QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 20 ta' Marzu, 2024

Rikors Guramentat Nru: 925/2019 AF

Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit

vs

Karl Sammut u martu Ana Dimitrova-Sammut

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Anthony Zammit u martu Mary Louise Zammit, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huma l-proprjetarji tat-terran bin-numru 44, Triq tas-Sliema, Gżira inkluża l-bitħa retroposta u annessa miegħu illi tifforma parti integrali minn dan il-fond.

Fuq dan it-terran kien hemm mezzanin flimkien ma' l-arja tiegħu liema mezzanin kien aċċessibbli minn bieb għalih mat-triq bin-numru 42, Triq tas-Sliema, Gżira. Dan il-mezzanin kellu xi aperturi illi jagħtu għal fuq il-bitħa ta' l-esponenti.

Il-konvenuti akkwistaw il-mezzanin kif fuq imsemmi u kisbu l-permessi mingħand l-Awtorità ta' l-Ippjanar sabiex jiżviluppaw l-istess u b'mod partikolari sabiex iwaqqgħu tali mezzanin u minfloku jibnu erba' appartamenti fuq ħames sulari. Il-permess relattiv iġib ir-referenza PA/02420/16.

Billi, fost affarijiet oħra, dan l-iżvilupp kien ser jirreka inkonvenjent lill-esponenti li lanqas setgħu jikru l-fond tagħhom matul l-iżvilupp imsemmi u wara diskussjonijiet mal-konvenuti, kienet ġiet iffirmata skrittura privata bejniethom nhar l-10 ta' Ottubru, 2018, li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "<u>Dokument AZ1</u>". Permezz ta' din l-iskrittura kien intlaħaq ftehim, fost affarijiet oħra, illi l-konvenuti kellhom a spejjeż tagħhom iwaqqgħu s-saqaf illi kien jeżisti bejn il-proprjetajiet rispettivi u jibnu wieħed ġdid fl-istess livell li jkun jiflaħ strutturalment għall-iżvilupp il-ġdid. Il-konvenuti intrabtu, fost affarijiet oħra, illi jagħmlu x-xogħolijiet indikati fid-dokument anness ma' tali skrittura privata iffirmata bejniethom u intrabtu ulterjorment illi a spejjeż tagħhom jgħamlu x-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex il-fond ta' l-esponenti jiġi ripristinat fl-istess kundizzjoni illi kien jinstab fih meta ġiet iffirmata l-imsemmija skrittura. It-tlestija tax-xogħolijiet kellha tiġi ċertifikata b'mod konġunt mill-periti rispettivi tal-kontendenti.

Il-kontendenti ftehmu wkoll illi x-xogħolijiet kellhom jitlestew sax-xahar ta' Awwissu 2019 u fin-nuqqas il-konvenuti jkollhom iħallsu lill-esponenti penali għad-dewmien fl-ammont ta' għaxart'elef Euro (€10,000) għal darba waħda biss u mix-xahar ta' Awwissu 2019 il-konvenuti jkollhom iħallsu penali ta' mitejn u ħamsin Euro (€250) kuljum sakemm ix-xogħolijiet ma jitlestewx fl-intier tagħhom.

Matul ix-xahar ta' Awwissu 2019 il-kontendenti iltaqgħu u billi x-xogħolijiet kien għadhom mhumiex lesti, il-konvenuti talbu lill-esponenti il-proposta tagħhom. L-esponenti ġibdu l-attenzjoni tal-konvenuti li kienu dovuti l-penali però wrew ruħhom propensi illi kollox jiġi riżolt amikevolment.

Min-naħa tagħhom il-konvenuti, filwaqt illi kienu konsapevoli illi huma inadempjenti fl-obbligi tagħhom, insistew illi ma jħallsu xejn u ippretendew ukoll illi kulma kellhom iħallsu lill-esponenti kien l-ammont ta' ħames mija u ħamsin Euro (€550) fix-xahar u ibbażaw din il-posizzjoni tagħhom fuq klawsoli ħmistax (15) u sittax (16) ta' l-iskrittura privata iffirmata bejniethom. Il-konvenuti assiguraw lill-esponenti illi huma kienu ser ilestu x-xogħolijiet kontemplati fi klawsola erbgħa (4) ta' l-imsemmija skrittura privata biex l-ebda penali ma tkun dovuta minnhom lill-esponenti.

Nhar is-27 ta' Awwissu, 2019 il-kontendenti, il-periti tagħhom u konsulenti legali iltaqgħu fuq il-post. Sa dak iż-żmien iċ-ċavetta tal-fond ta' l-esponenti kienet għand il-konvenuti. Ix-xogħolijiet fil-fond ta' l-esponenti ma kienux saru b'mod illi jista' jingħad illi kienu lesti jew li l-fond kien ġie ripristinat fl-istess kundizzjoni li kien fiha qabel. Tant dan huwa minnu illi x-xogħolijiet u t-tlestija tagħhom ma ġietx iċċertifikata b'mod konġunt mill-periti rispettivi tal-partijiet.

Dak in-nhar irriżulta wkoll illi l-aperturi illi nfetħu fis-sular illi nbena minflok il-mezzanin li kien qabel sovrappost għall-proprjetà ta' l-esponenti u liema aperturi jħarsu direttament fuq il-bitħa proprjetà ta' l-esponenti kienu nfetħu ta' daqs akbar milli kienu qabel u għalhekk irrendew is-servitujiet illi kienu jeżistu qabel aktar gravużi.

Inoltre irriżulta illi fiż-żewġ sulari immedjatament sovrapposti għal-livell fejn qabel kien jeżisti mezzanin, il-konvenuti għamlu gallarijiet jew terrazzini jew aperturi jew fetħiet oħra illi jagħtu direttament fuq l-arja tal-bitħa ta' l-esponenti u dan kollu sar b'mod abbużiv, illegali, b'mod illi joħloq introspezzjoni u illi jekk jitħalla jinħolqu servitujiet ġodda u saħanistra bi ksur ta' klawsola tlettax (13) ta' l-iskruttura privata iffirmata bejn il-kontendenti.

L-esponenti talbu lill-konvenuti li jqegħdu kollox fl-istat li trid il-liġi b'mod illi ma jkunx hemm la aggravament ta' servitujiet eżistenti u lanqas il-ħolqien ta' servitujiet ġodda u l-pożizzjoni tal-konvenuti ma kienitx dejjem konsistenti iżda tvarja minn talba magħmula minnhom li l-esponenti jaqblu illi jsir att ta' kostituzzjoni ta' servitù għal verżjoni li jaqblu li ser iqegħdu kollox kif suppost iżda mingħajr ma jagħtu lill-esponenti ħjiel ta' żmien meta dan ser isir b'dan illi l-esponenti innutaw illi reċentement il-konvenuti komplew bil-kisi tal-bini tagħhom b'mod illi jistgħu jifhmu illi mhuwiex minnu illi l-konvenuti ser jieħdu ħsieb iqegħdu kollox fl-istat li trid il-liġi.

B'żieda ma' dan kollu jirriżulta illi fis-sulari ta' fuq nett tal-binja tal-konvenuti hemm ħitan illi ma nbnewx skond is-sengħa u l-arti billi nbnew fil fuq fil u mhux ingaljati mal-ħitan ta' l-appoġġ b'mod li jistgħu ikunu ta' perikolu u jinħtieġ illi jsiru x-xogħolijiet rimedjali.

Il-konvenuti naqsu ulterjorment milli jottemperaw rwieħhom ma' klawsoli ħmistax (15) u sittax (16) ta' l-iskrittura privata iffirmata bejn il-kontendenti billi fix-xahar ta' Awwissu 2019 ma saret l-ebda determinazzjoni jekk l-istadju li waslu fih ix-xogħolijiet kienx tali li jkun għad hemm inkonvenjent ta' natura li jagħmilha mhux fattibbli għall-esponenti li jikru l-proprjetà tagħhom biex jitħallas lilhom kumpens u sa liema żmien għandu jibqa' jitħallas kumpens għalkemm il-konvenuti impliċitament irrikonoxxew dan il-fatt meta huma bagħtu lill-esponenti "*cheque*" fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin Euro (€550) liema "*cheque*" ma setax jiġi aċċettat minħabba l-kwistjonijiet l-oħra kollha illi nqalgħu bejn il-kontendenti.

Għal dawn ir-raġunijiet kellha ssir dina l-kawża.

L-esponenti jafu dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti naqsu milli jwettqu x-xogħolijiet kollha illi huma obbligaw ruħhom illi jwettqu għaf-favur ta' l-esponenti bis-saħħa ta' l-iskrittura privata iffirmata bejn il-kontendenti nhar l-10 ta' Ottubru, 2018 u tistabillixxi dawk ix-xogħolijiet kollha illi l-konvenuti naqsu milli jwettqu;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi għalhekk il-konvenuti għandhom iħallsu lill-esponenti l-penali miftehma bis-saħħa tal-klawżola ħdax (11) ta' l-iskrittura privata iffirmata bejn il-kontendenti nhar l-10 ta' Ottubru, 2018; tillikwida l-penali hekk dovuti mill-konvenuti lill-esponenti u tikkundanna lill-esponenti iħallsu l-imsemmija penali;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, jagħmlu għas-spejjeż tagħhom dawk ix-xogħolijiet kollha illi huma naqsu milli jagħmlu u illi kienu obbligati illi jagħmlu bis-saħħa ta' l-iskrittura privata iffirmata bejn il-kontendenti nhar l-10 ta' Ottubru, 2018 u fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuti, tawtorizza lill-esponenti sabiex jagħmlu dawk l-istess xogħolijiet kollha neċessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti, jekk ikun hemm bżonn taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit tekniku illi jiġi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, kollox a spejjeż tal-konvenuti, u skond kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun neċessarju jew opportun skond iċ-ċirkostanzi tal-każ;

4. Tiddikjara u tiddeċiedi illi meta l-konvenuti bnew is-sular immedjatament sovrappost għall-fond tagħhom illi qabel kien okkupat mill-mezzanin bin-numru 42, Triq Tas-Sliema, Gżira huma għamlu xogħolijiet abbużivi, illegali u li jledu d-drittijiet ta' l-esponenti in kwantu l-aperturi illi fetħu f'dan il-

livell u li jħarsu fuq il-bitħa tal-fond ta' l-esponenti nfetħu ta' daqs akbar milli kienu qabel u għalhekk irrendew is-servitù illi kienet teżisti qabel aktar gravuża u dana mingħajr il-kunsens ta' l-esponenti;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi meta l-konvenuti bnew is-sulari l-oħra tal-fond tagħhom jew liema sulari minnhom illi qabel kienu okkupati bl-arja sovrapposta għall-mezzanin bin-numru 42, Triq tas-Sliema, Gżira huma għamlu xogħolijiet abbużivi, illegali u li jledu d-drittijiet ta' l-esponenti in kwantu għamlu gallarijiet jew terrazzini jew aperturi jew fetħiet oħra illi jagħtu direttament fuq l-arja tal-bitħa ta' l-esponenti b'mod illi jekk jitħallew jinħolqu servitujiet ġodda u inoltre bi ksur ta' klawżola tlettax (13) ta' l-iskruttura privata iffirmata bejn il-kontendenti;

6. Tikkundanna lill-konvenuti:

   (a) in kwantu l-aperturi illi l-konvenuti fetħu fis-sular immedjatament sovrappost għall-fond tagħhom illi qabel kien okkupat mill-mezzanin bin-numru 42, Triq Tas-Sliema, Gżira, sabiex fi żmien qasir u perentorju iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan jgħamlu x-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex tali aperturi jiċċeknu għal qies illi kienu qabel ma l-konvenuti għamlu x-xogħolijiet u kollox jitqiegħed fl-istat illi kien qabel ma l-konvenuti għamlu tali xogħolijiet; u

   (b) in kwantu għall-gallarijiet jew terrazzini jew aperturi jew fetħiet oħra illi l-konvenuti għamlu fil-livelli l-oħra tal-binja tagħhom inkluż fiż-żewġ sulari immedjatament sovrapposti għal-livell fejn qabel kien jeżisti l-mezzanin, sabiex fi żmien qasir u perentorju iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan jgħamlu x-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex jeħilsu l-proprjetà ta' l-esponenti minn kull introspezzjoni, minn kull piż u minn kull sitwazzjoni illi jekk titħalla toħloq servituijiet ġodda fuq il-proprjetà ta' l-esponenti inkluż billi jiġu osservati l-liġijiet kollha inkluż dak illi jiddisponi l-artikolu 427 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuti illi jagħmlu dak ordnat lilhom fit-talba preċedenti, tawtorizza lill-esponenti sabiex jagħmlu dawk l-istess xogħolijiet kollha neċessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti, jekk ikun hemm bżonn taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit tekniku illi jiġi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, kollox a spejjeż tal-konvenuti, u skond kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun neċessarju jew opportun skond iċ-ċirkostanzi tal-każ;

8. Tistabbilixxi, jekk meħtieġ permezz ta' perit tekniku nominat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, liema xogħolijiet b'mod partikolari ħitan fil-binja tal-konvenuti ma nbnewx skond is-sengħa u l-arti billi nbnew fil fuq fil u mhux ingaljati mal-ħitan ta' l-appoġġ b'mod li jistgħu ikunu ta' perikolu; tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, jgħamlu għas-spejjeż tagħhom dawk ix-xogħolijiet kollha rimedjali meħtieġa u fin-nuqqas ta' adempiment min-naħa tal-konvenuti, tawtorizza lill-esponenti sabiex jagħmlu dawk l-istess xogħolijiet kollha neċessarji stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti, jekk ikun hemm bżonn taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' perit tekniku illi jiġi nominat minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, kollox a spejjeż tal-konvenuti, u skond kull direzzjoni jew ordni illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha illi jkun neċessarju jew opportun skond iċ-ċirkostanzi tal-każ;

9. Tistabbilixxi il-perjodu kollu li jibda mix-xahar ta' Awwissu 2019 u d-durata ta' tali perjodu fejn ikun għad hemm inkonvenjent ta' natura gravi illi jgħamilha mhux fattibbli għall-esponenti illi jikru l-fond tagħhom, tillikwida l-kumpens u d-danni sofferti minħabba f'hekk u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-esponenti s-somma hekk likwidata in linea ta' kumpens u danni;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenuti illi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni. B'riżerva għal kwalsijasi azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti kontra l-konvenuti.

Rat ir-risposta maħlufa tal-intimati Karl Sammut u martu Ana-Dimitrova-Sammut, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Fir-rigward tal-ewwel (1), tat-tieni (2) u tat-tielet (3) talbiet tar-rikorrenti, mhuwiex minnu li l-esponenti naqsu milli jwettqu xi xogħolijiet indikati fl-iskrittura tal-10 ta' Ottubru 2018, u b'hekk ebda penali m'huma dovuti lir-rikorrenti. B'hekk wisq anqas m'hemm ebda lok li din l-Onorabbli Qorti tordna lill-esponenti jwettqu tali xogħolijiet. Di fatti r-rapporti peritali tal-Periti tal-partijiet rispettivi mehmuża bħala '**Dok. KS1**' u '**Dok. KS2**' jikkonfermaw li x-xogħolijiet kienu tlestew sas-27 t'Awwissu 2019, għajr għal *snag list* indikata fl-istess rapporti li kellha titwettaq fi stadju ulterjuri mal-faċċata tal-binja u jekk ikun il-każ, fil-ħajt tal-bitħa. B'hekk il-partijiet u l-Periti rispettivi tagħhom ftiehmu fuq il-post sabiex ix-xogħolijiet indikati fl-i*snag list* isiru fi stadju ulterjuri mal-faċċata. Fiċ-ċirkostanzi tali talba mhijiex biss vessatorja iżda wkoll intempestiva.

Fir-rigward tar-raba' (4), il-ħames (5), is-sitt (6), is-seba' (7) u t-tmien (8) talbiet tar-rikorrenti jingħad illi dawn it-talbiet saru b'mod mgħaġġel u intempestiv u r-rikorrenti għandhom f'kull każ ibatu l-ispejjeż għal tali talbiet, u dan peress li:

(i) Ix-xogħolijiet fil-binja ghadhom ma tlestewx u l-iżvilupp tal-intimati għadu prattikament fi stat ta' ġebel u saqaf (mingħajr twieqi, bibien, madum, elettriku u ilma etc);

(ii) B'hekk sal-lum m'huma qegħdin jiġu eżerċitati ebda servitujiet fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti kien ikollhom raġun iressqu tali kawża li kieku l-intimati lestew il-binja tagħhom bla ma biss indirizzaw l-ilmenti tar-rikorrenti f'dan ir-rigward;

(iii) Iżda wara li fil-laqgħa li saret fis-27 t'Awwissu 2019, ir-rikorrenti lmentaw verbalment mal-esponenti, u wara skambju ta' emails bejn il-konsulenti legali rispettivi, u kif ukoll konsultazzjoni mal-Perit tal-esponenti, fid-**19 ta' Settembru 2019** ('**Dok. KS3**') l-esponenti tramite l-konsulent legali tagħhom għarrfu lir-rikorrenti u lill-konsulent legali tagħhom li se jintalbu l-permessi meħtieġa

lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex isiru '*minor amendments*' bil-għan li jindirizzaw dak mitlub mir-rikorrenti. Dan sar mingħajr il-ħtieġa ta' ittri legali u wisq anqas xi interpellazzjonijiet uffiċċjali;

(iv) Di fatti fit-2 t'Ottubru 2019 (din il-kawża infetħet fl-1 t'Ottubru 2019) il-Perit tal-esponenti applika għan-nom tagħhom mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex isiru '*minor amendments*' biex fost l-oħrajn jindirizzaw dak mitlub mir-rikorrenti. Dawn ġew approvati fid-29 t'Ottubru 2019 kif jirriżulta minn '**Dok. KS4**'. B'hekk, bla ħsara għall-kontestazzjoni fuq it-talbiet l-oħra, l-istess rikorrenti għandhom ibatu l-ispejjeż ta' dawn it-talbiet peress li saru inutilment, kif ser jiġi ppruvat quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Bla ħsara għas-suespost, fir-rigward tad-disa' (9) talba, mhuwiex minnu li llum għad baqa' xi inkonvenjent ta' '*natura gravi*' illi jagħmilha '*mhux fattibbli*' għar-rikorrenti illi jikru l-fond tagħhom. Ir-rikorrenti jistgħu jikru l-fond tagħhom liberament, u b'hekk ebda kumpens u/jew danni m'huma dovuti. In oltre, din it-talba hija inkompatibbli mal-aġir tal-istess rikorrenti li rrifjutaw u bagħtu lura l-pagament li ntbagħtilhom għax-xahar ta' Settembru 2019 skond il-klawsoli 14-16 tal-ftehim tal-10 t'Ottubru 2018, u dan kif konfermat mill-istess rikorrenti f'paragrafu 13 tar-rikors ġuramentat tagħhom.

In oltre, u bla ħsara għat-tielet eċċezzjoni, fir-rigward tal-istess disa' (9) talba, u anke fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż, ix-xogħolijiet prospettati li jsiru skond il-*minor amendments* indikata fit-tieni eċċezzjoni, mhumiex koperti bil-ftehim tal-10 t'Ottubru 2018 in vista tal-fatt li kif meta ġie redatt l-istess ftehim il-pjanti ta' kif kellu jsir l-iżvilupp kienu pubbliċi u b'hekk a konoxxenza tar-rikorrenti li dakinhar ma ressqu ebda lment dwar l-aperturi. L-ilmenti tar-rikorrenti tqajmu biss wara li tlesta x-xogħol fil-proprjetà tagħhom u fil-bini tal-iżvilupp tar-rikorrenti fl-aħħar t'Awwissu 2019 fejn deher biċ-ċar li l-uniku skop tar-rikorrenti kien li jitolbu d-danni kif effettivament għamlu fid-disa' talba tagħhom. Dan in linea wkoll mal-penali mitluba fit-tieni (3) talba tagħhom.

Salvi risposti ulterjuri skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din il-kawża hija dwar ftehim datat 10 t'Ottubru 2018 permezz ta' liema l-intimati ntrabtu li jlestu diversi xogħolijiet ta' kostruzzjoni u *finishing* sal-aħħar t'Awwissu 2019 u li fin-nuqqas ikunu soġġetti għall-ħlas ta' penali. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-fatt illi t-tempistika kif maqbul fuq l-imsemmi ftehim ma ġiex rispettat bil-konsegwenza li l-intimati għandhom jiġu kkundannati għall-ħlas tal-penali. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-fatt illi meta l-intimati bnew l-appartamenti sovrastanti l-proprjetà tal-istess rikorrenti, dawn fethu aperturi li huma akbar minn dawk pre-eżistenti u li saħansitra għamlu gallerijiet permezz ta' liema aggravaw is-servitù inkombenti fuq il-bitħa proprjetà tar-rikorrenti. Talbu għalhekk illi l-intimati jiġu kkundannati mhux biss għall-ħlas tal-penali iżda wkoll illi jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha meħtieġa sabiex jitneħħew is-servitujiet ġodda illi nħolqu. Inoltre, talbu wkoll kumpens għaż-żmien kollu matul liema kawża tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni r-rikorrent kienu preklużi milli jkomplu jikru l-proprjeta' tagħhom lil terzi.

L-intimati wieġbu billi eċċepew illi t-talbiet huma infondati u dan għaliex ix-xogħolijiet kollha skont kif pattwiti tlestew fit-terminu stabbilit għajr għal lista qasira ta' xogħolijiet li kellhom jitlestew aktar 'il quddiem meta ssir il-faċċata tal-blokka ta' bini. Eċċepew ukoll l-intempestivita' tal-azzjoni in kwantu t-talbiet riferiti għall-ħolqien jew aggravament ta' servitù. F'dan ir-rigward eċċepew illi l-kwistjoni ġie sorvolota billi l-intimati applikaw għal *minor amendement* sabiex iċekknu tieqa u jgħollu l-opramorta li dwarhom kellhom ilment ir-rikorrenti. L-intimati eċċepew ukoll

illi r-rikorrenti kellhom aċċess għall-pjanti tal-iżvilupp u li għalhekk setgħu jissollevaw il-kwistjoni tal-aggravament tas-servitù fi stadju ferm bikri meta s-sitwazzjoni setgħet tigi rrangata mingħajr spejjeż addizzjonali għall-intimati. Eċċepew ukoll illi bil-fatt li kien għad fadal xi xogħolijiet x'jitlestew, dawn ma kienu ta' ebda xkiel għar-rikorrenti sabiex ikomplu jikru l-proprjetà tagħhom. L-intimati eċċepew għalhekk illi l-ispejjeż relattivi għal eċċezzjonijiet frivoli għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti u li xorta wahda huma m'għandhomx jiġu kkundannati għall-ħlas ta' penali.

Il-Qorti eżaminat il-provi kollha akkuratament. Fil-qosor, jirriżulta illi l-intimati akkwistaw dak illi preċedentement kien jikkonsisti f'mezzanin aċċessibbli minn bieb għalih u bl-arja tiegħu fl-indirizz 42, Triq tas-Sliema, Gżira. Dan il-mezzanin kien sovrappost għat-terran proprjetà tar-rikorrenti. L-intimati akkwistaw il-mezzanin bl-iskop li jwaqqgħuh u minflok jibnu 4 appartamenti fuq medda ta' ħames sulari.

Wara diversi diskussjonijiet bejn il-partijiet, il-periti u l-avukati rispettivi, il-partijiet waslu għall-ftehim tal-10 t'Ottubru 2018. Skont klawsola numru 4 tal-ftehim, l-intimati kellhom iħottu u jibnu mill-ġdid is-saqaf tat-terran biex jagħmlu wieħed fl-istess livell iżda aktar b'saħħtu sabiex jiflaħ il-binja l-ġdida, jaqilgħu *fittings* minn mas-saqaf tat-terran u eventwalment ipoġġu kollox lura meta jitlestew ix-xogħolijiet u jagħmlu tajjeb għall-ħsarat kollha li jseħħu fit-terran konsegwenza tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni.

Skont klawsola numru 11 tal-ftehim, il-partijiet qablu illi:

> "*(11) Fil-każ li Sammut jonqsu milli jwettqu x-xogħolijiet imsemmija fil-punt (4), fid-Dok. 3 jew ix-xogħolijiet imsemmija fil-punt (9), huma għandhom ikunu suġġetti għal penali ta' Euro 10,000 għal darba waħda biss, u mid-data determinata f'Awwissu 2019 skont il-punti 15 u 16, Euro 250 għal kuljum li matulu jibqgħu ma jsirux ix-xogħolijiet sakemm isiru x-xogħolijiet fl-intier tagħhom. Dawn il-penalitajiet qegħdin jiġu miftehmu għad-dewmien biss u jibqa' ben intiż li Zammit ikunu jistgħu ifittxu lil Sammut*

sabiex jottempraw ruħhom ma' dan il-ftehim u jagħmlu x-xogħolijiet li kellhom jagħmlu u kif ukoll għad-danni kollha subiti minnhom inkluż telf ta' dħul ta' kera."

Il-klawsoli numru 15 u 16 li għalihom issir referenza fil-klawżola 11 jaqraw hekk:

"*(15) F'Awwissu 2019 għandu jiġi ddeterminat jekk l-istadju li fih ikunu waslu x-xogħolijiet huwiex tali li jkun għad hemm inkonvenjent ta' natura li jagħmilha mhux fattibbli għal Zammit li jikru l-proprjetà tagħhom. Din id-determinazzjoni għandha ssir mill-periti rispettivi tal-Partijiet b'mod konġunt.*

(16) Fil-każ li tiġi kkonstatata l-eżistenza ta' tali inkonvenjent, l-ammont imsemmi fil-punt (14) għandu jibqa' jitħallas bħala kumpens sakemm jitlesta stadju speċifiku tax-xogħolijiet li għandu jiġi determinat f'Awwissu 2019, jiġifieri sa l-istadju li fih ix-xogħolijiet ikunu tlestew jew ix-xogħolijiet li jkun għad fadal ma jkunux tali li jkun għad hemm inkonvenjent ta' natura li jagħmilha mhux fattibbli għal Zammit li jikru l-proprjetà tagħhom."

Huwa evidenti illi l-kontenzjoni bejn il-partijiet hija primarjament dwar jekk tlestewx jew le x-xogħolijiet kollha pattwiti entru t-terminu stabbilit u cioè sal-aħħar t'Awwissu 2019. Mill-provi jirriżulta li sa l-aħħar t'Awwissu 2019 l-intimati kienu lestew il-binja sa stat ta' ġebel u saqaf u għalhekk kienu diġa lestew ix-xogħol fuq is-saqaf tat-terran tar-rikorrenti. Mill-provi in atti jidher ukoll illi l-intimati kienu wkoll lestew ix-xogħolijiet ġewwa t-terran tar-rikorrenti, xogħolijiet dawn li kienu meħtieġa wara li kien twaqqa' s-saqaf u sar ieħor ġdid minfloku.

F'dan ir-rigward il-Qorti semgħet ix-xhieda tal-Perit Ray Farrugia u rat ukoll ir-rapport datat 29 t'Awissu 2019 illi l-imsemmi perit irrediġa fuq inkarigu ex-parte tar-rikorrenti. F'dan ir-rapport redatt wara li saret *site inspection* konġunta mill-periti taż-żewġ partijiet, il-perit Farrugia iċċertifika illi:

> *"During this inspection it was established that the works that Dr K. Sammut had to carry out in the property of Mr & Mrs Zammit were now satisfactorily completed, excpet for the four snag items listed further down in this letter*."

Skont kif iċċertifikat mill-Perit Farrugia, sad-29 t'Awwissu 2019 l-intimati kien għad jonqos jagħmlu t-tikħil u tibjid tal-ħajt tal-bitħa ta' wara, tiswija u żebgħa tal-parti fejn kien sar dannu fil-bieb ta' barra tat-terran, irtokki fuq il-faċċata fil-parti tar-rikorrenti fejn din kienet intlaqtet fil-kors tax-xogħolijiet, u tibjid tal-parti ta' taħt tal-gallerija ta' quddiem.

Fuq il-kwistjoni li nqalgħet rigwardanti t-tibjid fuq ġewwa tat-terran, il-Perit Farrugia xehed illi din kienet problema *"minuri u kellhom jieħdu ħsiebha"* l-intimati (a fol. 178).

Ir-rikorrenti xehdu illi sa Awwissu 2019 ix-xogħol fuq il-proprjetà tal-intimati ma kienx lest tant illi mal-faċċata kien għad hemm armat l-iscaffolding u saħansitra kien għad hemm ħadida dieħla mil-loġġa ta' fuq tal-bieb ta' barra tat-terran għal ġewwa t-terran. Ir-rikorrenti ppreżentaw sensiela ta' ritratti li jixhdu li sa Novembru 2019 kien għad hemm imwaħħla mal-faċċata tal-blokka permessi sabiex ma jsirx parkeġġjar tal-vetturi kif ukoll kien għad hemm diversi nġenji li kienu għadhom qegħdin jintużaw sabiex isiru xogħolijiet fil-proprjetà tal-intimati. Xehdu wkoll illi x-xogħolijiet tlestew f'Marzu 2020.

Fil-fehma tal-intimati, it-talbiet tar-rikorrenti huma biss tentattiv sabiex japprofittaw ruħhom mill-klawsoli penali fil-ftehim. L-intimat Sammut saħaq illi x-xogħolijiet kollha tlestew fil-ħin iżda madanakollu, r-rikorrenti baqgħu jinsistu li l-blokka kollha kellha titlesta sa stat ta' *finished*, fatt dan li ma kienx fil-ftehim. Kompla jixhed illi da parti tagħhom marru oltre l-obbligi legali tagħhom u dan għaliex aċċettaw li jbiddlu s-saqaf meta kien hemm alternattivi oħra li kienu jinvolvu anqas spejjeż. Xehed illi saħansitra aċċettaw li jħallsu lir-rikorrenti kumpens mensili għad-durata kollha tax-xogħolijiet u dan biex jagħmlu tajjeb għall-fatt illi matul dan il-perijodu r-rikorrenti ma setgħux jikru t-terran tagħhom.

Fl-isfond ta' dawn il-provi, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tittratta l-mertu tal-vertenza.

Essenzjalment tnejn huma l-ilmenti tar-rikorrenti li jeħtieġ jiġu ndirizzati:

i. Aggravament tas-servitù fuq il-bitħa tar-rikorrenti;

ii. Il-penali.

i. Aggravament tas-servitù fuq il-bitħa tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward l-ilment tar-rikorrenti jikkonċerna l-fatt illi fil-livell ta' fejn oriġinarjament kien mibni l-mezzannin akkwistat mill-intimati kien hemm tieqa li kienet iċken mit-tieqa li fetħu l-intimati meta bnew il-proprjetà tagħhom.

F'dan ir-rigward in atti ġew esebiti ritratti li juru t-tieqa kif kienet u kif inbniet mill-intimati. Ir-rikorrenti xehdu li dan il-fattur ħareġ fid-deher meta l-partijiet u l-periti rispettivi tagħhom aċċedew fuq il-post fl-aħħar t'Awwissu u hemm deher li t-tieqa in kwistjoni kienet akbar minn ta' qabilha kif ukoll irriżulta li l-intimati kienu pproġettaw u fetħu gallerijiet li ma kienux hemm preċedentement. Ir-rikorrenti lmentaw minnufih li dan kien sejjer jikkostitwixxi aggravament tas-servitù. Dakinhar li r-rikorrenti ssolevaw din il-kwistjoni l-intimati urew id-disposizzjoni tagħhom li jirrisolvu l-kwistjoni u fil-fatt fit-2 t'Ottubru 2019 issottomettew applikazzjoni għal *minor amendment* sabiex iċekknu t-tieqa u minflok opramorta tal-aluminium u ħġieġ opak, itellgħu opramorta tal-ġebel. Din l-applikazzjoni ġiet milqugħa u l-intimati għamlu a spejjeż tagħhom ix-xogħolijiet kollha relattivi. Ir-rikorrenti lmentaw mill-fatt li din l-applikazzjoni ġiet sottomessa fit-2 t'Ottubru 2019 unikament għar-raġuni li l-intimati kienu diġa saru jafu li r-rikorrenti pproċedew b'kawża fil-konfront tagħhom. Il-Qorti però tqis dan l-argument ma jghoddx għar-raġuni li r-rikors promotur ġie ntavolat fl-1 t'Ottubru 2019 u għalhekk tenut kont

tal-fatt li l-applikazzjoni għall-*minor amendment* ġiet sottomessa fit-2 t'Ottubru 2019, huwa improbabbli li l-intimati kienu f'dak l-istadju edotti mill-kawża *de quo*. Il-Qorti qieset ukoll ix-xhieda tal-intimat li dan wera ruħu propens li tinstab soluzzjoni fil-mument stess li waqt l-*onsite visit* fl-aħħar ta' Awissu r-rikorrenti ssenjalaw il-kwistjoni tas-servitù.

Ir-rikorrenti qegħdin ukoll jilmentaw mill-fatt li hemm parti minn opramorta li ma ġietx ingaljata fil-ħajt diviżorju u li l-għoli tal-opramorta tal-gallarijiet ma jirrispettax l-għoli ta' 7 filati iżda huwa ta' sitt filati. F'dan ir-rigward ma jirriżultawx provi li hemm xi periklu jew li l-għoli mhuwiex skont kif trid il-liġi. Il-perit inkarigat ex-parte mir-rikorrenti xehed li x-xogħolijiet tlestew u minn imkien ma rrimarka li għad hemm xi periklu jew li l-għoli tal-opramorta mhuwiex skont il-liġi. Kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jġibu provi konkludenti u konvinċenti in sostenn ta' tali allegazzjoni. Fin-nuqqas, il-Qorti ma tistax tilqa' dan l-ilment.

L-intimati eċċepew illi ġa la darba irrettifikaw l-inkonvenjent lamentat mir-rikorrenti billi ċekknu t-tieqa u għamlu l-opramorta, l-ispejjeż legali relattivi għat-talbiet tar-rikorrenti marbuta mal-kwistjoni tas-servitù għadhom jiġu mħallsa mir-rikorrenti. Il-Qorti però ma taqbilx ma dan l-argument. Għad illi huwa minnu li l-intimati rrettifikaw is-sitwazzjoni billi neħħew l-inkonvenjent lamentat, kien imiss lill-intimati li jaraw li ma joħolqux dan l-inkonvenjent. Lanqas ma għandu siwi l-argument tal-intimati meta dawn jgħidu li r-rikorrenti messhom issenjalaw din il-kwistjoni qabel la darba l-pjanti tal-binja kienu pubbliċi u r-rikorrenti kellhom aċċess bikri għal tali pjanti. Il-Qorti tfakkar lill-intimati li kien fid-dover tagħhom jaraw li jottemperaw ruħhom mal-liġi u dan mingħajr ebda obbligu da parti tar-rikorrenti li jiġbdu l-attenzjoni tal-intimati għal tali nuqqas. Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, anki jekk ormai il-kwistjoni tinsab sorvolata, il-Qorti tqis illi la darba kienu l-intimati li ħolqu l-inkonvenjent għar-rikorrenti allura għandhom ikunu l-istess intimati li jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż f'dan ir-rigward.

ii. Il-penali

Il-Qorti diġà ċċitat il-klawsola numru 11 li hija l-klawsola li tikkontempla l-penali.

Fin-nota ta' sottomissjoniet tagħhom, ir-rikorrenti jfissru illi l-pretensjoni tagħhom hija għas-somma komplessiva ta' €36,600 li jfissru b'dan il-mod:

a. Fuq il-ftehim tal-10 t'Ottubru 2019 l-intimati obbligaw ruħhom li jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €550 fix-xahar minn Settembru 2018 u cioè minn meta bdew ix-xogħolijiet sa Awwissu 2019 u cioè t-terminu miftiehem li fih l-intimati kellhom ilestu x-xogħolijiet. Dan il-pagament sar kif miftiehem u għas-sodisfazzjon tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti qegħdin jippretendu illi la darba l-inkonvenjent twal oltre Awwissu 2019, allura l-intimati għandhom jirrisarċuhom is-somma ta' €550 għall-bqija taż-żmien kollu wara Awwissu 2019 u matul liema kompla għaddej l-inkonvenjent. B'hekk ir-rikorrenti waslu għas-somma ta' €3,850 u cioè €550 x 7 xhur u dan billi l-inkonvenjent lamentat dam għaż-żmien kollu minn Settembru 2019 sa Marzu 2020. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-intimati jirribattu illi ntilfu xahrejn sakemm saru l-*minor amendments*. Il-Qorti diġà kellha l-okkażjoni sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-kwistjoni dwar meta saret it-talba ghall-*minor amendments* u r-raġuni għaliex dawn kienu meħtieġa.

Il-Qorti qieset il-fatt illi r-rikorrenti mill-bidu rrikonoxxew id-dewmien tant illi bagħtu lir-rikorrenti ċekk fis-somma ta' €550 sabiex jirrisarċuhom għall-fatt li ma setgħux jikru l-proprjetà tagħhom matul ix-xahar ta' Settembru 2019. Huwa minnu li r-rikorrenti rrifjutaw dan il-pagament u għalhekk l-intimati ngħataw il-parir illi ma jibgħatux aktar ċekkijiet għaliex dan kien ser ikun sforz inutli.

Il-fatti juru li x-xogħolijiet ittardjaw u twalu oltre l-perjodu miftiehem. Il-Qorti rat ir-ritratti minn liema jidher evidenti li bl-inġenji quddiem il-bieb ta' barra tal-proprjetà tagħhom ma kienx possibbli għar-rikorrenti li jikru l-proprjetà tagħhom anki għaliex

kieku ppruvaw jagħmlu dan aktarx li kienu jispiċċaw jirrinfaċċjaw lamenteli mill-inkwilini. Rat ukoll illi bix-xogħolijiet ta' kisi u tibjid li kienu għadhom qegħdin isiru fis-sular ta' fuq tal-binja, naturalment kien qiegħed jinħoloq ċertu ħmieġ fil-bitħa tar-rikorrenti u dan konsegwenza ta' twaqqigħ ta' materjal tal-bini waqt ix-xogħolijiet. Il-Qorti tapprezza wkoll il-fatt li dan kien ser johloq storbju. Huwa ovvju f'għajnejn din il-Qorti illi fis-sitwazzjoni r-rikorrenti ma setgħux joffru l-proprjetà tagħhom għall-kera.

Għalhekk, il-Qorti tqis bħala mistħoqqa t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn dawn qegħdin jitolbu risarċiment għall-perijodu kollu wara Awwissu 2019 u li matulu damu għaddejjin ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni fil-proprjetà tal-intimati b'inkonvenjent għar-rikorrenti.

b. Ai termini tal-klawsola numru 11 il-partijiet qablu dwar penali ta' darba waħda biss fis-somma ta' €10,000. Il-partijiet mhumiex jaqblu dwar l-interpretazzjoni ta' din il-parti tal-klawsola numru 11 u waqt illi r-rikorrenti jisħqu li l-penali fis-somma ta' €10,000 hija dovuta għaliex ix-xogħolijiet ma tlestewx kompletament sa stat ta' *finished*, l-intimati qegħdin jargumetaw illi din il-parti tal-penali kienet marbuta limitatament mat-tlestija tax-xogħolijiet relattivi għat-terran tar-rikorrenti.

Il-Qorti fliet kull kelma li ssawwar id-disposizzjoni in kwistjoni. Tifhem illi l-kwistjoni dwar jekk għandiex tapplika l-penali tal-€10,000 tinsab fl-interpretazzjoni li trid tingħata lill-parti relattiva ta' din id-disposizzjoni.

Il-Qorti sejra terġa tirreferi u tiċċita t-test tal-klawsola numru 11:

> "*Fil-każ li Sammut jonqsu milli jwettqu x-xogħolijiet imsemmija fil-punt (4), fid-Dok. 3 jew ix-xogħolijiet imsemmija fil-punt (9), huma għandhom ikunu suġġetti għal penali ta' Euro 10,000 għal darba waħda biss, u mid-data determinata f'Awwissu 2019 skont il-punti 15 u 16, Euro 250 għal kuljum li matulu jibqgħu ma jsirux ix-xogħolijiet*

sakemm isiru x-xogħolijiet fl-intier tagħhom. Dawn il-penalitajiet qegħdin jiġu miftehmu għad-dewmien biss u jibqa' ben intiż li Zammit ikunu jistgħu ifittxu lil Sammut sabiex jottempraw ruħhom ma' dan il-ftehim u jagħmlu x-xogħolijiet li kellhom jagħmlu u kif ukoll għad-danni kollha subiti minnhom inkluż telf ta' dħul ta' kera."

Fil-fehma ta' din il-Qorti din il-klawsola fiha żewġ partijiet li jikkontemplaw żewġ xenarji differenti wieħed mill-ieħor. Tqis, illi l-penali ta' €10,000 kienet marbuta strettament mat-tlestija tax-xogħolijiet fil-proprjetà tar-rikorrenti. Għalkemm il-klawsola hija waħda, l-użu tal-kelma/ittra 'u' huwa sinifikattiv tal-fatt illi l-partijiet ikkontemplaw ukoll xenarju ieħor li jinkorri penali differenti. Tant dan huwa minnu illi fil-każ tat-tieni xenarju l-partijiet iffissaw is-somma ta' €250 bħala penali fil-każ speċifiku illi l-inkonvenjent għar-rikorrenti jtul aktar minn Awwissu 2019. Il-Qorti xtarret bir-reqqa ċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ u tqis illi la darba x-xogħol fil-proprjetà tar-rikorrenti kien kompletat fit-terminu stabbilit, l-intimati m'għandhomx jiġu kkundannati għall-ħlas ta' penali fis-somma ta' €10,000.

Għal dak illi jirrigwarda t-tieni parti tal-klawsola fuq riferita, f'dan il-każ l-intenzjoni tal-partijiet kienet dik illi jiltaqgħu u jiffissaw terminu ġdid għat-tlestija tax-xogħolijiet u nel frattemp l-intimati, stante illi bit-tkomplija tax-xogħolijiet kienu ser ikomplu jikkawżaw inkonvenjent għar-rikorrenti, kien ser ikollhom iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €250 għal kull ġurnata li jdum ix-xogħol sad-data miftehma. Mill-provi jirriżulta li għalkemm huwa minnu li l-partijiet iltaqgħu fuq il-post fl-aħħar t'Awwissu, huma naqsu milli jiffissaw terminu ulterjuri. Inutli jingħad li kien jinkombi fuq l-intimat li jsir dan in tutela tal-interessi tiegħu. Biss, la darba dan ma sarx, jinkombi fuq il-Qorti tiffissa hi t-terminu minn meta sa meta kienet dovuta lir-rikorrenti s-somma ta' €250 għal kull jum ta' dewmien oltre l-aħħar jum t'Awwissu.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jispjegaw illi l-inkonvenjent tneħħa sa Novembru 2019. Madanakaollu, fl-istess waqt jitolbu l-ħlas tas-somma ta' €250 kuljum għall-perjodu kollu ta' 91 ġurnata dekorribbli mill-1 ta' Settembru 2019. Kif sewwa josservaw l-intimati fin-nota ta'

sottomissjonijiet tagħhom, meta r-rikorrenti jitolbu ħlas fuq medda ta' 91 ġurnata dan ifisser li r-rikorrenti, minkejja li jirrikonoxxu li l-inkonvenjent tneħħa sal-bidu ta' Novembru, qegħdin iqisu l-pagament dovut għal kull ġurnata tax-xahar ta' Novembru.

Huwa fatt li x-xogħolijiet damu sejrin għal perijodu itwal minn l-aħħar t'Awwissu 2019. Biss, ir-rikorrenti stess jirrikonoxxu li l-inkonvenjent tneħħa sal-bidu ta' Novembru 2019. Il-Qorti tqis għalhekk illi l-intimati għandhom jinkorru biss penali ta' €250 fuq medda ta' 61 ġurnata dekorribbli dawn għax-xhur ta' Settembru u Ottubru 2019.

Għalhekk, l-intimati għandhom iħallsu wkoll lir-rikorrenti s-somma ta' €15,250.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, it-tielet, ir-raba', l-ħames, is-sitt, is-seba' u t-tmien talba billi l-mertu ta' dawn it-talbiet ġie sorvolat.

2. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida s-somma ta' tlett elf tmien mija u hamsin Ewro (€3,850) rappreżentanti penali fis-somma ta' hames mija u hamsin Ewro (€550) kull xahar fuq medda ta' seba' xhur u dan għar-raġunijiet kif aħjar imfissra fil-parti enumerata 'ii. a.' ta' din is-sentenza.

3. Tilqa' d-disa' talba u tillikwida s-somma ta' hmistax-il elf mitejn u hamsin Ewro (€15,250) rappreżentanti penali fis-somma ta' mitejn u hamsin Ewro (€250) għal perjodu ta' wiehed u sittin (61) ġurnata kif aħjar imfissra fil-parti enumerata 'ii. b.' ta' din is-sentenza.

4. Tordna lill-intimati jħallsu s-somma komplessiva ta' dsatax-il elf u mitt Ewro (€19,100) inkluż l-imgħaxijiet legali sad-data tal-pagamanet effettiv.

L-ispejjeż ta’ din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG