QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

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

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Tmienja (8) ta’ Novembru 2022

Rikors Numru 1016/2016 FDP

Fl-ismijiet

Bella Luna Company Limited (C13280)

Vs

J&C Properties Limited (C29114)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 7 ta’ Novembru 2016, li permezz tiegħu is-soċjeta’ rikorrenti Bella Luna Limited talbet is-segwenti:

    1. *Illi s-soċjeta’ intimata kienet is-sid tal-fond jismu 'Penang, The Chinese Restaurant', bin- numri 96, 97 u 98, kif ukoll tal-fond bin-numru 95, iż-żewġ fondi t-tnejn jinsabu fi Triq Borg Olivier, San Ġiljan;*

    2. *Is-soċjeta’ rikorrenti kienet tgawdi mingħand is-soċjeta’ intimata, konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond bin-numri 96, 97 u 98 imsemmi hawn fuq, għall-perjodu li kien ser jagħlaq fis-26 ta' Ġunju tas-sena 2027, u dana bis-saħħa ta' att pubblikat minn Nutar Dottor Edwin Pantalleresco fis-27 ta' Lulju, 1928;*

    3. *Is-soċjeta’ rikorrenti kienet tgawdi wkoll kirja mingħand is-soċjeta’ intimata ta' parti mili-fond bin-numru 95, ukoll propjeta' tas-soċjeta’ intimata;*

    4. *Illi permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace ta' 1-10 ta' Diċembru, 2007 (kopja tiegħu hawn annessa u*

mmarkata 'JZ1') bejn is-soċjetajiet kontendenti, l-istess soċjetajiet ftehmu:

(a) li jxolju u jitterminaw għal finijiet u effetti kollha fil-liġi l-konċessjoni enfitewtika temporanja għal disgħa u disgħin (99) sena magħmula b'att pubblikat minn Nutar Dottor Edwin Pantalleresco fis-27 ta' Lulju, 1928 għaż-żmien li kien fadal u li kien jagħlaq fis-26 ta' Ġunju, 2027 relattivament għall-fondi bin-numri 96, 97 u 98, fi Triq Gorg Borg Olivier, San Ġiljan, li kienet tgawdi s-soċjeta' rikorrenti mingħand is-soċjeta' intimata;

(b) li jxolju u jitterminaw il-lokazzjoni ta' parti mill-fond bin-numru 95 li kien mikri lis-soċjeta' rikorrenti, liema fond kien qiegħed jiġi irritornat liberu u frank u bil-pusses battal, mis-soċjeta' rikorrenti lis-soċjeta' intimata;

5. *Illi bix-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtiku temporanja u tal-lokazzjoni msemmijin hawn fuq, is-soċjeta' intimata riedet twaqqa' u terġa' tiżviluppa l-art li fuqha kienu mibnija l-istess fondi u fil-fatt fiż-żmien li sar l-att pubbliku ta' 1-10 ta' Diċembru, 2007, kien diġa' tinħareġ permess ta' żvilupp mill-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Iżvilupp bin-numru 703/07 (kopja tiegħu anness ma' l-att pubbliku msemmi hawn fuq, u mmarkata Dokument 'C') għad-demolizzjoni tal-bini li kien jeżisti dakinhar u għall- kostruzzjoni ta' blokk ta' seba' sulari konsistenti f'sitt appartamenti, penthouse, ħanut, restaurant, intermediate floor u basement, għal-liema xogħolijiet is-soċjeta' rikorrenti tat il-kunsens tagħha permezz ta' l-istess att pubbliku;*

6. *Illi permezz ta' l-istess att pubbliku, is-soċjeta' intimata obbligat ruħha versu s-soċjeta' rikorrenti:*

   (a) li wara li twaqqa' l-bini kollu fuq imsemmi, terġa' tibni għas-spejjeż tagħha restaurant minflok dak eżistenti fiż-żmien ta' l-att pubbliku in kwistjoni, u ċioe' 'Penang, The Chinese Restaurant', skond il-pjanti annessi ma' l-istess l-att u mmarkati bħala dokument 'A' u dokument 'B', liema żvilupp jinkludi basement u intermediate floor li jidhru fid-dokument 'A';

   (b) li tikkonċedi lis-soċjeta' rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' ħamsa u tletin (35) sena li jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar tas-sena 2008, porzjoni art fejn kien jinstab il-'Penang The Chinese Restaurant', tal-kejl dina l-arja fil-pjan terran ta' circa tnejn u sebgħin metri kwadri (72mk), fil-livell tal-basement tal-kejl ta' ċirka tmienja u sittin metri kwadri (68mk), u fil-livell intermediate floor tal-kejl ta' ċirka wieħed u ħamsin metri kwadri (51mk) kif murija fuq il-pjanta annessa ma' l-istess att u mmarkata bħala dokument 'B', versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' ħamest elef, disa' mija wieħed u ħamsin ewro u ħamsa u ħamsin ċenteżmi (€5951.55) fis-sena, ekwivalenti għal sittax-il ewro u tletin ċenteżmi (€16.30), għal kull ġurnata għall-ewwel perjodu ta' għaxar (10)

snin; tnax il-elf, seba' mija tlieta u ħamsin ewro u tnejn u tletin ċenteżmi (€12753.32.), fis-sena, ekwivalenti għal erbgħa u tletin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmi (€34.94), għal kull ġurnata għat-tieni perjodu ta' għaxar (10) snin; ħamsa u għoxrin elf ħames mija u sitt ewro u erbgħa u sittin ċenteżmi (€25,506.64), fis-sena ekwivalenti għal disgħa u sittin ewro u tmienja u tmenin ċenteżmi (€69.88), għal kull ġurnata għall-aħħar ħmistax (15)-il sena, pagabbli kull tlett (3) xhur u bil-quddiem, bl-ewwel ċens jitħallas meta r-rekwiżiti kollha ta' klawsola 6 u 9.1 mill-att pubbliku in kwistjoni jkunu ġew sodisfatti u meta s-soċjeta' rikorrenti tingħata ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni u dan fuq ċertifikat tal-Perit tas-soċjeta' intimata;

(c) li x-xogħol kollu ta' twaqqiegħ u ta' żvilupp isir mis-soċjeta' intimata skond is-sengħa u l-arti u l-fond mibni skond ir-rekwiżiti neċessarji mill-awtoritajiet konċernati u dan sabiex is-soċjeta'

(d) rikorrenti tkun tista' tottjeni l-liċenzji neċessarji kif stipulati fi klawsola 4 (viii) mill-att pubbliku in kwistjoni. Inoltre, ix-xogħol kellu jsir taħt is-superviżjoni tal-Perit Paul Camilleri jew il-perit responsabbli għax-xogħol fi kwalsiasi żmien.

(e) li l-finishing tar-restaurant isir għas-spejjeż tas-soċjeta' intimata u kellu jikkonsisti kif spjegat fl-att pubbliku in kwistjoni, inkluż kwalunkwe rekwiżit ieħor neċessarju sabiex jinħarġu favur is-soċjeta' rikorrenti l-liċenzji rikjesti skond kif stabbilit fi klawsola sitta (6) mill-istess att pubbliku;

7. Illi permezz ta' l-istess att pubbliku, is-soċjeta' intimata obbligat ruħha versu s-soċjeta' rikorrenti:

(a) li x-xogħol ta' bini u finishing fuq imsemmi jitlesta saż-żmien mitejn (200) ġurnata mid-data li fiha beda ix-xogħol tat-tħaffir fuq is-sit jew kwalunkwe estenzjoni taż-żmien li jkun meħtieġ minħabba force majeur jew kwalunkwe dewmien, impediment jew prevenzjoni da parti tas-soċjeta' rikorrenti;

(b) li tibda t-tħaffir sa mhux aktar tard mill-21 ta' Jannar tas-sena 2008;

(c) li l-blokk kollu minn barra, ossija l-faċċati tiegħu, ikunu lesti fi żmien 500 ġurnata mid-data li fiha jkun beda x-xogħol ta' tħaffir fuq is-sit jew kwalunkwe estensjoni ta' żmien li jkun meħtieġ minħabba force majeure jew kwalunkwe dewmien, impediment jew prevenzjoni da parti tas-soċjeta' rikorrenti, liema raġunijiet ikunu tali li ġustament jintitolaw lis-soċjeta' intimata estensjoni taż-żmien;

(d) Illi fil-każ illi s-soċjeta' intimata ma tosservax xi wieħed mit-termini surreferiti, tkun obbligata li tħallas lis-soċjeta' rikorrenti penali għad-dewmien biss ta' mitejn tnejn u tletin ewro u erbgħa u disgħin

ċenteżmu (€232,94), għal kull gurnata ta' dewmien fir-rigward ta' kull terminu. Din il-penali kellha tibqa tiddekorri, (a) f' każ li l-fond ma jinbeniex skond ir-rekwiżiti ta' klawżola 6 jew/u ma jkunx inbena il-fond fi żmien pattwit skond klawsola 9.1, sakemm dawn iż- żewġ rekwiżiti jiġu sodisfatti (b) f' każ li l-blokk ma jinbeniex fiż-żmien pattwit skond il-klawsola 9.2, sakemm il-blokk kollu jinbena.

8. *Illi s-soċjeta' intimata kienet inadempjenti fit-termini marbuta max-xogħolijiet illi kellha twettaq, u għalhekk inkorriet favur is-soċjeta' rikorrenti il-penalitajiet għad-dewmien biss skond l-att pubbliku in kwistjoni, u dana unikament tort ta' 1-istess soċjeta' intimata, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tar-rikors ġuramentat odjern;*

9. *Illi s-soċjeta' intimata ġiet interpellata sabiex tersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tal-penalitajiet dovuti minnha kif ingħad, anke permezz ta' ittra uffiċjali tas-16 ta' Ottubru, 2013, iżda hija baqgħet inadempjenti;*

10. *Illi għalhekk kellu jsir dan ir-rikors ġuramentat.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tgħid is-soċjeta' intimata għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna:

1. *Tiddikjara llli s-soċjeta' intimata kienet inadempjenti fit-termini marbuta max- xogħolijiet illi kellha twettaq skond l-att pubbliku ta' 1-10 ta' Diċembru, 2007;*

2. *Konsegwentement tiddikjara illi is-soċjeta' intimata inkorriet favur is-soċjeta' rikorrenti il-penalitajiet a tenur ta' l-imsemmi att pubbliku*

3. *Tillikwida l-penalitajiet hekk inkorsi mis-soċjeta' intimata favur is-soċjeta' rikorrenti;*

4. *Tikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas lis-soċjeta' rikorrenti l-penalitajiet hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-16 ta' Ottubru, 2013 u bl-imgħax kummerċjali sad-data tal-pagament tal-penalitajiet kollha, kontra s-soċjeta' intimata li r-rappreżentanti legali tagħha huma minn issa nġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fit-18 ta' Novembru 2016 is-soċjeta' intimata J&C Properties Limited irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

Provi:

3. Rat l-affidavit ta' **John Zammit** ippreżentat fis-26 ta' April 2017 (fol 58).

4. Rat ix-xhieda ta' l-**Ispettur Matthew Spagnol** datata 26 ta' April 2017 (fol 129).

5. Rat ix-xhieda ta' **Twanny Dalli** datata 26 ta' April 2017 (fol 134).

6. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Dr. Remigio Zammit Pace** datata 26 ta' April 2017 (fol 137).

7. Rat ix-xhieda ta' **Dr. Simon Schembri** datata 14 ta' Ġunju 2017 (fol 160).

8. Rat ix-xhieda ta' **Paul Cuschieri** datata 14 ta' Ġunju 2017 (fol 162).

9. Rat ix-xhieda ta' **David Saliba** in rappreżentanza tal-Awtorita` tas-Saħħa u s-Sigurta' fuq il-post tax-xogħol datata 14 ta' Ġunju 2017 (fol 164).

10. Rat ix-xhieda tal-**Perit Paul Camilleri** datata 2 ta' Novembru 2017 (fol 191).

11. Rat ix-xhieda ta' **Carl Vassallo** datata 15 ta' Frar 2018 (fol 204).

12. Rat ix-xhieda tal-**Perit Patrick Spiteri Fiteni** datata 20 ta' Ġunju 2018 (fol 229).

13. Rat l-affidavit ta' **Helen Camilleri** ippreżentata fl-20 ta' Ġunju 2018. (fol 233).

14. Rat ix-xhieda tal-**Perit Paul Camilleri** datata 29 ta' Novembru 2018 (fol 242).

15. Semgħet ix-xhieda ta' John Zammit in kontro-eżami datata 21 ta' Jannar 2020 (fol 250).

16. Rat in-nota tas-soċjeta' rikorrenti ippreżentata fl-20 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha qed teżebixxi kopja tal-liċenzja għas-snin mis-sena 2005 sas-sena 2010.

17. Semgħet ix-xhieda ta' Helen Camilleri in kontro-eżami datata 20 ta' Ottubru 2020 (fol 292).

18. Semgħet ix-xhieda ta' **Dr. Michael Camilleri** in rappreżentanza tal-M.T.A. datata 16 ta' Diċembru 2020 (fol 330).

19. Semgħet ix-xhieda ta' **Reuben Bonnici** in rappreżentanza tal-ARMS datata 2 ta' Marzu 2021 (fol 340).

20. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Reuben Bonnici riprodott datata 5 ta' Mejju 2021 (fol 384).

21. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Dr. Michael Camilleri riprodott in rappreżentanza tal-M.T.A. datata 13 ta' Lulju 2021 (fol 406).

22. Rat li fl-24 ta' Frar 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali wara li ingħalqu l-provi.

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Bella Luna Compnay Limited ippreżentata fil-11 ta' Mejju 2022 (fol 415).

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata J & C Properties Limited (fol 434).

25. Rat illi fit-12 ta' Lulju 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

26. Jirriżulta li s-soċjeta' intimata J&C Properties Limited hija s-sid tal-fond numru 95 u l-fondi 96, 97 u 98, Triq Borg Olivier San Ġiljan.

27. Jirriżulta li l-fond numru 95 kien mikri lis-soċjeta' rikorrenti Bella Luna Co Ltd filwaqt illi l-fondi 96, 97 u 98 kienu mogħtija lill-istess soċjeta' rikorrenti b'konċessjoni enfitewtika temporanja b'kuntratt tas-27 ta' Lulju 1928, liema konċessjoni enfitewtika kienet ser tagħlaq f'Ġunju 2027.

28. Jirriżulta, sussegwentement li b'kuntratt pubbliku datat 10 ta' Diċembru 2007, Dok JC1 fol 15, il-partijiet qablu li rigward il-fond numru 95, tiġi tterminata il-lokazzjoni u fir-rigward tal-fondi numri 96, 97 u 98, tiġi xolta l-konċessjoni enfitewtika temporanja.

29. Jirriżulta li fl-imsemmi ftehim, ġie maqbul li wara li s-soċjeta' intimata twaqqa' l-bini u terġa' tibni l-blokk bil-permessi neċessarji maħruġa mill-MEPA, malli jitlestew dawn ix-xogħolijiet terġa' tingħata enfitewsi temporanja ta' tlieta u ħamsin (35) sena lis-soċjeta' rikorrenti mill-1 ta' Jannar 2008, u dan rigward il-porzjon art fejn kien jinsab Penang Chinese restaurant, operat is-soċjeta' rikorrenti, tal-qies ta' 75 metri kwadri fil-pjan terran u 68 metri kwadri fl-intermediate level.

30. Jirriżulta li x-xogħol kollu ta' twaqqiegħ u żvilupp kellu jsir mis-soċjeta' intimata u s-soċjeta' intimata obbligat ruħha li tlesti x-xogħol fi żmien mitejn (200) jum mid-data li fiha jibda x-xogħol ta' tħaffir fuq is-sit, liema tħaffir kellu jibda mhux aktar tard mill-21 ta' Jannar 2008.

31. Jirriżulta li ġie stipulat ukoll li jekk is-soċjeta' intimata ma tosservax it-terminu indikat fil-kuntratt kellha tħallas penali għad-dewmien lis-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' €232.94 għal kull jum ta' dewmien.

32. Jirriżulta illi soċjeta' rikorrenti għaddiet iċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni lis-soċjeta' intimata sabiex tibda bix-xogħolijiet fis-16 ta' Diċembru 2007.

33. Sussegwentment, fil-15 ta' Jannar 2008, permezz ta' ittra uffiċjali s-soċjeta' intimata ilmentat mas-soċjeta' rikorrenti illi kien ser ikun hemm dewmien fix-xogħolijiet għaliex is-soċjeta' rikorrenti Bella Luna Limited kienet damet biex tħallas kontijiet pendenti mill-Enemalta u interpellata sabiex jersqu għal ftehim biex it-termini ta' 200 ġurnata tibda tgħodd mill-21 ta' Frar 2008 (fol 29-30).

34. Jirriżulta illi x-xogħolijiet bdew fit-22 ta' Jannar 2008 iżda, l-għada, seħħ inċident fejn waqa parti mill-ħanut u weġġgħu tlett ħaddiema fuq is-sit in kwistjoni fejn kienu qed isiru x-xogħolijiet. L-għada, l-OHSA ordnat li seta' jsir biss xogħol rimedjali sakemm issir risk assessment fuq il-post tal-inċident.

35. Jirriżulta wkoll li, waqt ix-xogħolijiet ta' tħaffir beda ġej ilma mill-irdum ta' wara l-bini u, sussegwentement, inxtrat mis-soċjeta' intimata porzjon art biswit l-istess sit ta' żvilupp, li wassal sabiex inbidlet il-konfigurazzjoni tal-fond u għalhekk kellhom jiġu emendati l-permessi tal-MEPA.

36. Jirriżulta illi fit-22 ta' Jannar 2009, saret skrittura privata bejn il-partijiet (fol 45), fejn ġie miftiehem li s-soċjeta' rikorrenti kienet ser terġa' tibda topera l-ħanut mit-22 ta' April 2009 u f'każ li s-soċjeta' rikorrenti tiġi kkundannata tħallas xi penali minħabba fil-ħtieġa ta' permessi mhux maħruġa, s-soċjeta' intimata kellha tagħmel tajjeb hi. Il-partijiet ftehmu wkoll illi l-penalitajiet għal nuqqas ta' ħlas ta' ċens ma kellhomx jiskattaw f'każ li l-permess eżistenti tas-soċjeta' rikorrenti jintilef.

Ikkunsidrat

37. Jirriżulta, mill-premessi, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jitolbu li jiġi dikjarat li is-soċjeta' intimata kisret il-ftehim bejn il-partijiet, b'hekk għandha tħallas il-penali, kif pattwit fl-istess ftehim bejn il-kontendenti, dan wara li allegatament, kienet inadempjenti fit-terminu tax-xogħolijiet li kellha twettaq skont l-att pubbliku ta' l-10 ta' Diċembru 2007, Dok JC1 fol 15.

38. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata irrespinġiet il-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi eċċepiet li:

   a. it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

   b. Ġie sostnut ukoll li l-fond tlesta ai termini ta' klawsola 9(1) tal-imsemmi kuntratt u l-klawsola 9(3) tal-kuntratt tistipula li l-penali kellhom jiddekorru biss għad-dewmien.

   c. Ġie sostnut ukoll li l-Artikolu 1120(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi li l-krediur ma jistax jaġixxi għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali u għall-ħlas ta' penali.

   d. Ġie eċċepit ukoll, li s-soċjeta' intimata ma setgħetx tibda x-xogħolijiet ta' tħaffir għaliex is-soċjeta' rikorrenti damet biex ħallset id-debiti dovuti lill-Enemalta. 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, u għalhekk beda t-tħaffir aktar tard mid-data li suppost beda t-tħaffir ossija fil-21 ta' Jannar 2008, fil-fatt, ix-xogħol ta' tħaffir beda immedjatament wara li tħallas il-kont lill-Enemalta.

   e. Ġie eċċepit ukoll, li l-pjanti ġew mibdula b'vantaġġ għas-soċjeta' rikorrenti, u dan sar wara li kien hemm inondazzjoni ta' ilma wara li sar it-tħaffir u s-soċjeta' intimata kellha tixtri proprjeta` oħra.

   f. Ġie sostnut, li sussegwentement, saret skrittura bejn il-partijiet eżebita Dok JC4, li titkellem dwar iċ-ċens temporanju li kellu jibda jitħallas fit-22 ta' April 2009.

   g. Ġie sostnut ukoll, li l-fond kien għadu mhux munit bil-permessi li kellhom jinġiebu mill-istess soċjetà rikorrenti, u skont l-iskrittura Dok JC 4, il-penali fil-kuntratt oriġinali Dok JC1 ma jibdewx jiddekorru jekk il-permess il-ġdid ikun għadu pendenti.

h. Ġie għalhekk sostnut mis-soċjeta' intimata li ma tistax tinstab ħatja ta' penali meta s-soċjeta' rikorrenti tkun għadha qed tiġġestixxi l-fond mingħajr permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar u tal-Malta Tourism Authority.

i. Ġie eċċepit ukoll li l-fond ġie mgħoddi shell f'idejn is-soċjeta' rikorrenti u arredawh spejjeż tagħhom.

j. Ġie, għalhekk, sostnut mill-ġdid, li m'għandu jkun hemm ebda ħlas ta' penali. Di piu`, ingħad, li s-soċjeta' rikorrenti kienet talbet u ġiet provduta b'sub meter liema kumpens ta' dan l-użu ta' dawl u ilma għad ma tħallasx lis-soċjeta' intimata.

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

39. Jirriżulta kemm fil-provi u fis-sottomissjonijiet, li l-pretensjonijiet tas-soċjeta' rikorrenti huma ippernjata biss fuq il-penalitajiet, u dan abbażi ta' dak li ġie stipulat fil-kuntratt pubbliku oriġinali ffirmat bejn il-partijiet, ossija dak tal-10 ta' Diċembru 2007, Dok JC1, fejn ġie miftiehem li jekk ix-xogħol ta' twaqqiegħ u ta' żvilupp tal-bini ma jitlestiex fil-ħin indikat fl-istess kuntratt, is-soċjeta' intimata tinkorri l-penaltajiet hemmhekk indikati.

40. F'dan il-kuntest, tajjeb jingħad li s-soċjeta' rikorrenti qed issostni li s-soċjeta' intimata kienet inadempjenti fl-obbligi tagħha fl-iżvilupp tal-blokka in kwistjoni.

41. Il-fatti tal-każ kif emerġew huma s-segwenti: Helen Camilleri, f'isem is-soċjeta' intimata, kienet talbet lis-soċjeta' rikorrenti sabiex iċċedi l-enfitewsi u l-kirja fuq il-fondi 95, 96, 97, u 98 sabiex is-soċjeta' intimata twaqqa' il-binja u terġa' tibniha mill-ġdid. Is-soċjeta' intimata kienet sussegwentement ser terġa' tikkonċedi emfitewżi lis-soċjeta' rikorrenti għall-ħanut. Għal dan il-għan sar il-kuntratt pubbliku datat 10 ta' Diċembru 2017, bil-kalwsoli hemmhekk indikati.

42. Jirriżulta li t-tħaffir kellu jibda fil-21 ta' Jannar 2008, iżda beda aktar tard preċiżament fid-29 ta' Frar 2008, u dan minħabba f'inċident li seħħ hekk kif bdew ix-xogħolijiet.

43. Il-Qorti tirrileva illi huwa imperattiv li ssir referenza għall-klawsola 9 fil-kuntratt pubbliku, datat 10 ta' Diċembru 2007. Il-kalwsola 9 tipprovdi hekk:

> *9.1 "Ix-xogħol ta' bini u finsishing fuq imsemmi għandu jitlesta sa żmien mitejn (200) ġurnata mid-data li fiha beda x-xogħol ta' tħaffir fuq is-site jew kwalunkwe estensjoni ta' żmien li jkun meħtieġ minħabba:*
>
> *a) force majeure*
>
> *b) Kwalunkwe dewmien, impediment jew prevenzjoni da parti tat-Tieni Parti;*
>
> *Illi inoltre` t-Tieni Parti ikollha dritt li meta jitlesta l-blokk kollu kif stabbilit fi klawsola 9.2 tistalla żewġ outdoor units tal-airconditioners kif ukoll li jistalla tank tal-ilma ta' mhux iżjed minn ħames mitt litru (500L),*

u ta' communal aerial u satellite dish antenna installation f'dik il-parti tal-bejt indikata mill-ewwel Parti, u bid-dritt ta' aċċess għall-istess għal skopijiet ta' riparazzjoni u manutenzjoni ta' l-oġġetti imsemmija.

L-ewwel parti jobbliga ruħu li tibda t-tħaffir sa mhux aktar tard mill-wieħed u għoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u tmienja (21.1.2008).

9.2 Il-blokk kollu ossija l-faċċati tiegħu, għandhom ikunu lesti fi żmien ħames mitt ġurnata mid-data li fiha ikun beda x-xogħol ta' tħaffir fuq is-sit jew kwalunkwe estensjoni ta' żmien li ikun meħtieġ minħabba

a) force majeur

b) kwalunkwe dewmien, impediment jew prevenzjoni da parti tat-tieni; liema raġunijiet ikunu tali li ġustament jintitolaw lill-ewwel Parti estensjoni taż-żmien.

9.3 Illi fil-każ li l-ewwel Parti ma tosservax xi wieħed mit-termini fuq stabbilit, l-ewwel Parti tkun obbligata tħallas lit-Tieni Parti Penali għad-dewmien biss ta' mija Liri Maltin (LM100), ekwivalenti mitejn tnejn u tletin ewro u erbgħa u disgħin ċenteżmi (€232,94) għal kull ġurnata ta' dewmien fir-rigward ta' kull terminu. Din il-penali tibqa' tiddekorri a) f'każ li l-fond ma jinbeniex skont irrekwiżiti ta' klawsola 6 jew/u ma jkunx inbena l-fond fi żmien pattwit skont klawsola 9.1, sakemm dawn iż-żewġ rekwiżiti jiġu sodisfatti (b) f'każ li l-blokka ma tinbeniex fi żmien pattwit skont il-kalwsola 9.2, sakemm il-blokka kollha tinbena.

44. Relevanti wkoll hija l-klawsola 6 tal-kuntratt data 10 ta' Diċembru 2017, li tgħid hekk:

"Ix-xogħol kollu ta' twaqqiegħ u ta' żvilupp għandu jsir mill-Ewwel Parti skont is-sengħa u l-arti u mibni skont ir-rekwiżiti neċessarji mill-Awtoritajiet konċernati u dan sabiex it-tieni parti tkun tista' tottjeni l-liċenzji neċessarji kif stipulati fil-klawsola 4(viii). Ix-xogħol kollu għandu jsir taħt is-superviżjoni tal-perit Paul Camilleri jew il-perit responsabbli għax-xogħol fi kwalsiasi żmien."

45. Il-Qorti tosserva illi ladarba l-ilmenti prinċipali fit-talbiet tar-rikors promotur jirrigwardaw ksur ta' obbligazzjonijiet f'kuntratt, huwa utili li jiġi wkoll 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."

46. Ikun issa opportun li l-Qorti titratta l-eċċezzjonijiet sollevati.

47. L-**ewwel** u **tieni** eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata kienu jgħidu li m'huma dovuti ebda penali u li l-fond in kwistjoni tlesta ai termini tal-artikolu 9(1) tal-kuntratt billi l-fond inbena fiż-żmien pattwit. Dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu kkunsidrati flimkien.

48. Jibda biex jingħad, li mill-kuntratt pubbliku iffirmat bejn il-partijiet, ma hemmx kontestazzjoni li t-tħaffir kellu jibda mhux aktar tard mill-21 ta' Jannar 2008. Madanakollu, jirriżulta li t-tħaffir beda fid-29 ta' Frar 2008, u dan konsegwenza ta' inċident fejn weġġgħu ħaddiema meta sfronda s-saqaf tal-fond sovrastanti. Sussegwentement, jidher illi kien hemm perkolazzjoni ta' ilma fil-bini li wasslu wkoll għal dewmien fix-xogħolijiet, b'mod li f'Lulju u f'Settembru 2008, jidher li l-post kien għadu fi stat shell, u x-xogħol tal-bini u finishing tlesta fit-22 ta' April 2009. Dan evidentement imur oltre` il-perjodu u t-terminu stipulat fil-kuntratt ta' akkwist.

49. Għaldaqstant, l-argument eċċepit fit-tieni eċċezzjoni li l-fond inbena fiż-żmien pattwit, għalhekk ma jistax jiġi aċċettat.

50. Jirriżulta illi fit-**tielet** u **raba'** eċċezzjoni, s-soċjeta' intimata tikkontendi li skont klawsola 9(3) il-penali kellhom jiddekorru mhux biss għad-dewmien iżda wkoll f'każ li ma jinbeniex skont ir-rekwiżiti fil-klawsola 6 tal-istess kuntratt, bir-riżultat illi s-soċjeta' rikorrenti ma tistax titlob għall-penali kif ukoll għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt, ossija li l-fond jinbena kif miftiehem.

51. Referibbilment għal tali eċċezzjonijiet, il-Qorti tosserva illi l-klawsola 9.3 tagħmilha ċara illi hija l-penali li għandha tibqa' tiddekorri f'każ illi l-fond ma nbeniex skond ir-rekwiżiti tal-Klawsola 6, u xejn aktar – minn imkien ma jidher illi qiegħda ssir talba sabiex il-fond jinbena skond kif kellu jsir, ladarba johroġ ċar mill-provi illi s-soċjeta' rikorrenti qatt ma kkontestat kif kellu jsir ix-xogħol u x'kellu jsir – li qed tikkontesta huwa d-dewmien.

52. Hawnhekk, issir referenza għall-**artikolu 1120 tal-Kodiċi Ċivili** li jiddisponi:

> *(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-eżekeuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.*
> *(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha ikun 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."*

53. Kif ġia osservat il-Qorti, fil-każ in eżami, dak mitlub jirrigwarda biss il-penalitajiet. Għalhekk, dan l-argument, sollevat fir-raba' eċċezzjoni ma jreġġix propru għaliex it-talbiet jirrigwardaw biss il-penalitajiet, u m'hawnx talba għall-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni. Għalhekk, l-artikolu 1120 tal-Kap 16 mhuwiex applikabbli.

54. Għaldaqstant, tiċħad tali eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata.

55. Il-**ħames** u s-**sitt** u s-**seba'** eċċezzjonijiet huma konnessi, fejn is-soċjeta' intimata tikkontendi illi s-soċjeta' rikorrenti kienet responsabbli għad-dewmien fil-bidu tax-xogħolijiet.

56. Jirriżulta illi s-soċjeta' rikorrenti tikkontendi li ma setgħetx tibda x-xogħolijiet ta' tħaffir għaliex kien għad hemm kontijiet tad-dawl pendenti da parti tas-soċjeta' rikorrenti, b'hekk l-Enemalta ma riditx taqta' l-provvista tad-dawl jekk is-soċjeta' rikorrenti ma tħallasx id-djun tal-kontijiet pendenti.

57. Jirriżulta, madanakollu, fid-dokument eżebit a fol 78 tal-proċess, illi l-meter tad-dawl attwalment tneħħa fil-15 ta' Jannar 2008, ossija dakinhar stess tal-Ittra Uffiċjali.

58. Inoltre` is-soċjeta' intimata stess, fis-sitt eċċezzjoni tagħha affermat il-fatt, li l-meter tad-dawl tneħħa fit-18 ta' Jannar 2008.

59. Għalhekk, ċertament fid-dawl ta' tali provi, responsabbilta' għad-dewmien ma jistax jiġi attribwit lis-soċjeta' rikorrenti, kif donna qed tipprova tagħmel is-soċjeta' intimata.

60. Konsegwetntement, din il-Qorti, qed tirrespinġi l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata.

61. B'referenza għat-**tmien** eċċezzjoni, ġie sostnut li b'kuntratt Dok JC3 fol 32 jirriżulta li l-pjanti ġew mibdula a vantaġġ tal-istess soċjeta' rikorrenti, fejn anke l-fond li kien ingħata b'ċens tkabbar sostanzjalment.

62. Tali eċċezzjoni, madanakollu, ma għandha ebda rilevanza għall-każ odjern, ossija dik ta' dewmien. Jekk is-soċjeta' intimata qiegħda tippretendi kumpens mingħand is-soċjeta' rikorrenti talli ngħatat fond akbar minn dak illi kellha s-soċjeta' rikorrenti oriġinalment, il-kawża odjerna ma hijiex il-forum fejn tali lment u/jew pretensjoni għandu jitressaq.

63. Fid-**disa'** eċċezzjoni, is-soċjeta' intimata irreferiet għall-inondazzjoni li kienet qed tipperkola fil-bini wara li beda t-tħaffir u wara li bdew ix-xogħolijiet, fejn konsegwentment kellha tinxtara propjeta` oħra biswit il-fond sabiex tissolva l-problema tal-inondazzjoni.

64. Jiġi osservat, li s-soċjeta' intimata kompliet telabora dwar dan fis-sottomissjonijiet tagħha, billi sostniet li l-inondazzjoni tal-ilma kienet ta' ostakolu sabiex jitlesta x-xogħol, tant li kellhom isiru negozjati sabiex tinxtara propjeta` oħra sabiex tissolva l-problema. Dan il-fatt jinsab korroborat mill-perit Paul Camilleri fejn fix-xhieda tiegħu tad-29 ta' Novembru 2018, ikkonferma li fit-8 ta' Ottubru 20008 saret l-applikazzjoni għall-permess ieħor mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Il-fatt li beda dieħel l-ilma baħar jinsab ikkonfermat ukoll mill-Perit Patrck Spiteri Fiteni

65. Is-soċjeta' intimata stqarret illi, minħabba f'tali inondazzjoni, kellha tapplika l-klawsola 9.2 tal-kuntratt pubbliku, fejn hemm indikat il-blokk għandu jitlesta fiż-żmien hemmhekk indikat sakemm ma jkunx hemm a) force majeur.

66. Dwar 'force majeur', il-qorti tosserva illi inondazzjoni ta' ilma f'binja faċċata tal-baħar ma għandux neċessarjament jitqies bħala force majeur, kif qed tittenta ssostni is-soċjeta' intimata. F'force majeur, huwa dejjem importanti l-element ta' imprevvidibilita`.

67. Fil-fatt, din il-Qorti ser tagħmel referenza għal dak li ingħad f'dan ir-rigward fil-kawża fl-ismijiet **Steve Baldacchino et vs l-Awtorita` tal-Artijiet** 10/2021 LM deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Jannar 2022. Ġie ribadit is-segwenti:

> *"Għal finijiet ta' forza maġġuri jew każ fortuwitu, irid ikun hemm ċertu kondizzjonijiet li jeżistu simultanjament:*

1. Il-ġrajja trid tkun irresistibbli fis-sens li trid tqiegħed lid-debitur fl-impossibilita` li jwettaq l-obbligazzjoni.
2. Il-ġrajja trid tkun imprevedibbli.
3. Il-ġrajja trid tkun xi ħaġa esterna.
4. Id-debitur ma jridx ikollu ħtija f'dak li jiġri, dan fis-sens li l-ġrajja trid tkun xi ħaġa li wieħed ma setax jevita u assolutament lil hinn mill-kontroll tad-debitur. Fil-kawża fl-ismijiet ***Robert Borg vs Peter Camilleri*** *deċiża mill-Qorti tal-kummerċ fit-30 ta' Jannar 1941 (Vol XXX.iii.168) ġie osservat: "Illi kif huwa ritenut mid-dottrnina u mill-ġurisprudenza biex ikun hemm każ fortuwitu ma huwiex biżżejjed avveniment insolitu, li jkun kawża mill-forzi tan-natura mingħajr il-konkors tal-fatt li l-bniedem, imma huwa wkoll neċessarju illi jkun inevitabbli, ċioe` li ma jistax ikun evitat bl-eżerċizzju tad-diliġenza ta' bonus paterfamilias."*

68. F'dan l-istess każ suċitat kompliet issir referenza għall-kawża **Angelo Falzon vs Michele Zammit per la ditta Zammit e Cachia** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Marzu 1921 (Vol XXIV.i.1105), kienet titratta każ fejn l-attur talab id-danni u l-Qorti osservat hekk:

".....giuridicamente il-caso di forza Maggiore e un evento non dal fatto del debitore, non prevedibile od almeno non evitabile che mette il debitore nell impossibilita` di adempiere l-obbligazione."

Kompliet tgħid:

"……..poiche` finche il debitore non provi che l-esecuzione del contratto sia stata resa impossibbile per forza Maggiore, egli non puo invocare tale forza Maggiore per quantoonerosa e difficile gli sia divenuta siffatta esecuzione, quando si tratta di vendita non da una casa fabbricante ne` da un special piazza produttrice ma da commissionari o rivenditori esteri,"

69. Il-Qorti tosserva li, fil-każ in eżami, il-fatt innifsu li beda dieħel l-ilma baħar u l-perkolazzjoni ta' ilma fil-bini, ċertament ma jistax jitqies bħala *force majeur* għaliex dan seta' jiġi previst u kellu jkun maħsub fil-pjan tal-bini u l-iżvilupp tal-fond. Filwaqt illi huwa minnu li dan kien episodju li ostakola x-xogħol jitwettaq fil-ħin, ladarba ma jistax jitqies li jikkostitwi *force majeur*, skont il-klawsola 9 tal-kuntratt pubbliku in kwistjoni, is-soċjeta' intimata ma tistax tissottometti li għandha tiġi eżentata mill-penalitajiet.

70. Konsegwentement, tiċħad id-disa' eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata.

71. L-**għaxar**, il-**ħdax** u t-**tnax** il-eċċezzjonijiet huma konnessi. Permezz ta' dawn l-eċċezzjonijiet, ġie sostnut, li bi skrittura privata tat-22 ta' Jannar 2009 (fol 45) ġie miftiehem li s-soċjeta' rikorrenti tibda tħallas iċ-ċens annwu u temporanju mit-22 ta' April 2009 filwaqt illi jekk is-soċjeta' rikorrenti titlef il-permess li topera, ma jiskattawx il-penalitajiet.

72. Il-Qorti tosserva illi jidher li s-soċjeta' intimata qiegħda tikkonfondi l-varji penalitajiet ikkontemplati fil-kuntratt pubbliku bejn il-partijiet. Dana qiegħed jingħad, għax il-penalitajiet ikkontemplati fl-iskrittura privata illi abbażi tagħha s-soċjeta' intimata ressqet tali eċċezzjonijiet, tikkontempla unikament il-penalitajiet dovuti mis-soċjeta' rikorrenti f'każ illi ma tħallasx iċ-ċens U MHUX il-penalitajiet relatati max-xogħol illi kellha tagħmel is-soċjeta' intimata.

73. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi, dak eċċepit f'dawn it-tlett eċċezzjonijiet m'għandux mis-sewwa, b'hekk l-għaxar, il-ħdax u t-tnax-il eċċezzjoni qed jiġu respinti.

74. Dwar it-**tlettax**-il eċċezzjoni mressqa mis-soċjeta' intimata, fejn qed jiġi sostnut li is-soċjeta' rikorrenti bdiet topera l-fond mingħajr permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar u tal-Awtorita` tat-Turiżmu, dana ma rriżultax minnu, u mhuwiex bl-ebda mod ippruvat.

75. Konsegwentement, tiċħad ukoll it-tlettax-il eċċezzjoni.

76. Dak eċċepit fl-**erbatax**-il eċċezzjoni, li l-fond ġie mgħoddi lis-soċjeta' rikorrent f'shell form u kellhom jarredawh a spejjeż tagħhom, huwa fatt, li ma jimpinġix fuq il-mertu ta' dan il-każ.

77. Għalhekk, tiċħad ukoll l-erbatax-il eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata.

78. Fir-rigward tal-**ħmistax**-il eċċezzjoni ġie sostnut, li l-fond kien f'idejn is-soċjeta' rikorrenti u bdew joperaw mingħajr permessi, b'hekk l-ebda penalitajiet ma huma dovuti. Din hija repetizzjoni tal-għaxar eċċezzjoni, li diġa ġiet trattata. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti tikkunsidra li dan il-punt diġa ġie trattat u deċiż aktar 'il fuq kwindi ser tiċħad l-erbatax-il eċċezzjoni.

79. Tiċħad il-ħmistax-il eċċezzjoni.

80. B'referenza għas-**sittax**-il eċċezzjoni, ġie sostnut, li s-soċjeta' rikorrenti talbet lis-soċjeta' intimate provvista tad-dawl u ilma tramite submeter, li ġie provvdut, u s-soċjeta' rikorrenti għad ma ħallsitx ta' dan.

81. Jiġi kkjarifikat li dak sollevat f'din l-eċċezzjoni, ma jimpinġix fuq il-mertu tal-vertenza in eżami. Inoltre`, is-soċjeta' intimata ma ppreżentat l-ebda kontro-talba fir-rigward.

82. Għaldaqstant tiċħad ukoll is-sittax-il eċċezzjoni tas-soċjeta' intimata.

83. In vista tal-fatt, li l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' intimata ġew respinti, din il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti, speċifikatament dwar il-penalitajiet.

Penalitajiet

84. Il-Qorti tqis illi, kkunsidrat il-varji eċċezzjonijiet mqajjma, issa jeħtieġ li tiġi skrutinizzata il-klawsola 9 tal-kuntratt, sabiex kwalunkwe penalitajiet ikunu preċiżament konformi ma' dak indikat f'din il-klawsola tal-kuntratt miftiehem bejn il-kontendenti.

85. Jirriżulta illi tali klawsola tipprovdi għal żewġ termini:

    a. Li "x-xogħol ta' bini u finishing" kellu jitlesta sa żmien mitejn (200) ġurnata
    b. Li "l-blokk kollu minn barra, ossija l-faċċati tiegħu" kellu jitlesta sa żmien ħames (500) mitt ġurnata.

86. Jirriżulta illi, fiż-żewġt istanzi, tali perjodi kellhom jibdew jiddekorru:

> *... mid-data li fiha beda x-xogħol ta' tħaffir fuq is-site jew kwalunkwe estensjoni ta' żmien li jkun meħtieġ minħabba a) force majeure b) kwalunkwe dewmien, impediment jew prevenzjoni da parti tat-tieni parti*'

87. Jirriżulta illi kien indikat fil-kuntratt illi t-tħaffir kellu jibda fil-21 ta' Jannar 2008.

88. Jirriżulta illi, għalhekk, skond il-kuntratt fuq imsemmi, il-mitejn (200) ġurnata kienu jiskadu fit-8 ta' Awissu 2008 filwaqt illi l-ħames (500) mitt ġurnata kienu jiskadu fl-4 ta' Ġunju 2009.

89. Jirriżulta illi, a tenur tal-klawsola 9.3, li tistabilixxi l-penali dovuta, fil-każ li l-ewwel Parti ma tosservax xi wieħed mit-termini fuq stabbiliti, l-ewwel parti tkun obbligata tħallas penali għad-dewmien biss ta' €232.94 għal kull ġurnata ta' dewmien fir-rigward ta' kull terminu.

90. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi fl-14 ta' Lulju 2008, il-fond kien tlesta fi stat shell. Jirriżulta wkoll għalkemm ix-xogħolijiet baqgħu għaddejjin, kien biss fit-22 ta' April 2009 li jidher li x-xogħolijiet fil-fond kienu tlestew. Dan qed jingħad ukoll abbażi ta' dak li rriżulta mix-xhieda tal-Perit Paul Camilleri datata 2 ta' Novembru 2017, fejn huwa ikkonferma hekk:

> *"Il-compliance ġeneralment wieħed jissottomettieh wara li l-istruttura tkun terminata u għandi compliance ittimbrat mill-Front Office tal-MEPA datat Lulju 2009. L-ewwel outline permit ħareġ fi Frar elfejn u sitta (2006) għalhekk il-probabbilta` kbira hi li x-xogħolijiet bdew fl-elfejn u sebgħa u ġew terminati sal-elfejn u disgħa (2009)."*

91. Għalhekk, ma jista' jkun hemm dubju illi d-data għat-tlestija ta' bini u finishing, oriġinalment skedata għat-8 ta' Awissu 2008, ossija mitejn ġurnata minn meta miftiehem, ma ġiex onorata mis-soċjeta' intimata.

92. Jidher ukoll illi l-ħanut kien a disponibbilta' tas-soċjeta' rikorrenti fit-22 ta' April 2009.

93. Dwar it-tlestija tal-blokk minn barra, w għalhekk l-obbligu tas-soċjeta' intimata li tlesti sal-4 ta' Ġunju 2009, ossija 500 ġurnata, il-Qorti tosserva li s-soċjeta' rikorrenti ippreżentat ir-ritratti Dok JZ 12, Dok JZ 13 u Dok JZ 14 (fol 118 sa 123) fejn juru ritratti tal-fond bid-dati indikati minnhom bil-pinna fuq l-istess ritratti esebiti, ossija d-dati 16 ta' Ġunju 2010 sa Ġunju 2012 indikat fuq l-aħħar ritratt Dok JZ2.

94. Il-Qorti tosserva, fl-ewwel lok, li f'dawn ir-ritratti hemm plakek diversi mal-fond li minnu is-soċjeta' rikorrenti kienet qed topera li juri evidentement, li beda jinbidel l-

isem tal-fond, u li għalhekk, is-soċjeta' rikorrenti kienet diġa qed topera minn dan il-fond.

95. Ikkunsidrat ukoll, li l-ħsieb kollu tal-ftehim miftiehem bejn il-kontendenti fil-kuntratt pubbliku tal-10 ta' Diċembru 2007, kien li s-soċjeta' rikorrenti tibda topera meta jitlesta l-fond u mhux li s-soċjeta' rikorrenti tibbenefika minn penalitajiet jekk il-kostruzzjoni kollha tal-blokka kollha ma kinetx finished – l-importanti kien illi s-soċjeta' rikorrenti tibda topera mill-aktar fis possibbli!

96. Għalhekk, din il-Qorti, abbażi tal-provi kif prodotti, tasal għal konklużjoni illi filwaqt illi l-ħanut ma kienx lest u finished fil-periodu ta' mitejn jum (200) pre stabbilita, fejn jidher li tlesta fit-**22 ta' April 2009**, l-istess ma jistax jingħad dwar il-blokk kollu minn barra, li jidher li kien lest fit-terminu pre stabbilit.

97. Jirriżulta illi bejn il-21 ta' Jannar 2008 u t-22 ta' April 2009, għaddew erbgħa mija u sebgħa u ħamsin ġurnata (457), li jinkludu wkoll il-mitejn (200) ġurnata pre-stabbiliti, li jfisser illi kien hemm dewmien ta' mitejn u sebgħa u ħamsin (257) ġurnata sakemm il-ħanut tlesta mis-soċjeta' intimata.

98. Ta' tali dewmien, is-soċjeta' intimata għandha tagħmel tajjeb a tenur tal-Artikolu 9.1 u 9.3 tal-kuntratt bejnha w is-soċjeta' rikorrenti, fejn il-penali kienet ta' €232.94 għal kull ġurnata. Dak ifisser illi, a tenur tal-Artikolu 9.1, is-soċjeta' intimata għandha tħallas lis-soċjeta' rikorrenti bħala penali għal dewmien, is-somma ta' disgħa u ħamsin elf, tmien mija u sitta u sittin Euro (€59,866).

99. Dwar penali a tenur tal-Artikolu 9.3, din il-Qorti ġia osservat illi dana ma ġiex ippruvat, u għalhekk, ma huwa dovut ebda penali lis-soċjeta' rikorrenti għal tali dewmien.

100. Hawnhekk ta' min isemmi, li din il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-kalkoli rigwardanti penali kif maħduma mis-soċjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, fejn saħqet illi l-penali kellha tkun ta' €323,087, iżda tqis li dan il-kalkolu mhuwiex maħdum b'konformita` ma' dak stabbilit fi klawsola 9 tal-kuntratt, u huwa esaġerat – madanakollu, il-Qorti qiegħda tagħmel referenza għal tali somma kif indikata mis-soċjeta' rikorrenti, a fini ta' tassazzjoni da' parte tar-Reġistratur tal-Qorti, fejn jista' jiġi stabbilit illi t-talba tas-soċjeta' rikorrenti kienet għal tali somma, kif ukoll għal fini ta' spejjeż kif din il-Qorti ser tipprovdi għalihom fl-aħħar.

Konklużjonijiet

Il-Qorti,

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

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

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

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha fil-mertu tas-soċjeta' intimata għar-raġunijiet spjegati, sa fejn kompatibbli ma' dan illi ser jiġi deċiż.

Tilqa' t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti kif ġej: .

Tilqa' l-Ewwel Talba u tiddikjara li s-soċjeta' intimata kienet inadempjenti fit-termini marbuta max-xogħolijiet illi kellha twettaq skont l-att pubbliku ta' l-10 ta' Diċembru 2007.

Tilqa' t-Tieni Talba u konsegwentement tiddikjara li s-soċjeta' intimata inkorriet favur is-soċjeta' rikorrenti l-penalitajiet a tenur ta' l-imsemmi att pubbliku, u aktar preċiżament il-penalitajiet kkontemplati fi klawsola 9.1 ta' l-istess att pubbliku.

Tilqa' t-Tielet Talba u tillikwida l-penalitajiet dovuti mis-soċjeta' intimata favur is-soċjeta' rikorrenti fl-ammont ta' disgħa u ħamsin elf, tmien mija u sitta u sittin Euro (€59,866).

Tilqa' r-Raba' Talba u tikkundanna lis-soċjeta' intimata tħallas lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' disgħa u ħamsin elf, tmien mija u sitta u sittin Euro (€59,866) għar-raġunijiet fuq deskritti.

Dwar l-ispejjeż għall-proċedura odjerna, dawna għandhom jinġarru kwantu għal erbgħa kwinti (4/5) mis-soċjeta' rikorrenti u kwint (1/5) mis-soċjeta' intimata.

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

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur