QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju, 2025.

Numru 4

Rikors numru 77/2021/2 BS

Anthony *sive* Antoine u Natalina konjuġi Debrincat; Joseph u Giorgienne konjuġi Vella; Kevin Charles u Eileen konjuġi Vella; Raymond u Josephine Anne *sive* Joanne konjuġi Debrincat; Victor u Georgia konjuġi Borg

v.

Karkanja Developments Limited (C-34155)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi kollha minbarra Joseph u Giorgienne miżżewġin Vella kontra sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) nhar is-26 ta' April, 2024, fejn din: (i) laqgħet l-ewwel talba tal-atturi u ddikjarat li l-kumpanija konvenuta naqset milli tħares l-obbligi kuntrattwali merfugħa minnha fuq il-kuntratti tal-akkwist tal-atturi; (ii)

laqgħet it-tieni talba tal-atturi u ordnat lill-kumpanija konvenuta sabiex twettaq ix-xogħlijiet kollha meħtieġa kif imfisser fil-kuntratti tal-akkwist skont is-sengħa u l-arti; (iii) laqgħet it-tielet talba tal-atturi u awtorizzathom sabiex f'każ li l-kumpanija konvenuta tonqos milli twettaq dawn ix-xogħlijiet, jagħmlu x-xogħlijiet huma stess taħt l-indukrar tal-Perit Alexei Pace; u (iv) ċaħdet ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tal-atturi għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni, bl-ispejjeż kollha kontra l-kumpanija konvenuta.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-15 ta' Settembru, 2021, l-atturi fissru li huma sidien ta' garaxxijiet fil-binja bl-isem "*Expomax*" fi Triq it-Torri u fi Triq Mons. Innoċenz Zammit, fl-Imsida. Tennew li fil-kuntratti ta' akkwist tagħhom, il-kumpanija konvenuta kienet obbligat ruħha li tlesti l-garaxxijiet mixtrija minnhom u kif ukoll l-aċċess bil-vettura minn u għall-istess garaxxijiet sa dati speċifiċi. Spjegaw li madankollu minn dan ma sar xejn, tant li l-garaxxijiet u l-partijiet komuni tagħhom baqgħu ma tlestewx u b'hekk ma jistgħux jintużaw. B'żieda ma' dan issoktaw jgħidu li tnejn mill-erba' liftijiet tal-binja ma jaħdmux u għalhekk dawn huma ta' periklu għal kull min jagħmel użu mill-binja. Dan minbarra li dawn il-liftijiet ma jaslux sal-livell tal-garaxxijiet u għalhekk is-servizz maħsub ma ġiex ipprovdut kif miftiehem.

3. Fil-fehma tal-atturi, dan kollu kien qiegħed joħloqilhom danni u telf ta' qligħ minħabba li huma ma setgħux jużaw il-proprjetà tagħhom u lanqas setgħu jikruha. Billi l-kumpanija konvenuta baqgħet ma wetqitx ix-xogħlijiet, anke wara li ġiet imsejħa tagħmel dan b'ittra bonarja tal-4 ta' Mejju, 2020 u bl-ittra uffiċjali bin-numru 118/2021, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) sabiex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha ai termini tal-kuntratti tal-akkwist tal-proprjetà tagħhom formanti parti mill-iżvilupp bl-isem 'Expomax' fi Triq it-Torri u Triq Mons. Innoċenz Zammit, Msida, Malta;

2. Tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex tagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji skont l-arti u s-sengħa kif ukoll ai termini tal-kuntratti tal-akkwist;

3. Tawtorizza, fin-nuqqas lill-atturi sabiex a spejjeż tas-soċjetà konvenuta jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji skont il-kuntratti tal-akkwisti u dan taħt is-superviżjoni ta' perit/i nominand/i maħtura għal dan il-għan minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Tiddikjara illi l-aġir u bin-nuqqas ta' azzjoni tas-soċjetà konvenuta, l-atturi ġarrbu danni kif ukoll telf ta' qligħ fin-nuqqas ta' użu tal-proprjetà tagħhom;

5. Tillikwida dawk id-danni kollha u telf ta' qligħ sofferti mill-atturi per konsegwenza tal-azzjonijiet u/jew in-nuqqas ta' azzjoni tas-soċjetà konvenuta anke bil-għajnuna ta' perit/i nominand/i;

6. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas lill-atturi d-danni kollha u telf ta' qligħ hekk likwidati ai termini tat-talba preċedenti;

Bl-ispejjeż, inkluż tal-Ittra Uffiċjali Nru. 118/2021 u bl-imgħaxijiet kontra s-soċjetà konvenuta u bl-inġunzjoni tas-soċjetà konvenuta li minn issa hija inġunta għas-subizzjoni.»

4. Minkejja li l-kumpanija konvenuta laqgħet in-notifika tar-rikors

maħluf fit-2 ta' Novembru, 2021, hija għażlet li ma tressaq ebda tweġiba għalih.

5. B'sentenza tas-26 ta' April, 2024, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

«i. tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi kuntrattwali minnha assunti ai termini tal-kuntratti tal-akkwist tal-atturi;

ii. tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lis-soċjetà konvenuta sabiex tagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji u skont is-sengħa u l-arti ai termini tal-istess kuntratti tal-akkwist;

iii. tilqa' t-tielet talba attriċi u tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas, jagħmlu huma l-istess xogħlijiet a spejjeż tas-soċjetà konvenuta u taħt is-superviżjoni tal-Perit Alexei Pace;

iv. tiċħad ir-raba', ħames, u sitt talbiet atturi.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu tas-soċjetà konvenuta.»

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**Ċ. Ikkunsidrat:***

Preliminari:

B'din il-kawża l-atturi, wara li ppremettew li huma akkwistaw garaxx kull koppja minnhom fil-binja 'Expomax', fi Triq Mons. Innoċenz Zammit, l-Imsida, Malta mingħand is-soċjetà konvenuta, u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet inklużi fil-kuntratti tal-akkwist tagħhom; talbu dikjarazzjoni li s-soċjetà konvenuta naqset milli tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha ai termini tal-kuntratti tal-akkiwst ffirmati minnha flimkien mal-atturi.

Konsegwentement, talbu wkoll ordni sabiex l-istess soċjetà konvenuta tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji skont is-sengħa u l-arti b'awtorizzazzjoni favur l-atturi stess sabiex fin-nuqqas, jagħmlu dan huma stess a spejjeż unikament tagħha.

Finalment, talbu wkoll dikjarazzjoni li bin-nuqqasijiet attribwibbli lis-soċjetà konvenuta huma ġarrbu danni kif ukoll telf ta' qligħ riżultanti minn

nuqqas ta' użu tal-proprjetà tagħhom. B'dan li talbu għalhekk il-likwidazzjoni tad-danni u telf ta' qligħ u kundanna sabiex is-soċjetà konvenuta tħallashom is-somma hekk likwidata.

Is-soċjetà konvenuta, minkejja li ġiet debitament notifikata bl-avviż ta' smigħ nhar it-2 ta' Novembru, 2021, naqset milli tirrispondi għat-talbiet atturi fit-terminu hekk lilha konċess mil-Liġi b'dan li ġiet iddikjarata kontumaċi.

***Ikkunsidrat Ulterjorment**:*

Mill-provi in atti jirriżulta ampjament li l-atturi – in koppji ta' konjuġi – ilkoll akkwistaw garaxx fil-binja 'Expomax', fi Triq Mons. Innoċenz Zammit, l-Imsida, Malta mingħand is-soċjetà konvenuta permezz tal-kuntratti tal-akkwist segwenti:

i. kuntratt tal-1 ta' Lulju, 2016 in atti Nutar Kristen Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C11a l-atturi Raymond u Josephine Anne sive Joanne konjuġi Debrincat;

ii. kuntratt tat-8 ta' Awwissu, 2016 in atti Nutar Kristen Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C11b l-atturi Joseph u Giorgienne konjuġi Vella;

iii. kuntratt tat-8 ta' Awwissu, 2016 in atti Nutar Kristen Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C8a l-atturi Victor u Georgia konjuġi Borg;

iv. kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 2016 in atti Nutar Enzo Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C10b l-atturi Kevin Charles u Eileen konjuġi Vella, u;

v. kuntratt tal-24 ta' Marzu, 2018 in atti Nutar Kristen Dimech li bih akkwistaw il-garaxx enumerat C14 l-atturi Anthony sive Antoine u Natalina sive Natalie konjuġi Debrincat.

Kull wieħed mill-kuntratti tal-akkwist suċċitati jinkludi klawsola dwar id-dritt tal-użu tal-lift li jikkonnetti l-partijiet komuni tal-appartamenti residenzjali mal-kumpless ta' garaxxijiet sottostanti fl-istess binja u dan, minn kull sid li fil-binja 'Expomax' għandu kemm garaxx kif ukoll appartament.

B'dan li l-istess klawsola tirriżerva li f'każ li garaxx jinbiegħ separatament b'dan li jiġi trasferit lill xi ħadd li ma' jkunx ukoll sid ta' appartament fl-istess binja; is-sid il-ġdid tal-garaxx jitlef id-dritt tal-użu tal-lift li jagħti għall-appartamenti residenzjali – iżda mhux neċessarjament ukoll l-użu ta' lifts oħrajn li ma jagħtux ukoll għall-parti residenzjali tal-binja.

Kull wieħed mill-kuntratti tal-akkwist suċċitati jinkludi wkoll klawsola dwar it-terminu li fih kellhom jitlestew mis-soċjetà konvenuta [i] il-partijiet komuni fil-livell tal-garaxxijiet skont elenku provdut ma' kull kuntratt, u; [ii]

l-aċċess bil-vettura minn u għall-istess garaxx mill-partijiet komuni tal-garaxxijiet - u dan f'termini – ossia perjodi ta' żmien – stabbiliti f'kull kuntratt.

It-termini applikabbli għat-tlestija mis-soċjetà konvenuta taż-żewġ settijiet ta' xogħlijiet hawn aktar 'il fuq identifikati mhumiex neċessarjament l-istess f'kull kuntratt ta' akkwist ta' kull koppja ta' konjuġi ivi atturi f'din l-istanza.

Jirriżulta iżda kjarament, u dan miż-żewġ relazzjonijiet tal-perit tekniku maħtur għal dan il-għan minn din il-Qorti, il-Perit Alexei Pace, li filwaqt li r-rampa li kellha tipprovdi aċċess minn u għall-garaxxijiet tal-atturi odjerni tlestiet fil-mori ta' din l-istanza, u bejn id-data tal-ewwel relazzjoni tal-istess perit tekniku li ddaħħlet fil-proċess nhar it-28 ta' Ottubru, 2022 u tat-tieni relazzjoni tiegħu li ddaħħlet fil-proċess fit-3 ta' Awwissu, 2023, wara li ġie estiż l-inkarigu tal-istess perit tekniku; xogħlijiet addizzjonali identifikati mill-perit tekniku bħala xogħlijiet li skont il-kuntratti viġenti kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta baqgħu ma tlestewx.

Bit-termini mogħtija f'kull kuntratt ta' akkwist ta' kull kopja ta' konjuġi ivi atturi għat-tlestija tax-xogħlijiet relattivi mis-soċjetà konvenuta jaqgħu lkoll qabel id-dati kemm tal-ewwel kif ukoll tat-tieni relazzjoni tal-perit tekniku, huwa ċar u inkonfutabbli li x-xogħlijiet li għalihom assumiet l-obbligu s-soċjetà konvenuta ma tlestewx fit-termini pattwiti skont il-kuntratti tal-akkwist viġenti.

Mis-suespost, tirriżulta għalhekk raġonevoli l-ewwel talba attriċi u dawk konsegwenzjali għaliha abbażi tal-prinċipju ta' pacta sunt servanda.

B'dan li jibqa' iżda t-talbiet atturi relattivi għal danni u telf.

Kif risaput, il-liġi u l-ġurisprudenza nostrana huma kostanti u konsistenti f'li jridu li danni pretiżi għandhom jiġu ppruvati bil-mezzi neċessarji. Fuq kollox, kull allegazzjoni għandha wkoll tkun ippruvata minn dak li jagħmilha.

Fil-każ odjern l-atturi jilmentaw minn danni u telf pekunjarju allegatament sofferti minnhom b'konsegwenza tan-nuqqas attribwibbli lis-soċjetà konvenuta kif diġà kkunsidrat.

B'dan li, iżda, f'dan ir-rigward l-atturi jgħidu biss li huma xtaqu jew setgħu jikru l-garaxxijiet tagħhom kieku hekk riedu u jressqu żewġ stimi ta' kemm potenzjalment iġib f'kera garaxx partikolari, dak enumerat C14 li huwa ta' żewġ vetturi.

Din il-Qorti tosserva iżda li ebda prova ma tressqet ta' telf reali soffert mill-atturi jew xi ħadd minnhom bħal, ngħidu aħna, f'każ ta' ftehim iffirmat ma' potenzjali nkwilin ta' garaxx li ma rnexxiex peress li ma tlestiex il-garaxx fit-terminu mistenni.

Anqas ma nġiebu provi dwar danni pekunjarji bħal, ngħidu aħna, f'forma ta' ħlas relattiv għal xi garaxx alternattiv li xi ħadd mill-atturi kellu jforni lill xi nkwilin peress li ma setax jipprovdi l-garaxx tiegħu lill-istess inkwilin stante xi nuqqas attribwibbli lis-soċjetà konvenuta.

Oltre minn hekk, l-istimi provduti mill-atturi jittrattaw garaxx wieħed, ta' żewġ vetturi, mentri mill-kuntratti tal-akkwist in atti jirriżulta li mhux kull garaxx ta' kull koppja ta' konjuġi ivi atturi huwa ta' żewġ vetturi u, anke fil-preżenza tal-perit tekniku, l-atturi stess ma kinux ċerti minn liema huma l-garaxxijiet tagħhom.

Dan mingħajr xejn ma' jingħad dwar il-fatt li għalkemm fuq talba tal-atturi, pjanta li ġiet mħejjija mil-perit tekniku mal-ewwel relazzjoni tiegħu sabiex jindika fejn jaħseb hu li jinsab kull garaxx ġiet korretta; xorta fil-każ ta' almenu żewġ garaxxijiet – dawk enumerati C11a u C8a – dawn baqgħu jidhru bħala ta' vettura waħda.

Finalment, jingħad ukoll li l-klawsoli stess li f'kull kuntratt jindikaw it-terminu li fih kellu jitlesta x-xogħol intrapriż mis-soċjetà konvenuta ma jindikawx penali dwar dewmien li kellha tiġi imposta f'każ ta' dewmien. Bil-prinċipju ta' pacta sunt servanda għandu jsib applikazzjoni wkoll f'dan ir-rigward.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tagħmel referenza ampja – iżda inter alia – għad-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Ottubru, 2002 fl-ismijiet ***Jun Lui et noe v. Salomo Ulrich noe*** *fejn ġie ritenut:*

> *«Meta jkun hemm ksur ta' kuntratt, l-obbligat ikun responsabbli għad-danni. Dawn id-danni jistgħu jkunu jew konvenzjonali jew ġudizzjali. Ta' l-ewwel huma danni prelikwidati, fejn il-kontraenti jiftehmu minn qabel li, f'każ ta' ksur tal-kuntratt, id-danni riżarċibbli jkunu tant, kwantifikati minn qabel. F'dan il-każ, dawk id-danni jkunu dovuti mingħajr ħtieġa li ssir il-prova li dawk id-danni ġew fil-fatt sofferti. Min-naħa l-oħra, jekk id-danni ma jkunux prelikwidati, min jitlob id-danni, irid jipprova t-telf li hu realment ikun sofra, u dan peress li d-danni jridu jkunu reali. Id-danni, f'dan il-każ, jiġu likwidati mill-Qorti, u għandhom ikollhom konnessjoni diretta mal-ksur invokat.»»*

7. B'rikors tal-appell imressaq fis-27 ta' Mejju, 2024, l-atturi kollha minbarra Joseph u Giorgienne miżżewġin Vella lmentaw li l-Ewwel Qorti ma messhiex ċaħdet it-talbiet tagħhom sabiex il-kumpanija konvenuta tiġi ordnata tħallashom għad-danni li ġarrbu.

8. Il-kumpanija konvenuta wieġbet għall-appell tal-atturi appellanti fil-5 ta' Lulju, 2024 u hemmhekk hija tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn temmen li l-appell għandu jiġi miċħud.

9. B'nota tas-27 ta' Mejju, 2025, l-Avukat Joshua Grech għarraf lill-Qorti li għalkemm l-atturi Joseph u Giorgienne miżżewġin Vella ma appellawx mis-sentenza tal-Ewwel Qorti, dawn huma klijenti tiegħu. Għalhekk, huwa ta ruħu b'notifikat bl-atti tal-appell f'isimhom sabiex b'hekk il-proċess ikun jista' jimxi.

10. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

11. Fl-**aggravju waħdieni** tagħhom l-atturi appellanti jisħqu li fl-affidavits li tressqu minnhom matul is-smigħ tal-kawża huma spjegaw b'mod ċar x'kienu l-ilmenti u t-tbatijiet tagħhom. Itennu li kien biss waqt il-mixi ta' din il-kawża li l-kumpanija konvenuta lestiet l-aċċess bil-vettura, permezz ta' rampa, sal-livell fejn jinsabu l-garaxxijiet tagħhom. Jgħidu li fl-istess waqt, iżda, ix-xogħol tal-finituri fil-garaxxijiet u fil-

partijiet komuni għadu lanqas biss beda. Dan, skont l-atturi, ifisser li dik il-kumpanija konvenuta ntrabtet li tagħmel, għadha ma wettqitux, u kien sewwasew dan li wassal lill-Ewwel Qorti biex tilqa' l-ewwel tliet talbiet tagħhom.

12. L-atturi madankollu jilmentaw li ma kienx jagħmel sens li t-talbiet l-oħra tagħhom jiġu miċħuda għaliex dawn kienu konsegwenzjali għall-ewwel tliet talbiet. Ifissru li hekk kif stabbilixxa l-perit ġudizzjarju fl-ewwel rapport tiegħu, sad-data tal-ewwel aċċess li sar mill-istess perit ma kienx hemm rampa li twassal għal-livell tal-garaxxijiet tagħhom. Barra minn hekk il-partijiet komuni ta' dawn il-garaxxijiet għadhom mhumiex lesti sal-lum il-ġurnata. Dan skonthom iwassal lil dak li jkun għal konklużjoni waħda, *viz.* li sa issa dawn il-garaxxijiet ma setgħux jinkrew, sew għaliex sa ftit ta' żmien ilu dawn ma kellhomx aċċess mit-triq u sew għaliex għadhom ma tlestewx il-finituri tal-partijiet komuni tal-livell tagħhom. Għalhekk, fil-fehma tagħhom l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta ppretendiet li huma kellhom iressqu prova li kienu laħqu ftehim dwar il-kiri tal-garaxxijiet biex tkun tista' tintlaqa' t-talba tagħhom għall-ħlas ta' danni.

13. L-atturi jtennu li f'dan il-każ, id-danni li huma ġarrbu setgħu jiġu likwidati *arbitrio boni viri* u f'dan is-sens huma għamlu referenza għal numru ta' sentenzi ta' din il-Qorti. Isostnu li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li

teħles lill-kumpanija konvenuta milli tħallashom għad-danni u għat-telf li ġarrbu toħloq sitwazzjoni perikoluża u saħansitra ta' abbuż. Għalhekk, jinsistu li l-kumpanija konvenuta għandha tiġi ordnata tħallashom għat-telf li kkawżatilhom minħabba n-nuqqasijiet tagħha.

14. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija konvenuta tisħaq li l-atturi ma batew ebda danni għaliex hija kienet provditilhom alternattiva għall-garaxxijiet tagħhom billi offritilhom numru ta' spazji ta' parkeġġ fl-istess binja. Issostni li kienet l-għażla konxja tal-atturi li ma jagħmlux użu mill-parkeġġ li ġie offrut lilhom u li ta' dan m'għandhiex tbati hi. Ittenni li wara kollox, kull minn jitlob il-ħlas ta' danni għandu l-obbligu li jnaqqashom kemm jista' jkun. Hija tgħid ukoll li l-appellanti kollha kellhom appartament fl-istess binja minbarra garaxx, u għalhekk mhuwiex verosimili li huma kien beħsiebhom jikru l-garaxxijiet separatament mingħajr l-appartamenti. Anzi, hija tisħaq li mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-atturi qatt ma kellhom il-ħsieb li jikru l-proprjetajiet tagħhom, fosthom il-garaxxijiet. Għalhekk, fil-fehma tagħha s-sentenza tal-Ewwel Qorti għandha tiġi kkonfermata kollha kemm hi.

15. Din il-Qorti titlaq billi tqis li l-prinċipju tar-rieda tajba fl-eżekuzzjoni tal-kuntratti huwa kunċett li jsib is-sies tiegħu fil-prinċipji ta' ġustizzja, raġonevolezza u onestà u bħall-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* huwa wkoll prinċipju kardinali tal-liġi kuntrattwali li jinsab mniżżel fl-**Artikolu**

993 tal-Kodiċi Ċivili. Dan jeħtieġ li t-termini kuntrattwali li jkunu ġew miftehma bejn il-partijiet jiġu rispettati u mħarsa u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni (ara ***Sydney Butcher Co Limited v. Bag Investments Limited et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2025).

16. Billi f'dan il-każ r-rabta ġuridika bejn il-partijiet hija kuntrattwali, il-ħsara mwettqa min-nuqqas ta' ħarsien ta' dak l-obbligu tagħti lok għal azzjoni għad-danni msejsa fuq responsabbiltà kuntrattwali. Kemm hu hekk l-**Artikolu 1133 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid li:

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

17. Ġaladarba d-danni mitluba mill-atturi appellanti huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mġarrba turi li batiet minħabba ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra u m'għandhomx ikunu piena kontra dik il-parti li ma tkunx ħarset l-obbligi tagħha u lanqas okkażjoni għall-parti mġarrba li tistagħna bi ħsara għall-parti li tkun f'nuqqas (ara ***Anthony Richard Calleja nomine v. Joseph Mamo pro et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-15 ta' Diċembru, 1952). B'mod partikolari, min minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, isir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra jrid jagħmel tajjeb għal

kull dannu li raġonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas, filwaqt li l-istess parti mġarrba għandha fid-dmir li tieħu l-passi meħtieġa biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux agħar (ara ***John Xuereb v. James Edward Livick*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-3 ta' Novembru, 1956).

18. Bil-maqlub ta' dak li forsi tat x'tifhem l-Ewwel Qorti, il-fatt li l-partijiet ma jniżżlux espressament fil-ftehim ta' bejniethom is-sanzjoni tal-ħlas tad-danni f'każ ta' dewmien ma jfissirx li d-danni ma jistgħux jintalbu. Fuq kollox, kif rajna aktar 'il fuq, hija l-liġi stess li tipprovdi għall-ħlas ta' danni meta jkun hemm nuqqas jew dewmien fit-twettiq ta' obbligazzjoni (ara ***Mekanika Limited v. Eurobyte Limited*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Novembru, 2010).

19. Mingħajr ebda dubju huwa l-kreditur tal-obbligazzjoni li għandu jipprova l-eżistenza tan-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni imma ġaladarba tkun saret dik il-prova jaqa' fuq id-debitur il-piż li jipprova li dak in-nuqqas kien dovut għal xi ħaġa barranija li tagħha hu ma kienx responsabbli. Jekk din il-prova ma ssirx, id-debitur ikun fi ħtija u jidħol responsabbli għad-danni (ara ***Joseph Mallia et v. JD Lifts Supplies Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-14 ta' Diċembru, 2006). Fil-każ tagħna, l-Ewwel Qorti diġà sabet li l-kumpanija konvenuta ma wettqitx ix-xogħlijiet fuq il-partijiet komuni tal-garaxxijiet

fiż-żmien li hija ntrabtet li twettaqhom fil-kuntratti tal-akkwist tal-atturi appellanti. Konklużjoni din, li dwarha ma sar ebda appell. Għalhekk dak li jeħtiġilha tistħarreġ din il-Qorti huwa: (i) jekk l-atturi ippruvawx kif jixraq it-telf li qegħdin jgħidu li ġarrbu; u (ii) jekk huma għamlux kulma setgħu biex inaqqsu dan it-telf.

20. Issa fl-appell tagħhom, l-atturi appellanti jgħidu li n-nuqqas tal-kumpanija konvenuta li tlesti fiż-żmien miftiehem il-partijiet komuni tal-garaxxijiet tagħhom wassalhom biex għamlu telf ta' qligħ għaliex huma ġew imċaħħda milli jikru l-garaxxijiet tagħhom lil terzi. Minn qari tal-affidavits li tressqu mill-appellanti jidher ċar li huma tassew xtraw dawn il-garaxxijiet bil-ħsieb li jikruhom. Bil-maqlub ta' dak li tgħid il-kumpanija konvenuta, il-fatt waħdu li l-appellanti għandhom appartament fl-istess blokka ma jxejjinx il-verżjoni tagħhom. Tabilħaqq, ma kien hemm xejn xi jżommhom milli jikru l-garaxxijiet biss jew li saħansitra jikru l-appartament u l-garaxxijiet b'mod separat lill-inkwilini differenti.

21. Hekk ukoll, għalkemm il-kumpanija konvenuta tgħid tajjeb li huwa fid-dmir ta' min issirlu l-ħsara li jieħu l-miżuri kollha li huma raġonevoli biex inaqqas it-telf li jkun ġarrab bħala konsegwenza tal-att jew tal-omissjoni ta' min ikun iwettaq il-ħsara, il-kwistjoni ta' x'inhu raġonevoli li jagħmel min ibati l-ħsara biex itaffiha hija waħda ta' fatt li trid tiġi meqjusa fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ (ara ***Joseph Aquilina v.***

Emmanuele Schembri mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-24 ta' Jannar, 1969). F'dan il-każ, kif xehdet tajjeb Eileen Vella fl-affidavit tagħha, l-offerta li saret mill-kumpanija konvenuta lill-atturi appellanti sabiex dawn jagħmlu użu mill-ispazji ta' parkeġġ fl-istess binja fejn jinsabu l-garaxxijiet tagħhom, żgur ma kinitx sejra tindirizza jew itaffi l-problema ta' telf ta' qligħ li hija ħolqot lill-appellanti għaliex dawn xorta ma kinux sejrin ikun f'qagħda li jikru l-imsemmija spazji ta' parkeġġ lil terzi. Tabilħaqq, l-offerta li saret lill-appellanti mill-kumpanija konvenuta ma kinitx li jitħallew jissullokaw dawn l-ispazji ta' parkeġġ bi qligħ għalihom iżda sempliċement li jagħmlu użu minnhom huma biss sakemm jitlestew ix-xogħlijiet fil-livell fejn jinsabu l-garaxxijiet tal-appellanti. Għalhekk, il-kumpanija konvenuta mhijiex siewja meta tgħid li l-appellanti kienu f'qagħda li jnaqqsu dawn id-danni.

22. Magħluqa din il-kwistjoni, din il-Qorti tqis li meta wieħed jitlob kumpens għat-telf ta' kera, huwa jrid iressaq prova tat-telf tal-kera, jiġifieri kemm il-prova tal-valur lokatizju tal-postijiet li jkunu għall-kiri, u kif ukoll prova tal-possibbiltà ta' kirjiet matul iż-żmien li għalih jintalab il-kumpens. Tassew, in-norma hi li l-qrati tagħna jallokaw biss danni għat-telf ta' dħul minn kirjiet meta tinġab prova konkreta li l-postijiet tassew setgħu jinkrew u wkoll prova li għal dak il-perjodu kollu li għalih ikunu ntalbu d-danni, kien hemm xi ħadd li kien sewwasew interessat li jikri dawk il-postijiet (ara ***Helen Schembri et v. Anthony George Zahra***

noe et maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Settembru, 2012, ***Joseph Mallia Bonello v. Paul Camilleri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2018, ***G.R.A.P. Limited v. Mario Brincat sive Bezzina et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023 u ***Philip Grima v. Casfen Limited*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru, 2023).

23. F'dan il-każ, l-atturi ressqu biss bħala prova żewġ stimi mħejjija minn żewġ aġenti tal-proprjetà, li mhumiex maħlufa: (i) waħda ta' D.B. Trade Ltd, mingħajr data, li tgħid li l-garaxx ta' żewġ karozzi bin-numru C14, li jiġi proprjetà ta' Anthony u Natalina Debrincat, iġib kera ta' €2,500 fis-sena; u (ii) oħra ta' *Property Giant* datata l-1 ta' Ottubru, 2023, li tgħid li l-istess garaxx ta' żewġ karozzi jġib kirja ta' €200 fix-xahar.

24. Issa huwa minnu li kif irrimarkat l-Ewwel Qorti, l-atturi appellanti ressqu biss prova ta' x'inhuwa l-valur lokatizju ta' garaxx li jesa' żewġ karozzi fil-binja inkwistjoni iżda ma ressqu ebda prova li kienu daħlu f'xi ftehim biex jikruhom jew li saħansitra kien hemm xi ħadd li kien lest li jikri dawn il-garaxxijiet. Madankollu, din il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, l-atturi appellanti tassew ma setgħux joffru l-garaxxijiet tagħhom għall-kiri, kemm għaliex sa meta sar l-ewwel aċċess fuq il-post mill-perit ġudizzjarju fit-13 ta' Settembru, 2022, dawn kien għad m'għandhomx aċċess bil-vettura mil-livell tat-triq u kif ukoll għaliex

ma hemm ebda prova fl-atti tal-kawża li sal-ġurnata tal-lum il-finituri tal-garaxxijiet tlestew mill-kumpanija konvenuta u b'hekk jinsabu f'qagħda tajba biex wieħed iħalli l-vetturi fihom.

25. F'dawk iċ-ċirkostanzi kien x'aktarx diffiċli, jekk mhux ukoll impossibbli għall-atturi appellanti li jressqu xi prova oħra dwar id-danni bil-mezzi ordinarji, għajr għall-prova tal-valur lokatizju tal-garaxxijiet. Jiġi b'hekk li l-atturi appellanti għandhom raġun jilmentaw li huma ma setgħu jkunu qatt f'qagħda li jressqu l-prova li stenniet l-Ewwel Qorti (ara f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet ***Sandra Ranier v. Mohib sive Michael Abouzidan*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu, 2023, ***David Borg et v. Marisa Farrugia*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 2024 u ***Faces Displays Limited v. Joseph Debono et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2024).

26. Fil-fehma ta' din il-Qorti, (i) ġaladarba l-Ewwel Qorti sabet li l-kumpanija konvenuta naqset milli tħares l-obbligi tagħha fiż-żmien li ntrabtet bih mal-atturi appellanti, (ii) ladarba mill-atti rriżulta li l-appellanti kellhom ħsieb li jikru l-garaxxijiet tagħhom lil terzi bi qligħ, u (iii) la darba wkoll li l-atturi ġabu prova tal-valur lokatizju ta' garaxx li jesa' żewġ karozzi, allura l-Ewwel Qorti kellha wkoll tilqa' r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tagħhom u tgħaddi biex tillikwida d-danni konsistenti f'telf ta' qligħ mill-kirjiet. Dawn id-danni jistgħu jiġu likwidati *arbitrio boni viri*.

27. Wara kollox, f'ċirkostanzi fejn l-ammont ta' danni ma jistax jirriżulta b'mod preċiż, jaqa' fuq il-Qorti li tillikwidahom *ex aequo et bono* (i.e. skont il-ġustizzja u t-tjieba) u l-Qorti jifdlilha dejjem is-setgħa diskrezzjonali li tillikwida l-ammont pretiż fuq il-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva, imbasta tħares b'reqqa l-elementi kollha li joħorġu mill-atti tal-kawża u ssejjes il-fehma tagħha fuq motivazzjoni loġika li tagħti ħjiel xieraq ta' kif wieħed ikun wasal għal dik il-likwidazzjoni. Dan għandu jsir mhux biex il-Qorti tpatti għan-nuqqas tal-parti li tippretendi l-likwidazzjoni milli twettaq id-dmir tagħha li tipprova l-każ tagħha sal-grad meħtieġ imma sewwasew għaliex dik il-parti ma tkunx f'qagħda li tikkontrolla u ġġib il-provi meħtieġa (ara ***Tonna v. Cremona noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Lulju, 1935, ***Neg. Edgar Laferla noe v. Neg. Antonio Cachia pro et noe*** mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fis-6 ta' Ġunju, 1951, ***Wilhelmina Abela noe et v. Alex Ciantar et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016, ***Mizzi Home Furnishings Ltd. et v. Italgreen SpA*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017, ***Edward Engerer v. Richard Attard et pro*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, ***Mark Schembri et v. Vella Group Limited*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Awwissu, 2023 u ***Vincent Ciappara et v. Nazzareno sive Reno Bartolo et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023).

28. Dwar l-ammont ta' danni, skont l-istimi magħmula mill-aġenti tal-proprjetà, il-valur lokatizju ta' garaxx li jesa' żewġ karozzi fil-binja fejn jinsabu l-garaxxijiet huwa dak ta' madwar €200 fix-xahar. Issa l-Qorti jidhrilha li kien ikun aħjar li kieku l-atturi ressqu stima maħlufa u magħmula minn perit minflok waħda magħmula minn aġenti tal-proprjetà, li mhijiex maħlufa għaliex perit normalment jidħol fil-post u jarah minn fuq s'isfel filwaqt li aġent ta' proprjetà sempliċement iqabbel il-post ma' kirjiet li jġib is-suq f'dawk l-inħawi (ara ***Gian Domenico Sarti v. Palazzo Events Limited*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' Diċembru, 2013). Fid-dawl ta' dan il-Qorti sejra tkun qiegħda tnaqqas 50% mill-valur lokatizju minħabba li l-atturi ma kellhom ebda garanzija li kien sejjer jirnexxilhom, fuq medda ta' diversi snin, jikru garaxx li jesa' żewġ karozzi bl-ammont ta' €200 fix-xahar.

29. Nibdew mill-garaxx C14, li huwa garaxx ta' żewġ karozzi u jiġi proprjetà tal-atturi Anthony u Natalina Debrincat. Skont il-kuntratt tal-24 ta' Marzu, 2018, li bih dawn l-atturi xtraw il-garaxx, il-partijiet komuni ta' dan il-garaxx kellhom jitlestew sal-aħħar ta' Marzu 2019. Minn dakinhar sal-lum għaddew 75 xahar. €200 x 75 jagħmlu €15,000. Minn dan l-ammont għandhom jitnaqqsu 50% minħabba li dawn l-atturi ma kellhom ebda garanzija li kien sejjer jirnexxilhom jikru l-garaxx tagħhom b'dan l-ammont u kif ukoll 25% oħra minħabba li m'hemmx ċertezza li l-garaxx kien sejjer jinkera għall-perjodu kollu li matulu dan kien ser ikun

f'qagħda li jinkera. Għalhekk, minn €15,000 wieħed irid inaqqas 50% li jiġu, €7,500 u minn dan l-ammont iridu jitnaqqsu 25% oħra, li jwasslu għall-ammont totali ta' €5,625. B'hekk huwa dan l-ammont ta' €5,625 li qiegħed jiġi likwidat favur l-atturi Anthony u Natalina Debrincat bħala danni.

30. Ngħaddu issa għall-garaxx bin-numru C11a, li huwa garaxx ta' karozza waħda u jiġi proprjetà tal-atturi Raymond u Josephine Anne Debrincat. Skont il-kuntratt tal-1 ta' Lulju, 2016, li bih dawn l-atturi xtraw il-garaxx, il-partijiet komuni ta' dan il-garaxx kellhom jitlestew sal-aħħar ta' April 2017. Minn dakinhar sal-lum għaddew 98 xahar. Billi l-garaxx jesa' biss karozza waħda, il-Qorti sejra tqis il-valur lokatizju ta' €100 fix-xahar. €100 x 98 jagħmlu €9,800. Minn dan l-ammont għandhom jitnaqqsu 50% minħabba li dawn l-atturi ma kellhom ebda garanzija li kien sejjer jirnexxilhom jikru l-garaxx tagħhom b'dan l-ammont u kif ukoll 25% oħra minħabba li m'hemmx ċertezza li l-garaxx kien sejjer jinkera għall-perjodu kollu li matulu dan kien ser ikun f'qagħda li jinkera. Għalhekk, minn €9,800 wieħed irid inaqqas 50% li jiġu, €4,900 u minn dan l-ammont iridu jitnaqqsu 25% oħra, li jwasslu għall-ammont totali ta' €3,675. B'hekk huwa dan l-ammont ta' €3,675 li qiegħed jiġi likwidat favur l-atturi Raymond u Josephine Anne Debrincat bħala danni.

31. Imiss issa l-garaxx bin-numru C8a, li huwa garaxx ta' karozza

waħda u jiġi proprjetà tal-atturi Victor u Georgia Borg. Skont il-kuntratt tat-8 ta' Awwissu, 2016, li bih dawn l-atturi xtraw il-garaxx, il-partijiet komuni ta' dan il-garaxx kellhom jitlestew sal-aħħar ta' Ġunju 2018. Minn dakinhar sal-lum għaddew 84 xahar. Billi l-garaxx jesa' biss karozza waħda, il-Qorti sejra tqis il-valur lokatizju ta' €100 fix-xahar. €100 x 84 jagħmlu €8,400. Minn dan l-ammont għandhom jitnaqqsu 50% minħabba li dawn l-atturi ma kellhom ebda garanzija li kien sejjer jirnexxilhom jikru l-garaxx tagħhom b'dan l-ammont u kif ukoll 25% oħra minħabba li m'hemmx ċertezza li l-garaxx kien sejjer jinkera għall-perjodu kollu li matulu dan kien ser ikun f'qagħda li jinkera. Għalhekk, minn €8,400 wieħed irid inaqqas 50% li jiġu, €4,200 u minn dan l-ammont iridu jitnaqqsu 25% oħra, li jwasslu għall-ammont totali ta' €3,150. B'hekk huwa dan l-ammont ta' €3,150 li qiegħed jiġi likwidat favur l-atturi Victor u Georgia Borg bħala danni.

32. Jifdal biss il-garaxx bin-numru C10b, li huwa garaxx ta' żewġ karozzi u jiġi proprjetà tal-atturi Kevin Charles u Eileen Vella. Skont il-kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 2016, li bih dawn l-atturi xtraw il-garaxx, il-partijiet komuni ta' dan il-garaxx kellhom jitlestew sal-aħħar ta' Ġunju 2018. Minn dakinhar sal-lum għaddew 84 xahar. €200 x 84 jagħmlu €16,800. Minn dan l-ammont għandhom jitnaqqsu 50% minħabba li dawn l-atturi ma kellhom ebda garanzija li kien sejjer jirnexxilhom jikru l-garaxx tagħhom b'dan l-ammont u kif ukoll 25% oħra minħabba li

m'hemmx ċertezza li l-garaxx kien sejjer jinkera għall-perjodu kollu li matulu dan kien ser ikun f'qagħda li jinkera. Għalhekk, minn €16,800 wieħed irid inaqqas 50% li jiġu, €8,400 u minn dan l-ammont iridu jitnaqqsu 25% oħra, li jwasslu għall-ammont totali ta' €6,300. B'hekk huwa dan l-ammont ta' €6,300 li qiegħed jiġi likwidat favur l-atturi Kevin Charles u Eileen Vella bħala danni.

33. Fid-dawl ta' dan kollu, l-appell qiegħed jintlaqa', hekk kif qegħdin jintlaqgħu wkoll ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tal-atturi appellanti u b'hekk il-kumpanija konvenuta qiegħda tiġi ordnata tħallas lill-atturi appellanti l-ammonti hawn fuq indikati. F'dak li għandu x'jaqsam ma' mgħax, fuq is-saħħa tal-prinċipju ta' *in liquidandis non fit mora*, din il-Qorti qiegħda tordna lill-kumpanija konvenuta tħallas l-imgħax bir-rata ta' 8% fuq l-ammonti hawn fuq imsemmija, liema mgħax għandu jibda miexi mid-data ta' din is-sentenza.

Deċiżjoni

34. Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-appell li tressaq mill-atturi kollha ħlief Joseph u Giorgienne miżżewġin Vella billi **tħassar** is-sentenza tal-Ewwel Qorti sa fejn din ċaħdet ir-raba', il-ħames u sitt talbiet tal-atturi u minflok **tilqa'** dawn it-talbiet biss sa fejn dawn tressqu mill-atturi appellanti Anthony magħruf bħala Antoine u Natalina

miżżewġin Debrincat, Kevin Charles u Eileen miżżewġin Vella, Raymond u Josephine Anne miżżewġin Debrincat u Victor u Georgia miżżewġin Borg billi: (i) tiddikjara li minħabba n-nuqqasijiet ta' Karkanja Developments Limited dawn l-atturi appellanti ġarrbu danni li jikkonsistu f'telf ta' qligħ; u (ii) b'hekk tordna lil Karkanja Developments Limited tħallas l-ammont ta' €5,625 lil Anthony magħruf bħala Antoine u Natalina miżżewġin Debrincat, l-ammont ta' €6,300 lil Kevin Charles u Eileen miżżewġin Vella, l-ammont ta' €3,675 lil Raymond u Josephine Anne miżżewġin Debrincat u l-ammont ta' €3,150 lil Victor u Georgia miżżewġin Borg, bl-imgħax bir-rata ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sa meta jsir il-ħlas kollu. Mill-bqija is-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda titħalla kif inhi.

L-ispejjeż marbuta mas-sentenza tal-Ewwel Qorti għandhom jibqgħu kif deċiżi f'dik is-sentenza filwaqt li l-ispejjeż marbuta ma' dan l-istadju tal-appell għandha ġġorrhom kollha Karkanja Developments Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da