# QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
# ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
# SEZZJONI ĠENERALI

**MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.**

**Illum, il-Ġimgħa, 23 ta' Frar 2024**

**Rikors Ġuramentat numru: 1/2017 BS**

**Kurt Arrigo u Claire Arrigo**

**-vs-**

**Marco Attard, Anna Attard, George Farrugia u Josephine *sive* Joyce Farrugia**

**Il-Qorti;**

**Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Kurt Arrigo u Claire Arrigo illi ppremettew:**

1. *"Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament numru tlieta [3] u l-garaxx numru erbgħa [4] fil-kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet magħrufa bl-isem "Villa San Giorgio" u sitwati fi Triq il- Qsajjem, Xlendi, Għawdex;*

2. *Illi permezz ta' skrittura privata datata l-għoxrin [20] ta' Ottubru, 2014, ir-rikorrenti ikkuntrattaw is-servizzi tal-intimati ai termini tal-kundizzjonijiet imnissla fl-istess skrittura kopja ta' liema hija annessa w immarkata bħala "**DOK KCA 01**";*

3. *Illi ai termini tal-imsemmija skrittura l-intimati kellhom jagħmlu diversi xogħolijiet fil-kumpless ta' appartamenti "Villa San Giorgio" mil-liema xogħolijiet hemm diversi li għadhom s'issa mhux kompletati filwaqt li hemm oħrajn illi saru iżda mhux skont kif miftiehem;*

4. *Illi fost ix-xogħolijiet li għadhom s'issa mhux kompletati hemm ir-railings li kellhom jitpoġġew madwar il-ħitan perimetali ta' barra tal-kumpless ta' bini. Dan in-nuqqas huwa mhux biss ta' nkonvenjent għar-rikorrenti iżda huwa wkoll ta' perikolu serju għall-utenti tat-triq stante li wara l-ħajt perifernali hemm toqba f'saqaf li tgħati għal-garaxxijiet sotterranji u li, kif jidher kjarament mir-ritratt anness u mmarkat bħala "**DOK KCA 02**", hija ta' wisgħa biżżejjed li minnha jista faċilment jaqa xi ħadd;*

5. *Illi fost ix-xogħolijiet li ma sarux kif miftiehem hemm il-grada li tgħati għal-garaxxijiet li kellha tkun taħdem b'remote control u kellha wkoll tinkludi fetħa ċkejna sabiex bniedem dieħel jew ħiereg bil-pass ma jkollux għalfejn jiftaħ il-grada kollha, kif ukoll il-lift, bibien fil-komun, u xogħolijiet oħrajn kif jiġi spjegat bix-xhieda tar-rikorrenti u wkoll konfermat in situ;*

6. *Illi apparti dawn in-nuqqasijiet serji illi jemanu mil-ftehim **DOK KCA 01** u li jammontaw għal-ksur tal-istess, l-intimati naqqsu wkoll milli jgħalqu l-appartament sovrappost għal dak tar-rikorrenti kif meħtieġ u skont is-sengħa u l-arti. Dan in-nuqqas qiegħed jikkaġuna danni nġenti u gravi lill-istruttura tal-kumpless kif ukoll dik tal-appartament tar- rikorrenti kif jiġi pruvat waqt l-andament tal-kawża;*

7. *Illi tenut kont tal-fatti suesposti, ir-rikorrenti bgħatu żewġ ittri uffiċjali lill-intimati u terzi, waħda datata Settembru, 2015 u oħra datata l-erbgħa u għoxrin [24] ta' Frar, 2016, kopji ta' liema huma annessi w immarkati bħala "**DOK KCA 03**" u "**DOK KCA 04**". It-tieni ittra uffiċjali ġiet wkoll ikkupjata lill-Għassa tal-Pulizija tax-Xlendi, Għawdex stante l-perikolu konċernanti ndikat fil-premessa numru erbgħa [4] ta' dan ir-rikors. Madanakollu, l-intimati baqaw ilkoll inadempjenti u xhur wara n-nuqqasijiet relevanti baqaw kif kienu bix-xogħolijiet neċessarji għadhom ma sarux;*

8. *Illi wkoll skont l-iskrittura privata DOK KCA 01, ir-rikorrenti huma ntitolati għal-kumpens għas-sempliċi dewmien attribwiet unikament għan-nuqqas tal-intimati u dana fil-penalitajiet indikati u maqbula fil-kundizzjoni numru wieħed [1] tal-istess skrittura privata;*

9. *Illi tenut kont ta' dawn in-nuqqasijiet serji surreferiti, ir-rikorrenti qiegħdin wkoll jinnotifikaw b'dan ir-rikors lid-Direttur tal- Uffiċju dwar ir-Regolamenti tal-Bini;"*

**Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:**

(i) *"Tiddikjara li l-intimati jew minn minnhom naqqsu mill-obbligi tagħhom ai termini tal-iskrittura privata tal-20 ta' Ottubru, 2014;*

(ii) *Tiddikjara li stante dan in-nuqqas, l-istess intimati jew minn minnhom huma responsabbli għal ħlas ta' penali ai termini tal-klawsola numru wieħed [1] tal-istess skrittura privata, u dana mingħajr preġudizzju għal-danni oħra li jistaw ikunu sofferti mir-rikorrenti, inkluż ai termini tan-nuqqas enunċjat fil-premessa numru sitta [6] ta' dan ir-rikors;*

(iii) *Tiddikjara li l-intimati jew minn minnhom huma responsabbligħat-twettieq u/ jew tkomplija, skont il-każ, tax-xogħolijiet kollha ndikati fl-iskrittura privata tal-għoxrin [20] ta' Ottubru, 2014;*

(iv) *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom sabiex iwettqu x-xogħolijiet kif miftiehma fl-iskrittura privata tal-għoxrin [20] ta'Ottubru, 2014 u dana f'terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti u, okkorrendo, taħt id-direzzjoni ta' periti nominandi;*

(v) *Tillikwida l-penali dovuta ai termini tal-klawsola numru wieħed [1] tal-iskrittura privata tal-għoxrin [20] ta' Ottubru, 2014, okkerrendo bl-opra ta' periti nominandi;*

(vi) *Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-penali kif likwidati;*

(vii) *Tordna lill-intimati jew minn minnhom sbaiex iwettqu x-xogħolijiet rilevanti skont is-sengħa u l-arti fi żmien adegwat, qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti kif ukoll sabiex jagħmlu l-ħlasijiet opportuni.*

*Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittri uffiċjali ta' Settembru, 2015 u ta' Frar, 2016 u, jekk ikun il-każ, bl-imgħaxijiet skont il-liġi, a karigu tal-intimati jew minn minnhom li huma minn issa nġunti in subizzjoni.*

*Salv kull azzjoni oħra li tista tkun kompetenti lir-rikorrenti skont il-liġi."*

**Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti illi eċċepew:**

1. *"Illi t-talbiet attriċi huma nfodati fid-dritt u fil-fatt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjż kollha kontra l-atturi u dana peress illi l-allegazzjonijiet li fuqhom hija mpernjata l-kawża huma totalment nfondati fid-dritt u fil-fatt.*

2. *Illi l-esponenti lestew ix-xogholijiet kollha essenzjali li gew kuntrattati ghalihom u dana hekk kif jirrizulta matul is-smiegh tal-kawza;*

3. *Illi in oltre, u dana dejjem minghajr pregudizzju, jirrizuzlta ukoll illi l-konvenuti kienu ukoll qed jistennew permessi tal-bini, liema permessi llum il-gurnata effettivamnet inhargu;*

4. *Illi in oltre, l-esponendi diga ghandhom diversi depoziti li ma gewx rilaxxati lilhom minn sidien ohra tal-appartamenti b'mod illi huma qed jigi prekluzi milli jlestu certu xogholijiet inkluz l-lift;*

5. *Illi fi kwalsiasi kaz u dejjem minghajr pregudizzju, l-penali msemmija hija wahda eccessiva;*

6. *Salv risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt."*

**Rat** li din il-kawza giet assenjata lil din il_Qorti kif preseduta fil-5 ta Marzu, 2021.[1]

**Rat** l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet fl-20 ta Ottubru, 2014[2].

**Rat** li l-konvenuti ma kkontestawx l-awtenticita tal-kuntratt imsemmi.[3][4]

**Rat** ukoll li fis-seduta ta l-1 ta Marzu, 2018 il-konvenuti Anna Attard u George Farrugia iddikjaraw illi l-firem li hemm fuq l-iskrittura privata huma taghhom u ghalhekk ezentaw lill-atturi milli jgibu il-prova ta l-awtenticita ta l-istess.

[1] A fol 169 tal-processs
[2] A fol 5 tal-process
[3] A fol 59 tal-process
[4] A fol 82 tal-process

**Rat** l-ittri ufficjali ta Settembru, 2015 u ta' l-24 ta Frar, 2016 mibghuta mill-atturi lill-konvenuti[5].

**Rat** li waqt is-seduta ta' l-14 ta Marzu, 2017 gie ffissat access fuq il-post fuq talba tal-partijiet[6].

**Rat** il-kuntratt pubbliku ffirmat mill-partijiet fl-20 ta Ottubru, 2014.[7]

**Rat** ir-ritratt esebit permezz ta nota mill-konvenuti fis-17 ta April, 2017, li juri li l-fetha tax-xaft tal-lift inghalqet b'folja ta l-injam.[8]

**Rat** il-lista ta xogholijiet ipprezentata mill-attur waqt ix-xhieda tieghu fis-6 ta Gunju, 2017.[9]

**Rat** id-dokument rigward il-multi iffirmat mill-*Accountant* Kenneth A Micallef.[10]

**Rat** il-permess mahrug mill-Awtorita ta l-Ippjanar mahrug fit-8 ta Novembru, 2016.[11]

**Rat** li fis-seduta tat-13 ta Frar, 2019 il-konvenuti obbligaw ruhhom li jippresentaw kopja ta l-applikazzjoni ghal estensjoni tal-bini. Bid-data ta meta giet ipprezentata tali applikazzjoni.[12]

**Rat** li fis-seduta ta l-4 ta Gunju, 2019 il-konvenuta Josephine Farrugia regghet obbligat ruha li tipprezenta kopja ta l-applikazzjoni tal-estensjoni tal-binja.[13]

**Rat** li fl-istess seduta l-atturi iddikjaraw l-istadju tal-provi taghhom maghluq kif ukoll zammew id-dritt li jharrku lill-perit tal-konvenuti jipprezenta hu l-applikazzjoni jekk il-konvenuti jonqsu milli jipprezentawha huma.[14]

---

[5] A fol 9 sa fol 12 tal-process
[6] A fol 29 tal-process
[7] A fol 40 tal-process
[8] A fol 33 tal-process
[9] A fol 55 tal-process
[10] A fol 86 tal-process
[11] A fol 106 tal-process
[12] A fol 130 tal-process
[13] A fol 141 tal-process
[14] A fol 141 tal-process

Rat il-kopja tal-permess PA05164/19 mahrug mill-Awtorita ta' l-Ippjanar.[15]

**Rat** in-nota ipprezentata mill-konvenuti fid-29 ta Jannar, 2020 u r-ritratti annessi maghha.[16]

**Rat** li fis-seduta ta' l-14 ta Lulju, 2020 il-partijiet talbu differiment billi kienu qed isiru xi xogholijiet.[17] L-istess sar fis-seduta tal-5 ta Novembru, 2020.[18]

**Rat** li fis-seduta tal-25 ta Frar, 2021 il-konvenuti iddikjaraw illli ix-xogholijiet kollha tlestew hlief ghal bieb komuni tal-garaxx u d-dawl fil-komun. Rat ukoll li l-atturi irrimettew ruhhom pero minghajr pregudizzju ghal infiltrazzjonji ta l-ilma fil-garaxx.[19]

**Rat** li fis-seduta tas-17 ta Settembru, 2021 filwaqt li l-konvenuti iddikjaraw illi x-xogholijiet kollha saru, l-Qorti ordnat lill-atturi jipprezentaw nota sabiex jiddikjaraw jekk ix-xogholijiet sarux kif miftiehem fil-kuntratt ta l-20 ta Ottubru, 2014.[20]

**Rat** in-nota ta l-atturi tad-29 ta Settembru, 2021 bil-lista ta xogholijiet annessa.[21]

**Rat** in-nota tal-konvenuti vis a vis ix-xogholijiet imwettqa.[22]

**Rat** li fis-seduta tal-15 ta Marzu, 2022 il-partijiet talbu li jinzamm access fuq il-post liema access inzamm fl-24 ta Marzu, 2022.[23]

**Rat** li fis-seduta tat-18 ta Jannar, 2023 il-konvenuti iddikjaraw illi ma ghandhomx aktar provi xi jressqu[24].

---

[15] A fol 142 tal-process
[16] A fol 155 tal-process
[17] A fol 165 tal-process
[18] A fol 166 tal-process
[19] A fol 168 tal-process
[20] A fol 177 tal-process
[21] A fol 178 tal-process
[22] A fol 186 tal-process
[23] A fol 192 tal-process
[24] A fol 201 tal-process

**Rat** li fid-9 ta Marzu, 2023 gie nominat il-Perit Alexei Pace u gie inkarigat biex izomm access fuq il-post u jirredigi rapport rigward ix-xogholijiet li saru mill-atturi, jekk sarux kif pattwit u biex jidentifika jekk kienx hemm xogholijiet illi kienu ghadhom ma sarux.[25]

**Rat** ir-rapport tal-Perit Pace ipprezentat fid-9 ta Mejju, 2023.[26]

**Rat** li fis-seduta tat-28 ta Settembru, 2023 l-atturi iddikjaraw illi qed jaqblu mall-konkluzzjonijiet milhuqa mill-Perit nominat minn din il-Qorti.

**Rat** li fl-istess seduta il-kawza giet differita ghat-trattazzjoni finali.

**Rat** li l-partijiet itrattaw il-kawza oralment waqt is-seduta tal-15 ta Novembru, 2023

**Rat** li fl-istess seduta il-kawza giet differita ghas-sentenza tal-lum.

**Ikkunsidrat**

**Preliminari.**

Fil-kawza tal-lum l-atturi jghidu illi huma akkwistaw appartament minn ghand il-konvenuti. Izda billi ix-xogholijiet f'din il-propjeta kienu ghadhom lura huma kienu tal-fehma li jzommu somma mill-prezz biex din isservi bhala garanzija li x-xogholijiet jitlestew fil-hin. Jghidu li l-konvenuti ma accettawx din il-proposta u ghalhekk fl-20 ta Ottubru, 2014, dak inhar li gie iffirmat il-kuntratt ta akkwist giet iffirmata wkoll skrittura privata bejn il-partijiet fejn huma fthiemu illi ix-xogholijiet indikati fil-lista annessa ma l-istess skrittura privata kellhom isiru u jitlestew mill-konvenuti a spejjez taghhom u dan f'perjodu ta sitt xhur. Jilmentaw li ghalkemm baghtu zewg ittri ufficjali lill-konvenuti biex jaghmlu dak miftiehem, dawn injorawhom ghal kollox u ghalhekk kellhom jirrikorru ghal din il-kawza.

Il-konvenuti minn naha taghhom jilqghu ghat-talbiet ta l-atturi billi jinsistu li x-xogholijiet essenzjali kienu saru kollha. Jghidu wkoll li x-xoghol li ma sarx kien minhabba li huma kienu qed jistennew il-hrug tal-

[25] A fol 203 tal-process
[26] A fol 211 tal-process

permess tal-bini li kellu jkopri z-zieda ta sulari ohra fuq l-appartament mibjugh lill-atturi. Jghidu wkoll li raguni ohra ghaliex huma ma setghux ilestu x-xogholijiet kien minhabba l-fatt li s-sidien ta l-appartamenti l-ohra ma kienux irrilaxxaw id-depoziti favur il-konvenuti u ghalhekk xoghol bhal perezempju il-lift ma setghax isir. Jinsistu wkoll li t-talba attrici ghal penali hija eccessiva. Jitolbu ghalhekk li t-talbiet ta l-atturi jigu michuda bl-ispejjez.

**Xhieda**

L-attur **Kurt Arrigo** xehed[27] illi l-propjeta mertu tal-kawza tinsab ix-Xlendi u nxtrat minnu u minn martu f'Ottubru, 2014. Jghid li qabel il-kuntratt finali sar konvenju li kien gie estiz diversi drabi billi x-xogholijiet ma kienux qed isiru kif suppost.

Jispjega li l-atturi riedu jixtru l-post pero riedu wkoll izommu somma flus bhalal garanzija li tithallas meta x-xoghol jitlesta kollu pero il-konvenuti ma riedux u kienu pproponew li jsir kuntratt finali ta bejgh u kuntratt iehor bejn il-partijiet li permezz tieghu il-konvenuti jintrabtu li x-xogholijiet li jonqos jsiru kellhom jitestew fi zmien sitt xhur mill-kuntratt ta bejgh. Jghid li ghalhekk ghand in-nutar gew iffirmati zewg kuntratti – wiehed pubbliku u l-iehor skrittura privata.

Jtenni li wara li gie ffirmat il-kuntratt u ghadda z-zmien ghad hemm affarijiet li ghadhom ma sarux mill-konvenuti. Jghid li huwa gera qatiegh wara l-konvenuti bex ilestu x-xogholijiet pero dawn ma ghamlu xejn.

Rigward l-appartamenti ta fuq u l-*penthouse*, l-attur jghid li meta gew iffirmati z-zewg kuntratti bejn il-partijiet l-izvilupp il-gdid ma ssemma qatt mill-konvenuti.

Jispjega li l-kaxxa ta l-ittri u l-isem tal-blokka ghamluh l-atturi ghax il-konvenuti ma kienux ghamluhom. Kif lanqas ma kien ghamlu id-dawl tal-komun. Jtenni li l-lift ghadu ma hux installat minkejja li l-konvenuti assigurawhom li kienu ser jaghmlu ix-xogholijiet kollha.

[27] A fol 34 tal-process

**Claire Arrigo**, l-attrici xehdet permzz ta affidavit[28]. Tghid li innegozjaw mall-konvenuti sabiex akkwistaw l-appartament taghhom fix-Xlendi, Ghawdex. Tghid illi dak inhar li gie ffirmat l-att finali tal-bejgh fl-20 ta Ottubru, 2014, gie ffirmat ukoll kuntratt bejn i-partijiet fejn il-konvenuti obbligaw rwiehom illi jlestu x-xogholijiet indikati fil-lista annessa ma l-istess kuntratt, fi zmien sitt xhur.

Tispjega illi minbarra l-appartament huma akkwistaw ukoll sehem indiviz mill-partijiet komuni tal-blokka kif ukoll tas-servizzi fl-istess blokka.

Ittenni li fl-att tal-bejgh finali l-konvenuti intrabtu illi jlestu a spejjez taghhom il-partijiet komuni u s-servizzi. Hija tghid li hemm ukoll klawsola specifika li tirrigwarda il-lift u rixtellu ikkontrollat mill-boghod li jaghti ghal garaxxijiet ta taht il-blokka u li dawn kellhom jitlestew fi zmien sitt xhur mid-data tal-kuntratt ta akkwist, pero ma sar xejn.

Rigward l-iskrittura privata li giet iffirmata fl-istess jum tal-kuntratt ta akkwist tghid li hemm ukoll kien hemm lista ta xogholijiet li kellhom jitlestew mill-konvenuti fi zmien sitt xhur mid-data tal-kuntratt, izda lanqas dawn ma tlestew.

Tghid illi wara li ghaddew tlett snin mill-akkwist ta l-appartament, ix-xogholijiet jew ma tlestwx, jew lanqas inbdew, jew inkella ma sarux kif maqbul. Imbaghad hija tghaddi biex telenka ix-xogholijiet.

Tghid li l-bieb ta barra ta l-appartament ta l-injam mastizz sar. Il-bieb ta barra tal-blokka li kellu jkun ta l-aluminium sar, izda l-bieb li jaghti ghal partijiet komuni u li kellu jkun ta l-injam ma sarx.

Tghid li l-poggaman fit-tarag komuni ghadu ma hux lest ghal kollox. Ghalkemm hemm il-poggaman mat-tarag li jwassal ghal blokka, mad-dawra tal-blokka ma hemmx poggaman.

Tkompli li r-rixtellu ikkontrollat mill-boghod li jaghlaq l-access ghal garaxxijiet ghadu ma sarx. U hemm biss rixtellu normali li ma fihx fetha li tghaddi minnha persuna.

[28] A fol 61 tal-process

Fil-garaxxijiet ma hemmx sistema ta dawl li tahdem bis-*sensors* u ghalhekk fil-garaxxijiet ma hemmx dawl u l-garaxx taghhom hu fi stat hazin billi diehel l-ilma go fih. Dan l-ilma gej mill-pajpijiet tad-drenagg li qed inixxu.

Tghid ukoll li ma hemmx *membrane* u madum fuq is-saqaf tal-garaxxijiet u hemm toqba li ghadha ma inghalqitx. Minn din it-toqba diehel l-ilma wkoll.

Tispjega li s-sistema ta l-*intercom* ghadha ma gietx installata, kif lanqas ma gew installati il-kaxxi ta l-ittri. L-attrici tghid li hija wahhlet erba kaxxi ta l-ittri a spejjez taghha. Kif wahhlet ukoll l-isem tal-blokka.

Tghid ukoll li l-apartament li jigi fuq dak akkwista minnha u minn zewgha ma gahndux aperturi u galhekk diehel l-ilma bil-konsegwenza li qed tixxarrab it-torba u qed jumda l-apartament taghhom.

Ittenni li t-trinka ghal fili ta l-enemalta sar.

Tispjega li ghalkemm il-bieb tal-garaxx taghhom twahhal huma xorta wahda ma jistghux juzawh billi dan jahdem bid-dawl u billi hemm l-ilma jnixxi fil-garaxx taghhom, kull darba ttir is-salvavita.

Tghid ukoll li l-hitan ta barra ghadhom mhux mizbughin kollha kif lanqas ma tlesta z-zebgha tal-poggaman tal-hadid. Tghid li l-lift ghadu ma hux installat.

Rigward id-dawl tispjega li fil-blokka ma sarx meter ghal partijiet komuni u hi u zewgha kienu kostretti iqabbdu d-dawl tal-komun mall-meter tad-dawl taghhom bil-konsegwenza li ilhom ihallsu ghad-dawl tal-komun sa mill-2015.

Tghid ukoll li kemm hi kif ukoll zewgha ghamlu hilithom biex jikkommunikaw mall-konvenuti rigward ix-xogholijiet pendent izda ma kienx hemm l-ebda ezitu. Tghid li billi ma raw l-ebda caqlieq minn naha tal-konvenuti huma kellhom jirrikorru ghal din il-kawza.

L-attrici xehdet ukoll viva voce.[29] Tghid li minbarra l-konvenju, il-kuntratt ta akkwist u l-iskrittura privata ma kien hemm l-ebda ftehim iehor bejn il-partijiet.

Rigward il-lista ta xogholijiet li saru u li ghadhom ma sarux tghid li kien hemm uhud mix-xogholijiet li saru minnhom ghax ma felhux aktar. Tghid ukoll li s-sitwazzjoni illum marret ghal aghar minhabba l-ingress ta l-ilma fl-appartament u fil-garaxx. Tkompli tghid li ma hemmx dawl fil-partijiet komuni ghax sid il-blokka ma applikax ghal meter apposta. Tinsisti li hemm il-periklu billi l-bokka tal-lift ma inghalqitx sewwa.

Rigward il-bini gdid li tiela fuq il-blokka tghid li huma saru jafu bl-izvilupp addizzjonali fl-2016 meta rat l-applikazzjoni biex jittellgha sular iehor.

Il-konvenut **Marco Attard** prodott mill-atturi xehed[30] illi l-firma fuq l-iskrittura privata li tinsab a fol 5 tal-process hija tieghu.

Jaccetta li l-iskrittura saret ghax kien hemm xogholijiet li riedu jsiru. Jghid li uhud minnhom saru u ohrajn ghadhom ma sarux. Jaccetta wkoll li l-atturi kienu jkellmu lill-konvenuti biex ilestu x-xogholijiet u anke kitbulhom bl-avukat.

Jixhed ukoll li fl-iskrittura hemm klawsola li jekk ix-xogholijiet ma jsirux il-konvenuti jkollhom ihallsu multa. Jghid li ghalkemm fadal xi xogholijiet li jsiru madankollu dak li ghadu ma sarx ma jtellifx lill-atturi mill-godiment ta hwejjighom.

**Josephine sive Joyce Farrugia** prodotta mill-atturi tghid[31] li zewgha huwa George u huwa kien fi shab ma Marco Attard fil-binja fejn ghandhom appartament l-atturi. Tghid ukoll li hija kienet iffirmat fuq il-kuntratt ta akkwist kif ukoll fuq l-iskrittura privata.

[29] A fol 124 tal-process
[30] A fol 79 tal-process
[31] A fol 91 tal-process

Tghid li wara li gie ffirmat l-iskrittura privata, hareg il-permess ghal bini ta sular iehor u *penthouse* fl-istess binja u ghalhekk xi xogholijiet ma setghux jsiru.

Tghid li ghadu ghaddej il-bini u filwaqt li s-sular ta fuq ta l-attur tlesta jonqos il-*penthouse*.

**L-Accessi**

Tinnota li fil-kawza odjerna saru zewg accessi. Waqt l-**ewwel access** li sar minndin il-Qorti diversament preseduta l-atturi ddikajaraw li l-katusi komuni huma ghaddejjin mill-garaxx taghhom. Jghidu li dawn il-pajpijiet qed iqattru l-ilma u li ghalhekk ma jistghux jaghmlu uzu mid-dawl. Jghidu li fejn hemm il-garaxxijiet ma sarx dawl komuni u lanqas ma hemm drains ghal ilma li jinzel fil-garaxxijiet. Jghidu wkoll li suppost hemm rixtellu fuq barra tal-garaxxijiet pero ma sar xejn. Jindikaw li ma hemmx poggaman. Rigward il-bieb fuq gewwa jindikaw li t-tieni bieb ma sarx kif lanqas ma sar l-*intercom* u l-*electric doors*.

Rigward il-kaxxi tal-posta l-atturi jindikaw li dawn saru minnhom u mhux mill-konvenuti. L-istess ghall-isem tal-binja.

Rigward l-ilqugh ghax-xaft tal-lift l-atturi jghidu li kull ma hemm huma zewg strippi injam irqaq. Il-konvenuti jghidu li dan huwa hekk billi ser jinbnew appartamenti aktar.[32]

**Waqt it-tieni access** din il-Qorti kif preseduta ikkonstatat l-ilma jqattar minn nofs il-planki. L-atturi nsistew illi il-bieb li jaqta l-access ghal kumpless ta garaxxijiet li jinsabu taht il-blokka ghalkemm huwa ikkontrollat remotement, huma ma ghandhomx ir-*remote control* kif ukoll dan il-bieb ma fihx il-fetha li minnha tghaddi persuna kif mifthiem.

L-konvenuti jirribattu illi l-bieb gie installat aktar l-isfel mill-post minn fejn kien ippjanat li jsir billi kieku gie nstallat fejn kien originarjament ippjanat, il-passagg kien ser jidjieq tant li karozza kemmxejn kbira ma tghaddix.

[32] Access li sar fil-11 ta April, 2017.

L-atturi sostnew illi huma qatt ma indahlu lill-konvenuti fejn kellu jsir il-bieb. Jghidu wkoll li l-konvenuti qatt ma kkommunikaw maghhom rigward il-wisgha tal-bieb jew rigward xi diffikulta li seta kien hemm minhabba li l-passagg jidjieq.

Rigward il-bibien, l-atturi jinsistu li l-bibien tal-komun kellhom jkunu wiehed ta l-injam u l-iehor ta l-aluminium u l-konvenuti jinsistu li t-tnejn kellhom jkunu ta l-aluminium skond il-permess.

L-atturi jghidu wkoll li l-poggamani saru pero waqt il-kawza, kif ukoll il-lift. Dan ukoll sar waqt il-kawza.

**Ikkunsidrat.**

Il-kaz tal-lum huwa bbazat fuq allegat ksur ta skrittura privata ffirmata bejn l-atturi u l-konvenuti fl-20 ta Ottubru, 2014. L-atturi fix-xhieda taghhom jispjegaw illi meta marru biex jiffinalizzaw il-kuntrtatt ta xiri tal-propjeta, billi kien ghad hemm xogholijiet xi jsiru kemm fl-appartament u l-garaxx li kienu ser jakkwistaw kif ukoll fil-komun, huma riedu li jzommu €10,000 ewro mill-prezz tal-propjeta bhala garanzija li x-xogholijiet li kien ghad fadal xi jsiru, jitwettqu mill-konvenuti. Jghidu li dawn ta l-ahhar oggezzjonaw u kien ghalhekk li saret l-iskrittura privata, billi l-prezz dovut thallas kollu mill-atturi pero stante li dak l-istess prezz kien ghal propjeta lesta, meta fil-fatt kien ghad hemm xogholijiet xi jsiru l-konvenuti intrabtu li jlestu x-xogholijiet kollha li kien ghad fadal fi zmien sitt xhur.

Fid-dawl ta dawn il-fatti l-principju legali applikabbli huwa dak tal-*pacta sunt servanda* jiġifieri li l-ftehim bejn il-partijiet jikkostitwixxi liġi. Dan jinsab rifless fl-Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:-

**992.(1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.**

Il-prinċipju sureferit huwa marbut ukoll mat-tieni prinċipju ta' *contra scriptum testimonium, non scriptum testimonium non feritur*, ossia li dak li jirriżulta miftiehem bil-miktub, ma jistax jitwaqqa' bi prova li tingħata bil-fomm, sabiex tikkontradixxi dak li jirriżulta bil-miktub. Dan ifisser li gia

la darba l-partijiet fil-kawza ghazlu li jirrikorru għall-miktub, illum ma jistgħux jippruvaw permezz ta' xhieda, dak li ma jirriżultax mill-istess kitba. Infatti l-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi :-

**Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.**

Infatti *fejn il-kontenut tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim, kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volontà tal-kontraenti, ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura tifsira differenti, minn dak liberament espress mill-kontraenti, għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa: in claris non fit interpretatio.*[33]

Mhux hekk biss izda *hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura mhuwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim.*[34]

Stabbilit dan kollu l-Qorti fliet l-iskrittura u d-dokument anness u minn hemm jirrizulta car li l-partijiet jaqblu li x-xogholijiet elenkati fil-lista annessa ma l-iskrittura kellhom isiru mill-konvenuti. Minn imkien ma jirrizulta xi dubju dwar dan. Id-dicitura ta l-iskrittura hija cara u ma hemm l-ebda htiega ta interpretazzjoni oltre dak maqbul mill-partijiet.

Il-Qorti tosserva wkoll li l-atturi waqt il-prosegwiment tal-kawza ipprezentaw dokument sabiex juru liema mix-xogholijiet imnizzlin fil-lista annessa ma l-iskrittura privata tlestew, liema ghadhom ma tlestewx u liema tlestew izda mhux skond l-arti u s-sengha.

Il-Qorti fliet ukoll ix-xhieda moghtija u l-argumenti sollevati mill-partijiet waqt l-accessi li saru. Tinnota li jezisti nuqqas ta qbil dwar uhud mix-xogholijiet li twettqu mill-konvenuti. Tosserva wkoll li xi xogholijiet twettqu mill-konvenuti fil-mori. L-atturi jinisitu wkoll illi l-Qorti ghandha timponi l-penali previsti fl-iskrittura.

[33] Maxine Camilleri vs Alessio Speranza, Appell Civili, deciz fl-1 ta Frar, 2024
[34] Gemma Fenech vs John Bugeja , Appell Inferjuri, deciz fl-20 ta Ottubru, 2003

F'dan l-istadju l-Qorti ser tirreferi ghar-rapport tal-Perit tekniku, Alexei Pace. Tibda biex tissenjala li l-Perit gie nominat tenut kont tan-natura teknika tax-xogholijiet.

Rigward ir-rapport tal-perit tekniku l-Qorti hija tal-fehma illi ghalkemm Hi mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku jekk ma tkunx konvinta u dan a bazi tal-principju *dictum expertorum numquam transit in rem judicata*, mandakollu dan *ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami*[35]. Dan ifisser li biex Qorti tiskarta l-konkluzzjonijiet milhuqa minn espert nominat minnha hija trid tkun *konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*[36]

Barra minn hekk tajjeb jinghad illi l-*giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taccirkostanzi, irragonevoli* [37]

Fid-dawl ta din il-gurisprudenza l-Qorti tikkonkludi li ma hemmx ragunijiet validi u serji li jwassluha sabiex tiddipartixxi mill-konkluzjonijiet peritali. L-espert kien nominat appositament sabiex jaghti l-fehma esperta tieghu. Jirrizulta li ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu anke wara li acceda fuq il-post. Kollox konsiderat, hija l-fehma ta` din il-Qorti li ghandha taddotta fl-intier tieghu ir-rapport tal-perit tekniku.

---

[35] Grima vs Mamo et noe, Appell, deciz 29 ta Mejju, 1998
[36] Calleja noe vs Mifsud, Appell, deciz 19 ta Novembru, 2001
[37] Bugeja et vs Muscat et, Appell, deciz 23 ta Gunju, 1967

F'dan ir-rapport il-Perit Tekniku ghamel lista tax-xogholijiet li skond l-iskrittura privata kellhom isiru mill-konvenuti u huwa anke ezamina kull wahda minnhom.

Mir-rapport jirrizulta li s-segwenti xogholijiet saru a sodisfazzjoni ta l-atturi:-

i) Il-bieb ta barra ta l-appartament ta l-atturi li sar ta l-injam mastizz ;

ii) Il-bieb ta barra tal-blokka liema bieb jaghti ghal gol-komun;

iii) It-twahhil tal-poggaman iggalvanizzat fit-tarag tal-komun;

iv) It-twahhil ta Sistema ta l-intercom;

v) Il-faccata ta taht it-tieqa tal-kcina u tal-kamra tas-sodda inzebghu, kif ukoll gie mizbugh it-tarag li jghati ghal bieb principali tal-blokka;

vi) It-twahhil ta no return valve fis-sistema tad-drenagg biex jgi evitat l-iskular tad-drenagg;

vii) It-trinka li minnha ghandu jghaddi il-fil tad-dawl ta' l-Enemalta thaffer ftit aktar;

viii) Twahhal il-bieb tal-garaxx ta l-atturi, ghalkemm kien konstatat illi hemm *wiring* nieqes u l-mutur tal-bieb ghadu mhux imqabbad mas-*supply*;

ix) Il-hajt li jdawwar il-blokka sar u gie mizbugh u kien installat ukoll il-poggaman;

x) Il-lift gie installat

Billi dawn ix-xogholijiet jirrizulta li twettqu mill-konvenuti din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom u ser tghaddi biex tqis biss dawk ix-xogholijiet li ghad hemm kontestazzjoni dwarhom. Dawn jirrizulta li huma :-

i) **It-twahhil ta bieb li jaghti ghall-komun li skond l-iskrrittura privata kellu jsir ta' l-injam**:- Mill-atti jirrizulta li dan il-bieb sar ta l-aluminium. Il-konvenuti jikkontendu li huma kien obbligati jwahhlu dak il-kwalita ta bieb ghax hekk kien hemm dettat fil-permess ta zvilupp. Il-Perit mahtur mill-Qorti irricerka l-permessi mahruga fil-konfont ta l-izvilupp imwettaq mill-konvenuti, kemm dak li permezz tieghu zdiedu s-sulari fuq il-binja u kemm dak li permezz tieghu inbena l-appartament ta l-atturi. Minn dawn il-permessi jirrizulta car li l-bieb ta barra kellu jkun ta l-aluminium mill-bidu nett. L-espert mahtur fil-konkluzzjoin tieghu jghid illi t-tip ta bieb ma hix kundizzjoni imposta mill-Awtorita ta l-Ippjanar izda hija l-ghazla ta l-applikanti li fil-kaz odjern huma l-konvenuti. Ghal din il-Qorti dan allura jfisser li meta l-konvenuti iffirmaw l-iskrittura privata kienu diga jafu li l-ghazla taghhom kienet bieb ta l-aluminium u mhux ta l-injam mastizzz. Minkejja dan xorta wahda baqghu ghaddejjin, resqu ghal kuntratt u minghajr ma gharrfu lill-atturi b'dak kollu iffirmaw l-iskrittura. Dan certament juri nuqqas ta bona fede da parti tal-konvenuti.

ii) **L-installazzjoni ta rixtellu li jahdem remotement, barra mill-kumpless tal-garaxxijiet. Dan ir-rixtellu irid jkun fih fetha li minnu tghaddi persuna** :- Il-perit jghid li meta mar fuq il-post sab li minflok ir-rixtellu gie mwahhal "*roller shutter*". Dan is-*shutter* gie installat l-isfel fir-rampa f'pozizzjoni li l-partjiet qablu dwarha. Rigward ir-*remote control* l-atturi anke fil-prezenza tal-Qorti waqt l-access affermaw li ma kienux inghataw wahda. Minn naha taghhom il-konvenuti jghidu li huma ma wahhlux rixtellu b'fetha ghal persuna biex tghaddi minnha ghax altrimenti il-passagg kien jkollu jidjieq wisq. Il-Perit izda jghid li hawnhekk il-konvenuti setghu wahhlu *sectional garage door* li jkun jinkorpora *pedestrian door*. Il-Qorti ghalhekk tqis li d-diffikulta mqajjma mill-konvenuti ma hi xejn ghajr skuza biex jiggustifikaw in-nuqqas taghhom li jottemporaw ruhhom ma dak miftiehem fl-iskrittura privata.

iii) **L-installazzjoni ta dwal jahdem bis-sensors fil-kumpless tal-garaxxijiet**:- Il-Qorti tinnota li l-Perit ikkummenta li ghalkemm is-sistema ta dawl twahhlet fil-kumpless madankollu din ma twahhlitx sa gewwa nett, fejn l-atturi ghandhom il-garaxx taghhom, bir-rizultat li hdejn il-garaxx ta l-atturi jibqa fid-dlam. Ghalhekk l-espert jghid li id-dawl ghandu jigi estiz ghal gewwa nett tal-kumpless.

*iv)* **It-tqeghid ta membrane ta kwalita tajba u madum tac-ceramika fuq is-saqaf tal-garaxxijiet kollha:-** Il-Perit tekniku hawnhekk jirrapporta li ma inghatax access ghal-livell tat-terrazzini li jinsabu fuq il-garaxijiet. Jghid li l-access sar mill-livell tal-bankina u mill-livell tal-garaxxijiet. Jirrizulta li fil-livell ta *upper basement* il-fethiet kollha huma esposti ghal elementi bir-rizultat li l-ilma li jidhol jiskula mill-art u jsib ruhu fil-garaxxijiet. Innota wkoll li ghalkemm hemm katusa fil-madum tat-terrazzin billi din ma hix imqabbda ma ebda katusa ohra, l-ilma jiskula u jmur fil-garaxxijiet. F'dan il-kaz l-espert jikkonkludi li l-madum twahhal skond kif trid is-sengha u li l-ingress ta l-ilma gej minn dawk l-ambjenti li ghad ma fihomx aperturi u li ghalhekk qed jippermettu l-ilma jidhol gewwa u jiskula l-isfel.

Il-Qorti tosserva li fis-seduta tat-28 ta Settembru, 2023 l-abbli difensur ta l-atturi iddikjarat li qed taqbel mall-konkluzzjonijiet tal-Perit mahtur mill-qorti. Tosserva wkoll li ma saret l-ebda eskussjoni tal-Perit mill-partijiet.

Imiss issa biex l-Qorti tqis l-iskrittura privata ta l-20 ta Ottubru, 2014 fid-dawl tal-fatti kif espost hawn fuq. Minn din l-iskrittura jirrizulta li l-kuntratturi ossia l-konvenuti intrabtu li jlestu ix-xogholijiet kollha elenkati fl-istess ftehim fi zmien sitt xhur mid-data tal-ftehim. Dan ifisser li l-konvenuti kellhom jlestu x-xogholijiet kollha sa l-20 ta April, 2015.

**Artikolu 1**[38] tal-kundizzjonijiet tal-ftehim jipprovdi li jekk il-konvenuti jonqsu li jlestu x-xogholijiet fit-terminu maqbul ta sitt xhur huma jibdew jinkorru l-penali ta elf ewro (€1000) fix-xahar sakemm ix-xogholijiet kollha jitlestew minnhom. Kien maqbul ukoll illi din il-penali kellha tithallas kull xahar sakemm ix-xogholijiet jitlestew kollha. Il-partijiet ftiehmu wkoll li jekk jghaddu disa xhur mid-data tal-ftehim u x-xogholijiet jkunu ghadhom ma sarux kollha allura il-penali tirdoppja. Kien maqbul ukoll li l-penali ghandha tithallas kull l-ewwel jum tax-xahar sakemm id-dewmien ikun ghadu ghaddej.

Permezz ta Artikolu 4 imbaghad l-atturi zammew ferm id-dritt taghhom li jekk ix-xogholijiet ma jitlestewx mill-konvenuti fi zmien disa xhur mid-data tal-ftehim , huma setghu jaghmlu ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenuti, pero dan minghajr ma jitwaqqfu il-penali previsti fl-Artikolu 4.

Il-Qorti fliet dawn l-artikoli u hija tal-fehma li dawn huma cari u ma jirrikjedu l-ebda interpretazzjoni. Barra minn hekk billi kienu l-partijiet stess li qablu dwarhom, a bazi tal-principju *pacta sunt servanda*, iridu jigu applikati kif inhuma.

Mill-provi akkwiziti jirrizulta li x-xogholijiet elenkati fil-lista maqbula bejn il-partijiet ghadhom sal-lum ma sarux kollha. Ma ngabet ebda prova li l-konvenuti kienu qed ihallsu lill-atturi l-penali fl-ewwel jum tax-xahar. Barra minn hekk billi l-partijiet kienu fthiemu li l-penali jibqghu ghaddejjin sakemm ix-xogholijiet kollha jitlestew, l-Qorti tqis li illum il-gurnata hemm penali li jridu jithallsu mill-konvenuti u ghalhekk ser tghaddi biex tqis il-*quantum* dovut mill-konvenuti lill-atturi fid-dawl tal-gurisprudenza fuq din il-materja.

[38] A fol 6 tal-process

Inghad illi *"Il-ligi effettivament tiddistingwi bejn obbligazzjoni li kellha tigi esegwita f`certu zmien (Artikolu 1130(1) tal-Kodici Civili), u obbligazzjoni li ghall-ezekuzzjoni taghha ma jkun gie miftiehem ebda terminu (Artikolu 1130(2) tal-Kap.16);*

*Jissokta jistabbilixxi imbaghad l-Artikolu 1131 illi "id-debitur hu obbligat ukoll ghal hlas tad-danni jekk il-haga li hu jkun intrabat li jaghti jew li jaghmel ma setghatx tigi moghtija jew maghmula hlief f`certu zmien, u hu jkun halla jghaddi dak iz-zmien.";*

*Issa bhala regola l-penali stipulata bejn il-partijiet kontraenti hija meqjusa bhala klawsola li tirraprezenta d-danni preventivament likwidati minhabba non-ezekuzzjoni tal-obbligazzjoni ("Negte. Antonio Tabone noe -vs- Negte. Joseph Caruana", Qorti tal-Kummerc, per Imhallef Dr. W. Harding, 24 ta` Novembru 1950). B`danakollu, kif jinghad f`din l-istess sentenza, il-partijiet jistghu jistipulaw b`mod esplicitu penali u danni;*

*L-osservazzjoni ta` din ir-regola hi del resto ripetizzjoni talkliem tal-ligi kif sancit fl-Artikolu 1120(3) tal-Kodici Civili li jghid a propositu illi l-kreditur "ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss." Ara "Geraldo Vella -vs- Avv. Dr. Joseph Fenech Adami noe", Prim` Awla, Qorti Civili, 5 ta` Ottubru 1957;*

*Fil-kaz de quo l-penali giet miftehma proprju ghad-dewmien biss. Minn dan jitnissel skond il-vot tal-ligi, illi l-attur huwa ntitolat jitlob flimkien id-danni u l-penali billi dawn jinsabu pattwiti fil- 12 kontrattazzjoni. "Huwa fil-fatt lecitu l-patt tal-penali u tar-rizarciment tad-danni flimkien" ("Rosario Merola pro et noe -vs- Salvatore Caruso", Appell Civili, 20 ta` Frar 1935);*

*Stabbilit dan il-punt jinsorgi bhala konsegwenza ulterjuri l-ezami ta` dak stabbilit fl-Artikolu 1122 tal-Kodici Civili;*

*Dan il-provvediment jistabbilixxi illi l-Qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali hlief fil-kazijiet specifikati, u cioe:-*

*(a) id-debitur ikun ezegwixxa bicca mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita, jew*

*(b) meta jitqiesu c-cirkostanzi partikolari tal-kreditur il-bicca esegwita tkun bic-car swietlu;*

*Fil-fehma ta` din il-Qorti l-kaz odjern jinkwadra ruhu fl- ewwel ipotesi billi sal-jum li fih ghalaq iz-zmien tal-kuntratt il-konvenut kien ezegwixxa parti mill-obbligazzjoni tieghu. Kif fuq rilevat il-ligi stess taghti lill-Qorti l-fakolta li timmodera l-effetti tal-klawsola penali, meta fil-fehma taghha l-penali tkun eccessiva ("Nazzareno Grech -vs- Mary Farrugia et", Qorti tal-Kummerc, 7 ta` Dicembru 1948; "Giuseppi Farrugia -vs- Mary Rose Busuttil", Appell Civili, 11 ta` Dicembru 1978);*

*Raggunta din il-konkluzjoni jiskatta dak stabbilit fir-sub-artikolu (2) ghall-Artikolu 1122: "Meta skond dan l-artikolu l-penali ghandha tigi mnaqqsa, it-tnaqqis ghandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqghet mhix esegwita;*[39]

Issa l-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

**(1) Il-Qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'dawn il-każijiet:**

**(a) Jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita;**

**(b) Jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu. Iżda, f'dan il-każ, ebda tnaqqis ta' penali ma jista' jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat għall-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.**

**(2) Meta skont dan l-artikolu, il-penali għandha tiġi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet ma ġietx esegwita.**

L-interpretazzjoni moghtija lil dan l-Artikolu mill-Qorti nostarna kien illi :-

*Huwa ċar li f'dan il-każ il-penali ġiet miftiehma bejn il-partijiet għall-eventwalità ta' dewmien fl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni li ntrabtet biha is-soċjetà appellanta, u għalhekk li kieku l-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili kellu*

[39] Terrrence Mirabelli vs James Schembri, Prim Awla, deciza 31 ta Jannar, 2003

*jingħata interpretazzjoni restrittiva, tendenzjalment il-Qorti kienet tieħu l-pożizzjoni li f'dan il-każ m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis tal-penali. Madanakollu l-Qorti ma tistax tinjora x-xejriet fil-ġurisprudenza lokali, li lkoll jindikaw ċaqliq favur it-temperament tal-penali li għandha tiġi likwidata in omaġġ tal-prinċipju li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti in bona fede u l-likwidazzjoni tal-penali li ssir m'għandhiex tħalli riżultati 'assurdi'. F'dan ir-rigward il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal deċiżjoni li ssemmiet waqt it-trattazzjoni mill-partijiet, fl-ismijiet Mary Calleja Urry et vs. Joseph Portelli et [Qorti tal-Appell (Superjuri), 25.02.2011], fejn il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:*

*"Jidher għalhekk li l-idea hi li l-penali eċċessivi jistgħu jiġu riveduti u mibdula. Filfehma tal-Qorti din is-sistema hi dik li l-aktar tagħmel sens in kwantu tiżgura li irrispettivament ta' dak li jkunu ftehemu l-partijiet, ma tinħoloqx il-possibilità li jkun hemm konsegwenzi assurdi. Fil-liġi Maltija ma nsibu l-ebda provvediment li jgħid li lQorti għandha l-jedd li tnaqqas il-penali fejn din tirriżulta li hi eċċessiva. Il-prinċipju ġenerali hu li l-kuntratt jirrifletti l-ftehim tal-partijiet u l-kuntratt għandu jkun eżegwibbli. L-atturi għamlu riferenza għal sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (per Imħ. J.R. Micallef) fl-ismijiet Baggit Enterprises Limited vs Jeffrey Chetcuti et deċiża fil-15 ta' April, 2002 fejn ġie osservat il-prinċipju li ftehim bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi Rik 10/2021MC Panta vs Retail 4 bejniethom "... u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex." F'każ deċiż mill-Qorti Suprema tal-Kanada, Elsey vs J.G.Collins Insurance Agencies Ltd (7 ta' Marzu, 1978) ġie osservat: "It is now evident that the power to strike down a penalty clause is a blatant interference with freedom of contract and is designed for the sole purpose of providing relief against oppression for the party having to pay the stipulated sum. It has no place where there is no oppression." Fix-xena lokali, fil-kawża fl-ismijiet Michael Pace vs Richard Micallef proprio et nomine deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru, 2004: "... hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum tal-inadempjenza tal-konvenut appellant riskontrata bis-sentenza tat-2 ta' Frar, 1994, u l-quantum tal-penali likwidata fissentenza tal-20 ta' Marzu, 1997 bħala kumpens biex tagħmel tajjeb għall-istess inadempjenza ... Dik il-Qorti però injorat għal kollox id-dispożizzjoni kontenuta flartikolu 993 invokata mill-appellant li tesiġi li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bilbona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għallkonsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, blużu jew bil-liġi. Din il-Qorti tifhem li fil-kunċett tal-bona fidi jidħol ukoll ċertu element ta' ekwità*

*kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jiġi vjolat mhux biss meta konfrontat b'aġir speċifiku doluż biex jagħmel il-ħsara, iżda wkoll b'dak il-komportament li jkun għal kollox sproporzjonat u li ma jkunx aċċettabbli skont in-normi stabbiliti tas-soċjetà u talloġika ġuridika." F'din il-kawża l-Qorti kienet irriduċiet drastikament l-ammont dovut lillattur bħala penali u osservat ukoll li: "Il-ħsieb ta' din il-Qorti f'dan ir-rigward hu rifless fil-massima tad-dritt komuni li għal sekli sħaħ iddomina l-kontinent Ewropew: in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit." (fn. Massima legali li reġgħet saret riferenza għaliha mill-istess Qorti kif presjeduta fil-kawżi fl-ismijiet George Agius et vs Charles v. Schembri noe et deċiża fl-14 ta' Lulju, 2005 u Lorenza Spiteri et vs George Debono et deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007). Wieħed jista' jitħajjar jargumenta kontra l-eżerċizzju li għamlet il-Qorti tal-Appell fuq il-prinċipju li: "... ilprinċipju jibqa' l-istess, ċioe dik tal-libertà kontrattwali bil-korollarju tiegħu li leċċezzjonijiet għal dik il-libertà m'għandhomx jiġu estiżi lil hemm mil-limiti tal-liġi li tistabbilixxi l-eċċezzjoni ... l-art. 1035 tal-Kodiċi Ċivili, li jagħti lill-kuntratti magħmulin skont il-liġi s-saħħa tal-liġi stess, li hija l-aqwa liġi, ċioe l-liġi tal-partijiet, il-mezz u lmiżura tal-indipendenza personali tagħhom fil-kamp kontrattwali, u li ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi. Kif hu risaput il-kuntratti huma wieħed mill-aqwa, jekk mhux l-aqwa, sorġenti tal-obbligazzjoni obligatio est juris vinculum." (Avukat Dr Giuseppe Maria Camilleri vs William Parkey nomine deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Settembru, 1973). Ir-raġunament adottat mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2004 ġie applikat ukoll fis-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (per Imħ. J.R. Micallef) fl-ismijiet Mary Rose sive Mary Falzon Sant Manduca vs Mario Grima tat-8 ta' Marzu, 2005 ("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 talobbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli 'skont in-normi stabbiliti tas-soċjetà u l-loġika ġuridika."), u tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (per Imħ. T. Mallia) tad19 ta' Jannar, 2006 u mogħtija fil-kawża Angelo Bartolo nomine vs Emanuel Zammit li mxew fid-direzzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell. F'din l-aħħar kawża għalkemm ittalba kienet għall-ħlas ta' LM68,250 bħala penali għad-dewmien fit-tlestija ta' appalt li kien jikkonsisti fil-bini ta' aktar sulari f'lukanda, il-Qorti rriduċiet is-somma għal LM25,000 fuq bażi ta' arbitrio boni viri. Prof.Victor Caruana Galizia spjega li l-buona fede fit-twettiq tal-kuntratti "... Should be the reciprocal loyalty of the parties; they should never be allowed to evade the faithful*

*performance of the contract by deviating from what their intention is presumed to have been at the moment the contract was concluded." (Notes on Civil Law, Laws III Year (Riveduti minn Profs. J.M. Ganado). 1978 paġna 288).*

3. ... *Il-prinċipji rilevanti fir-rigward tal-materja ta' penali li jirriżultaw mill-provvedimenti tal-liġi, huma s-segwenti:-*

*"(a) Penali hu ftehim volontarju li għandha bħala wieħed mill-iskopijiet tagħha li tiddiswadi lid-debitur milli jibqa' inadempjenti fit-twettiq tal-obbligazzjoni. Min-naħa l-oħra jekk l-iskop ta' prevenzjoni tibqa' mhux rejalizzata, il-klawsola penali hi mezz ta' ripressjoni in kwantu l-piena pattwita fil-klawsola tissanzjona l-komportament illeċitu tad-debitur.*

*(b) Penali hi kumpens għall-ħsara li jsofri kreditur minħabba nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni prinċipali mid-debitur (artikolu 1120 (1)) (ara sentenza tal-Prim'Awla talQorti Ċivili fil-kawża Geraldo Vella vs Av. Dr. Joseph Fenech nomine tal-5 ta' Ottubru, 1957 (Vol. XLI.ii.1108). Fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) (per Imħ. P. Sciberras) fis-27 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet Emanuel Borg vs The Two Divers Company Limited ġie osservat: "M'hemmx dubju illi klawsola penali f'kuntratt għandha funzjoni essenzjalment riżarċitorja intiża biex tiffissa b'mod preventiv, u anke b'mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f'każ ta' dewmien jew ta' inadempiment. F'dan is-sens jinsab ritenut illi l-klawsola penali 'e una convenzione accessoria che serve di mezzo per rafforzare la obbligazione principale e rappresenta la valutazione convenzionale dei danni sofferti dal creditore per l'inadempimento o per la mora. Essa quindi riveste il triplice carattere di obbligazione accesoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazzione convenzionale." (Geoffredo Chretien nomine et vs John Cianco, Appell Kummerċjali, 13 ta' April, 1921). Rilevanti li jiġi ċitat dak li l-Qorti tal-Appell (Sede Kummerċjali) kompliet tgħid: "Da tale nozione deriva che natura e fine della clausola penale e' non soltanto quella di offrire al creditore un mezzo di coazione contro il debitore ma bensi di provvedere ad una liquidazione preventiva dei danni risarcibili al creditore in caso di inadempimento o ritardo. Ne deriva ancora che quando la pena adietta ad un'obbligazione principale per assicurarne l'adempimento non riveste I detti tre caratterii riuniti non deve essere interpretata ed applicata coi criteri e con le norme che sono propri della clausola penale, ma la sua interpretazione ed applicazione vanno regulate secondo I principii di ditto che meglio corrispondono alla natura ed al fine speciale della pena stessa."*

*(ċ) Kreditur jista' jaġixxi għat-twettiq tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun inkorra d-debitur (artikolu 1120 (2)). Kreditur ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet pattwita għad-dewmien biss (artikolu 1120 (3)).*

*(d) Id-debitur jaqa' fil-penali meta jsir ħati ta' dewmien, bħalma jingħad fl-artikolu 1130 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), fis-sens li fejn l-obbligazzjoni tkun li jagħmel u jiġi pattwit żmien, id-debitur jiġi mqiegħed in mora bl-għeluq ta' dak iż-żmien."*[40]

Fid-dawl ta din il-gurisprudenza l-Qorti tosserva li fil-kaz odjern jirrizulta li l-penali huma pattwiti ghad-dewmien biss u ghalhekk l-atturi setghu jipprevalixxu rwiehom mill-fakolta li jitlobu kemm il-haga principali ossia li x-xogholijiet mifthiema jitlestew mill-konvenuti kif ukoll jitolbu l-penali, kif fil-fatt ghamlu fit-talbiet taghom tal-lum.

Mill-atti jirriżulta li l-konvenuti minn jeddhom aċċettaw il-klawsola tal-penali minkejja li kienu jafu bid-diffikultajiet li kienu ser isibu biex iwettqu uhud mix-xogholijiet miftiehma.[41] Barra minn hekk ix-xogholijiet li kellhom jaghmlu l-konvenuti kienu biss dawk ix-xogholijiet li huma stess intrabtu li jwettqu kemm fl-iskrittura privata u kemm fil-kuntratt ta akkwist.[42]

Mill-banda l-ohra l-Qorti tqis ukoll li l-atturi xtraw l-appartament u l-garaxx ghall-prezz ta mija u hamsin elf ewro (€150,000). Il-penali ta' €2000[43] fix-xahar ghall kull xahar ta dewmien tista' ghalhekk titqies li hi eċċessiva, u dan in vista tal-fatt li l-atturi setghu xorta wahda jaghmlu uzu mill-propjeta akkwistata anke jekk b'certu diffikultajiet. Il-qorti tosserva wkoll li uhud mix-xogholijiet saru fil-mori u ghalhekk l-inkonvenjent a mano li bdiet ghaddejja l-procedura odjerna, tnaqqas ukoll.

[40] Panta Marketing & Services Limited vs Retail Solutions Ltd., Appell Inferjuri deciz fl-1 ta Gunju, 2022

[41] Per ezempju li-twahhil tal-bieb tal-komun ta l-injam mastizz meta huma stess fl-applikazzjoni ghall-hrug ta permess tal-bini kienu indikaw dan il-bieb bhala wiehed ta l-aluminium abjad.

[42] A fol 49 tal-process

[43] Penali rduppjata billi nqabez it-terminu ta disa xhur skond l-iskrittura privata

Li kieku ghal grazzja ta l-argument din il-Qorti kellha tapplika l-penali previsti fl-iskrittura ghall kull xahar ta dewmien minn meta skadew id-disa xhur ghat-tlestija tax-xogholijiet sal-lum dan jkun ifisser li l-penali dovuti jkunu oltre il-mitejn elf ewro[44]. Il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li f'dawn ic-cirkostanzi ma ghandhiex taddotta interpretazzjoni stretta tal-klawsola tal-penali ghax fl-opinjoni meqjusa taghha tkun qed tonqos milli tagħmel ġustizzja bejn il-partijiet.

Fid-dawl li minn dak li jirrizulta mir-rapport tal-perit nominat minnha ghad hemm xogholijiet li l-konvenuti jridu jaghmlu, kif ukoll xogholijiet li saru izda mhux kif maqbul, l-Qorti hija tal-fehma li l-ammont li ghandu jithallas mill-konveuti bhala penali ghandu jkun ta hamsin elf ewro (€50,000) u dan tenut kont tal-fatt li kien hemm u ghad hemm dilungar esagerat da parti tal-konvenuti li jghamlu dak li wara kollox huma intrabtu li jaghmlu. Dan apparti li tul il-kawza huma ippruvaw jiggustifikaw xogholijiet li saru mhux kif miftiehem, u r-ragunijiet illi gabu kienu ghal kollox imxejjna mill-konkluzzjonijiet li wasal ghalihom il-Perit Pace.

**Decide.**

Ghaldaqstant in vista tal-premess u ghar-raginijiet gia moghtija din il-Qorti qed taqta u tiddecidi din il-kawza billi:-

i. Tilqa l-ewwel u t-tieni talbiet;

ii. Tilqa it-tielet talba u tiddikjara li l-konvenuti in solidum huma responsabbli għat-twettieq u tkomplija tax-xogholijiet bin-

[44] 8 snin u ghaxar xhur minn meta ghaddew id-disa xhur ghat-tlestija tax-xogholijiet x €2000 penali = €212,000

numru 3, 5, 6, 7, u 14 f'pagni 4 u 5 tar-rapport tal-Perit Alexei Pace;

iii. Tilqa r-raba talba u tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* sabiex iwettqu x-xogħolijiet imsemmija fil-paragrafu ta qabel dan fi zmien xahrejn liema xogholijiet ghandhom isiru taħt id-direzzjoni ta' periti mahtur minnha Alexei Pace;

iv. Tilqa l-hames talba u tillikwida l-penali dovuta mill-konvenuti *in solidum* lill-atturi fl-ammont ta hamsin elf ewro (€50,000);

v. Tilqa is-sitt talba u tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* sabiex iħallsu lill-atturi il-penali kif likwidati;

vi. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-seba talba billi tqis li din it-talba hija inkorporata fit-talbiet numru 4 u 6.

Bl-ispejjez ta din il-kawza jkunu a karigu tal-konvenuti in solidum.

**(ft.) Dr Brigitte Sultana**
**Maġistrat**

**(ft.) D/Reġistratur**

**Vera Kopja**

**Għar-Reġistratur**