-partijiet;*

4. *Illi minkejja li r-rikorrenti kienu tenuti jagħmlu applikazzjoni fir-rigward tal-propjeta' in kwistjoni li tirrispetta l-kondizzjonijiet tal-kuntratt imsemmi, b'konsegwenza tat-tibdiliet li saru fil-pjanti mir-rikorrenti, l-appartament imwiegħed lis-soċjeta' intimata bħala parti mill-prezz tal-bejgħ tal-immobbli ma jistax jinbiegħ bl-ispeċifikazzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet fil-kuntratt fuq imsemmi;*

5. *Illi inoltre l-appartamenti mwiegħdin lis-soċjeta' intimata rikonvenzjonanti għal valur ġia maqbul bejn il-partijiet bħala ħlas tal-prezz tal-appalt ma setgħux jiġu aktar trasferiti bil-kundizzjonijiet pattwiti u l-valur lilhom mogħti ma baqax jirrifletti l-valur*

reali tagħhom għaliex ir-rikorrenti għamlu tibdiliet essenzjali fil-pjanti li wassal biex il-qisien tal-appartamenti ġew imnaqqsa;

6. *Illi konsegwentement kemm il-ħlas tal-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ tal-immobbli fl-ammont ta' kif ukoll il-ħlas tal-prezz tal-appalt lis-soċjeta' intimata ma setgħax isir mir-rikorrenti fit-termini tal-kundizzjonijiet pattwiti b'konsegwenza ta' liem is-soċjeta' intimata rikovenzjonanti qed u ser issoffri d-danni;*

7. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kontro talba;*

4. Rat illi fil-21 ta' Marzu 2013, ir-rikorrenti irrispondew għal dak mitlub fil-kontro-talba billi:

1 *Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma intempestivi u l-ispejjeż ta' din ir-rikonvenzjoni għandha tbagħtihom il-konvenuta in rikonvenzjoni stante li sabiex il-Kwik Mix Limited tieħu dak li qed titlob permezz tal-kontro-talba tagħha kien neċessarju illi fl-ewwel lok l-istess Kwik Mix Limited tkompli x-xogħolijiet kummissjonati lilha, u mhux tieqaf kif fil-fatt għamlet. Minħabba li x-xogħolijiet qatt ma ġew kompletati, l-esponenti qatt ma setgħu jagħtu lill-Kwik-Mix Limited dak li qiegħda titlob hawnhekk, u dan kollu tort tal-istess Kwik-Mix Limited.*

2 *Illi għalhekk dak li għamlet Kwik Mix Limited hu każ ta' 'self-inflicted hardship' u bħala tali hi biss responsabbli għalih; l-intimati m'huma bl-ebda mod responsabbli għalhekk ukoll għandhom jkunu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.*

3 *Illi fi kwalunkwe każ u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, il-kontijiet tax-xogħol magħmulin minn Kwik Mix Limited huma esaġerati u mhux skont il-ftehim milħuq bejn il-partijiet.*

4 *Illi ma hux minnu illi Kwik Mix Limited ma tistax titħallas fi proprjeta' kif miftiehem għaliex jekk jirriżulta xi diskrepanza fil-bini dan mhux ħlief attribbwibli għall-qisien, konfini, allineamenti u 'shape' tat-terren, liema qisien ġew iggarantiti minn Kwik Mix Limited nnifsha bil-garanzija tal-paċifiku pussess u reali godiment skont il-liġi, u għaldaqstant Kwik-Mix Limited se mai hi nnifsha stess responsabbli pjenament għal dan in-nuqqas.*

5 *Illi t-talbiet kollha in rikonvenzjoni huma fi kwalunkwe każ infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u imgħaxijiet; dan kollu qed jingħad bla preġudizzju għad danni, multi, imgħaxijiet, damnum emergens u lucrum cessans dovuti minn Kwik Mix Limited lill-esponenti, liema danni, multi, imgħaxijiet, damnum emergens u lucrum cessans fl-opinjoni tal-esponenti jistgħu jiġu ferm u ferm iżjed minn kwalsiasi pretensjoni li Kwik Mix Limited jista' jkollha skont il-liġi, u dejjem bla preġudizzju għal fondatezza ta' tali pretensjonijiet ta' Kwik Mix Limited skont kif eċċepit u fuq kollox skont il-liġi.*

Salvi eċċezzjonijiet oħra fil-fatt u fid-dritt.

Provi:

5. Rat ix-xhieda ta' **Lorna Vassallo** datata 29 ta' Novembru 2012 (fol 91).

6. Rat ix-xhieda ta' Lorna Vassallo datata 5 ta' Marzu 2013 (fol 95).

7. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fit-18 ta' April 2015, li permezz tagħha ġie eżebit l-affidavit ta' Lorna Vassallo (fol 104).

8. Rat ix-xhieda ta' **Joseph Cassar** datata 27 ta' Ġunju 2013 (fol 115).

9. Rat ix-xhieda ta' Joseph Cassar datata 31 ta' Ottubru 2013 (fol 120).

10. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fit-28 ta' Novembru 2013 li permezz tagħha ippreżentat dokumenti (fol 125).

11. Rat ix-xhieda tal-**Perit Joahnn Farrugia** datata 30 ta' Jannar 2014 (fol 132).

12. Rat ix-xhieda ta' Joseph Cassar datata 30 ta' Jannar 2014 (fol 135).

13. Rat ix-xhieda tal-Perit Johann Farrugia datata 2 ta' April 2014 (fol 150).

14. Rat ix-xhieda tal-Perit Johann Farrugia datata 5 ta' Ġunju 2014 (fol 177).

15. Rat in-nota tar-rikorrenti ippreżentata fid-9 ta' Ottubru 2014 li permezz tagħha eżebew prospett tal-ammonti minnhom pretiżi mingħand l-intimati flimkien ma' dokumenti relattivi, oltre` xi korrispondenza skambjata bl-intiża għal ftehim għall-vertenzi tal-partijiet barra l-Qorti (fol 181).

16. Rat ix-xhieda ta' Lorna Vassallo riprodotta in kontro-eżami datata 14 ta' Jannar 2015 (fol 196).

17. Rat ix-xhieda ta' Lorna Vassallo riprodotta in kontro-eżami datata 10 ta' Marzu 2015 (fol 205).

18. Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentata fit-22 ta' April 2015 li permezz tagħha ippreżentat domandi bil-miktub (fol 207).

19. Rat ix-xhieda ta' Lorna Vassallo datata 11 ta' Novembru 2015, li permezz tagħha ppreżentat Dok SM a fol 220 tal-proċess.

20. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Dr. Emmanuel Cefai** datata 24 ta' Novembru 2016 (fol 256).

21. Rat ix-xhieda tan-Nutar Dr. Emanuel Cefai riprodott datata 9 ta' Frar 2017 (fol 260).

22. Rat ix-xhieda tan-Nutar Dr. Emanuel Cefai datata 6 ta' April 2017 (fol 271).

23. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Dr. Charles Mangion** datata 6 ta' April 2017 (fol 272).

24. Rat ix-xhieda ta' **George Cassar White** datata 6 ta' April 2017 (fol 274).

25. Rat ix-xhieda ta' **Oliver Magro** datata 6 ta' April 2017 (fol 276).

26. Rat ix-xhieda ta’ George Cassar datata 19 ta’ Ottubru 2017 (fol 304).

27. Rat ix-xhieda ta’ **Emanuel Bonavia** datata 19 ta’ Ottubru 2017 (fol 307).

28. Rat ix-xhieda tan-Nutar Emanuel Cefai datata 15 ta’ Novembru 2017 (fol 38).

29. Rat ix-xhieda ta’ **James Mifsud** datata 15 ta’ Novembru 2017 (fol 38).

30. Rat ix-xhieda ta’ Joseph Cassar riprodott datata 9 ta’ Mejju 2018 (fol 327).

31. Rat ix-xhieda ta’ Joseph Cassar in kontro-ezami datata 26 ta’ Ġunju 2018 (fol 332).

32. Semgħet ix-xhieda ta’ **Simon Zammit** in rappreżentanza tal-Bank of Valletta plc datata 5 ta’ Novembru 2019 (fol 357) u ġie eżebit Dok SZ1 a fol 364.

33. Rat in-nota tas-soċjeta’ intimata ppreżentata fis-7 ta’ Novembru 2019 (fol 369), li permezz tagħha eżebiet kopja informali ta’ sentenza 496/11 JRM fl-ismijiet BOV plc vs Cefai Estates Limited et deċiża fil-15 ta’ Marzu 2018.

34. Rat in-nota tas-soċjeta’ intimata ppreżentata fis-17 ta’ Settembru 2020 li permezz tagħha s-soċjeta’ intimata reġgħet ppreżentat kopja informali tal-każ 496/11 a tenur tal-verbal tal-5 ta’ Novembru 2019 (fol 382).

35. Semgħet ix-xhieda ta’ Simon Zammit in kontro-eżami datata 5 ta’ Novembru 2020 u d-dokumenti annessi Dok SZ1 (fol 421).

36. Rat in-nota tax-xhud Simon Zammit ippeżentata fis-16 ta’ Novembru 2020 li permezz tagħha ġie eżebit Dok SZ2, b’referenza għax-xhieda tal-5 ta’ Novembru 2020 (fol 437).

37. Semgħet ix-xhieda tan-Nutar Emanuel Cefai in kontro-eżami datata 20 ta’ Jannar 2021 (fol 471).

38. Semgħet ix-xhieda ta’ Simon Zammit datata 20 ta’ Jannar 2021 (fol 490).

39. Semgħet ix-xhieda tal-PL Lorna Vassallo in kontro-eżami li xehdet permezz ta’ video conference fl-24 ta’ Marzu 2021 (fol 494).

40. Rat in-nota tar-rikorrenti Lorna Vassallo ippreżentata fit-8 ta’ Ġunju 2021, li permezz tagħha eżebiet nota ta’ kjarifika u dokument li ntalbet tippreżenta fl-aħħar seduta in kontro-eżami (fol 541).

41. Rat li fl-10 ta’ Ġunju 2021, din il-Qorti rrilevat li n-nota ppreżentata a fol 541 tmur ferm oltre` spjegazzjoni ta’ dokumentazzjoni diġà eżebita, għalhekk tirriserva li tieħu provvedimenti ulterjuri dwar l-preżentata ta’ tali dokumentazzjoni mingħajr il-permess tal-Qorti.

42. Semgħet ix-xhieda ta' Joseph Cassar in kontro-eżami datata 10 ta' Ġunju 2021 (fol 618).

43. Semgħet ix-xhieda ulterjuri tan-Nutar George Emanuel Cefai datata 10 ta' Ġunju 2021 (fol 640).

44. Rat li fis-17 ta' Novembru 2021 l-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ngħalqu l-provi tal-partijiet (fol 646).

45. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fl-1 ta' Diċembru 2021 (fol 647).

46. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Kwik Mix Limited ippreżentati fid-9 ta' Ġunju 2022 (fol 685).

47. Rat illi fid-9 ta' Ġunju 2022, il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

48. Jirriżulta li permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Ottubru fl-atti tan-Nutar Charles Mangion, il-partijiet ftehmu li r-rikorrenti jakkwistaw mingħand is-soċjeta' intimata fi kwota ta' nofs indiviż (1/2) lil Cefai Estates Lmited, u fi kwota ta' nofs indiviż (1/2) lil Lorna Vassallo, l-art fi Triq Għajn il-Ħajja, Triq il-Wied u Triq il-Blata ġewwa Qormi bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemmhekk elenkati.

49. Jirriżulta, li fuq l-imsemmi kuntratt deher ukoll rappreżentant tal-Bank of Valletta plc li ta' b'titolu ta' self lir-rikorrenti s-somma ta' LM55,000 li kellha titħallas lis-soċjeta' intimata venditriċi. Jirriżulta wkoll li l-Bank of Valletta Plc aċċetta favur tiegħu ipoteka ġenerali fuq il-bini kollu tar-rikorrenti u ipoteka speċjali fuq l-art f'Ħal Qormi, u s-self kellu jitħallas mir-rikorrenti f'perjodu ta' sena mid-data tal-kuntratt tal-akkwist.

50. Jirriżulta li fl-imsemmi kuntratt ta' akkwist, is-soċjeta' intimata ippremettiet li l-art li kienet qed tinxtara f'Ħal Qormi kellu jiġi salvagwardjat li tista' tinbena b'mod li l-bini jiġi approvat mill-Awtorita` tal-Ambjent u l-Ippjanar, (MEPA). Fil-fatt, jirriżulta li fl-24 ta' Novembru 2005 ġiet sottomessa l-applikazzjoni 7460/05 da parti ta' Amalia Cefai għan-nom ta' Cefai Estates Limited. Sussegwentement, jirriżulta li ħareġ il-permess fis-6 ta' Ġunju 2006. Dan ġie kkonfermat minn Oliver Magro. Il-Perit inkarigat minn din l-applikazzjoni kien il-Perit Johann Farrugia.

51. Jirriżulta li wara li ħareġ dan il-permess in kwistjoni ir-rikorrenti ftehmu mas-soċjeta' intimata illi Joseph Cassar għan-nom tas-soċjeta intimata kellu jagħmel xogħolijiet fl-art imsemmija f'Ħal Qormi u dan permezz ta' ftehim ta' appalt datat 12 ta' Jannar 2007 (fol 137). Jirriżulta li dan il-ftehim sar b'ċerti kundizzjonijiet hawnhekk indikati, u l-ftehim kellu jibqa' validu sal-31 ta' Diċembru 2007.

52. Jirriżulta li x-xogħol kien beda mis-soċjeta' intimata ai termini tal-kuntratt ta' appalt. Irriżulta li kien ġie inkarigat wkoll George Smith bħala sub-appaltatur biex jassisti fil-bini kif sostnut fix-xhieda ta' Joseph Cassar.

53. Iżda jirriżulta li sussegwentement fis-27 ta' Settembru 2007, intbagħtet ittra lill-Perit Johanna Farrugia mill-MEPA, fejn ingħad li wara ilment minn terzi, ġiet spezzjonata l-art u ġie konkluż li kien hemm żball fil-qisien tal-isqaq. Konsegwentement, ix-xogħol baqa' sospiż mill-MEPA għal sena. Għalhekk, jirriżulta li l-Perit Johann Farrugia kellu jerġa' jissottometti l-pjanti u ġie ordnat iwaqqaf ix-xogħolijiet.

54. Għalhekk, is-soċjeta intimata ġiet imwaqqfa milli tkompli x-xogħol inkarigat fil-kuntratt ta' appalt u l-appalt ġie terminat *ex contractu* fil-31 ta' Diċembru 2007 skont il-kundizzjoni indikata.

55. Jirriżulta sussegwentement li l-pjanti kif korretti mill-perit Johann Farrugia ġew approvati u r-rikorrenti ġew infurmati mill-Awtorita` tal-Ippjanar b'dan fl-10 ta' Lulju 2008.

56. Jirriżulta li sussegwentement għal din id-data, is-soċjeta' intimata kompliet ix-xogħolijiet anke bl-inkarigu ta' sub-appaltatur ġdid inkarigat minnha, Buz Dov Developments Limited. Iżda meta rat li s-soċjeta' rikorrenti lanqas kienet qed tħallas is-self lill-Bank of Valletta, is-soċjeta intimata waqqfet ix-xogħolijiet, liema xogħolijiet kienu waslu sat-tieni sular.

57. Is-soċjeta' intimata qed tilmenta wkoll, tramite l-kontro-talba, li l-proprjeta` imwegħda fil-kuntratt ta' akkwist, ossija 3 bedroom apartment u 1 car garage, li kellha tagħmel tajjeb għall-akkwist tal-art in kwistjoni f'Ħal Qormi, baqgħet ma ġietx trasferita.

Ikkunsidrat

58. Jirriżulta, mill-premessi, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jitolbu li jiġi dikjarat li Kwik Mix Limited kisret il-ftehim bejn il-partijiet, b'hekk għandha tħallas il-penali. Inoltre`, ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll, li Kwik Mix Limited tħallas ukoll id-danni kollha, ta' *damnum emergens* u *lucrum cessans* u sabiex tiffinalizza x-xogħol kif pattwit u miftiehem bejn il-partijiet.

59. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata irrespinġiet il-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi eċċepiet li mhuwiex minnu li s-soċjeta' intimata kisret il-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005, anzi l-appartament hemmhekk imwiegħed bejn il-partijiet, baqa' ma ġiex trasferit lis-soċjeta' intimata. Ġie eċċepit ukoll li t-tielet talba għat-tkomplija tax-xogħolijiet għandha tiġi respinta għaliex talba għal twettiq ta' obbligazzjoni u ħlas ta' penali ma jistgħux jiġu proposti flimkien. Inoltre`, ġie sostnut, b'referenza għat-tieni, ir-raba' u s-sitt talba li dawn għandhom jiġu respinti għaliex kwalunkwe danni pretiżi għandhom jiġu ppruvati u l-penali li qed jiġu mitluba li jiġu imposti huma eċċessivi. Is-soċjeta intimata ippreżentat kontro-talba fejn sostniet li kellu jsir trasferiment ta' appartament u garaxx a tenur tal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005, li baqa' ma sarx.

Inoltre`, ġie sostnut, li meta s-soċjeta' intimata ġiet inkarigata tibni l-binja fuq l-art mibjugħa fil-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005, ix-xogħol beda jiġi eżegwit mill-ewwel sakemm twaqqfu mill-Awtorita` tal- Ambjent u Ippjanar, u kien minħabba din ir-raġuni li x-xogħol dam wieqaf aktar minn sena. Għalhekk, fit-talba rikonvenzjonali, qed jintalab li s-soċjeta' intimata titħallas tax-xogħol diġà esegwit minnha li ġie stmat mill-Perit Farrugia fl-ammont ta' Ewro 163,732.61 għaliex il-pjanti sottomessi mir-rikorrenti kellhom tibdil essenzjali fil-qisien. Di piu`, qed jintalab li s-soċjeta' intimata titħallas tal-prezz tal-immobbli imwiegħed lilha fil-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005, li gie imwiegħed iżda baqa' ma ġiex trasferit.

60. Fir-risposta għall-kontro-talba, gie sotnut, li t-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt, illi hija biss Kwik Mix Limited responsabbli għaliex hu każ ta' 'self-inflicted hardship', il-kontijiet magħmula minn Kwik Mix Limited huma esagerati u mhux skont il-ftehim, u jekk tirriżulta xi diskrepanza fil-bini dan huwa attribwibbli għall-qisien, u konfini kif garantiti minn Kwik Mix Limited, għalhekk hija s-soċjeta' intimata responsabbli għal dan in-nuqqas.

Konsiderazzjonijiet

61. Ir-rikorrenti permezz tal-proċedura odjerna, qed jisħqu li s-soċjeta intimata ma aderietx ruħha mal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005 u ma mxietx mal-kuntratt ta' appalt miftiehem bejn il-partijiet. Konsegwentement, qed jintalab li s-soċjeta intimata ma onoratx il-ftehim tas-27 ta' Ottubru 2005 u ma onoratx il-kuntratt ta' appalt bejn il-partijiet, kwindi qed jintalab li tħallas tad-danni u penali għaliex ma komplietx bix-xogħolijiet ta' appalt skont il-kuntratt ta' appalt tat-12 ta' Jannar 2007. Inoltre`, qed jintalab li s-soċjeta intimata tkompli tesegwixxi x-xogħolijiet kif pattwit.

62. Mill-banda l-oħra, l-intimati fir-risposta u kif ukoll fir-risposta tal-kjamata fil-kawża, jinnegaw dan, anzi isostnu li huma ittrasferew l-art f'Ħal Qormi skont il-kuntratt ta' akkwist bil-permessi kollha neċessarji skont dak il-kuntratt ta' akkwist. Ġie sostnut ukoll li meta s-soċjeta' intimata waqfet milli tkompli x-xogħolijiet ta' bini skont il-kuntratt ta' appalt dan sar biss meta hija ġiet imwaqqfa mill-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar għaliex kienu ġew sottomessi pjanti mill-Perit Johanna Farrugia b'mod li kien hemm diskrepanza dwar il-qisien, liema diskrepanza saret bi żvista u mhux għax tirrifletti dak li veramant ġie trasferit fil-kuntratt ta' akkwist ta' bejn il-partijiet.

Il-mertu tal-kontro-talba

63. Il-mertu tal-kontro-talba jikkonċerna l-bini li laħaq sar da parti tas-soċjeta' intimata, liema żvilupp sar abbażi tal-kuntratt ta' appalt datat 12 ta' Jannar 2007 a fol 137, iffirmat mill-kontendenti. Jiġi sostnut mis-soċjeta' rikorrenti li dan l-iżvilupp twaqqaf biss meta twaqqfet mill-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar wara li nstabet diskrepanza fil-qisien fil-pjanti kif sottomessi mill-perit Johann Farrugia, liema pjanti reġgħu ġew sussegwentement sottomessi u approvati. Madankollu, fil-frattemp, il-kuntratt ta' appalt datat 12 ta' Jannar 2007 kien ġie terminat *ex contractu*, fil-31 ta' Diċembru 2007 dan kif stipulat fl-istess kuntratt ta' appalt. L-istess kontro-talba tikkonċerna wkoll il-fatt, li

skont il-kuntratt ta' akkwist tas-27 ta' Ottubru 2005, ir-rikorrenti kienu promettew li jitrasferixxu appartament u garaxx lis-soċjeta intimata a saldu tal-art akkwistata f'Ħal Qormi.

Il-mertu tat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur

64. Jirriżulta kemm fil-provi u fis-sottomissjonijiet, li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jirrigwardaw iż-żewġ kuntratti, ossija l-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005, li permezz tiegħu, ir-rikorrenti akkwistaw l-art f'Ħal Qormi mertu ta' din il-vertenza; kif ukoll il-kuntratt ta' appalt datat 12 ta' Jannar 2007.

65. F'dan il-kuntest, tajjeb jingħad li r-rikorrenti qed isostnu li s-soċjeta' rikorrenti kisret l-obbligi tagħha fiż-żewġ kuntratti. Madankollu, dan irid jiġi ppruvat fil-mertu tal-każ. Di piu`, il-pretensjonijiet tar-rikorrenti imorru oltre`, u abbażi ta' dak minnhom allegat, li kien hemm ksur tal-obbligi fil-kuntratti hawnhekk imsemmija, qed jintalbu kemm penali u kemm danni, kif ukoll li jkomplu jiġu eżegwiti x-xogħolijiet skont il-kuntratt ta' appalt in kwistjoni nonostante l-fatt li l-kuntratt ta' appalt ġie terminat *ex contractu* fil-31 ta' Diċembru 2007, skont l-istess klawsola indikata fil-kuntratt.

66. Il-fatti tal-każ kif emerġew huma s-segwenti. Fis-27 ta' Ottubru 2005 (fol 7), is-soċjeta' Kwik Mix Limited ittrasferiet kwota ta' nofs indiviż lil kull wieħed mir-rikorrenti l-porzjon diviża ta' art ġewwa Triq Għajn il-Ħajja, Triq il-Wied u Triq il-Blata ġewwa Qormi, liema art kellha kejl superfiċjali ta' 270 metri kwadri, bil-kundizzjoni, li jinħareġ il-permess u din l-art tiġi żviluppata. Fl-istess kuntratt, ġie indikat li s-soċjeta' Kwik Mix Limited kellha tingħata appartament u garaxx li kellhom jammontaw għal LM12,500 ekwivalenti għal €29,117.17, fi żmien tlett xhur mid-data ta' meta l-bini jkun lest ġebel u saqaf li kellhom jinbnew a saldu tal-prezz ta' l-art akkwistata. Jirriżulta li l-applikazzjoni għall-permess ġiet sottomessa mill-perit Johann Farrugia, u l-permess relattiv għall-iżvilupp fuq l-art akkwistata ħareġ fis-6 ta' Ġunju 2006.

67. Sussegwentement, ir-rikorrenti ftehmu mas-soċjeta' intimata li Joseph Cassar għan-nom ta' Kwik Mix Limited jagħmel xogħolijiet ta' bini u/jew konkos u xogħolijiet simili permezz tal-ftehim ta' appalt datat 12 ta' Jannar 2007 (fol 137). F'dan il-ftehim kien hemm indikat li x-xogħol kellu jitlesta fi żmien tmien xhur u l-ftehim għandu jibqa' validu sal-31 ta' Diċembru 2007. Irriżulta, li fis-27 ta' Settembru 2007, il-Perit Johann Farrugia ġie mibgħut ittra mill-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar, fejn ġie infurmat li wara ilment minn terzi u wara li ġiet spezzjonata l-art, kien hemm żball fil-qisien tal-isqaq, u minħabba f'hekk il-perit Farrugia ingħata l-istruzzjoni jerġa' jissottometti l-pjanti bil-qisien approprjati sad-19 ta' Ottubru 2007. Kien konsegwenza ta' l-ittra mibgħuta fis-27 ta' Settembru 2007, li x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni li kienu qed isiru minn Kwik Mix Limited kellhom jitwaqqfu. Sussegwentement, fl-10 ta' Lulju 2008, ir-rikorrenti ġew infurmati mill-Awtorita` tal-Ippjanar illi l-pjanti l-ġodda sottomessi mill-Perit Farrugia ġew approvati (fol 285 et seq). Fil-fatt, jidher ċar fil-pjanti kollha minn fol 286 'il quddiem, li għandhom 'Approved'.

Prinċipji legali

68. Il-Qorti tqis illi jkun opportun, f'dan il-kuntest, illi tikkunsidra l-varji prinċipji legali relevanti għall-dan il-każ.

69. Ladarba l-ilmenti prinċipali fit-talbiet tar-rikors promotur jirrigwardaw ksur ta' obbligazzjonijiet f'kuntratti, jingħad fl-ewwel lok, li għandu jiġi ċitat l-artikolu 992(1) li jesprimi il-kunċett ta' kuntratt. **L-artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili** jistipula:

    "Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom."

70. Prinċipju legali ieħor imsemmi fis-sottomissjonijiet tal-partijiet, huwa dak li jirrigwarda l-paċifiku pussess, proprju għaliex ir-rikorrenti qed jikkontendu, fis-sottomissjonijiet, li wara li waqaf ix-xogħol ta' żvilupp ta' bini li kien qed isir fuq l-art in kwistjoni, li l-art trasferita lilhom abbażi tal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005 ma jirriflettix il-kejl hemmhekk elenkat fil-kuntratt ta' l-akkwist tal-art.

71. L-artikoli tal-liġi li jirrigwardaw il-paċifiku pussess huma l-artikolu 1409 *et sequitur* tal-Kodiċi Ċivili.

72. **L-artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi:

    "Għalkemm fil-kuntratt ta' bejgħ ma tkunx ġiet miftehma l-garanzija, il-bejjiegħ għandu de jure jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa, kollha jew biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt."

73. Madankollu, il-ksur tal-paċifiku pussess a tenur tal-Artikolu 1409 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirrikjedi evizzjoni, u dan joħroġ ċar minn qari tal-Artikoli 1409 sa 1423 tal-Kap 16.

74. Referibbilment għal dak allegat dwar il-ksur tal-obbligi tal-kuntratt ta' appalt ser jingħad is-segwenti.

75. Dwar l-obbligi tal-applatatur il-ġurisprudenza nostrana taqbel li l-appaltatur mhux biss għandu jesegwixxi x-xogħol mertu ta' l-appalt, iżda għandu jassikura wkoll li dak ix-xogħol ikun jiswa kemm għal dik li hija bonta` kif ukoll għal dik li hija t-tendibilita` għall-użu li għalih l-papaltant ikun għamel l-ordni. Jinkombi fuqu b'dover 'di resistere ad ordine che egli vedesse pregudizievole alla solidita` e contrary alle buone regole dell'arte' (Ara **Joe u Antonella Xerri vs Caruana & Cini Company Limited** (185/1999/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April 2012.

76. Fis-sentenza **Joseph Schembri vs Emanuel Caruana** (534/1993) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fid-9 ta' Ottubru 2003, saret referenza għall-każ **Mallia vs Fonk** deċiża fl-24 ta' Jannar 1975 fejn ingħad:

> *"L-imprenditur huwa tenut jesegwixxi l-kuntratt mhux kif jidhirlu hu imma 'bene e a regola d'arte secondo patti stabbiliti, u fejn ma hemmx patti espresso, l-eżekuzzjoni għandha ssir skont intenzjoni tal-partijiet li żgur li ma kinitx li kellu jingħata xogħol ħażin.*

77. Għalhekk, huwa prinċipju ġenerali stabbilit fir-rigward tax-xogħolijiet ta' applat, li x-xogħol irid isir skont il-kuntratt u jrid jiġi eżegwit skont is-sengħa u l-arti.

78. F'dan il-kuntest, tajjeb jiġi sottolineat ukoll, li l-azzjoni tar-rikorrenti kif promossa titratta r-responsabbilta` kuntrattwali, u hemm talbiet għad-danni. Għalhekk, huwa relevanti wkoll **l-artikolu 1125 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi hekk:

> *"Kull min jonqos li jeżegwixxi obbligazzjoni li huwa kkuntratta huwa obbligat għad-danni."*

79. Konsegwenzjali għal dan l-artikolu issir referenza għall-prinċipji esposti fl-artikolu 1133 tal-Kodiċi Ċivili, l-artikolu 1134 tal-Kodiċi Ċivili u l-artikolu 1135 tal-Kodiċi Ċivili.

80. **L-artikolu 1133 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi:

> *"Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew miħhabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minħabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx ħtija."*

81. **L-artikolu 1134 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid hekk:

> *"Id-debitur mhux obbligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruħu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċċident."*

82. **L-artikolu 1135 tal-Kodiċi Ċivili** jiddisponi:

> *"Id-danni li għandhom jitħallsu lill-kreditur huma b'mod ġenerali għat-telf li jkun bata u l-qligħ li jkun ġie mtellef."*

83. B'referenza għat-talbiet kif dedotti, u in vista tal-eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata, jiġi dedott, li r-rikorrenti fil-każ taħt eżami qed jipproċedu għall-penali, danni u għat-tkomplija tax-xogħolijiet.

84. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dawn it-talbiet kif dedotti, issir referenza għall-**artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili** li jiddisponi:

> *(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati il-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.*
>
> *(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.*
>
> *(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien ħlief meta l-penali tkun ġiet miftehma għad-dewmien biss."*

Applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-fattispeċje tal-każ in eżami

Ksur tal-Kuntratt tal-Akkwist u tal-Appalt

85. Jingħad fl-ewwel lok, li r-rikorrenti qed jikkontendu li hemm **ksur kuntrattwali tal-kuntratt** tal-akkwist datata 27 ta' Ottubru 2005 (fol 7 et seq.) ta' l-art ġewwa Triq Għajn il-Ħajja, Triq il-Wied u Triq il-Blata ġewwa Ħal Qormi. Ir-rikorrenti qed jikkontendu li hemm ksur kuntrattwali wkoll tal-kuntratt ta' appalt tat-12 ta' Jannar 2007 a fol 137 tal-proċess.

86. Jigi kkjarifikat, li għalkemm fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti qed isostnu li ma ġiex garantit lilhom il-paċifiku pussess, minn imkien fil-provi ma jirriżulta li kien hemm żball fl-'*outline development permit*' anness mal-kuntratt tal-akkwist. Din il-Qorti tinnota li r-rikorrenti donnhom iridu jissottomettu, li ma ġiex trasferit lilhom il-kejl tal-art ta' circa 270m.k. kif indikat fil-kuntratt tal-akkwist esebit a fol 7. Huwa ferm stramb, li wara allegazzjoni ta' din ix-xorta, fejn m'hemmx l-ebda każ ta' evizzjoni, jew ta' 'overlap' ta' art ma' terzi, nonostante li r-rikorrenti qed jikkontendu li ma ngħatawx il-paċifiku pussess ta' l-art in kwistjoni, huma qed jinsistu fuq l-iżvilupp ta' l-imsemmija art.

87. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti pproċedew b'dan il-każ b'allegazzjoni ta' ksur kuntrattwali, mhux immedjatament in segwitu għall-kuntratt ta' akkwist, iżda wara li ma tkompliex l-iżvilupp fuq l-art da parti tas-soċjeta intimata kif miftiehem fil-kuntratt ta' appalt, meta s-soċjeta' intimata twaqqfet milli tkompli tagħmel dan mill-Awtorita` ta' l-Ambjent u l-Ippjanar.

88. Għalhekk, il-kwistjoni tal-paċifiku pussess qamet biss in segwitu għall-waqfien mit-tkomplija ta' l-appalt u tal-iżvilupp fuq l-art akkwistata. Inoltre`, l-azzjoni kif dedotta, hija solament għall-ksur ta' ftehim kuntrattwali. Fil-fatt, imkien fit-talbiet ma jissemma l-garanzija tal-paċifiku pussess. Kien biss fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, li ġie imqajjem dan il-punt, u evidentement kien hemm risposta dwar dan il-punt fis-sottomissjonijiet tal-kontro-parti. Madankollu, din il-Qorti, wara eżami akkurat tad-dokumenti in atti, xorta ser tistħarreġ dan il-punt sabiex, *del resto,* jiġi ppreċiżat ukoll, x'inhu l-ilment u l-pern prinċipali tal-każ in eżami.

89. Jirriżulta, li permezz tad-dokument Dok KXLV5 a fol 267, il-pjanti kif proposti għal 'Full Development Permit' mill-Perit Johann Farrugia ma kinux jindikaw l-isqaq u l-proprjeta` ta' terzi, u dan qed jingħad meta komparat mal-pjanta a fol 289 tal-proċess kif emendata, liema pjanta a fol 289 ġiet sussegwentement sottomessa mill-istess Perit Johann Farrugia, u kif jidher mill-istess pjanta a fol 289 din ġiet approvata. Fil-fatt, jirriżulta, li l-permess imbagħad inħareġ bil-pjanti kif korretti, u jirriżulta li r-rikorrenti ġew infurmati fl-10 ta' Lulju 2008 b'dan mill-Awtorita ta' l-Ambjent u Ippjanar.

90. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi fattwali, jirriżulta, li kien hemm żball u miskalkolu fil-qies ta' l-isqaq u fil-pjanti kif sottomessi mill-Perit Johann Farrugia. Dan fil-fatt ġie ikkonfermat mix-xhud Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar li qal li l-Perit kien issottometta pjanti li ma kinux jirreflettu dak li hemm fuq is-sit.

91. In vista tas-suespost, jirriżulta manifestament ċar, li ma kien hemm l-ebda kejl nieqes fil-kuntratt ta' l-akkwist tas-27 ta' Ottubru 2005. Il-kejl indikat f'dak il-kuntratt ta' akkwist kien korrett u jindika l-kejl attwali ta' l-art akkwistata mir-rikorrenti. Għaldaqstant, dak sottomess rigward il-paċifiku pussess, ma jreġġix.

92. Jiġi osservat ukoll mill-provi, li hemm diżgwid ukoll dwar min mill-partijiet, inkariga lill-Perit Johann Farrugia. Dan għaliex jirriżulta manifestament ċar, mill-provi u mill-atti tal-każ, li kien hemm miskalkolu li kien sar fil-pjanti sottomessi mill-Perit Farrugia, b'hekk il-perit kellu jerġa' jissottometti l-pjanti mill-ġdid sabiex jerġa' jinħareġ il-permess ta' l-iżvilupp meħtieġ għall-art akkwistata mir-rikorrenti. F'dan l-istadju għalhekk, din il-Qorti tirreferi għall-applikazzjoni tal-Perit Johann Farrugia datata 7 ta' Ottubru 2013 eżebita a fol 126 tal-proċess, li tinsab iffirmata fl-aħħar paġna tan-nota ppreżentata mill-avukat difensur tar-rikorrenti f'Ottubru 2013. Dan juri evidentement, li l-applikazzjoni tal-Perit Farrugia saret bl-approvazzjoni tar-rikorrenti.

93. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, ladarba l-kuntratt ta' żvilupp fuq l-art in kwistjoni inħareġ, u ladarba l-kejl ta' l-art huwa kif indikat fl-istess kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005, ma jirriżultax li kien hemm ebda ksur tal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005 (fol 7 et seq.) kif allegat mir-rikorrenti.

94. Ikkunsidrat dan, f'dan l-istadju il-Qorti ser tgħaddi biex tistħarreġ jekk hemmx ksur tal-kuntratt ta' appalt kif allegat mir-rikorrenti.

95. Jidher li, in segwitu għall-ftehim ta' appalt datat 12 ta' Jannar 2007, is-soċjeta intimata kienet bdiet bl-iżvilupp tal-bini, kif inkarigat fl-istess ftehim bejn il-kontendenti. Ix-xhud Joseph Cassar xehed dwar ix-xogħolijiet li kienu bdew isiru u dwar is-sub-appaltatur inkarigat sabiex jassisti f'dawn ix-xogħolijiet. Madankollu, fis-27 ta' Settembru 2007 intbagħtet ittra mill-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar lill-Perit Johann Farrugia, fejn il-Perit Ġie infurmat bid-diskrepanza fil-qisien. Konsegwentement, kellhom jItwaqqfu x-xogħolijiet ta' żvilupp li kienu qed jiġu eżegwiti mis-soċjeta' intimata.

96. Tajjeb jiġi puntwalizzat, li x-xogħolijiet waqfu biss wara li ntbagħtet l-ittra mibgħuta mill-Awtorita` tal-Ippjanar lill-Perit Johann Farrugia. In segwitu, il-kuntratt ta' appalt mertu ta' din il-vertenza ġie terminat *ex contractu* fil-31 ta' Diċembru 2007 peress li hekk kien indikat u stipulat fl-istess kuntratt ta' appalt. Meta intbagħtet l-ittra mill-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar fis-27 ta' Settembru 2007, ix-xogħol kien dam wieqaf għal medda ta' sena, dan sakemm reġgħet ġiet sottomessa l-applikazzjoni mill-Perit Johann Farrugia bil-pjanti kif korretti u sakemm reġa' ħareġ il-permess kif approvat mill-Awtorita`.

97. Jirriżulta, li s-soċjeta' intimata ma setgħetx tkompli bil-ħaġa obbligata għaliex twaqqfet mill-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar. Għalhekk, irriżultat ċirkostanza kif imsemmi fl-artikolu 1134 suċitat.

98. Ġara wkoll illi, fil-frattemp, wara li s-soċjeta' intimata twaqqfet milli tkompli bl-iżvilupp tal-bini, li l-kuntratt ta' appalt mertu ta' din il-vertenza skada, ossija ġie terminat *ex contractu* fil-31 ta' Diċembru 2007. Għaldaqstant, diffiċilment din il-Qorti tista' ssib bażi legali fit-talba tar-rikorrenti, li s-soċjeta' intimata kisret l-obbligi kuntrattwali tal-kuntratt ta' appalt.

99. Di piu`, jiġi innutat li r-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet, sostnew li l-bini u l-iżvilupp li sar, mhuwiex skont il-pjanta Dok KXLV5 (fol 267) kif ukoll li, konsegwenza ta' l-inadempjenza tal-kuntratt ta' appalt da parti ta' Kwik Mix Limited, tfaċċaw "*some structural modifications may be required to strengthen the block in view of some cracks which have appeared and the additional loading. The lane at the back is unformed.*" Dan ġie ċitat mill-perit kummissjonat mill-Bank of Valletta plc Jesmond Mugliett.

100. Tajjeb ingħad, li għalkemm fis-sottomissjonijiet, ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar ix-xogħolijiet ta' l-iżvilupp eżegwit minn Kwik Mix Limited, fil-premessi u fit-talbiet m'hemm imsemmi xejn dwar xogħol mhux eżegwit skont pjanta, u dwar enfurzar ta' l-istess bini kif sottomess aktar tard fis-sottomissjonijiet.

101. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi, a differenza ta' dak li qed jissottometti l-abbli difensur tar-rikorrenti, mit-talbiet redatti ħdax-il sena ilu, mhux talli ma jidhirx li r-rikorrenti qed jilmentaw mix-xogħol ta' appalt, anzi qed jitolbu li s-soċjeta' intimata tkompli tesegwixxi x-xogħolijiet tramite t-tielet talba, dan meta il-kuntratt kien diġa' itterminat *ex contractu* kif diġa' ġie ritenut.

102. Il-Qorti tirrileva illi t-terminazzjoni saret skont dak stipulat fil-kuntratt ta' appalt miftiehem bejn il-kontendenti, fejn ġie miftiehem li x-xogħol ta' appalt kellu jitlesta fi żmien tmien xhur. Madankollu, ġrat ċirkostanza, fejn is-soċjeta' intimata ġiet imwaqqfa milli tkompli bix-xogħol ta' appalt mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar stante li l-Perit Johann Farrugia kellu jerġa' jissottometti pjanti ġodda ma' l-applikazzjoni ta' l-iżvilupp – tali sitwazzjoni kienet naxxenti mhux minn xi nuqqas da' parte tas-soċjeta' intimata, iżda da parte tar-rikorrenti w il-Perit tagħhom, li oriġinalment ppreżenta pjanta żbaljata.

103. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, id-dewmien għal aktar minn tmien xhur ma jistax ikun imputabbli lis-soċjeta' intimata. Dana għalhekk iwassal lill-Qorti tifhem li, dak allegat dwar ksur tal-pattijiet u ftehim bejn il-partijiet, b'referenza għal-kuntratt ta' appalt, ċertament ma jissussistix.

104. Konsegwentement l-ewwel talba tar-rikorrenti kif dedotta ma tistax tintlaqa'.

Penali

105. Ir-rikorrenti talbu wkoll għall-ħlas ta' **penali**.

106. Referibbilment għall-**penali**, din il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' dak sottomess mis-soċjeta' intimata dwar il-penali, fejn intqal li l-ammont ta' penali se mai m'għandux jeċċedi l-ammont ta' erbat elef, erba' mija ħamsa u għoxrin ewro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€4,425.81) (LM1,900) (LM20 x 95 ġranet), u mhux dak ikkalkulat mir-rikorrenti fl-ammont eċċessiv ta' €241,336.20.

107. Il-Qorti tosserva illi l-ammont ta' LM20 kienet indikata fil-kuntratt ta' appalt a fol 137 *et seq* tal-proċess, u dan b'referenza għad-dewmien fix-xogħolijiet. L-ammont ta' ħamsa u disgħin (95) ġurnata, mill-banda l-oħra jidher illi jirrappreżentaw il-ġranet kollha fejn is-soċjeta' intimata twaqqfet milli tkompli bix-xogħolijiet meta l-Perit Farrugia irċieva l-ittra mill-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar fis-27 ta' Settembru 2007, sa meta skada t-terminu tal-kuntratt fil-31 ta' Diċembru 2007.

108. Il-Qorti ikkunsidrat il-fatti kollha tal-każ u tirrileva li, abbażi tar-riżultanzi kollha, hija tal-fehma, li l-ebda penali ma huma dovuti mis-soċjeta' intimata. Di fatti, a tenur tal-artikolu 1120(1) suċitat, huwa speċifikatament indikat, li

> *"Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.".*

109. Jirriżulta ċar, fil-każ odjern, illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni prinċipali seħħet għaliex, kif diġa' ribadit aktar 'il fuq, is-soċjeta' intimata ġiet imwaqqfa mix-xogħolijiet mill-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar. Is-soċjeta' intimata ma waqfitx mill-esekuzzjoni tal-obligazzjoni prinċipali minn jeddha, tant huwa hekk, li sena wara li ħareġ il-permess, u dan wara li ġew sottomessi mill-ġdid il-pjanti mill-Perit Farrugia, is-soċjeta' intimata reġgħet kienet kompliet tesegwixxi xi xogħolijiet.

110. Għalhekk, ikkunsidrati dawn il-fatti u ċirkostanzi, din il-Qorti issib li l-ebda penali ma huma dovuti.

111. Għal dak li jirrigwarda danni reklamati da parti tar-rikorrenti, diġa ġie ritenut, li s-soċjeta' intimata ma naqsitx mill-obbligi kuntrattwali tagħha u ma kisritx l-obbligi elenkati fil-kuntratt ta' appalt, a fol 137.

112. Għaldaqstant, is-soċjeta' intimata m'għandhiex titqies responsabbli għal danni jew penali naxxenti mill-obbligi kuntrattwali, u dan a tenur tal-Artikolu 1125 tal-Kodiċi

Ċivili. Apparti minn hekk, kwalunkwe talbiet u pretensjonijiet da parti tar-rikorrenti għal *damnum emergens* u *lucrum cessans* mhumiex ippruvati, b'hekk, huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Finalizzar tax-Xogħolijiet

113. Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti, fit-talbiet tagħhom, talbu <u>kemm</u> għall-ħlas ta' penali u danni, <u>kif ukoll</u> għat-**tkomplija u finalizzar tax-xogħol**.

114. Jibda biex jingħad, li kif tajjeb sottomess mis-soċjeta' intimata, a tenur tal-artikolu 1120(3) tal-Kodiċi Ċivili, ma jistax jintalab il-ħaġa prinċipali u l-penali <u>fl-istess ħin</u> – dana tgħidu l-Liġi. Ir-rikorrenti ma aderixxewx ruħhom ma' dan l-artikolu tal-liġi, u flok ipproċedew sabiex jagħmlu varji talbiet separati lkoll flimkien, fejn talbu kemm għall-ħlas tal-penali kif ukoll, fl-istess nifs, għall-iffinalizzar u t-tkomplija tax-xogħolijiet.

115. Għalhekk, ċertament, it-tielet talba għall-**finalizzar tax-xogħolijiet** ma tistax tiġi kkunsidrata ulterjorment minn dina l-Qorti la darba ġia kkunsidrat il-kwistjoni tal-penali.

<u>KONTRO TALBA</u>

116. Ikkunsdrat it-talba prinċipali, l-Qorti ser issa tgħaddi biex tikkunsidra dak mitlub fil-kontro-talba tas-soċjeta' intimata.

117. Jirriżulta illi, fil-kontro-talba, is-soċjeta rikonvenzjonanti qed titlob għall-ħlas ta' l-ammont ta' €163,732.61, rappreżentanti l-prezz ta' l-appalt esegwit minnha iżda qatt imħallas. Madanakollu, fis-sottomissjonijiet, is-soċjeta' rikonvenzjonanti ikkorreġiet ruħha u ssottomettiet li l-ammont li qed tirreklama għall-prezz tax-xogħolijiet esegwiti kien attwalment jammonta għal <u>mija, tmienja u tletin elf, ħames mija u ħamsin ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€138,550.52)</u>.

118. Il-Qorti tirrileva illi dan l-ammont jirrifletti, dak indikat fl-istima tal-Perit Johann Farrugia, li għamel lista tax-xogħolijet li saru li kemm kienu jiswew - Dok JF6 a fol 172 tal-proċess.

119. Ma ghandu jkun hemm ebda dubji, mill-provi fl-atti tal-każ, li s-soċjeta' intimata għamlet varji xogħolijiet, tant li l-iżvilupp jidher sat-tieni sular. Joseph Cassar, in rappreżentanza tas-soċjeta Kwik Mix Limited, stqarr u nforma li huwa kien ħallas lis-sub-appaltaturi, li assistew fl-iżvilupp.

120. Jirriżulta wkoll illi, skond il-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005, a fol 7, kien hemm qbil li r-rikorrenti kellhom jitrasferixxu appartament u garaxx li kellu jiġi mibni u żviluppat, kif hemmhekk indikat fil-kuntratt, u dan kellu jammonta għal LM12,500 ekwivalenti għal €29,117.17.

121. Minn imkien mill-provi ma jidher li dan it-trasferiment ta' bini attwalment sar u li ingħadda lis-soċjeta' rikonvenzjonanti, kif fil-fatt ġie pattwit.

122. Għalhekk, din il-Qorti tikkunsidra li dan l-ammont ta' €29,117.17 għadu dovut.

123. Apparti minn hekk, abbażi ta' l-istima tal-Perit Farrugia li tinsab a fol 172 tal-proċess, din il-Qorti tqis li r-rikorrenti għandhom iħallsu wkoll l-ammont ta' €138,550.52, u dan in rappreżentanza tax-xogħolijiet diġa esegwiti fuq il-binja tar-rikorrenti, liema żvilupp laħaq sar mis-soċjeta' Kwik Mix Limited u qatt ma tħallset tiegħu.

124. Il-Qorti tosserva illi, mill-provi prodotti, ma nġiebux provi sabiex jiġi ddikjarat li r-rikorrenti rikonvenzjonati kisru l-obbligi tal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 2005 jew li kisru l-obbligi tal-ftehim ta' appalt, u dan kif mitlub tramite r-raba' talba tal-kontro-talba.

125. Li ħareg ċar mill-provi huwa li ż-żewġ ammonti hawn fuq imsemmija, ossija €29,117.17 u €138,550.52, huma dovuti, u dana abbażi tar-riżultanzi fattwali u tal-provi miġjuba.

126. Għalhekk, ladarba mhuwiex jiġi dikjarat li kien hemm ksur tal-kuntratt tal-akkwist tas-27 ta Ottubru 20015, u lanqas tal-kuntratt ta' akkwist u dan għar-raġunijiet diġa' spjegati, m'hemmx lok li jiġu kkunsidrati il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet rikonvenzjonali għad-danni.

127. Inoltre`, il-Qorti mhijiex ser tidhol fil-kwistjoni li l-appartament u l-garaxx ma ġewx mibnija skont il-qisien u l-'layout' miftiehem fil-pjanti maqbula bejn il-partijiet.

128. Għalhekk, il-Qorti tqis illi, għal dak li jirrigwarda t-talba rikonvenzjonali, ser tintlaqa' l-ewwel talba filwaqt illi t-tieni talba ser tintlaqa' limitatament għall-ammont ta' €138,550.52. Dwar it-talbiet l-oħra rikonvenzjonali, la darba dawna ma ġewx ippruvati, ser jiġu miċħuda.

Konklużjonijiet

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha u l-provi kollha prodotti ppreżentati quddiemha;

Wara li rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tas-soċjeta' intimata;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Dwar it-talba tar-rikorrenti:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tas-soċjeta' intimata, u għalhekk;

Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti għar-raġunijiet spjegati.

Dwar it-talba rikonvenzjonali tas-soċjeta' intimata:

Tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali u;

Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenzjonati għad baqgħalhom iħallsu bilanċ tal-prezz ta' disa' u għoxrin elf, mija u sbatax-il elf Ewro u sbatax-il ċenteżmu (€29,117.17) ġia tnax-il elf u ħames mitt Liri Maltin (LM12,500) a tenur tal-kuntratt datat 27 ta' Ottubru 2005 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion.

Tilqa' limitatament t-Tieni Talba u;

Tiddikjara li r-rikorrenti rikonvenzjonati għandhom iħallsu lis-soċjeta' intimata l-prezz ta' appalt segwit u mogħti mis-soċjeta' intimata rikonvenzjonta, u dan fl-ammont ta' mija, tmienja u tletin elf, ħames mija u ħamsin Ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€138,550.52), kif stmat mill-Perit Johann Farrugia.

Tiċħad ir-rimanenti talbiet rikonvenzjonali.

Tikkundanna lir-rikorrenti Cefai Estates Limited u Lorna Vassallo in solidum bejniethom iħallsu lis-soċjeta' rikorrenti Kwik Mix Limited is-somma komplessiva ta' **mija u sebgħa u sittin elf, sitt mija u sebgħa u sittin Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€167,667.69)**, rappreżentanti t-total taż-żewġ ammonti ta' flus, fuq imsemmija.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandha tkun a kariku tar-rikorrenti Cefai Estates Limited u Lorna Vassallo in solidum bejniethom.

Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur