# QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA

## ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

**Seduta tal-lum il-Ġimgħa 16 ta’ Frar, 2024**

**Rikors Ġuramentat: 511/18MH**

**Numru:**

**Elaine Schembri**

**Vs**

**Victor Gauci u martu Maria**

**Rosaria sive Marisa Gauci**

Il-Qorti.

Rat-rikors ġuramentat fejn ġie premessi s-segwenti;

1. *Illi permezz ta’ kuntratt pubbliku in atti nutar Dr Jonathan Vella datat it-tnejn u ghoxrin (22) ta’ Settembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) (DOK A), l-esponenti xtrat appartament internament immarkat bin- numru tnejn (2) li jinsab gewwa blokka li ggib l-isem ta’ Aquamarina u li tinsab gewwa Triq in-Nahal, il-Mellieha u l-garaxx sottostanti li huwa internament immarkat bin-numru wiehed (1) minghand certu Joseph Bonanno (K.I. 667852M), Godwin Bonanno (K.I. 364954M), Mary Anne Sant (K.I.132256M), Carmel Bonanno (K.I. 524858M), Godwin Bonanno ghan-*

*nom ta' Giovanna Bonanno (K.I. 495230M), Victor Gauci (K.I. 461568M) u Maria Rosaria sive Marisa Gauci (K.I. 62168M);*

2. *Illi fl-istess kuntratt pubbliku (DOK A), partikolarment f'pagni sitta (6) u tmienja (8), l-intimati accettaw appalt moghti lilhom sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji skond is-sengha u l-arti gewwa l-blokka li fiha jinsab l-imsemmi appartament, li jinkludi l-partijiet komuni tal- parti tal-blokka li fiha jinsabu l-garaxxijiet, ghas-spejjez tal-intimati, u skond il-pattijiet u l- kundizzjonijiet miftehema bejn il-partijiet, u dana sabiex l-imsemmija blokka, garaxx u appartament jitlestew in a finished state u dan skond kif il-partijiet ftehemu fil-konvenju permezz ta' lista annessa mal-istess konvenju (DOK B);*

3. *Illi fi ftehim privat datat l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) li sar quddiem l-istess nutar Dr Jonathan Vella (DOK C), il-kontendenti ghamlu referenza ghall- kuntratt ta' bejgh li sar rigwardanti l-istess appartament u garaxx hawn fuq imsemmi u l-partijiet iddikjaraw li "the said Contractor is to carry out various works within the said property by way of alterations as agreed between the parties", u elenkaw ix-xogholijiet li kellhom isiru mill-intimati u stipulaw id-data sa meta dawn ix-xogholijiet kellhom ikunu lesti, liema data kienet it-tmienja (8) ta' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (2015). F'dan il-ftehim, fost affarijiet ohra, l-intimati sahansitra obbligaw ruhhom li ser ikunu responsabbli ghax-xogholijiet kollha, ghal- liema xogholijiet kienu ser juzaw biss prodotti ta' kwalita u liema xogholijiet kellhom jitlestew skond is-sengha u l-arti;*

4. *Illi skond dan l-istess ftehim (DOK C), l-intimati kellhom jiehdu hsieb li japplikaw ghall-emendi necessarji mal-Awtorita' tal-Ippjanar u li jottjenu compliance certificate ghal dawn l-emendi u jlestu l-appartament in a finished state at spouses Gauci's expense.';*

5. *Illi in oltre, il- partijiet ftehemu wkoll illi l-kumplament tal- finishings kellhom jitlestew mill-intimati sal- wiehed u tletin (31) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016), u li jekk dan ix-xoghol ma jsirx, l-intimati jinkorru penali ta' tletin Ewro (€30) kuljum inkluz il-Hdud u l-Festi, liema penali hija 'inappellable', ossia l-partijiet qablu fuq din il-penali b'mod definittiv u b'tali mod li ma tistax tigi mibdula, varjata jew injorata. Il-partijiet qablu wkoll illi jekk l-intimati ma jlestux ix-xogholijiet sad-data pattwita, il-valur tal-penali kellu jitnaqqas mis-somma ta' hamsin elf ewro (€50,000) mizmuma min-Nutar Dr Jonathan Vella, liema somma kellha tinghata fl-intier taghha lill-intimati kieku dawn lestew ix-xogholijiet elenkati sad-dati pattwita. Il-partijiet qablu li tali somma tkun rilaxxata biss min-Nutar*

*mhux biss jekk ix-xogholijiet jitlestu, izda jekk dawn jitlestu 'to the owner's (l-esponenti) satisfaction';*

6. *Illi ghalkemm fil-ftehim hemm imnizzel illi l-ispejjez ghax-xogholijiet ser jithallsu mis-somma li giet ritenuta min-Nutar Dr Jonathan Vella, l-intimati talbu lill-esponenti thallas ghax-xogholijiet minn quddiem, u l-esponenti ghamlet dawn il-pagamenti sabiex tghinhom ilestu x-xogholijiet sad-dati pattwiti minkejja li dan ma kienx skond il-ftehim. Madanakollu, l-intimati baqghu inadempjenti u x-xogholijiet baqghu ma tlestewx;*

7. *Illi minkejja dan il-ftehim u bosta telefonati u korrispondenza bejn l-esponenti u l-intimati, inkluz ittra minghand l-Avukat tal-esponenti (DOK D) u ittra minghand l-esponenti stess (DOK E), l-intimati qatt ma lestew ix-xogholijiet miftehema sad-data pattwita u l-esponenti sofriet bosta pregudizzji finanzjarji. Madanakollu, l-intimati baqghu ma wettqux ix-xoghol li kellhom jaghmlu u konsegwentament, gie kkawzat dannu lill-esponenti fejn tilfet bosta appuntamenti li kellha ma diversi haddiema, fejn dawn il-haddiema kellhom jaghmlu xogholijiet diversi fl-istess appartament, liema xogholijiet setghu biss isiru la darba l-intimati jlestu x-xoghol ta' finishing li kellhom ilestu. Minhabba din l-inadempjenza da parte tal-intimati, l-esponenti ma kellhiex ghazla ohra ghajr illi tqabbad lil haddiema ohra hi sabiex ikomplu x-xogholijiet huma minflok l-intimati stante li l-appartament u l-garaxx kienu esposti ghall-elementi u kienet qed tigi kawzata bosta hsara strutturali lill-proprjeta' tal-esponenti. L-esponenti informat lill-intimat li dan ifissier li l- ispiza ta' dawn il-haddiema u xogholijiet kienet ser titnaqqas mis-somma li giet ritenuta ghand in-Nutar Dr Jonathan Vella. Il-Perit tal-esponenti spezzjona x-xogholijiet inkompleti li saru u ghamel rapporti f'dan ir-rigward (DOK F1 u DOK F2);*

8. *Illi finalment, l-esponenti nterpellat lill-intimati permezz ta' ittra ufficjali intavolata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, ittra numru tlieta u erbghin sbarra elfejn u tmintax (43/2018) liema ittra giet mibghutha ai termini tal-artikolu mija u sitta u sittin bl-ittra 'A' (166A) tal-Kapitolu tnax (12) tal-Ligijiet ta' Malta (DOK G) ghal-hlas ta' danni, spejjez u penali lilha dovuti. L-intimati rrispondew ghal din l-ittra permezz ta' nota fl-atti tal-istess (DOK H);*

9. *Illi l-intimati baqghu s'issa ma hallsux dawk l-ammonti dovuti minnhom jew b'xi mod iehor ghamlu tajjeb ghad-danni u l-hsarat kawzati lill-esponenti u l-proprjeta' taghha;*

10. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;*

*GHALDAQSTANT in vista tal-premess, l-esponenti umilment titolb lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:*

1. *Tiddikjara li l- intimati ma onorawx l-obbligi taghhom ai termini tal-kuntratt t'appalt datat it-tnejn u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u l-ftehim datat erbgha u ghoxrin (24) ta' Settembru tas-sena elfejn u hmistax (2015) u kull ftehim relatat li sar bejn il-kontendenti fil-kawza odjerna;*

2. *Konsegwentement, tiddikjara li l-penali indikata fl-istess ftehim t'appalt ghandu jigi applikat kontra l-intimati u tiddetermina l-ammont tal-penali applikabbli kontra l-intimati;*

3. *Tiddetermina okkorrendo permezz ta' periti nominandi l-kumpens dovut lill-intimati ghax-xoghol attwalment esegwit minnhom in ezekuzzjoni tal-appalt lilhom moghti;*

4. *Tiddikjara li r-rikorrenti sofriet danni u inkorriet spejjez addizzjonali minhabba l-agir tal-intimati;*

5. *Tillikwida okkorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti u l-ispejjez addizzjonali hekk inkorsi mir-rikorrenti;*

6. *Tikkundanna lill-intimati jhallsu s-somma hekk likwidata ai termini tat-tieni (2), tar-raba' (4) u tal-hames (5) talba wara li titnaqqas kwalsiasi somma pagabbli ai termini tat-tielet (3) talba, jekk ikun il-kaz;*

7. *Tawtorizza lir-rikorrenti tizbanka s-somma depozitata minnha man-nutar Dottor Jonathan Vella;*

*Bl-ispejjez inkluzi dawk tal- ittri ufficjali datata __ ta' ___ 2018 (DOK I) u tal-mandat ta' sekwestru numru (DOK J) u bl-imghax dekoribbli skont il-ligi kontra l- intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.*

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Gauci.[1]

1. *Illi preliminarjament jingħad lit-talbiet attriċi huma bbażati fuq premessa fattwalment żbaljata u ċioé l-premessa enumerata wieħed li tindika lill-konvenuti biegħu l-fond in kwistjoni lill-attriċi. Dan huwa żbaljat hu jwassal lit-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu għaliex mibnija fuq kawżali żbaljati.*

2. *Illi skont id-dokumenti esebiti mill-attrici l-uniku kuntratt ta' appalt ta' bejn il-partijiet jirrigwarda alterazzjonijiet li xtaqet l-attrici wara li xtrat l-appartament in kwistjoni peress illi rigwardanti l-partijiet komuni r-relazzjoni ta' appalt kienet biss bejn l-esponenti u l-vendituri u mhux ma' l-attrici. Ghalhekk fejn it-talbiet jirrigwardaw il-finishes tal-partijiet komuni l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.*

3. *Illi rigwardanti l-alterazzjonijiet fl-appartament ta' l-attrici sehhet novazzjoni ghaliex wara l-iskrittura ta' l-24 ta' Settembru 2015 sar ftehim iehor fejn l-attrici accettat li tiehu hsieb il-kumplament ta' l-alterazzjonijiet hi u fil-fatt ta' dawn thallset minghand l-esponenti kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza. Ghalhekk ghandu jirrizulta li rigwardanti dawn l-alterazzjonijiet, stante ftehim ulterjuri li gie attwat, il-kwistjoni giet rizolta u l-attrici rrinunzjat ghad-drittijiet taghha skont il-ftehim ta' l-24 ta' Settembru 2015.*

4. *Illi minghajr pregudizzju, m'huwiex minnu illi l-esponenti ma onorawx l-obbligi taghhom ai termini tal-kuntratt ta' appalt u l-ftehim imsemmija fl-ewwel talba u dan kif ser jigi ampjament ippruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza. Kull xogholijiet li saru mill-esponent saru fit-termini ta' kull ftehim ta' appalt u skont is-sengha u l-arti.*

5. *Illi, minghajr pregudizzju, it-talba ghall-hlas ta' penali u t-talba ghall-hlas ta' danni huma inkompatibli guridikament u dan stante illi, skont il-ftehim ta' appalt ta' bejn il-kontendenti datat 24 ta' Settembru 2015 il-penali kellhom ikunu dovuti se mai bhala danni prelikwidati. Konsegwentement*

[1] Folio 102

*wiehed ma jistax jikkombina talba ghal danni prelikwidati mhux sindikabbli mill-Qorti ma' talba ulterjuri ghal-likwidazzjoni ta' danni.*

*6. Illi minghajr pregudizzju, kwalunkwe danni pretizi mill-attrici qed jigu kkontestati u jridu jigu ppruvati skont il-ligi.*

*7. Illi minghajr pregudizzju, mhux talli l-esponent m'ghandhom jhallsu l-ebda danni izda talli huwa huma li huma kredituri ta' l-attrici f'somma li ghad trid tigi likwidata minhabba xoghol ta' appalt rez mill-konvenuti li ghadu ma thallasx.*

Rat ir-rikonvenzjoni tal-konvenuti Gauci[2]

*1. Illi l-konvenut eżegwixxa numru ta' xogħolijiet fl-appartament 2, "Aquamarina", Triq in-Naħal, Mellieha, skont skrittura privata datata 24 ta' Settembru 2015.*

*2. Illi skont l-istess skrittura l-partijiet kienu ftehmu li ħamsin elf Ewro (€50,000) minn dak dovut lill-konvenut kellu jibqa' depositat għand in-Nutar Jonathan Vella biex jiġu rilaxxjati mat-tlestija tax-xogħol. Ftehmu wkoll li minnhom kellhom jitnaqqsu l-penali jekk ikun il-każ.*

*3. Illi sussegwentement il-konvenut kien aċċetta li jirrilaxxja parti minn dan id-depożitu peress illi, kif ġja gie premess fir-risposta ġuramentata, il-partijiet kienu ftehmu li parti mix-xogħolijiet kellhom isiru mill-attriċi tramite terzi.*

*4. Illi, nonostante li x-xogħolijiet saru kollha, l-attriċi qed tirrifjuta li tagħti l-kunsens tagħha għar-rilaxx tal-bilanċ li jinsab għand in-Nutar Vella.*

*Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:*

*1. Tiddikjara illi m'hemmx raġuni għalfejn il-bilanċ tad-depożitu imħolli għand in-Nutar Jonathan Vella, skont skrittura privata datata 24 ta' Settembru 2015, m'għandux jiġi rilaxxat favur il-konvenuti.*

---

[2] Folio 105

2. *Tiddikjara konsegwentement illi n-nuqqas ta' l-attriċi milli tawtorizża lin-Nutar Jonathan Vella li jirrilaxxa l-fondi depożitati għandu huwa illegali u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.*

3. *Tillikwida l-ammont il-bilanċ dovut lill-konvenut mid-depożitu imsemmi fl-ewwel talba.*

4. *Tikkundanna lill-attrici thallas lill-konvenuti is-somma hekk likwidata.*

*Bl-ispejjeż inkluż dak tal-mandat ta' sekwestru ppresentat kontestwalment u l-imgħax u l-attriċi inġunta in subizzjoni.*

Rat ir-risposta ġuramentata għal kontro-talba tar-rikonvenzjonata Elaine Schembri.[3]

*"1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u huma msejsa fuq premessi zbaljati u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-konvenuti rikonvenzjonanti;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-depozitu reklamat mill-konvenuti rikonvenzjonali huwa depozitat fir-registru ta' din l-Onorabbli Qorti wara cedola pprezentata minn Nutar Jonathan Vella in segwitu ghal mandat ta' sekwestru mahrug fuq talba ta' l-esponenti fil-konfront tal-konjugi Gauci in kawtela tat-talbiet mressqa minnha permezz tar-rikors guramentat 511/18 MH;*
3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ebda ammont ma huwa dovut lil konjugi Gauci ghaliex l-ammont tad-danni kawzati minnhom lill-esponenti u l-penali pagabbli minnhom lill-esponenti jissuperaw il-bilanc rimanenti tad-depozitu mertu ta' din il-kontrotalba;*
4. *Illi minghajr pregudizzju l-esponenti tipprotesta ruhha ghall-ispejjez ta' din il-procedura stante li din saret inutilment ghaliex dak mitlub fil-vesti ta' talbiet mill-konvenuti setgha jigi mqajjem per via di eccezzione ghal kawza miftuha mill-esponenti fil-konfront taghhom u ma kien hemm l-ebda htiega ghal din il-kontrotalba li tirraviza l-fieragh;*

*Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

[3] Folio 161

*Bl-ispejjez kontra l-konvenuti rikonvenzjonali li huma min'issa ingunti in subizzjoni."*

Rat l-atti kollħa tal-kawża.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attriċi.[4]

Rat li din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi n suċċint din hi kawża ta' talba ta' danni u penali prelikwidati naxxenti minn ftehim, minħabba nuqqas ta' adempjenza ta' obbligazzjonijiet rizultanti minn appalt miftiehem bejn il-partijiet.

1. **<u>L-ewwel eċċezzjoni</u>**

Il-konvenuti Gauci jeċċepixxu lli t-talbiet attriċi huma bbażati fuq premessa fattwalment żbaljata li tindika li kienu fil-fatt l-konvenuti odjerni li biegħu l-fond de quo, flimkien mal vendituri l-oħra, lil attriċi, li fuqu kellhom isiru x-xogħolijiet meta fil-fatt dan mhux il-kaz. Jargumentaw lit-talbiet attriċi għalhekk ma jistgħux jintlaqgħu għax mibnija fuq kawżali żbaljati.

Fil-fatt, l-ewwel talba attriċi taqra u tiftiehem illi premezz ta' kuntratt pubbliku hemm indikat, ippubblikat minn Nutar Dr. Jonathan Vella, li l-attriċi akkwistat il-fond in kwistjoni mingħand il-konvenuti kollha.

Sa hawn il-konvenut għandu raġun.

Però fit-tieni premessa hemm kjarifikat illi l-intimati aċċettaw appalt fuq xogħolijiet rigwardanti l-istess blokka, mentri fit-tielet waħda illi li reġa sar

**[4] Rat li l-istess nota ġiet trasmessa lil Avukat Dr. David Camilleri tramite email esebita fis-seduta tal-lum minn Dr. F.Galea skont dak verbalizzat fis-seduta tas-27 ta' Marzu, 2023 ukoll dik tat-18 ta' Ottubru, 2023.**

kuntratt ieħor li kien jirrferri għal ewwel wieħed fejn reġa' ġie stipulat il-*modus operandi* tax-xogħolijiet li kellhom isiru mill-konvenuti.

Il-kumplament tal-premessi huma indirizzati lejn il-lanjanzi ta' l-attriċi fil-konfront tal-konvenuti u n-nuqqqas ta' adempjenza ma dak stipulat fil-konfront tal-appalt.

Ikkunsidrat

Illi l-artikolu 156 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula mill-lat ritwali kif għandu jiġi redatt rikors ġuramentat.

Jaqra li għandu jkun fih;

*"(a) dikjarazzzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża, f'paragrafi innumerati separatament, sabiex isaħħaħ it-talba tiegħu u jiddikjara wkoll liema fatti jaf bihom personalment;*

*(b) Ir-raguni tat-talba*

*(c) it-talba jew talbiet li għandhom ikunu enumerati; u*

*..."*

Huwa ċar fir-rigward tal-formalita' ta' rikors ġuramentat, li dak mitlub mill-liġi ritwali hu li l-att li xpruna l-kawża juri l-kjarezza ta' l-azzjoni u tat-talbiet marbuta magħha. Dan iservi mhux biss biex igħin biex tiġi stradata l-kawża li hija dejjem arginata bit-talbiet, però huwa ukoll ta' importanza biex jqegħdu lil kontro parti fil-posizzjoni l-aktar vantaġġuża l-jressqu d-difiza tagħhom.

Dwar in-nullita' ta' l-att promotur minħabba premessi mhux ċari fir-rikors ġuramentat insibu fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Taylor Edyta Marie Tereza vs Dudley Ward Roger et.**[5]

*"Eccezzjoni tax-xorta bhal din taht ezami tinghata konsiderazzjoni li kieku ghadhom japplikaw il-formalizmu u r-rigorozita` tal-imghoddi. Anke effett tal-emendi ghall-Kap 12 li dahlu bl-Att XXIV tal-1995, in-nullita` ta` l-atti gudizzjali llum hija meqjusa bhala sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta nnuqas (formali jew sostanzjali) fl-att ma jistax jigi assolutament tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta` gustizzja procedurali. Ghalhekk rikors guramentat ghandu jitwaqqa` jew jigi annullat biss ghal ragunijiet gravi (Qorti tal-Appell : 28 ta` Frar 1997 : "__**Charles Fino vs Alfred Fabri noe**__"). Sakemm*

[5] **1058/12 JZM 28/01/2016**

*ma tkunx nullita` li tkun tirrizulta espressament mil-ligi, li mhuwiex il-kaz tallum, eccezzjoni ta` nullita` minhabba inosservanza ta` formalita`, bhal ma hija fis-sostanza t-tieni eccezzjoni tal-konvenut, m`ghandhiex tintlaqa` sakemm ma jirrizultax li l-konvenut ikun sejjer isofri pregudizzju rreparabbli (Appell Civili : "**Albert Portelli vs Dr Riccardo Farrugia**" : Vol. LXXXII.II.1305). Fil-kaz tal-lum, dan it-tip ta` pregudizzju ghall-konvenut ma jirrizultax."*

Ta' l-istess idea huwa dak li ntqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Galaxy Holiday Resorts Limited vs Intravel Limited**[6]-

*"Ikkonsidrat li din il-kawza giet intavolata a tenur talartikoli 167 sa 170 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta. Fid-Dikjarazzjoni annessa, issir riferenza ghall-fatt li l-ammont pretiz hu dovut ghas "servizzi ta' 'lodgings' pprestati fuq inkarigu ta' l-istess kumpannija konvenuta." u hemm anness mac-citazzjoni l-affidavit rikjest mil-Ligi kif ukoll statement tal-invoices mertu tal-kwistjoni bid-dettalji ta' numru, tour operator, data u ammont.*

*Illi l-kazijiet li fihom l-eccezzjoni tan-nullita' ta' atti gudizzjarji jistghu jinghataw huma dawk imsemmija fissub-*

*artikolu (1) tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;*

*Illi l-erba' (4) cirkostanzi msemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex dik l-eccezzjoni ta' nullita' ta' att gudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa' taht il-parametri ta' xi wahda mill-imsemmija cirkostanzi;*

*Illi, minbarra dan, bis-sahha tal-bidliet li saru fil-ligi bl-Att XXIV tal-1995, l-eccezzjoni ma tirnexxix jekk in-nuqqas jew ksur ikunu jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi. Ara l-kawza fl-ismijiet "Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino"*[7]*;*

*Is-socjeta` konvenuta ma qalitx taht liema sub-inciz talartikolu 789 qed tressaq l-eccezzjoni taghha. Inghad f'ghadd ta' decizjonijiet tal-Qrati taghna li skont l-artikolu 789(d) l-att gudizzjarju jrid jkun milqut minn nuqqas ta' partikolarita' essenzjali mehtiega milli ligi, u mhux "semplici ksur tal-forma preskritta".*[8]*;*

---

[6] LSO 2377/200/1 26/9/2013

[7] 28.1.1998 (Kollez.Vol: LXXXII.ii.30) -App.Civ.

[8] Ara per ezempju, P.A.C.S.: 4.11.1988 fil-kawża fl-ismijiet Carmelo Galea vs Pawlu Cuschieri

*Illi l-ligi, tippreskrivi, fost l-ohrajn, li c-citazzjoni ghandu jkun fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba (art. 156 (1) (a) tal-Kap 12). Marbut ma' dan ir-rekwizit, hemm il-principju li l-parti mharrka trid tinghata l-fakolta' li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta' min iharrikha. Dan l-Artikolu pero' "irceva filgurisprudenza taghna interpretazzjoni larga fis-sens li ma giex addottat fir-rigur li donnhom iridu jfissru l-kliem tal istess disposizzjoni"*[9].

*Illi, mill-iskorta tal-gurisprudenza l-aktar assodat, jirrizulta li c-citazzjoni m'ghandhiex tigi mwaqqgha ghajr ghal ragunijiet gravi*[10] *u l-prassi tal-Qrati nostrali, anke a bazi tal-emendi imsemmija, maghmula bl-Att XXIV tas-sena 1985, inkluz il-kontenut tal-Art.175 tal-kap.12 hija li, "il formalizmu esagerat illi hafna gie imnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qieghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta' diversi forom" (App.28.02.1997 -"Charles Fino vs Alfred Fabri noe"), u konsegwentement "l-atti ghandhom jigu salvati anzi che annullati jew dikjarati nulli" (App.24.01.1964 "Dr.Joseph Ellul vs Jos.G.Coleiro") PA (RCP) "Maurizio Urso vs Fr.Charles Cini" 19.01.1999).*

*Illi mic-citazzjoni tohrog il-kawzali u l-oggett tat-talbiet attrici. Mill-istatement anness mac-citazzjoni, johorgu cari bizzejjed id-dettalji tat-talbiet attrici biex ma jhallu ebda dubbju ghas-socjeta` konvenuta dwar il-perjodu u ammont tal-kreditu pretiz. Il-Qorti hija gustifikata li thares lejn iddikjarazzjoni u d-dokumenti annessi maghha biex tasal ghall-apprezzament tal-validita o meno tac-citazzjoni.*

*Ghalhekk ma tqiesx li c-citazzjoni odjerna hija nulla."*

Għalkemm l-eċċezzjonijiet ċitati fil-ġurisprudenza kienu jolqtu l-validita' ta' l-att promotur, din il-Qorti tislet minnhom l-istess raġunament. Huwa vera illi l-ewwel premess tindika illi l-konvenuti Gauci kienu ko-vendituri, però meta jinqraw il-premessi sussegwenti, ukoll it-talbiet li magħhom huma marbuta ukoll, anke tenut kont tad-dokumenti annessi, huwa ċar li fil-fatt mal-konvenuti kien hemm kuntratt ta' appalt u li din il-kawża tikkonsisti fin-nuqqas ta' adempjenza ta' l-istess.

Mix-xhieda tan-**Nutar Jonathan Vella** [11] jirriżulta lil konjugi Gauci dehru anke fuq il-konvenju barra fuq il-kuntratt ta' bejgħ. Jispjega li għalkemm ma kienux il-vendituri per se, però in vista tal-fatt li huma kienu inkarigati minn ċertu

[9] Vol.XXIX.I.431;XXXII.I.228;XXXIV.II.502.

[10] App. Civ. 20.2.1935 fil-kawża fl-ismijiet R. Merola pro. et vs S. Caruso (Kollez. Vol: XXIX.i.106);

[11] Folio 167

xogħolijiet fil-binja, kienu dehru kemm fuq il-konvenju ukoll fuq il-kuntratt finali dan biex ikunu marbuta għax-xogħol li kellhom jikkonkludu. Għamel ukoll referenza għal *finishing list* annessa mall-konvenju, xogħol li kien a karigu ta' Victor Gauci.[12]

In-nutar jispjega illi fiż-żmien tal-kuntratt finali li bih l-attriċi xtrat il-fond de quo kien għad hemm xi xogħolijiet pendenti. Il-konjugi Gauci kienu tqabbdu biex jagħmlu dawk il-*finishings* li kien għad jonqos fil-blokka tal-bini.

Jispjega ukoll li għalkemm sar ill-kuntratt finali u dehru Gauci għal iskopijiet indikati, l-istess partijiet odjerni ftit wara reġgħu dehru quddiemu biex b'hekk daħħlu fi ftehim privat fejn ġie stabbilit l-pendenzi bħala xogħolijiet, time frames biex jitlestew u multi fil-kaz ta' morozita' ta' Gauci fit-termini hemm msemmija. Tant li għandu tħalliet miżmuma s-somma ta' €50,000 li kellu qiegħed fi clients account u meta jitlestew ix-xogħolijiet, bl-awtorizzazzjoni ta' attriċi, jibdew jinħargu pagamenti lil Gauci minn din is-somma.

Spjega li llum fi ħdanu kien għad għandu is-somma ta' €16,000 u minħabba in-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet u minn għamel ix-xogħol biex isir il-ħlas, hu għażel li jiddeposita l-istess taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Minn dana kollu, u mill-iskritturi presentati mar-rikors ġuramentat, ukoll mill-fatt innifsu li mhux talli l-konvenuti presenrtaw nota ta' eċċezzjonijiet, talli saħansitra kontro-talba, huwa ċar għal Qorti lil konvenuti ma ġew b'ebda mod preġudikati għal mod kif kienet redatta l-ewwel premessa.

**Konsegwentement din l-ewwel eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.**

## <u>2.It-tielet eċċezzjoni.</u>

**It-tielet eċċezzjoni tirrigwarda n-novazzjoni, għalhekk ġie eċċepiet illi rigwardanti l-alterazzjonijiet fl-appartament ta' l-attriċi seħħet novazzjoni għaliex wara l-iskrittura tal-24 ta' Settembru, 2025 sar ftehim ieħor fejn l-attriċi aċċettat li tieħu ħsieb il-kumplament ta' l-alterazzjonijiet hi u li fil-fatt ta' dawn tħallset mingħand l-esponenti. Hu eċċepiet li fir-rigward ta' dawn l-alterazzjonijiet, sar ftehim ulterjuri li ġie attwat, u l-attriċi rrinużjat għad-drittijiet tagħha skont il-ftehim ta' l-24 ta' Settembru, 2015.**

Il-ftehim skritt bejn il-partijiet kien jikkonsisti fis-segwenti:

**-Il-konvenju datat 7 ta' Mejju, 2015**[13] li sar bejn il-vendituri x-xerrejja u l-konvenuti, fejn l-istes konvenuti intrabtu li *"14.The apartment and the garage*

---

[12] Folio 7 Dok 7 li hu l-kuntratt pubblikat, Dok B folio 21 il-konvenju, u folio 24 il-finishing list.
[13] Dok JV folio 129

*are to be finished in good craftsmanship at vendors expense by the 30/6/2015. Spouses Gauci undertake to finish to good craftsmanship the common parts in a finishes state including the lift by 30/6/2015. Spouses Gauci shall be responsible for the said Works and finishes.*

*15. Water and electricity meters in common parts shall be paid by vendors. Water and electricity meters in the property itself shall be at the charge of the purchasers. Compliance certificate is to be brought by spouses Gauci at their own expense."*

**-kuntratt ta' konpro-vendita datat 22 ta' Settembru, 2015**[14] fejn hemm sipulat li-

*" Conditions of the Apartment*

....

- *The common parts are to be completed at the expense of the Vendors (according to the terms and conditions agreed with the spuoses Gauci herein appearing on this agreement) according to the specifications as agreed between the parties"* [15]

Ukoll
"*13. The apartment and garage are to be finished to good craftmanship at vendors expenses by thirty first of December of the year two thousand and fifteen (31/12/2015). Spouses Gauci undertake to finish to good craftsmanship the common parts in a finished state including the lift by the same date. Spouse Gauci shall be responsible for the said Works and finishes.*

*14. water and electricity meters in the common parts shall be paid by the vendors. Water and electricity meters in the property itself shall be at the charge of the purchasers. Compliance certificate is to be brought by spouses Gauci at their own expense"*

**-Dokument ieħor datat 24 ta' Settembru, 2015 huwa l-ftehim privat**[16] bejn dak imsejħin **the contractor**, allura il-konvenuti konjugi Gauci u minn naħa l-oħra issa is-sid llum l-attriċi Elaine Schembri. Hawn isir referenza għal propjetà mixtrija bil-kuntratt pubbliku imsemmi u mbagħad hemm stipulat illi-

[14] Dok A folio 7
[15] Folio 124 tergo
[16] Dok C folio 25

*"Parties declare that the said contractor is to carry out various Works within the said propety by way of alerations as agreed between parties.*

*Openning of Walls between kitchen and living room, moving of door between bedroom and ensuite, opeening of three doors (bedroom leading to corridor, ensuite leading to corridor, bathroom leading to bedroom) and a door leading from laundry to bedroom, living room door is to shift 60 cms, opening of door between living room and study. Such Works have to be finished by 8/10/2015.*

*Spuses Gauci shall be responsible for all the Works, which shall be carried out according to good pratice and using good quality materials. Spuses Gauci shall have valid contractor insurance and third party liability and shall be responsible for all occupational health and saftey on site and for damages and dealings with third parties related to the said Works.*

*Spouses Gauci shall be responsible for performing the necessary amendments to the MEPA permit and provision of approved MEPA permit and compliance certificate for the apartment as amended and in a finished state at spouses' Gauci expense.*

*Spouses Gauci shall be responsible to provide the owner with an energy compliance certificate after the said Works have been completed at spouses' Gauci 's expense.*

*Spouses Gauci may sub-contract the said Works to third parties after consulting the owner but shall remain responsible for all the obligations undertaken in this agreement.*

*The parties are agreeing that the rest of the finishings as agreed between the parties shall be completed by spouse Gauci by 31/3/2016 as long as the tiles and bathroom have been supplied by the owner. The parties are agreeing that an inappellable penalty of €30 per day including Sundays and Public Holidays are to be deducted from the €50,000 amount due to spouse Gauci and such penalty shall be deducted as pre liquidated damages for any mere delays which are not the fault of the owners until date of completion to owners satisfaction.*

*The parties agree that the sum of €50,000 out of the amounts due to spouses Gauci from the sale of the said property signed on 22/9/2015 shall be held by Notary Dr.Jonathan Vella untill the said Works are*

*completed to the ownwer's satisfaction and is to released only with the consent of the owner Elaine Schembri. It is to be noted that the abovepayment does not include VAT.*

*The parties are agreeing that the remaing balance due to spouses Gauci from the sale of the property signed 22/9/2015 shall be released to spouses Gauci with immediate effect."*

Mill-lat ġurisprudenzjali ngħad dan fil-konfront tan-novazzjoni mill-Qorti tal-Appell f'deċiżjoni riċenti fl-ismijiet **Carsons Enterprises Limited vs Malta Industrial Parks**[17]

*"22.Dan mhux minnu. Huwa ċar li hawnhekk si tratta ta'* ***novazzjoni****.*

*Tajjeb issir referenza għas-segwenti artikoli tal-Kap 16 (enfasi ta' din il-Qorti):*

*"1179. Hemm novazzjoni –*

*(a) meta d-debitur jagħmel mal-kreditur tiegħu dejn ġdid, u dan jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jispiċċa;*

*(b) meta debitur ġdid jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jiġi meħlus mill-kreditur;*

*(ċ) meta, bis-saħħa ta' obbligazzjoni ġdida, kreditur ġdid jiġi mqiegħed flok il-qadim, li lejh id-debitur jiġi meħlus.*

*1180. (1) In-novazzjoni tista' ssir biss bejn persuni kapaċi li jikkontrattaw.*

*(2) Hija mhix preżunta; l-intenzjoni li ssir għandha tidher biċ-ċar.*

*(3) In-novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' debitur ġdid, tista' ssir mingħajr il-kunsens tal-ewwel debitur.*

***1181. (1) Ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni qadima ma tiġix maqtula, għalkemm tiġi mbiddla.***

*(2) It-tismija waħidha, magħmula mid-debitur, ta' persuna li għandha tħallas minfloku, ma ġġibx novazzjoni.*

*(3) Lanqas ma ġġib novazzjoni t-tismija waħidha, magħmula mill-kreditur, ta' persuna li għandha tirċievi għalih."*

[17] Deċiża 15 ta' Nov. 2023 rikors ġur. Nru 793/09/01AE

22. *Dan mhux xi każ fejn is-soċjetà attriċi baqgħet tikri l-istess proprjetà b'rata ta' kera differenti. Fil-kawża fl-ismijiet* ***Joseph Bonnici v Emanuel Abela*** *1056/2007/GCD, deċiża fit-30 ta' Ġunju 2009*[18] *(mhux appellata), każ fejn kienet għoliet il-kera u fejn kien ġie allegat li seħħet novazzjoni, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili insenjat hekk:*

> *"Fil-fehma tal-qorti jidher ċar illi fil-każ tallum ma kien hemm ebda novazzjoni għax ma hemm ebda prova illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi tintemm ir-relazzjoni ta' bejniethom biex tinħoloq waħda ġdida; kull ma ġara hu li nbidel patt wieħed tal-ftehim.*
>
> *Il-kuntratt ta' kiri ma huwiex wieħed ta' prestazzjoni sempliċi iżda joħloq relazzjoni kumplessa u li tkompli fiż-żmien, bi drittijiet u obbligazzjonijet fuq kull parti. Il-bdil ta' waħda mill-obbligazzjonijiet ma ttemmx il-kiri, sakemm ma jidhix ċar illi dak kien il-ħsieb tal-partijiet. Fil-każ tallum, għalkemm jista' jkun li dik kienet ix-xewqa tal-atturi, ma hemm xejn x'juri li kien hemm il-kunsens meħtieġ biex tinqatel irrelazzjoni ta' qabel u tinħoloq waħda ġdida."*

Il-Qorti tara lli fl-ewwel kuntratt dak ta' kompro vendita l-obbligu tal-konvenuti Gauci kien li jispiċċaw *"..to a good craftsmanship the common parts in a finished state* ukoll il-lift, it-tnjen mad-data tal-31 ta' Diċembru, 2015

Minn naħa l-oħra fil-ftehim privat li daħħlu wara fih l-attriċi u l-konvenuti Gauci **waħidhom**, kien wieħed li kien jolqot aktar, mhux esklussivament, l-appartament minn ġewwa, għalhekk jikkonċerna ftuħ u ċaqliq ta' bibien fost oħrajn.

Il-Qorti fil-fatt tara li hawn *non si tratta* ta' novazzjoni imma ta' żewġ kuntratti separati li għalkemm jirrigwardaw l-istess fond bħala entita' però jolqtu partijiet differenti minnu. Ebda kuntratt ma qatel lil ieħor, anzi adirittura għax aktar spjegattiv, it-tieni ftehim sar aktar onoruz fuq il-konvenuti. Oltre dan, għalkemm aktar tard l-attriċi kif se naraw, għax afflitta bl-inadempjenza tal-kovenuti, ħadet fuq spallejja l-iżbriga li tqabbad hi ċertu ħaddiema u tiġri hi wara ċertu *finishngs* neċessarji, ma jfissirx li kien hemm kunsens minn naħa tagħha li teħles jew tħoll il-ftehim preċedenti jew minn kull oneru nkombenti fuq il-konvenuti hemm stabbilit.

[18] Mhux appellata

**Konsegwentement hawn ma hux kaz ta' novazjoni kif jeċċepixxu l-konvenuti għalhekk it-tielet eċċezzjoni mhux waħda tajba u għandha tiġi miċħuda.**

**3.Mertu**

**Fl-affidavit tagħha l-attriċi Elaine Schembri**[19] tgħid li hi daħħlet f'konvenju għax-xiri tal-appartament *de quo*. Il-prezz ta' l-appartament kien jinkludi ukoll *finishings*, inkluż xogħol strutturali, *finishing* fil-kommun u l-garaxx. Tgħid li dawn i-xogħolijiet kellhom jitlestew kollha minn Victor Gauci.

Iżid li l-alterazzjonijiet li kellhom isiru kienu jinkludu ftuħ ta' ħajt  bejn il-kċina u s-salott, ftuħ u ċaqliq ta' diversi bibien. Tgħid li fil-ġurnata tal-konvenju, Gauci assiguraha li kienu se jkunu lesti sa nofs Awwissu 2015.

Tgħid li lejn l-aħħar ta' Lulju, Gauci kien qalha li kien se jibda l-alterazzjonijiet fl-appartament u ghalhekk talabha li tirrilaxxa seħehm mid-deosit imħollli f'idejn in-Nutar. Tgħid li hi aċċettat dan għax skontha dan ix-xogħolijiet kellhom fil-fatt isiru qabel il-kuntratt.  Dwar dan tesebixxi email anness 4A.[20].

Iżid li fid-data tal-kuntratt tal-kompro-vendita x-xgħolijiet patwiti kienu għadhom ma tlestewx minn Gauci.

Tgħid li f'Settembru 2015, iltaqgħu hi u Gauci għand in-Nutar biex jagħmlu l-ftehim privat, Dok C.

Tgħid li dawn ix-xogħolijiet kellhom jitlestew hekk;  dawk ta' ġewwa l-apartament  sa 8 ta' Ottubru, 2015 mentri il-*finishing* ta' l-appartament u l-garaxx sa 31 ta' Marzu, 2016.

Tispjega lil ftehim kien jinkludi ż-żamma tas-somma ġia ndikata għand in-nutar u li kellha tiġi rilaxxata lil Gauci  darba lesti x-xogħolijiet għas-sodisfazzjon tagħha. Ukoll lil kuntratt kien jinkludi penali ta'  tletin ewro kuljum fin-nuqqas ta' nadempjenza.

Tgħid li fit-8 ta' Ottubru, 2015 fid-data meta kellhom jitlestew l-alterazzjonijet dawn kienu għadhom ma nbdewx. Tesebixxi ritratti meħudin fl-14 ta' Ottubru, 2015 li juri dan bħala fatt.  Tgħid li saru biss ftit xogħolijiet fuq il-faċċata u kommun.

[19] Folio 222
[20] Folio 248

Tilmenta ukoll mill-kwalita' tax-xogħol bħat-tqegħid tal-madum fil-komun u *grouting* li nqala. Dan kif konfermat mir-rapport tekniku tal-perit David Mifsud Parker imqabbad mis-sidien, Dok MV[21].

Spjegat li nonostante t-termini stipulati Gauci baqa' ma sabx minn iqiegħed il-madum fl-appartment tagħha. Titkellem dwar problemi li kellha dwar hekk għaliex meta fl-aħħar ordnat hi l-madum minn għand Bathroom Design, għax meta kellha tiltaqa' ma Gauci ma hemmx ma marx, meta wassal l-istess madum ix-xogħol ta' travi li kellu jsir fl-appartament tagħha tant kien tardiv, li dan il-madum kellu jinżamm għand il-Bathroom Design u inħatt għandha ferm wara d-data li kellu jkun mqiegħed u lest.

Tilmenta ukoll li Gauci daħħal in-nies għal kisi meta kien għadu mhux lest l-ftuħ tal-ħitan, t-tarvu ukoll s-servizżi tal-AC.

Tgħid lix-xogħol tat-travu beda biss fil-15 ta' April, 2016 iktar minn sitt xhur wara d-data li kellu jkun lest. Baqa' għaddej ukoll sa Mejju, tesebixxi ritratti Anness 6 [22] ta' dan li xehdet.

Tgħid li nonstante il ftehim. Dok C, Gauci talabha li tirrilaxxalu l-flus biex ikompli biex xogħolijiet u anke li heddida li ma jkomplix jekk le. (ara anness 2[23]).

Tgħid ukoll li xogħol ieħor li kellu jagħmel Gauci bħal kamra tal-ħasil baqa' ma sarx.

Bdiet tirċievi ukoll telefonati mingħand tal-kisi li kien tqabbad Gauci għax dan baqa' ma ħallsux. (Anness 1[24])

Qalet li fuq parir tan-Nutar hi rrilaxxat aktar flus biex Gauci ilesti xogħolu. Tgħid li beda x-xogħol fuq il-kamra tal-ħasil fl-4 ta' Mejju, 2016. Tgħid li ċekkijiet mill-flus miżmuma ħarġu għal ammont ta' €1000 biex Gauci jħallas lil tal-kisi, €800 biex iħallas lil electrician. Dawn iċ-ċekkijiet ħarġu fuq Victor Gauci, nonostante ċio tgħid li l-electician baqa' ma tħallas minn Gauci u għalkemm bagħtet varji messaġġi lil Gauci (vide anness 2) dan baqa' ma weġibiex.

[21] Folio 182
[22] Folio 252
[23] Folio 242
[24] Folio 232

Ilment ieħor kien lix-xogħol tal-electrician beda biss fit-22 ta' Gunju, 2016, meta saqsiet biex dan ix-xogħol jiġi ċertifikat, l-electrician miġjub minn Gauci, ċertu Rennie Azzopardi kien qalha li ma setgħax jagħmel dan għax kellu jitqabbad electrical engineer li jitħallas separatament. Sabet ukoll li l-electrician ingaġġat minn Gauci ma kienx wieħed reġistrat.

Fl-affidavit tkompli tagħti elenku ta' dati fejn kellu jsir xogħol determinat u ma sarx minħabba nuqqasijiet imputabbli lil Gauci.

Tgħid ukoll li bejna u bejn Gauci kien hemm diverbio għax ma ridetx tirrlaxxalu aktar flus.

Ukoll li l-aħħar xogħol li għamel Gauci fil-fond kien fit-12 ta' Lulju, 2017 fejn installa struttura tal-ħadid biex jeħel bieb ta' l-aluminium magħha.

Tgħid li minħabba dan l-ittardjar u abbandun tax-xogħol minn Gauci hi qabdet ħaddiema minn jedda. Qabdet lil V&M Installations biex jagħmlu x-xogħol ta' plumbing u elettriku fil-kamra tal-banju.

Meta fl-aħħar reġgħet irnexxiela taqbad ma Gauci ftehmet miegħu li jiltaqgħu għand in-Nutar biex jinġibdu l-flus biex jitħallsu sew tal-madum u V&M Installations, ukoll issir l-ordni tal-aluminju, però Gauci baqa' ma marx għal appuntament miftiehem. Tispjega ukoll li anke minħabba xogħol inferjuri fil-kisi mqabbad minn Victor kellha problemi bit tqegħid ta' l-aluminju.

Wara l-25 ta' Ottubru, 2016 Victor reġa' abbanduna ix-xogħolijiet.

Titkellem fuq *enforcement notice* lir-residenti sabu mmwaħħla mal-bieb tal-garaxx minħabba li Gauci ma kienx bena ħajt fil-kmamar ta' taħt fl-istess garaxx.

Tixhed ukoll fuq problema fil-lift tal-kommun u meta r-residenti kkomunikaw ma l-Advent lifts skoprew li l-aħħar installment ta' flus dovuti ma kienx ġie mħallas minn Gauci. Tant lil bilanċ li kellu jitħallas minn Gauci ġie mħallas minnha u residenti oħrajn li kienu jgħixu fil-blokka.

Tixhed ukoll fuq il-ħsarat li kien qed isir fil-garaxx minħabba xogħolijiet mhux spiċċuti minn Gauci, bħal sky light li baqgħet miftuħa mogħtija biss bil-plastik.

Qabdet lil Perit Louis Borg biex jagħmel rapport fuq il-ħsarat. Dan ikkonkluda *inter alia* li l-art tal-garaxx ma kientx tiflaħ il-piz tal-karozzi.(Ara Dok F1 u Dok F2.[25])

[25] Folio 136

Iddeċidiet li tkompli bix-xogħolijiet li kienu tħallew pendenti minn Gauci fl-appartament, xogħolijiet ta' *finishing;* kisi, xogħol ta' dawl ta' *earth electrode,* installazzjoni ta' intercom u xogħolijiet ta' gypsum imwegħda minn Gauci.

Tgħid li anke reġgħet ftehmet ma Gauci biex jinħargu l-flus mingħand in-Nutar biex hi titħallas u tiġbor l-flus li kienet ħarġet għax-xogħolijiet varji, tgħid li Gauci però ma qabilx mal-prezzijiet permess ta' sms. Għalkemm ftehmu biex jerġgħu jiltaqgħu, Gauci ma tfaċċax u hi baqgħet ma tħallsitx. (kommunikazzjoni datat 12/06/2017 u 4/08/2017 Anness 2)[26].

Tgħid li minn naħa ta' Bonanno, il-bejjiegħa, laħqet ftehim magħhom u ħallsuha s-somma ta' €4000 biex jindirizzaw xogħolijiet li kellhom isiru fil-konfront ta' l-istruttura tal-garaxx, dan kif jidher mill-anness 14[27]. Tgħid però lix-xogħolijiet ta' finishing fl-appartamenti, fil-garaxx u fil-kommun xorta baqa' responabbli għalihom Gauci skont kif stipulat fil-kuntratt tal-bejgħ u l-ftehim sussegwenti.

Fl-anness Dok 12A[28] l-attriċi taghti stampa ċara tad-dak pretiż minnha qua spejjez.

Sarilha kontro eżami. [29] Dwar l-electrician, mistoqsija jekk ir-raguni għala dan ma bediex ix-xogħol kienx għax kellu idejh miksura, tgħid li dan kien fatt li ġara qabel

Dwar il-fatt li hi kellha bżonn lil Victor Gauci jiltaqa' magħha il-Bathroom Design biex jingħażel u jiġi ordnat il-madum, wieġbet li dan ġara għax fil-fatt il-madum kellu jħallsu Victor u hi toħroġ id-differenza jekk tagħżel madum ta' kwalità aktar għolja.

Tgħid ukoll li kellha tħallas id-deposit hi għal madum u li kien wara ħafna diskussjonijiet li Victor aċċetta li jħallas dan.

Tinsisti li l-elf ewro inħarġu mingħand in-Nutar mhux għal bajjad imqabbad minnha imma għal persuna tal-kisi mqabbad minn Gauci li baqa' ma tħallasx u kien bagħtilha messaġġi ta' theddid.

Mistoqsija jekk kienetx taf li tal-kisi tħallas €2,500 tirrispondi li ma kientx taf dan. Wieġbet biss li *" Victor qatt ma ġie, qatt ma lest x-xogħol ta' tibjid, u wara*

[26] Folio 240
[27] Folio 295
[28] Folio 277.
[29] Folio 343A

*li bgħatlu l-affarijiet bl-avukat eventually kelli nibda x-xogħolijiet jien għas-spejjez tiegħi."*[30]

Żiedet li hu ma kienetx tħallset lura tal-ispejjeż  inkorsi minnha anzi irrispondit *"Le le, jiena ħriġt il-flus mill-but u l-affarijiet li ma ħarġux mingħand in-Nutar qegħdin listed fl-annessi tiegħi, wieħed minnhom huma tat-tibjid, it-tibjid għadhom ma tħallsux, qegħdin għand in-Nutar. Ic-Ċekkijiet li nħarġu kienu l-flus li saqsa Victor biex jitħallas in-nies biex jiġu jkomplu inklużi l-aperturi u tal-kisi u ma nafx lil minn tahom fil-verita'."*

Dwar l-aluminju tgħid li hi kienet marret għand id-ditta FrameGrip għax Gauci kien jaħdem magħhom, però skopiet li ma kien hemm ebda deposit fil-konfront tal-flat tagħha.

Baqa insistenti ukoll lil kisi ta' ġewwa ma kienx tlesta.

In sostenn tal-**modus operandi** addottat minn Gauci fil-konfront ta' l-inkarigu minnu assunt għat-tlestija tal-blokka flats, l-attriċi telgħet jixhdu diversi xhieda.

**Cleaven Mizzi**[31] in rappreżentanza ta' Advent Lifts xehed li fis-sena 2015 Victor Gauci kien mar jordna lifts għal blokka Acqua Marine ġewwa l-Mellieħa. Igħid li ordnah fil-bidu tas-sena 2015 u kellu jitwaħħal fit-tielet quater ta' l-istess sena. Jispjega lil pagamenti kienu maqsuma fi tlieta, 30% ma l-ordni bħala kappara , it-tieni pagament ta'40%  meta jibda x-xogħol *on site* u l-aħħar ta' 30% malli jitlesta l-lift.

Jispjega li saru l-ewwel żewġ pagamenti minn Gauci, però l-aħħar wieħed baqa' ma sarx minnu.  Spjega li għamel kważi sena jiġru wara Gauci biex jirċievu l-aħħar pagament. Igħid li ġew ikkuntatjati minn xi residenti tal-blokka, fehmuhom il-problema ta' l-ammont pendenti, dawn ħallsu l-pendenzi huma fl-ammonti ta' one seven two six ewro (€1726) għal darbtejn. Żid lil lift ġie certified fis-27 ta' Jannar, 2016.

In kontinwazzjoni tal-eżami[32] ikompli billi esebixxa l-kuntratt li sar bejn Advent Lifts u Victor Gauci, inkluż il-modalitajiet tal-pagamenti.[33] Esebixxa ukoll breakdown tal-pagamnti riċevuti għal l-istess lift, Dok CM1[34].

---

[30] Folio 343F
[31] Folio 301
[32] Folio 315
[33] Dok CM folio 321
[34] Folio 331

**Massimo Valli[35],** ukoll xerrej ta' appartament fl-istess blokka xehed li anke hu kellu problema għax Gauci ma spiccax l-appalt li kien imiss l-appartament tiegħu fil-ħin tant li kellu jikri appartament ieħor. Xehed ukoll fuq il-fatt lil lift ma kienx jaħdem għaliex Gauci kien baqa' inadempjenti fil-pagamenti. Spjega li minħabba l-attitudni ta' Gauci u x-xogħolijiet mhux kompleti hu kien ħareġ minn butu is-somma ta' bejn €6000 u €7000.

**Anton Cachia** [36] ukoll xerrej ta' appartament fil-blokka in kwistjoni xehed dwar li minħabba nadempjenza ta' Gauci, minħabba lit-tlestija tal-flat tiegħu ma saritx jew ma saritx sewwa, kellu tardezza ta' sena,. Xehed fuq difetti kemm zgħar u kbar fl-appartament. Ukoll li huma kienu ħallew f'idejn in-Nutar is-somma ta' €10,000 bħala garanzija li Victor ilesti x-xogħolijiet fil-ħin u jlestħom sew.

Igħid li sabiex isibu soluzzjoni leħħqu ftehim ma Gauci li aċċetta li jitlef parti mill-ammont li kien miżmum.

Ikkonferma ukoll il-kwistjoni tal-lift u żid li dan kellu jitħallas minn sidien l-appartamenti stess, fosthom l-attriċi.

Ġew esebiti diversi rapporti tal-periti nvoluti, wieħed *ex parte* tal-**perit Louis Borg[37],** inkarigat minn wieħed mis-sidien Anton Cauchi. Fir-rapporti esebiti l-perit Borg jirriskontra u jagħti stampa ċara ta' xogħolijiet li ma sarux anke skont il-permess, bħal ħajt li kellu jinbena fil-garaxx, oħrajn li saru però ta' standard baxx, *poor workmanship*, bħal ma semmew ix-xerrejja kemm fl-appartamenti ukoll fil-garaxx innifsu. Dan dejjem in sostenn ta' dak li xehdu kemm l-attriċi, Cachia u Valli.

Il-Qorti ħatret ukoll il-perit **Nadine Vella Baldacchino**[38] li għaddiet biex tirrelata bil-miktub dak li kkonstatat kemm fil-partijiet komuni ukoll fl-appartament ta' l-attriċi.

L-istampa li tat il-perit tekniku hija waħda negattiva u timpingi kontra l-konvenut.

Ma sarilha ebda eskussjoni u lanqas ġew mitluba periti addizzjonali.

Wara li rat ir-rapport tal-perit tekniku l-Qorti ma tarax li għandha tiddipartixxi mill-konklussjonijiet hemm milħuqa, anke tenut kont tar-ritratti annessi ma l-

[35] Folio 172
[36] Affidavit folio 307
[37] Dok Fi et. seq folio 136
[38] Digriet folio 343

istess li jgħinu t-teżi ta' l-attriċi anke meta mqabbla ma dawk li l-istess attriċi u x-xhieda minnha prodotti pproduċew huma bħala prova.

Il-perit ikkonkludiet hekk[39]:

> *"'Finishing' tal-komun;*
> *B'referenza ghar- ritratti (DOC A), wiehed jinnota il-kwalita' fqira ta' ''finishing'';*
> *a) ' Is- spacing' u l-ġonot ta' tqeghid tal- madum, ma sarx secundum artem. Jidher car illi hemm nuqqas ta' dettaljar adekwat.*
> *b) In-nuqqas ta 'grouting' kien evidenti f'diversi postijiet li jista jirrizulta f'danni akbar, specjalment f'postijiet li huma aktar esposti ghall- elementi.*
> *c) L-madum gie imqieghed fuq bazi mhux adekwata, dan ghaliex taht il-madum jinstema illi hemm 'voids'.*
> *d) l-ewwel targa, fejn gie mqabbad il-poggaman jidher illi giet miksura u din ma gietx mibdula. e) Gie nnutat n- nuqqas ta' dettaljar adekwat tal-madum tal-hajt ta' l-intrata. Specjalment fejn il-ġonot u l-bieb principali.*
> *f) Ix-xoghol ta' kisi u zebgha tal-komun kif ukoll tal-faccata tal-binja jidher illi ma sarx skont is-sena u l-arti dan ghaliex iz-zebgha diga qed tfarfar u f'xi postijiet jidhru xi konsenturi.*
>
> *2) 'Finishing' ta' l- appartament; B'referenza ghar- ritratti (DOC B), wiehed jinnota illi meta saret l-ispezzjoni l-appartament kien 'furnished' u 'finished', ghalhekk ix- xoghlijiet ta' 'construction', 'plumbing and electricity' u 'finishing' kienu tlestew u l-maggorpati saru secundum artem .Il-fond jidher illi kien qed jigi abitat;*
> *a) Mir-ritratti u il provi pprezentati minn Elaine Schembri jidher illi Victor Gauci kien responsabbli ghal xi alterazzjonijiet strutturali. Specjalment fl-open plan fejn meta sar it-travu mir-ritratti tal-provi jidher illi kien hemm problema bil-livelli ghalhekk kellu jigi installat gypsum soffit.*
> *b) Ix-xogholijiet ta' kisi u 'plumbing and electricity' jidher illi f'xi postijiet il-kisi ma sarx skont is-sena u l-arti ghaldaqstant hemm xi hitan li mhuwmiex livell. b) Fit-terrazzin gew innutati 'hairline cracks' kif ukoll bicciet kbar tal-kisi inqalaw. Jidher car il-kwalita fqira ta' finishing illi ma sarx secundum artem.*
> *c) F'xi postijiet fl-appartament ukoll gew innutati hairline cracks.*

[39] Folio 353A

*d) Ix-xogholijiet ta' madum, gypsum soffitti u aperturi saru minn terzi persuni imqabbda minn Elaine Schembri."*

Ikkonsidrat.

Illi qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha ikun opportun li jingħad is-segwenti.

Daqskemm jinkombi fuq l-attur li jiprova dak minnu pretiz, *actio incumbit probatio,* daqstant ieħor il-konvenut għandu jsostni l-eċċezzjonijiet tiegħu u jipparteċipa bi provi fix-xilja mressqa kontrih u li hu jagħżel jiddefendi. Dan ikun aktar aċċentwat meta l-konvenut jagħżel li jirkeb fuq l-istitut tal-kontro talba u jixpruna hu l-azzjoni separata tiegħu.

**F'dan il-konvenuti rikonvenzjonanti kienu ferm karenti.**

Jibda biex jingħad illi huma qajla ressqu lejn il-Qorti biex jsegwu mhux biss ix-xilja li qed jiddefendu imma saħansitra biex jsostnu l-kontro talba tagħhom.

Fil-fatt ħarsa lejn il-verbali tal-Qorti jirriżulta lli l-konvenuti ftit kienu parteċipanti fil-kawża. Victor Gauci deher in kontro eżami, però minħabba raġunijiet imputabbli s-sistema tar-recording, ix-xhieda tiegħu ma ġietx reġistrata. Intalab għal darba tnejn biex jerġa jersaq għall istess, fatt dan li ma għamlux.

Dan wassal lil atturi jitolbu l-isfilż ta' l-affidavit tal-konvenut. Tenut kont ta' kif dan kien assenti mill-proċeduri l-Qorti għaddiet biex tilqa' t-talba.[40]

Aktar stramba l-fatt illi fl-istess seduta l-partijiet għaddew biex jitolbu terminu għan-nota ta' sottomissjonijiet, għalhekk l-Qorti fehmet li ma kienux se jitressqu ebda provi oħra minn ħadd mill-partijiet u dan a prexindere li ġiet intavolata kontro talba.

**Ġiet presentata biss n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attriċi.**

In-nuqqas ta' interess da parti tal-konvenuti rikonvenzjonanti huwa ukoll ċar mill-fatt illi fil-konfront tad-dokumenti presentati mill-attriċi ma l-affidavit tagħha, li kienu bosta riċevuti li setgħu u jistgħu faċilment jinfluenzaw l-ammont

[40] Folio 355.

li tillikwida din il-Qorti, mogħti ż-żmien għal verifika tagħhom, il-konvenuti ma ħadu ebda interess versu l-awtentiċita' ta' l-istess.[41]

Oltre hekk mill-verbal tas-seduta tal-24 ta' Gunju, 2022 jidher ukoll lil konvenut naqqas li jattendi għal aċċess propost, miftieħem u miżmum mill-perit tekniku nominat minn din il-Qorti, dan anke meta l-istess perit biddlet dati biex takkomodah. Però wara li sar l-aċċess mingħajru u saħansitra ġie presentat r-rapport tekniku, pretenda lil perit tekniku terġa żżomm aċċess ieħor. Il-Qorti ma laqgħetx dan.

*Dettoċio,* in mertu jkun opportun illi minħabba **l-ħames eċċezzjoni** mressqa mill-konvenuti, lil Qorti tħares lejn ġurisprudenza relatata mad-danni u danni prelikwidati u l-effett ta' dawn ta' l-aħħar tenut kont tal-ftehim privat stipulat bejn il-partijiet.

Ingħad fid-deċiżjonijiet:-

- **Doreen Galea Souchet v. Joseph Farrugia f'ismu proprju u għan-nom ta' Industrial Domestic Supplies and Services Indoss u Carmelo Farrugia Melfar Limited**[42]

*"29. Hekk ukoll mhumiex siewja l-argumenti tal-appellanti safejn qed jerġa' jiġi mtenni li l-appellata ma jistħoqqilha l-ebda penali, għaliex ma ppruvatx li d-dewmien fl-installazzjoni tal-lift wassalha biex ġarrbet xi dannu finanzjarju. Kif intqal fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' Raymond Barbara et. v. Alex Mercieca, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ġunju, 2022:*

*"Il-klawsola penali hija għamla ta' danni prelikwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jġib prova li huwa ġarrab ħsara, għaliex huwa jista' jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur talobbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li jkun intrabat miegħu li jagħmel 27 (ara x'qal il-ġurista Torrente fl-opra tiegħu Manuale di Diritto Privato, f'paragrafu 300 u paġni 490 u 491, u l-artikolu 1120(1) tal-Kap 16 talLiġijiet ta' Malta)".*

*Dak li kellha tipprova l-attriċi f'kawża bħal din kienu għalhekk id-dewmien min-naħa tal-appellanti, u l-fatt li l-appellanti kienu ntrabtu li jagħmlu tajjeb bil-penali għal kull ġurnata ta' dak id-dewmien. Ġaladarba li l-attriċi rnexxielha tipprova dan u l-appellanti naqsu milli juru li ma kellhom l-ebda ħtija għad-dewmien, l-attriċi appellata għandha l-jedd li tirċievi l-penali, li fl-aħħar mill-*

[41] Folio 300
[42]QORTI TAL-APPELL Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023. Ċitazzjoni numru 1632/1995/2 SM

*aħħar l-appellant Farrugia, li huwa kummerċjant u mhux xi wieħed b'sebgħu f'ħalqu, intrabat li jħallas "and this for mere delay";*

- **Rowena Mamo v. Landgate Limited (C 33921) u David Borg personalment**[43]

*"26. Fil-kuntest ta' klawsoli penali, kif inghad minn din il-Qorti fissentenza taghha tat-30 ta' Ottubru, 2009, fil-kawza fl-ismijiet Avukat Dr. Luigi Sansone nomine v. Nicola Romano, min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat ihallas dik il-penali sakemm ma jippruvax li kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali. Jinsab ritenut ukoll illi "l-klawsola penali f'kuntratt hi klawsola li biha wiehed millkontraenti, sabiex jassikura l-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni minnu assunta, jobbliga ruhu ghal xi haga ghall-kaz li hu ma jezegwix lobbligazzjoni li jkun assuma. Il-penali hekk kontrattata tirrapprezenta kumpens ghad-danni minhabba non-ezekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni." (Kollez. Vol. XLI P II p 1108). Inoltre, "l-htija fil-kaz ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess, ammenokke l-parti inadempjenti ma tipprovax il-kaz fortuwitu jew il-forza magguri, jew raguni ohra ta' ezenzjoni mir-responsabilita`. U ghalhekk min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat li jhallas dik il-penali, jekk ma jipprovax hu illi kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali" (Kollez. Vol. XLIII P I p 259).*

*Din il-Qorti ma tarax li hemm xi ragunijiet li jimmeritaw mitigazzjoni fl-ammont tal-penali, ghax ma tqisx li, f'dan ilkaz, il-konvenuti kienu in bona fede.*

*27. F'dan il-kaz, ladarba huma l-konvenuti appellanti li qeghdin jinvokaw ir-ragunijiet ghala ghandhom jigu ezentati mir-responsabbilita` u ghalhekk ma kellhomx jehlu l-penali, kien jispetta lilhom iressqu provi App. Civ. 770/12/1 21 konvincenti fir-rigward. Il-konvenuti appellanti jsemmu diversi ragunijiet ghala m'ghandhomx jehlu l-penali kkontemplata fil-kuntratt, fosthom li kien hemm ftehim verbali bejn il-periti tal-partijiet, u li l-balavostri jsiru tard peress li kien hemm il-haddiema jahdmu taht il-fond tal-attrici. Fil-fatt, jinghad li dawn il-balavostri ma kinux effetwati bix-xoghlijiet izda tnehhew ghal ragunijiet ta' sigurta` tal-haddiema. Madankollu, mistoqsi fir-rigward tal-allegat ftehim, il-Perit Godwin Abela wiegeb li ma jafx dwaru u lanqas kien jaf li hemm xi ftehim fuq din il-kwistjoni bejn il-partijiet. Ma tirrizulta ebda prova f'dan is-sens, ghajr ix-xhieda tal-konvenut David Borg permezz tal-affidavit tieghu. Ladarba l-konvenuti qeghdin jinvokaw ftehim verbali ulterjuri li ntlahaq bil-hsieb li tigi*

[43] -APPELL Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021. Rikors numru 770/2012/1 SM

*salvagwardjata s-sahha u ssigurtà tal-haddiema, kien jispetta lilhom iressqu provi cari f'dan irrigward, u dan a bazi tal-provvedimenti tal-ligi li fihom jinghad li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah (Artikolu 562 tal-Kap. 12) u li ghandha titressaq l-ahjar prova (Artikolu 559 tal-Kap. 12) li fil-kaz in ezami ma jirrizultawx. Inoltre, din il-Qorti ma tistax tifhem kif jinghad li lbalavostri ma kinux effetwati bix-xoghlijiet meta mill-ftehim milhuq a tempo vergine, jirrizulta car li l-istess balavostri kellhom jigu rimpjazzati peress li kienu danneggjati (ara silta mill-ftehim citata qabel).*

*28. L-unika raguni mressqa mill-konvenuti appellanti li din il-Qorti ssib li tista' titqies bhala wahda valida ghad-dewmien fl-ezekuzzjoni talinkarigu moghti lilhom hija dik dwar materjal li ma kienx gie supplit. Dan jinghad referibbilment ghall-madum tal-pool deck. Jinhass xieraq li f'dan l-istadju tigi riprodotta l-klawsola tal-penali li taghmel parti mill-ftehim bejn il-kontendenti fil-kawza, li ghalkemm mhux ftehim iffirmat mill-konvenuti, jirrizulta debitament accettat bhala l-ftehim vigenti bejn il-kontendenti fil-kawza:*

*"(i) The Parties mutually agree that all necessary remedial works required in the pool deck area and the boundary wall of the Villa are to be completed by the Second Part within twentyone (21) days from Monday 18th July, 2011 and in such a manner that said works shall be carried out during normal working hours, uninterruptedly, from the date of their commencement up until completion. The Parties agree that, on default, a penalty for mere delay of one hundred and forty Euro (€140) per day shall become payable by the second Part to Ms. Rowena Mamo on the lapse of the 21st day from Monday 18th July, 2011 until completion of the necessary remedial works to Ms. Rowena's satisfaction. Such penalty shall be payable in addition to the compensation contemplated in Article (h). Provided that the Second Part shall not be responsible for any delays in the provision of materials chosen by the First Part or by any unforeseen weather conditions that prevent the Second Part from the uninterrupted execution of the remedial works in terms of this agreement;" (enfasi ta' din il-Qorti).*

*29. Mill-provi in atti jirrizulta car li l-istima tal-madum saret fit-3 ta' Awwissu, 2011, l-ewwel konsenja tal-madum tal-pool deck ordnat millattrici saret fl-ahhar ta' Awwissu, 2011 u l-ahhar konsenja tal-madum saret fis-6 ta' Settembru, 2006 (ara xhieda ta' Stephanie Falzon a fol. 203 u 209 u d-dokumenti esebiti minnha). Fil-fatt l-attrici stess in kontroezami tikkonferma li hija kellha d-dritt li taghzel liema madum jitwahhal u ghalhekk huwa ritenut li gialadarba l-ahhar konsenja tal-madum ordnata mill-attrici saret fis-6 ta' Settembru, 2011, huwa mill-aktar inkongruwu li l-penali setghet tiskatta qabel tali gurnata, peress li l- konvenuti appellanti qajla setghu jonoraw l-obbligi taghhom fis-shih. Kif inghad fis-sentenza Sansone nomine v. Romano, citata qabel, filkuntest tal-eccezzjoni*

*inadempleti contractus: "il-principju 'inademplendi non est ademplendum' huwa bazat fuq ir-raguni guridika illi jekk wiehed huwa inadempjenti u jivvjola lobbligi tieghu di fronti ghal kontraent l-iehor, ikun immorali li huwa jitlob l-applikazzjoni tas-sanzjonijiet kontra dak li ghamel dik il-vjolazzjoni, meta huwa stess isib ruhu fl-istess kondizzjoni, ghaliex da parti tieghu hemm vjolazzjoni ohra tal-kuntratt. Barra minn dan hemm il-kompensazzjoni ta' vjolazzjoni ma' ohra" ("Celestino Muscat -vs- Giovanni Attard et", Appell Civili, 3 ta' Gunju, 1938)".*

*Filwaqt li din il-Qorti thaddan dan l-istess principju, gialadarba t-tqeghid tal-madum tal-pool deck kien jaghmel parti mil-lista ta' xoghlijiet rimedjali mehtiega u kunsidrat li l-ahhar konsenja tal-madum maghzul mill-attrici saret fis-6 ta' Settembru, 2011, tqis li jkun aktar gust u ekwu li l-penali ghad-dewmien tiskatta mit-12 ta' Settembru, 2011, u mhux qabel. Wara kollox, dan ukoll qieghed jinghad a bazi tal-principju ta' pacta sunt servanda, kunsidrata l-klawsola tal-ftehim hawn qabel citata, fejn inghad li l-konvenuti m'ghandhomx jitqiesu responsabbli ghad-dewmien filprovvista tal-materjal maghzul mill-attrici. Isegwi li, f'dan is-sens laggravju tal-konvenuti appellanti ghandu parzjalment jintlaqa', sabiex ilpenali jigu varjati sabiex ikopru l-perjodu bejn it-12 ta' Settembru u l-20 ta' Dicembru, 2011 li jgibu 100 jum x €140= €14,000.*

*30. Min-naha l-ohra, sa fejn il-konvenuti appellanti jinvokaw l-Artikolu 1122 tal-Kodici Civili, bhala raguni l-ghala ghandha titnaqqas il-penali, App. Civ, kunsidrat il-fatt li salv il-balavostri, ix-xoghlijiet pattwiti kienu kollha ezegwiti fiz-zmien, gialadarba l-penali mahsuba fil-klawsola (i) tal-ftehim kienet wahda miftiehma ghad-dewmien biss, ma jitqiesx li hemm lok ghal xi tnaqqis ulterjuri fil-komputazzjoni tal-penali, peress li "…l-ottemperament ta' kondizzjoni in parte ma taffetwax il-penali (artikolu 1122(b) Kap. 16)" Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-10 ta' April, 2014, fil-kawza fl-ismijiet M. Architecture Limited v. Annie Galea et. 31*

- **RAYMOND U EMMANUELA KONJUĠI BARBARA VS. ALEX MERCIECA[44]**

*"14. Din hija kawża fejn l-atturi Barbara qegħdin jippretendu li Alex Merċieca jħallashom il-penali minħabba d-dewmien tiegħu biex iwettaq ix-xogħlijiet li ntrabat li jagħmlilhom u kif ukoll li huwa jiġi ordnat minn din il-qorti li jlesti xxogħlijiet skont il-ftehim tal-14 ta' Ġunju, 2018 fi żmien qasir u li ma jiġġeddidx;*

*15. Bħala daħla tajjeb li jingħad li, «il termine, anche quando non è essenziale per la natura del contratto, è pur sempre una delle condizioni più importanti nella*

[44] PRIM'AWLA 6 ta' Ġunju, 2022 Rikors Maħluf Nru: 436/2021CFS

*formazione del vincolo contrattuale» (ara Andrea Scicluna v. Giorgio J. Turnbull noe", Appell Kummerċjali, 11 ta' Frar 1921);*

*16. Il-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) effettivament jagħraf bejn obbligazzjoni li kellha tiġi esegwita f'ċertu żmien (artikolu 1130(1)) u obbligazzjoni li għall-esekuzzjoni tagħha ma jkun ġie miftiehem ebda terminu (artikolu 1130(2)); 5*

*17. Jissokta jistabbilixxi imbagħad l-artikolu 1131 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta illi, «id-debitur hu obbligat ukoll għal ħlas tad-danni jekk il-ħaġa li hu jkun intrabat li jagħti jew li jagħmel ma setgħetx tiġi mogħtija jew magħmula ħlief f'ċertu żmien, u hu jkun ħalla jgħaddi dak iż-żmien»;*

*18. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li meta d-debitur ta' obbligazzjoni li jkun intrabat biha jibqa' ma jwettaqhiex, il-kreditur ta' dik l-obbligazzjoni jkollu l-jedd li jisħaq mad-debitur biex dan iwettaq dak li jkun intrabat li jagħmel (ara Carmelo Galea v Emmanuele Calleja, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Diċembru, 1952);*

*19. F'dan is-sens il-liġi tagħti lill-kreditur ta' obbligazzjoni l-għażla li jitlob jew it-twettiq tal-obbligazzjoni jew inkella l-ħlas ta' penali (ara l-artikolu 1120(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Iżda, meta l-ħlas ta' penali jkun ġie miftiehem biss f'każ ta' dewmien biex titwettaq l-obbligazzjoni, huwa possibbli li dawn iż-żewġ talbiet isiru flimkien, hekk kif fil-fatt għażlu li jagħmlu f'din il-kawża l-atturi Barbara (ara lartikolu 1120(3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u s-sentenzi Rosario Merola pro et noe v. Salvatore Caruso, Appell Superjuri, 20 ta' Frar, 1935, Associated Supplies Limited v. John Buġeja et, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 30 ta' Novembru, 2001, u Accountant General et v. Joseph Spiteri, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 28 ta' April, 2003);*

*20. Illi bħala regola l-penali stipulata bejn il-partijiet kontraenti hija meqjusa bħala klawsola li tirrappreżenta d-danni preventivament likwidati minħabba nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni (ara Negte. Antonio Tabone noe v. Negte. Joseph Caruana, Qorti tal-Kummerċ, per Imħallef Dr. W. Harding, 24 ta' Novembru 1950 u Geraldo Vella v. Avv. Dr. Joseph Fenech Adami et nomine, Prim Awla, Qorti Ċivili, 5 ta' Ottubru, 1957);*

*21. Dwar it-talba għall-ħlas ta' penali għandu jingħad li l-ftehim li jaħseb għal ħlas bħal dan, minħabba n-nuqqas ta' twettiq f'waqtu ta' obbligazzjoni li tkun intrabtet biha waħda mill-partijiet, jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim prinċipali (ara l-artikolu 6 1119(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-klawsola penali hija għamla ta' danni prelikwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jġib prova li huwa ġarrab ħsara, għaliex huwa jista' jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur talobbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li jkun intrabat*

*miegħu li jagħmel (ara x'qal il-ġurista Torrente fl-opra tiegħu Manuale di Diritto Privato, f'paragrafu 300 u paġni 490 u 491, u l-artikolu 1120(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

*22. Tassew il-klawsola penali hija meqjusa bħala waħda punittiva minħabba li kif intqal fil-ġurisprudenza, «essa quindi riveste il triplice carattere di obbligazione accessoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazione convenzionale» (ara Goffredo Chretien nomine et vs. John Ciancio, Appell Kummerċjali tat-13 ta' April, 1921), u «għalhekk min jobbliga ruħu taħt penali li josserva l-obbligi minnu assunti hu obbligat iħallas dik il-penali jekk ma jipprovax hu illi kien hemm xi raġuni li teżentah minn dik il-penali» (ara Nicola Callus et vs. Nicolina Farrugia, Appell Ċivili, 5 ta' Ġunju, 1959);"*

*Illi l-ftehim li jistabilixxi l-ħlas ta' penali għan-nuqqas ta' twettieq f'waqtu ta' xi obbligazzjoni li tintrabat biha waħda mill-partijiet jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim ewlieni.*[45] *Il-klawsola penali hija għamla ta' danni pre-likwidati li biha lkreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur talobbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra jkun intrabat li jagħmel*[46]*.*

*Huwa għalhekk li l-liġi*[47] *tfisser il-klawsola penali bħala l-obbligazzjoni li wieħed jintrabat biha f'każ li jonqos li jwettaq l-esekuzzjoni ta' ftehim li jkun daħal għalih ma' ħaddieħor; Illi fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftehma minħabba ddewmien, l-effetti tagħha għandhom jibdew iseħħu minn dak inhar li tgħaddi d-data miftehma għat-twettiq talobbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu*[48]*;*

*Illi l-liġi trid li l-kreditur ta' obbligazzjoni jagħżel bejn li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew il-ħlas tal-penali*[49]*, sakemm il-penali ma ġietx miftehma għad-dewmien biss, f'liema każ it-talba tat-tnejn hija possibbli*[50]*;*

*Illi l-liġi tagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew ittaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; jew (b) jekk iddebitur ikun*

---

[45]17 Art. 1119(1) tal-Kap 16;

[46] Ara Torrente Manuale di Diritto Privato, par. 300, paġ 490-1; u art. 1120 tal-Kap 16

[47] Art. 1118 tal-Kap 16

[48] P.A. GCD 16.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet Emanuel Caruana et vs George Camenżuli et;

[49] Art. 1120(2) tal-Kap 16

[50] Art. 1120(3) tal-Kap 16

*esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċ-ċar swiet lill-kreditur*[51]*. Iżda f'dan l-aħħar każ, il-penali tkun dovuta kollha jekk tkun ġiet miftehma għad-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni;*

*Illi l-applikazzjoni riġida ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinstiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom*[52] *, u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex. Madankollu, llum il-ġurnata huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħhom l-obbligazzjoni, skond l-għamla tagħha, b'ekwita', bl-użu jew bil-liġi*[53]*. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, huwa possibbli li leffett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu "ridimensjonati" jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru ssens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjeta' u l-loġika ġuridika"*[54]*;*

*Illi kreditur tal-obbligazzjoni li ma tkunx twettqet jgawdi l-jedd li jitlob kemm it-tħassir tal-ftehim (ir-riżoluzzjoni, milli r-rexxissjoni, tal-kuntratt) u kif ukoll il-ħlas tad-danni*[55]*. Meta wieħed iqis li l-penali hija għamla ta' "danni prelikwidati", allura joħroġ li ż-żewġ jeddijiet jistgħu joqogħdu flimkien. Mhux hekk biss, imma l-Qrati tagħna għarfu wkoll il-possibilita' li jsiru flimkien talba għall-kundanna għad-danni u magħha talba għall-ħlas tal-penali*[56]*. Għalhekk, il-ħames eċċezzjoni tal-imħarrek Ivan Borġ ma tistax tintlaqa';"*

- **Accountant General u d-Direttur tal-Kuntratti vs Joseph Spiteri**[57]

[51] Art. 1122(1) tal-Kap 16
[52] Art 992(1) tal-Kap 16
[53] Art 993 kap 16
[54] App. Ċiv. 15.12.2004 fil-kawża fl-ismijiet Michael Paċe vs Richard Micallef pro et noe
[55] Torrente op. cit. par 306, paġ. 500
[56] P.A. PS 28.4.2003 fil-kawża fl-ismijiet Accountant General et vs Joseph Spiteri
[57] Seduta tat-28 ta' April, 2003 Citazzjoni Numru. 354/1998/1 PhS

*"M'ghandux ikun in kontestazzjoni l-fatt daqstant ovvju illi l konvenut naqas li jottempera ruhu ma' l-obbligi li kellu jadempixxi konsegwenti ghall-accettazzjoni ta' l-offerta tieghu. Dawn l-obbligi kienu jikkonsistu billi jipprovdi garanzija bankarja u, fuq kollox, aktar importanti li jipprosegwi ghall-ezekuzzjoni tax-xoghol mill-ordni li nghatatlu;*

*Din l-inadempjenza iggorr maghha, f'termini ta' dritt, certi responsabilitajiet. Ghax kif jinsab ritenut "il-htija fil-kaz ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess, ammenokke` l-parti inadempjenti ma tippruvax il-kaz fortuwitu jew il-forza magguri, jew raguni ohra ta' ezenzjoni mir-responsabilita`" - "**Nicola Callus et -vs- Nicolina Farrugia**", Appell Civili, 5 ta' Gunju 1959;*

*F'dan il-kaz il-konvenut ma ressaq l-ebda raguni bhal din li setghet teskulpah mir-responsabilita`;*

*Il-konsegwenzi ta' l-inadempjenza huma preskritti fil-klawsoli 23, 24, 25 u 28 tal-"General Conditions of Contract for the Execution of Works in Malta".* Inter alia, *dawn il-konsegwenzi jirrizolvu ruhhom f'deduzzjonijiet mis-somma pattwita fil-kaz ta' ezekuzzjoni parzjali, ittelfien tal-garanzija bankarja, penalitajiet jew interpellazzjoni ghad-danni attwali effettivament subiti. Fil-kaz taht konsiderazzjoni l-pretiza ta' l-atturi tinkorpora fiha kemm reklam ghad-danni kif ukoll ghal penali. Dan ma hu xejn inkonswet anke ghaliex, kif akkolt mill-gurisprudenza, huwa lecitu l-patt tal-penali u tar-rizarciment tad-danni flimkien (**Vol. XXIX P I p 106**);*

*Dak li l-Qorti trid tezamina hu dan. F'sitwazzjoni bhal dik rizultanti fil-kaz* de quo *l-atturi* qua *appaltanti jistghux jiddomandaw in linea ta' danni kwalsiasi somma li huma jsostnu li nkorrew. Biex jinghad kollox imbaghad lanqas din il-prova ma saret b'mod tali li konvincevolment tissodisfa. La giet prodotta prova ta' l-offerta tat-tieni* tenderer *u lanqas prova tal-hlas li effettivament sarlu. In subjecta materja kull ma nsibu fl-atti processwali hi l-ittra tat-3 ta' Jannar 1997 (fol. 20) u d-deposizzjoni* viva *voce ta' Charlie Ciantar, li ma giet bl-ebda mod sorretta jew konfortata minn provi ohra kif fuq appena rilevat;*

*Issa in linea ta' massima generali hu pacifikament notorju illi d-danneggat ghandu d-dmir li jaghmel dak kollu li hu ragjonevoli biex inaqqas il-hsara. ("**John Xuereb –vs- James Edward Livick et**", Appell, Sede Inferjuri, 3 ta' Novembru 1956);*

*Dan ighodd kemm fir-rigward ta' danni* ex-delicto *kif ukoll dawk kontrattwali. Jibqa' dejjem "dmir tad-danneggat li jiehu l-mizuri kollha ragjonevoli biex jimmitiga t-telf li jkun garrab bhala konsegwenza ta' l-att illecitu ta' min ikkaguna l-hsara u ma jistax jirreklama in linea ta' danni kwalunkwe ammont li jkun dovut ghan-negligenza tieghu stess izda mhux obbligat jitghabba b'pizijiet biex jirreduci l-hsara. Il-kwistjoni ta' x'inhu ragjonevoli li jaghmel iddanneggat biex jimmitiga l-hsara hi kwestjoni ta' fatt li ghandha tigi konsiderata fic-cirkostanzi ta' kull kaz partikolari." ("***Joseph Aquilina –vs- Emmanuele Schembri***", Appell Civili, 24 ta' Jannar 1969;* ***Vol. XXXVII P I p 478****;* ***Vol. XXXVIII P I p 249****);"*

- **Accountant General vs Ivan Borg et**[58]

  *"Illi l-ftehim li jistabilixxi l-ħlas ta' penali għan-nuqqas ta' twettieq f'waqtu ta' xi obbligazzjoni li tintrabat biha waħda mill-partijiet jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim ewlieni*[59]*. Il-Klawsola penali hija għamla ta' danni pre-likwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra jkun intrabat li jagħmel*[60]*. Huwa għalhekk li l-liġi*[61] *tfisser il-klawsola penali bħala l-obbligazzjoni li wieħed jintrabat biha f'każ li jonqos li jwettaq l-esekuzzjoni ta' ftehim li jkun daħal għalih ma' ħaddieħor;*

  *Illi fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftehma minħabba d-dewmien, l-effetti tagħha* ***għandhom jibdew iseħħu minn dak inhar li tgħaddi d-data miftehma għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu***[62]*;*

  *Illi l-liġi trid li l-kreditur ta' obbligazzjoni jagħżel bejn li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew il-ħlas tal-penali*[63]*, sakemm il-penali ma ġietx miftehma għad-dewmien biss, f'liema każ it-talba tat-tnejn hija possibbli*[64]

[58] 5/1999/1 deċiża 31 ta' Jannar, 2006 per JRM
[59] Art. 1119(1) tal-Kap 16;
[60] Ara Torrente Manuale di Diritto Privato, par. 300, paġ 490-1; u art. 1120 tal-Kap 16
[61] Art. 1118 tal-Kap 16
[62] P.A. GCD 16.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet Emanuel Caruana et vs George Camenżuli et;
[63] Art. 1120(2) tal-Kap 16
[64] Art. 1120(3) tal-Kap 16

*Illi l-liġi tagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew ittaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita; jew (b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċ-ċar swiet lill-kreditur*[65]*. Iżda f'dan l-aħħar każ, il-penali tkun dovuta kollha jekk tkun ġiet miftehma għad-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni;*

*Illi l-applikazzjoni riġida ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinstiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom*[66]*, u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex. Madankollu, llum il-ġurnata huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħhom l-obbligazzjoni, skond l-għamla tagħha, b'ekwita', bl-użu jew bil-liġi*[67]*. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu "ridimensjonati" jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjeta' u l-loġika ġuridika"*[68]*;"*

Minn dan ċitat jidher li l-ewwel analiżi li għandha ssir biex tara jekk il-klawsola penali għandhiex effett huwa jekk il-kuntratt bejn il-partijiet, speċjalment il-ftehim privat stipulat bejn l-attiċi u l-konvenuti hux wieħed validu. M'hemm ebda eċċezzjoni fir-rigward u l-Qorti ma tarax li dan il-ftehim hu milqut b'xi nullita'.

Konsegwentement in sostenn ta' dak li ftehmu bejniethom il-partijiet il-Qorti ma tarax għala m'għandiex tħaddan dak stipulat u għalhekk il-klawsola tal-penali kristalizzata f'danni prelikwidati.

Kif ingħad ukoll kull penali dovuta hija hekk dovuta mill-ġurnata minn meta l-obbligazzjoni kienet dovuta. Jirriżulta mill ftehim privat ta' bejn il-partijiet illi l-

65 Art. 1122(1) tal-Kap 1
66 Art 992(1) tal-Kap 16
67 Art. 993 tal-Kap 16
68 App. Ċiv. 15.12.2004 fil-kawża fl-ismijiet Michael Paċe vs Richard Micallef pro et noe

ewwel xogħolijiet konċernati ftuħ ta' biebien u twaqqigħ ta' ħitan bejn kċina u living room kellu jsir dad-data tat-8 ta' Ottubru, 2015. Mentri l-kumplament tax-xogħol li kien jolqot żgur madum u kmamar tal-banju kellu jkun lest 31/3/2016. F'dan l-aħħar paragrafu fil-ftehim privat Dok C hemm miżjud ukoll il-kawżola penali, waħda inappellabbli, ta' tletin ewro kuljum, li għandha titnaqqas mis-somma ta' ħamsin elf ewro , flejjes dovuti lil konjugi Gauci u miżmuma minn Nutar, u dan *"for mere delays which are not the fault of the owners until date of completion to owner's satisfaction"*

Mix-xhieda mogħtija mill-attriċi u dik tax-xhieda minnha prodotti jirrizulta ċar u inkonfondibbli li Gauci mhux biss kien traskurat fix-xogħol minnu kummissjonat, għax fuq kollox jibqa' hu responsabbli għalih, imma kien ferm u ferm tardiv fl-esekuzzjoni ta' l-obbligi tiegħu.

Minn dak li qalet l-attriċi u dan mhux ikkontestat jirriżulta illi;

- Li hi aċċettat l-ewwel rilaxx tal-flejjes minn dawk miżmuma għand in-Nutar anke qabel ma sar il-kuntratt pubbliku,
- Nonostante ċioe' fid-data tal-kuntratt kien għadu ma nbediex x-xogħol kif patwit,
- Sar il-ftehim privat, Dok C, fl-24 ta' Settembru, 2015 rigward alterazzjonijiet u finishings li kien għad irid jespleta Gauci,
- Il-ftuħ tal-ħitan u ċaqliq ta' bibien ġol appartament tal-attriċi kellu jsir sad-data tat-8 ta' Ottubru, 2015,
- Mentri l-finishing ta' l-appartamenti u-l-garaxx kellu jsir sal-31 ta' Marzu, 2016,
- Fid-data tat 8 ta' Ottubru, kienu tlestew ftit mill-alterazzjonijiet fl-appartament,
- Kif ikkonstatat fir-rapport peritali dehru n-nuqqasitajiet fix-xogħol tat-tqegħid tal-madum,
- Da parti tagħha, għax it-tqegħid tal-madum kien għadu ma bediex fl-appartament tagħha, bi ftehim ma Gauci inkarigat lil Kevin Zammit,
- Minħabba li Gauci ma żammx l-appuntament għand il-Bathroon Design, allura ħallset id-deposit minn butha,
- La x-xogħol ta' tqegħid ta' tarvu biex jitwaaqa' ħajt fl-appartament tagħha, għal ħsieb ta' open plan u lanqas dak maħsub fil-kamra tal-ħasil baqgħu ma saru, b'hekk kellu jiġi pospost xogħol ieħor,
- Fl-20 ta' Frar, 2016 Gauci ġab persuna għax-xogħol ta' kisi, dan nonostante li kien għadu ma sarx xogħol li kellu jippreċedi dan,
- Mis-27 ta' Frar sat-30 ta' Marzu, waqaf ix-xogħol għal kollox,
- Ix-xogħol tat-tarvu beda fil-15 ta' April, 2016 u kien għadu għaddej bil-konsegwenza li ġie rittardjat kull xogħol ieħor,
- Reġgħet fuq talba ta' Gauci rrilaxxat aktar flejjes mingħand in-Nutar,

- Gauci la ħallas lil  tal-kisi u lanqas lil electrician,
- Gauci lanqas tfaċċa bit-torba kif miftiehem b'hekk ġie kompromess it-tqegħid tal-madum,
- Fl-4 ta' Lulju, 2016 Gauci talab ir-rilaxx ta' flus, €2500 għal bajjad, u €2000 għal electrician,
- Sa Lulju 2016 l-attriċi kienet għada bla data meta kellu jibda l-plumbing,
- Irrifjutat r-rilaxx ta' aktar flejjes,
- Nonostante ittri bl-avukat li l-attriċi bagħtet lil konvenut x-xogħol baqa' abbandunat sal 15 ta' Awwissu, b'dan li l-aħħar xogħol tgħid li sar fit-12 ta' Lulju, 2016
- Qabdet ħaddiema hi, V&M Installations għal plumbing u elettriku fil-kamra tal-banju,
- Reġgħet irnexxiela tagħmel kuntatt ma Guaci u ftehmet miegħu biex jiltaqgħu għand in-Nutar għar-rilaxx tal-flejjes dovuti lilha għal ħlas ta' V&M u biex isir l-ordni tal-aluminju, Gauci ma marx għal dan l-appuntament,
- Wara laqgħa oħra fil-25 ta' Ottubru, 2016 Gauci rega' abbanduna x-xogħol kemm dawk fl-appartament ukoll fil-garaxx u l-kommun,
- Gauci baqa' ma ħallas l-aħħar pagament dovut fuq l-installar tal-lift lil Advent,
- Il-perit Borġ  ikkonstata l-ħsarat fil-garaxx minħabba nuqqas ta' għeluq ukoll l-art li ma kienetx idoneja għal piż tal-karozzi,
- Fi Frar 2017 l-attriċi qabdet ħaddiema minħabba enforcement notice tal-MEPA biex isir xogħol fil-bini u ssudar fil-garaxx li kien parti mill-inkarigu ta' Gauci,
- Marzu  2017 kompliet l-attriċi biex xogħolijiet tal-finishing ġewwa l-appartament bi spejjez kif elenkati fid-dokument 12A, dawn tħallsu minn butha,
- Fl-anness 10[69] hemm deskritt spejjez ta' xogħol rimedjali minħabba nuqqasitajiet fix-xogħol esegwit minn Gauci,
- Xogħolijiet ta' finishing fil-garaxx baqgħu ma sarux,
- Għal darb'oħra kien sar ftehim biex il-partijiet jiltaqgħu għand in-Nutar biex l-attriċi titħallas ta' l-ispejjeż li għamlet, Gauci baqa' ma tfaċċax,
- Sar ftehim bejn Bonnano u l-attriċi fejn tħallset is-somma ta' €4000 biex jindirizzaw BISS kumpens dovut għan-nuqqasijiet fl-istruttura tal-garaxx.

Il-Qorti b'hekk tat rendikont ħafif ta' dawk li huma n-nuqqasijiet riskontrati u dan b'tortijiet tal-konvenut Gauci.

[69] Folio 271

Għandu jiġi ippuntwalizzat illi fl-anness numru 6[70] l-attriċi għamlet eżerċizzju grafiku u dettaljat tat-*timelines* kollha ta' kif ġraw l-affarijiet minnha deposti u n-nuqqasijiet li rriżultaw.

Minn imkien minn dan ir-riassunt ma jirriżulta li l-attriċi kkonsentit la għal kwalita' fqira tax-xogħol u wisq anqas għad-dewmien. Lanqas ma jistax jiġi mputat lilha l-fatt li hi anke ċediet għal pressjoni ta' Gauci għar-rilaxx ta' flus meta rinfaċċata b'abbandun kontinwu tax-xogħol.

Oltre, il-fatt li l-attriċi ddipartit mill-ftehim li sar mal-konvenut u bdiet taqbad in-nies hi biex ikomplu x-xogħol anke a spejjeż tagħha, juri l-nkwiet li kellha kemm għal integrita ta' l-appartament mixtri minnha intiż bħala d-dar tagħha tas-sieħeb tagħha u uliedhom, ukoll il-frustrazzjoni tagħha li Gauci għal ħafna drabi mhux biss ma żammx kelmtu, mhux biss kien ultra tardiv fid-dati stabbiliti, però njora ukoll kull sejħa tagħha anke tramite ittri legali u ġudizzjarji, li jonora dak patwit dan nonostante li kien qed irċeva pagamenti li anke żamm f'butu.

Ikkunsidrat.

Illi kif ingħad u ċitat *supra* mil lat ġurisprudenzjali m'hemmx kontradizzjoni għal ħlas tat-penali prelikwidata u t-talba għad-danni. Fuq kollox dik il-penali hija ntiża biex tagħmel tajjeb għal kull għelt li jista' jinqala' mid-dewmien però ma jfissirx li din għandha tkopri **dejjem** ukoll l-ispejjeż li l-attriċi għamlet minn butha.

**<u>Kif ċitat, il-ġurisprudenza nostrali tippermetti dan, però mhux mingħajr kwalifika</u>.**

**Il-Qorti tagħmel din l-enfazi minħabba dak li se jiġi kkunsidrat fuq dan il-punt.**

Ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Rosario Merola pro et noe vs Salvatore Caruso[71] ingħad fir-igward-;**

***"Li għaldaqstant skond dik id-disposizzjoni tal-liġi, billi l-obbligazzjoni msemmija fiċ-ċitazzjoni hija bi'clausola penale', il-kreditur setgħa jagħżel waħda miż-żewġ azzjonijiet, jew jitlob l-eżekuzzjoni tal-kuntratt jew inkella l-penali li, skond ma ingħad, tagħmel flok il-likwidazzjoni tad-danni, u dan għaliex ma jirriżultax mil-konvenzjoni li l-partijiet għamlu patt-li <u>huwa leċitu-li jħallsu somma u penali flimkien</u>. Hekk il-Pacifiko Manzoni (Istituzione di***

[70] Folio 252

[71] (Vol. XXIX P I p 106)

***Diritto Civile Italiano -5a Edizione, Volume IV, 1920, pag. 414 Ediz. Flli Cameli') "** ***E lećita la stipulazione cummulativa di una clausola penale per l-inadempiniete della obbligazzione e del risarcimento del danno derivato dallo inadempimento*** ***" Cassaz. Torino 27 Febbrajo, 1880,Giuris. XV11-368;*** *"*[72]

L-attriċi titlob kemm l-imposizzjoni tal-penali ukoll il-kundanna tad-danni sofferti u spejjez addizzjonali inkorsi. Tagħti elenku dettaljat ta' l-spejjeż tagħha u kull pagament li għamlet fid-dokument 12A imsemmi. Tispjega kif kellha anke taffettwa ħlasijiet minflokk l-istess Gauci, li però ma ġietx risarċita tagħhom. Dawn jikkonsistu f'dannu għalija. Però in linea ta' dak hawn ċitat ma jirriżultax li hi żammet favoriha anke il-benefiċċju ta' din it-talba fil ftehim ta' bejna u bejn il-konvenuti. Tqies għalhekk illi d-danni pre-likwidati, marbuta mad-dewmien, għandom ikoppru anke dawn l-ispejjez inkorsi anke għax fin infondo huma marbuta mad-dekors taż-żmien li fih id-debitur waqa' moruz.

Is-somma mitluba mill-attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha qua penali hija dik ta' €82,680 maħduma mid-data tal-25 ta' Settembru, 2015 sad-data tat-18 ta' Ottubru, 2023.

Il-Qorti ma taqbilx ma din il-komputazzjoni ġia minħabba l-fatt lil-penali jibdew jiġu nkorsi minn meta jiskadi ż-żmien ta' l-obbligazzjoni, allura, in vista lil ftehim Dok C jiprospetta żewġ dati, dik tat-8 ta' Ottubru, 2015 u oħra 31 ta' Marzu, 2016, ta' l-aħħar fir-rigward tal-finishings, tħoss li tkun inġusta mall-konvenuti jekk tmur lura għal ewwel data msemmija, għax l-penali fuq kollox hija imposta u **tidher aktar marbuta mat-tieni data** kif inhu redatt il-ftehim privat. Għal kjarezza l-Qorti qed terġa tirriproduċi l-paragrafu relattiv;

*The parties are agreeing that the rest of the finishings as agreed between the parties shall be completed by spouse Gauci by 31/3/2016 as long as the tiles and bathroom have been supplied by the owner. The parties are agreeing that an inappellable penalty of €30 per day including Sundays and Public Holidays are to be deducted from the €50,000 amount due to spouse Gauci and such penalty shall be deducted as pre liquidated damages for any mere delays which are not the fault of the owners until date of completion to owners satisfaction*

Għal komputazzjoni ta' l-istess penali nkorsa u dovuta l-Qorti tqies ukoll li l-attriċi damet sentejn biex wara t-tieni skadenza tal-31 ta' Marzu,2016 presentat il-kawża tagħha, fit-22 ta' Mejju, 2018. Dana kollu l-Qorti tgħidu n tħaddin tal-massima lil kuntratti u kull ftehim għandu jiġi interpretat fl-ispirtu ta' *bona fide* bejn il-partijiet, ukoll lil kreditur għandu jillimita kemm jista jkun d-dannu subiti.

[72] Ċitata Supra mill-Imħallef Sciberras.

Fil-fatt l-attriċi setgħet ittawwal kemm trid dan il-perjodu, salvat dejjem il-prejodu preskrittiv.

Għalhekk magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti tqies lis-somma qua penali għandħa tibda tgħodd mid-data tal-presentata tar-rikors ġuramentat sad-data tas-sentenza bil-konsiderazzjoni ulterjuri kif se jingħad. Din twassal għal kalkulazzjoni ta' elfejn disgħa u disgħin ġurnata kurrenti li mmultiplikati bis-somma ta' €30 jagħti ammont ta' €62,970.

Din mhux somma negliġġibli. Però l-attitudni tal-konvenut versu l-obbligi tiegħu u r-residenti tal-blokka tal-flats in kwistjoni, n partikolari l-attriċi, kienet deplorevoli għal aħħar. Ikkunsidrat il-fatt li din fiha tiġbor fiha ukoll l-ispejjeż *qua* danni pretiżi mill-attriċi fis-somma ta' €17, 491.65, qieset ukoll li għalkemm dan mhux pruvat mill-konvenut, li xi elementi ta' xogħol aċċettabbli u mhux tardiv sar minnu, u għalhekk tnaqqas *ex eaquo et bono* is-somma ta' €10,000.

**Kontro talba**

Fil-konfront tal-kontro talba, fl-ewwel lok tqies l-eċċezzjonijiet mressqa, speċjalment ir-raba' waħda li tattakka l-azzjoni mressqa bir-rikonvenzjoni. Tqies li m'hemm xejn li jiprekludi lil rikonvenzjonanti li jressqu l-kontrotalba kif proposta. Fil-fatt ir-rikonvenzjonanti jitolbu l-Qorti tillikwida ammont dovut a favorihom li żgur ma setax issir *per via di eċċezzjoni*.

Detto ċioe' , issib li fil-kumplament ir-rikonvenzjonata għandha raġun għaliex mill-eżami li għamlet il-Qorti tat-talbiet attriċi f'dak appena premess, dak mitlub mill-konvenuti rikonvenzjonanti huwa bla bażi fattwali u mhux pruvat.

**Konsegwentement din il-Qorti taqta u tiddeċiedi kif ġej;**

**<u>Fir-rigward tat-talba prinċipali:</u>**

**Tiddikjara li l-intimati ma onorawx l-obbligi tagħhom ai termini tal-kuntratt t'appalt datat tnejn u għoxrin ta' Settembru, 2015 u l-ftehim datat 24 ta' Settembru, 2015, u kull ftehim relatat li sar bejn il-kontendenti fil-kawża odjerna;**

**Tiddikjara lil penali kif indikata fl-appalt għandha tiġi applikata kontra l-intimati konvenuti kif ingħad aktar 'l fuq;**

**Tikkundanna lil konvenuti Gauci jħallsu is-somma ta' €52,970 *qua* penali lil attriċi kif likwidata aktar 'l fuq;**

**Tawtorizza lir-rikorrenti attriċi li tiżbanka s-somma depositata minn Nutar Jonathan Vella llum depositata b'ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti li għandha tkun parti mis-somma appena msemmija li l-attriċi għandha tirċievi mingħand il-konvenuti, allura titnaqqas mill-istess somma bil-bilanċ rimanenti dovut mill-konvenuti.**

**Tiċħad fil-bqija t-talbiet attriċi.**

**Għajr għal ħames eċċezzjoni li qed tiġi milqugħa, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.**

**Bl-ispejjeż ta' din l-istanza għal konvenuti nkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata 2 ta' Marzu, 2018 ukoll il-mandat ta' sekwestru 346/18, u bl-imgħaxijiet sal pagament effettiv.**

**<u>Fir-rigward tal-kontro talba</u>**

**Tiċħad għar-ragunijiet premessi u kkunsidrati t-talbiet kollha tal-konvenuti rikonvenzjonanti, tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tar-rikonvenzjonata Elaine Schembri għajr għar-raba' waħda.**

**L-ispejjeż ta' din l-istanza għandhom ikunu ukoll a karigu ta Gauci.**

**Onor. Miriam Hayman**

**Imħallef**

**Maraya Aquilina**

**Dep.Reġ.**