MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2011

Citazzjoni Numru. 795/2007

Edward Carbone li ghandu karta tal-identita` numru 287142M u Pauline sive Ina Carbone li ghandha l-karta tal-identita` numru 519844M

kontra

Virtu Holdings Limited (C30642)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors mahluf prezentat fl-24 ta` Lulju 2007 li jaqra hekk –

1. Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tal-4 ta` Lulju 2005 ir-rikorrenti xtraw u akkwistaw l-appartament internament enumerat tlieta (3), li jifforma parti mill-blokk bl-isem CARLTON HOUSE, f`Guze` Howard Street Sliema u dan versu l-prezz ta` Lm90,000 minghand is-socjeta` intimata ;

2. Illi ai termini tal-kondizzjonijiet tal-istess kuntratt il-venditur (socjeta` intimata) kellu jispicca l-partijiet komuni tal-blokk li minnu jifforma parti l-imsemmi appartament sa mhux izjed tard mill-31 ta` Dicembru 2005, apparti ghall-bieb ta` barra tal-imsemmi appartament, b`dan illi f`kaz li l-vendituri jonqsu milli jispiccaw il-partijiet komuni tal-blokk ta` appartamenti u tal-garage complex sal-gurnata pattwita u jibqghu hekk moruzi ghall-perijodu ta` tletin gurnata mill-gurnata li jigu notifikati bil-miktub mill-kompraturi / rikorrenti, bin-nuqqas taghhom, il-vendituri / intimati ntrabtu li jhallsu penali ta` mitt lira Maltin (Lm100) ghal kull gurnata ta` ritard wara l-iskadenza tal-imsemmija tletin jum, u dan merament ghad-dewmien u minghajr in-necessita` ta` ebda formalita`, interpellazzjoni ohra, gudizzjarja o meno – ara f`dan ir-rigward il-klawsola numru erbgha (4) tal-kuntratt relattiv ;

3. Illi fit-8 ta` Frar 2006 ir-rikorrenti, tramite l-avukat tieghu, informa lill-intimati bin-nuqqasijiet taghhom u ghalhekk b`effett, almenu mit-12 ta` Marzu 2006, bdew jiddekorru kontra s-socjeta` intimata l-penali ta` Lm100 kuljum sal-gurnata meta attwalment tlestew l-istess partijiet komuni ;

4. Illi nonostante li s-socjeta` intimata ddikjarat li qeghda tbiegh l-appartament de quo bil-permessi kollha relattivi u bil-kondizzjoni illi l-partijiet komuni kellhom jigu ccertifikati bhala kompletati u lesti mill-perit inkarigat mix-xoghol (ara kondizzjonijiet enumerati [6] u [7] tal-kuntratt relattiv), izda s-socjeta` intimata naqset li taderixxi ma`

dak ordnat mill-MEPA in kwantu dak li kien jirrigwarda l-istallazzjoni tal-louvres kemm ghal dak li kien jirrigwarda l-flat in vendita` kif ukoll l-appartamenti l-ohra tal-blokk imsemmi u kien biss wara li s-socjeta` intimata aderiet ma` dak ordnat mill-MEPA li nhareg, mill-MEPA, dak imsejjah bhala compliance certificate fit-13 ta` April 2006, liema certifikat gie a konoxxenza tar-rikorrenti fl-20 ta` April 2006, u huma applikaw ghall-istess meter tal-ilma u tad-dawl rispettivament fil-25 ta` April 2006 u fil-24 ta` April 2006 u dawn gew istallati fit-3 ta` Mejju 2006 u fis-17 ta` Mejju 2006 rispettivament ;

5. Illi l-garage ma tlestiex b`mod ta` uzu adegwat ghar-rikorrenti u dan billi l-entratura kienet dejqa zzejjed biex sewwieq seta` jimmanuvra vettura minnu jew ghal go fih minghajr ma jaghmel hsara fil-vettura, inoltre kien hemm ukoll tumbata fih li minhabba fiha l-vettura kienet tolqot il-qiegh taghha. Dawn id-difetti gew irrangati zmien twil wara u aktar precisament tlestew fis-6 ta` Lulju 2006 ;

6. Illi meta nbiegh l-appartament lir-rikorrenti ma kienx miftiehem li sejjer ikollu persjani (louvers), izda dan spicca biex kellu jkollu persjani fih minhabba li dawn, kif fuq spjegat, gew imposti mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Dan sar kontra kull ftehim li kien hemm bejn il-partijiet. Illi din l-imposizzjoni ta` din il-kondizzjoni kkreat danni lir-rikorrenti li huma jikkalkolaw, kif sejjer jigi spjegat dettaljatament fil-kors tal-gbir tal-provi, fl-ammont ta` Lm9,620.

7. Tghid ghalhekk is-socjeta` intimata ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex [1] tiddikjara li hija nkorriet fil-penalitajiet kontrattati kif fuq spjegat u dan fis-somma ta` Lm100 ghal kull jum ta` ritard fl-esekuzzjoni tal-obbligazzjonijiet taghha, [2] tillikwida l-istess penali fl-ammont ta` Lm8,600, [3] tiddikjara li hija responsabbli ghad-danni subiti mir-rikorrenti, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, b`rizultat tal-istallazzjoni tal-persjani fl-appartament de quo, [4] jigu likwidati d-danni sofferti mir-rikorrenti u dan jekk hemm bzonn bl-opera ta` periti

nominandi, fis-somma ta` Lm9,620, jew somma verjuri li tigi likwidata minn din il-Qorti, [5] tigi kkundannata thallas lir-rikorrenti dawk il-penali u d-danni hekk likwidati minn din il-Qorti – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

8. Bl-ispejjez komprizi dawk ta` sitt ittri legali u konsultazzjoni mar-rikorrenti fl-ammont ta` Lm88.50 kontra s-socjeta` intimata li minn issa tibqa` ngunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti.

Rat ir-risposta mahlufa tal-kumpannija konvenuta prezentata fis-17 ta` Settembru 2007 li taqra hekk –

Ir-Risposti

1. Fl-ewwel lok, il-pretensjoni tar-rikorrenti fir-rigward tal-penali ghandha tigi michuda stante illi s-socjeta` intimata qdiet l-obbligi kontrattwali taghha fil-konfront tar-rikorrenti fl-intier taghhom, inkluz il-provvista tad-dawl u ta` l-ilma, u fil-fatt ix-xogholijiet fil-partijiet komuni tal-blokk in kwistjoni kienu tlestew f`waqqithom u cioe` anke qabel skadew it-tletin gurnata wara l-ittra tar-rikorrenti tat-8 ta` Frar 2006.

2. Minghajr pregudizzju ghall-ewwel risposta, u f`kaz illi jinstab illi tassew hemm penali dovuta, li mhux koncess, din l-Onorabbli Qorti ghandha ttaffi l-penali pretiza abbazi ta` dak dispost fl-artikolu 1122(1)(a) u 1122(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

3. Fit-tieni lok, il-pretensjoni ghad-danni li allegatament sofrew ir-rikorrenti minhabba fl-istallazzjoni tal-louvers, ghandha wkoll tigi michuda stante illi s-socjeta` intimata ma kkawzat l-ebda danni bl-istallazzjoni ta` tali louvers liema stallazzjoni kienet ikkontemplata fil-permess mahrug mill-Awtorita` ta` L-Ambjent u l-Ippjanar, riferenza ghal liema permess tinsab ukoll specifikata fil-kuntratt ta` l-akkwist ezebit mar-rikors promotur (vide r-raba` paragrafu fis-seba` faccata tal-kuntratt ta` l-akkwist).

4. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, u partikolarment fir-rigward tal-quantum pretiz minhabba fl-allegati danni li gew imgarrba minhabba fl-istallazzjoni tal-louvers, l-ammont pretiz mhuwiex dovut, u minghajr pregudizzju huwa wkoll eccessiv u vessatorju.

5. Finalment, ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti semmai kellhom jirrifjutaw il-konsenja ta` l-appartament in kwistjoni jew jitolbu riduzzjoni fil-prezz – dan madankollu ma sarx u bl-accettazzjoni tal-konsenja minghajr ebda rizerva, ir-rikorrenti rrinunzjaw ghal kwalunkwe dritt, inkluz id-dritt li llum jippretendu li ghandhom fil-konfront tas-socjeta` intimata.

6. Ebda spejjez, inkluz l-ispejjez ta` konsultazzjoni pretizi mir-rikorrenti, mhuma dovuti mis-socjeta` intimata.

7. Salv risposti ulterjuri.

Il-Fatti

8. Is-socjeta` intimata taqbel mal-fatti esposti fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur.

9. Is-socjeta` intimata taqbel ukoll mal-fatti esposti fit-tieni paragrafu tar-rikors promotur li jirrifletti dak pattwit fir-raba` klawsola tal-kuntratt ta` l-akkwist ezebit mir-rikorrenti stess.

10. Is-socjeta` intimata taqbel illi rceviet minghand l-avukat tar-rikorrenti l-ittra msemmija fit-tielet paragrafu tar-rikors promotur. Madankollu, ma taqbilx mal-bqija tal-fatti esposti fl-imsemmi tielet paragrafu stante illi kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza, is-socjeta` intimata qdiet l-obbligi taghha kollha fil-konfront tar-rikorrenti u dan fi zmien iqsar mit-tletin gurnata li kellha a disposizzjoni taghha s-socjeta` intimata sabiex twettaq l-istess.

11. Is-socjeta` intimata ma taqbilx mal-fatti esposti fir-raba` paragrafu tar-rikors promotur u dan stante illi s-socjeta` intimata aderiet ma` dak kollu ordnat mill-Awtorita` ta` l-Ambjent u l-Ippjanar. Inoltre s-socjeta` intimata, nonostante li ma kellha ebda obbligu kontrattwali li hekk fil-fatt taghmel, ipprovdiet lir-rikorrenti minghajr ebda korrispettiv, id-dawl u l-ilma fil-blokk ta` l-appartamenti kollu, inkluz dak tar-rikorrenti sakemm kull appartament ikollu stallat il-meter tad-dawl u ta` l-ilma mehtieg. Nonostante illi l-meter ta` l-ilma gie stallat fl-appartament tar-rikorrenti fit-3 ta` Mejju 2007, ir-rikorrenti baqghu jaghmlu uzu mill-provvista ta` l-ilma li ghaliha ma kienux qed ihallsu, sa xahrejn wara dik l-istallazzjoni. Fil-kawza odjerna, ir-rikorrenti qeghdin f`nifs wiehed jippretendu penali minhabba f`allegat dewmien da parti tas-socjeta` intimata, dewmien li kien relatat, skond huma, ma` stallazzjoni ta` louvers, u fl-istess waqt jippretendu danni minhabba li dawn l-allegati louvers, li kienu mposti mill-Awtorita` ta` l-Ambjent u l-Ippjanar, ikkagunawlhom danni.

12. Is-socjeta` intimata ma taqbilx mal-fatti esposti fil-hames paragrafu stante illi l-garaxx tlesta skond l-ispecifikazzjonijiet ndikati fil-permess mahrug mill-

Awtorita` ta` l-Ambjent u l-Ippjanar. Inoltre wara li giet avvicinata mir-rikorrenti b`dan l-ilment, is-socjeta` intimata ghamlet dak kollu li setghet biex, minghajr pregudizzju ghall-posizzjoni taghha li l-istruttura tal-garaxx kienet skond il-permess in kwistjoni, takkomoda kemm jista` jkun lir-rikorrenti. Wara diskussjonijiet li saru, il-problema giet risolta xahrejn biss wara li r-rikorrenti avvicinaw lis-socjeta` intimata b`dan l-ilment.

13. Fir-rigward tas-sitt paragrafu tar-rikors promotur, is-socjeta` intimata tghid illi, kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza, ir-rikorrenti kien ben konsapevoli ta` dak li kien jistipula l-permess ta` l-Awtorita` ta` l-Ambjent u l-Ippjanar, fosthom l-istallazzjoni tal-louvers. Inoltre s-socjeta` intimata tichad li kien hemm xi ftehim kif jallegaw ir-rikorrenti fis-sitt paragrafu.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta.

Rat ix-xhieda bl-affidavit tal-attur (fol 37 sa 42), id-dokumenti li kien esebiti ma` dak l-affidavit (fol 43 sa 52) u x-xhieda bl-affidavit ta` Charles Borg Grech (fol 36).

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda in kontroezami tal-attur (fol 66 sa 83) fl-udjenza tat-8 ta` Frar 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti waqt dik l-udjenza (fol 55 sa 65).

Rat ir-traskrizzjoni tad-deposizzjoni “viva voce” tax-xhud Charles Borg Grech (fol 87 u 88) fl-udjenza tal-4 ta` April 2008 quddiem din il-Qorti diverasment presjeduta, kif ukoll it-traskrizzjoni tal-kontroezami tieghu (fol 90 u 91) fl-udjenza tas-7 ta` Mejju 2008.

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Francis Portelli (fol 96 sa 98) fl-udjenza tas-7 ta` Jannar 2009 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Semghet ix-xhieda in kontroezami ta` Francis Portelli (fol 109 sa 133) fl-udjenza tad-9 ta` Gunju 2009 u rat id-dokumenti li kienu esebiti mill-avukat tal-atturi fl-istess udjenza.

Rat ix-xhieda bl-affidavit tal-Perit Alfred Grech (fol 135 sa 141) flimkien mad-dokumenti li kienu hemm annessi (fol 142 sa 156).

Semghet ix-xhieda in kontroezami ta` l-Perit Alfred Grech (fol 160 sa 186) fl-udjenza tas-17 ta` Novembru 2009 u rat id-dokumenti li kienu esebiti mill-avukat tal-atturi fl-istess udjenza.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-atturi (fol 188 sa 202) li kienet prezentata fil-5 ta` April 2010.

Rat id-dokument li kien esebit mill-atturi fis-17 ta` Mejju 2010 (fol 205 sa 216).

Rat in-nota responsiva tal-kumpannija konvenuta (fol 221 sa 239) li kienet prezentata fis-16 ta` Novembru 2010.

Rat id-dokument li kien esebit mill-kumpannija konvenuta fis-27 ta` Jannar 2011 (fol 242).

Rat id-dokument li kien esebit mill-atturi fis-26 ta` Jannar 2011 (fol 243).

Rat in-nota addizzjonali flimkien ma` zewg dokumenti prezentata mill-atturi fit-28 ta` Jannar 2011 (fol 244 sa 246).

Rat in-nota responsiva addizzjonali tal-kumpannija konvenuta prezentata fl-1 ta` Marzu 2011.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-1 ta` Marzu 2011 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

Permezz ta` l-kuntratt tal-4 ta` Lulju 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa (fol 6 sa fol 23), l-attur xtara u akkwista minghand il-kumpannija konvenuta l-appartament u l-garage space li huma ndikati fir-rikors guramentat, u li huma deskritti ahjar fil-hames pagna tal-kuntratt (fol 11).

L-atturi qeghdin isejsu l-pretensjonijiet taghhom kif dedotti fit-talbiet fuq il-premessa li l-kumpannija konvenuta kienet inadempjenti fl-ezekuzzjoni tal-obbligi kontrattwali taghha.

Ghall-fini tal-ewwel, tat-tieni u *in parte* tal-hames talbiet, l-atturi qeghdin jinvokaw l-applikazzjoni favur taghhom ta` l-**klawsola 4** tal-kuntratt li taqra hekk –

The Vendor binds itself in favour of the Purchasers, who accept, to complete the common parts of the Block and of the Garage Complex by not later than thirty first

(31st) December 2005 with the exception of the front door of the Apartment. If the Vendor fails to complete the common parts of the Block and of the Garage Complex within the said date and shall remain so in default for a period of thirty daysfrom the date of service of a notice in writing by the Purchasers, indicating such default, the Vendor agrees to pay to the Purchasers by way of penalty the sum of one hundred Maltese Liri (Lm100) per day for each day of default following the termination of the thirty (30) day cure period, and this more mere delay and without the need of any formality, judicial or otherwise.

L-atturi qeghdin ighidu li ghandhom jithallsu l-penali fl-ewwel lok ghaliex, skond huma, tort tal-kumpannija konvenuta, baqghu ghal xi zmien minghand provvista permanenti ta` elettriku, u fit-tieni lok, ghaliex, skond huma, tort ukoll tal-kumpannija konvenuta, il-*common parts* tal-*garage complex* ma tlestiex kif miftiehem.

L-atturi qeghdin jitolbu li fil-kaz tal-provvista tal-elettriku jithallsu penali ta` Lm6,200 waqt li fil-kaz tal-*garage complex* jithallsu Lm2,400 (ara d-dettalji fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-atturi). Mela ghalhekk is-somma totali ta` Lm8,600 li tissemma fit-tieni talba.

Ikkunsidrat :

Fuq il-pjan tad-**dritt**, il-ftehim li jistabilixxi l-hlas ta` penali ghan-nuqqas ta` twettieq f`waqtha ta` obbligazzjoni li tintrabat biha wahda mill-partijiet jiddependi fuq is-siwi tal-ftehim ewlieni. (**Art 1119 (1) tal-Kap 16**). Il-klawsola penali hija ghamla ta` danni pre-likwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jehles mill-obbligu li jipprova li garrab hsara, ghaliex jistrieh biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-hin dak li mal-parti l-ohra jkun intrabat li jaghmel. (ara : **Torrente** - *Manuale di Diritto Privato* - par. 300 pa 490-1 u Art. 1120 tal-Kap 16).

Ricci fil-*Corso Teorico Pratico di Diritto Civile* Vol. VI, p. 245 jirritjeni li klawsola penali hi intiza bhala *'un obbligazione accessoria avente il duplice scopo di assicurare l`adempimento dell`obligazione principale e di stabilire l` indennita` dovuta nel caso di non adempimento della medesima.*'

Fejn il-klawsola penali tkun giet miftehma minhabba d-dewmien, l-effetti taghha jibdew isehhu minn dakinhar li tghaddi d-data miftehma ghat-twettieq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dakinhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali taghmel biss parti minnu. ("**Caruana et vs Camenzuli et**" – PA/GCD – 16 ta` Ottubru 1998).

Il-ligi trid li l-kreditur ta` obbligazzjoni jaghzel bejn li jitlob it-twettiq tal-obbligazzjoni jew il-hlas tal-penali (**Art 1120(2) tal-Kap 16**), sakemm il-penali ma gietx miftehma ghad-dewmien biss, f`liema kaz it-talba tat-tnejn hija possibbli.(**Art 1120(3) tal-Kap 16**).

Jinsab ritenut wkoll illi '*il-klawsola penali f`kuntratt hi klawsola li biha wiehed mill-kontraenti, sabiex jassikura l-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni minnu assunta, jobbliga ruhu ghal xi haga ghall-kaz li hu ma jezegwix l-obbligazzjoni li jkun assuma. Il-penali hekk kontrattata tirrapprezenta kumpens ghad-danni minhabba non-ezekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni'.* **(Vol. XLI PII p 1108).**

Jigi osservat inoltre illi *'l-htija fil-kaz ta` inadempjenza ta` obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess, ammenokke` l-parti inadempjenti ma tippruvax il-kaz fortuwitu jew il-forza magguri, jew raguni ohra ta` ezenzjoni mir-responsabilita`. U ghalhekk min jobbliga ruhu taht penali li josserva l-obbligi minnu assunti, hu obbligat li jhallas dik il-penali, jekk ma jipprovax hu illi kien hemm xi raguni li tezentah minn dik il-penali'* **(Vol XLIII P I p 259).**

Fl-**Art.1122(1) tal-Kap.16**, il-ligi taghti setgha lill-Qorti li tnaqqas jew itaffi l-penali f`zewg kazi -

(a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita ;

(b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fic-cirkostanzi, bic-car swiet lill-kreditur. Izda, f`dan il-kaz, ebda tnaqqis ta` penali ma jista` jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat ghall-penali, ikun irrinunzja espressament ghal kull tnaqqis, jew jekk il-penali tkun giet miftiehma ghad-dewmien biss.

L-applikazzjoni ta` din id-dispozizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistghu jinstiltu minnha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta` ligi bejniethom (*pacta sunt servanda*) [ara l-**Art.992 (1) tal-Kap 16**], u l-ebda Qorti ma ghandha tindahal fi ftehim bhal dan dment li dak il-ftehim ma jkunx milqut b`xi difett li ggibu ma jiswiex. Madankollu, llum huwa accettat li l-applikazzjoni tar-regola minsuga fl-Art.1122 tal-Kap.16 trid tigi interpretata wkoll fid-dawl ta` principju iehor ewlieni tad-dritt, jigifieri li l-kuntratti jigu esegwiti in *bona fede* u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, imma wkoll ghall-konsegwenzi li ggib maghhom l-obbligazzjoni, skond l-ghamla taghha, b`ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi (ara l-**Art.993 tal-Kap 16**). Kwindi 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 jigu *ridimensjonati* jekk jirrizulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaccettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta` u l-logika guridika.

Ikkunsidrat :

Dwar **il-provvista tal-elettriku**, l-atturi llimitaw il-pretensjoni taghhom ghall-blokk mhux ghall-*garage complex*.

L-atturi qeghdin jirreklamaw il-hlas ta` l-penali ghaliex jikkontendu li l-kumpannija konvenuta ma lestietx il-partijiet komuni, nonostante li kienet debitament interpellata sabiex tirregola ruhha, kif ighid il-kuntratt.

Il-**fatti** kienu dawn –

Jirrizulta li fit-8 ta` Frar 2006 l-avukat tal-atturi kiteb lis-socjeta` konvenuta sabiex igib a konjizzjoni taghha l-fatt li l-partijiet komuni tal-blokk kienu ghadhom ma tlestewx.

F`din l-ittra jinghad hekk –

My clients have already brought to your attention, at the end of last year, that the common parts have not been completed and that they would be invoking the said penalty clause if the common parts of the block are not completed by the due date. They will not be invoking the said clause with regard to the completion of the garage. (sottolinear ta` din il-Qorti)

The apartment which is the property of my clients is to have permanent electricity supply and until this is done, the said common parts would not be considered as complete in terms of the deed. (sottolinear u enfasi ta` din il-Qorti)

Il-Qorti tinnota illi fost il-kondizzjonijiet tad-dokument B li kien anness mal-kuntratt (ara fol. 20) kien hemm dik li tghid - *Electricity supply to each apartment.* Din kienet klassifikata bhala *Finishes to common area*.

Fl-affidavit tieghu, l-attur jixhed illi wara li kien iffirmat il-kuntratt inqalghet problema min-naha tal-MEPA ghaliex din ma kenitx sejra tohrog *Compliance Certificate.* Bil-hrug ta` dak ic-certifikat, huwa seta` mbaghad japplika ghall-istallazzjoni tal-meters tad-dawl u ta` l-ilma ghall-appartament tieghu u wara jinghata l-provvista. Ir-raguni ghala l-MEPA ma tatx ic-certifikat kienet ghaliex l-appartament tieghu ma kellux *louvers* ta` l-injam. Skond l-attur, il-htija ghal dak in-nuqqas kienet tas-socjeta` konvenuta ghaliex ma kenitx imxiet mal-permess tal-MEPA. L-attur jghid illi huwa ma kienx jaf dwar il-htiega tal-*louvers* u lanqas kien infurmat biha.

L-attur ikompli jixhed illi huwa qatt ma staqsa sabiex jara jew jezamina l-*elevation plans* tal-bini li kien ser jixtri -

Matul in-negozjar ghax-xiri tal-appartament, ahna qatt ma staqsejna biex naraw, u lanqas ma nghatajna biex nezaminaw l-elevation plans tal-bini attwali. Ahna ma rajniex in-necessita` ghal dan, ghaliex il-bini kien lest u fil-fatt, ghalkemm hadd ma kien residenti hemmhekk, iz-zewg appartamenti ta` fuq kienu se jkunu okkupati fi ftit granet (fol. 37 tal-process)

L-attur jissokta jghid illi –

Il-pjanti, flimkien ma l-ispecifikazzjonijiet tal-bini, li gew moghtija lilna mill-estate agents kienu simili ghal dawk mehmuza mal-kuntratt, pero` ma kienux jinkludu d-disinji ta` kif giet mibnija l-blokka. Fl-ebda hin waqt in-negozjar ghax-xiri ta` l-appartament ma hadd qatt qalilna li persjani ta` l-injam kellhom jitwahhlu mat-twieqi. (ara fol. 37)

Minn ezami akkurat tal-konvenju u tal-kuntratt, inkluz tad-dokumenti annessi, il-*louvers* ma jirrizultaw imkien, lanqas fil-pjanta. Ghalhekk l-atturi kellhom ragun

jilmentaw illi ladarba ma kienx hemm *louvers* indikati kif inghad allura kien ifisser li kollox kien sewwa u cioe` skond il-permess tal-MEPA. Din il-Qorti tifhem li l-atturi kienu svijati. Kwindi s-socjeta` konvenuta naqset meta ma nfurmatx lill-atturi bil-htiega tal-*louvers*.

Il-kumpannija ma tistax timputa nuqqas lill-atturi ghaliex ma ghamlux il-verifiki taghhom mal-awtoritajiet kompetenti stante li fil-kuntratt il-kumpannija assumiet <u>wahedha</u> l-obbligu kontrattwali li tassikura li l-blokk u l-*garage complex* ikunu in linea mal-permess. Il-klawsola relattiva tal-kuntratt taqra hekk -

The vendor ***<u>warrants and guarantees</u>*** *that the building and the common parts of the block and of the garage complex have been built in* ***<u>full compliance</u>*** *with the building permit issued by the competent authority…* (sottolinear u enfasi tal-Qorti).

Il-frazi `*full compliance*` ghandha tfisser li l-kumpannija konvenuta kellha tassikura u taghmel tajjeb illi l-kundizzjonijiet **<u>kollha</u>** mposti mill-MEPA fil-permess ikunu osservati.

Din il-Qorti tinnota wkoll li kienu sottomessi lill-MEPA tliet applikazzjonijiet ghall-permess sabiex is-socjeta` konvenuta tkun tista` tizviluppa s-sit fejn inbena l-blokk u l-*garage complex* in kwistjoni. L-ewwel applikazzjoni saret fit-12 ta` Novembru 1999 sabiex jitwaqqa` l-fond precedenti u jsir il-bini l-gdid. It-tieni applikazzjoni saret fis-7 ta` Novembru 2001 fejn intalbu modifiki fil-*layout* intern tal-appartamenti. It-tielet applikazzjoni saret fil-25 ta` Mejju 2005 sabiex jigu sanzjonati l-alterazzjonijiet interni u dawk tal-faccata. Eventwalment il-MEPA harget tliet permessi.

Fir-rigward tal-ahhar applikazzjoni, il-permess tal-MEPA li hareg fit-28 ta` Novembru 2005 kien ighid kjarament (ara fol 62) -

All external louvers shall be constructed in timber and painted white while the open balcony railings and all other metal work shall be in traditional wrought iron.

Apertures behind the timber louvers are to be in white aluminium.

Fiz-zewg permessi precedenti ghal dak tat-28 ta` Novembru 2005, il-kundizzjoni kienet differenti u kienet tghid hekk (ara fol 55 u 59) –

The existing closed timber balconies at first floor level are to be retained and restored in their original state. Apertures behind timber louvers are to be green aluminium as indicated on approved drawing PA 6063/99/53A.

Mill-atti mhux jirrizultaw esebiti l-pjanti jew l-*elevations* li tressqu lill-MEPA mill-ufficcju tal-Perit Alfred Grech. Ghalkemm irid jinghad li mal-affidavit tal-Perit Grech, kienet prezentata *elevation* ta` l-aperturi bid-dettalji, fosthom li dawn kellhom ikunu ta` l-injam (*timber louvers)* u li warajhom kellhom jitwahhlu aperturi ohra ta` l-aluminium. Jidher li din l-*elevation* kienet disinjata f`Awwissu tal-2001.

Mill-assjem ta` fatti u cirkostanzi, jirrizulta li l-aperturi kellhom isiru ta` l-injam mill-bidu tal-process tal-applikazzjoni quddiem il-MEPA u li ma kien hemm l-ebda dubbju illi t-twahhil ta` *louvers* tal-injam kienet wahda mill-kundizzjonijiet li kellhom jigu osservati, tant illi tali kundizzjoni baqghet tigi mposta mill-MEPA f`kull permess li harget fir-rigward tal-proprjeta` li kellha tigi zviluppata mis-socjeta` konvenuta.

Ix-xhud Charles Borg, residenti f`wiehed mill-appartamenti tal-istess blokk, jixhed hekk a fol 87 –

Qed nigi muri l-affidavit tieghi a fol 36 u nghid illi fuq il-pjanta kien il-pjanta kien hemm purtelli ghalkemm fl-affidavit ghidt differenti. *Meta xtrajnieh kien qalilna li ma kienx ha jaghmel purtelli u xtaqt nikkoregi.*

L-istess xhud ighid li huwa qatt ma kien ra l-permess tal-MEPA anke ghaliex skond Charles Borg *minghand min xtrajtu kellu reputazzjoni tajba u ma kellix ghalfejn noqghod niccekkja l-permessi.*

Jirrizulta li l-*Compliance Certificate* inhareg mill-MEPA fit-13 ta` April tal-2006, wara li kienet sodisfatta l-kundizzjoni relattiva ghal-*louvers* tal-injam (ara fol. 105).

Quddiem il-Qorti, l-attur xehed hekk –

Fit-8 ta` Frar Dr Schembri kiteb lis-socjeta` u poggihom ghan-notice, ghar-written notice li qed nimponi l-penali ta` tant kuljum.  Gurnata qabel ma ghalqu t-tletin gurnata, fis-7 ta` Marzu, tawni provvista temporanja, minn meter ta` flat iehor …

Meta mistoqsi jekk id-dokument B anness mal-kuntratt ta` bejgh kienx jaghmel distinzjoni bejn *temporary* jew *permanent supply* l-attur wiegeb li ma kienx hemm din id-distinzjoni (ara fol. 73-74).

Bhala fatt jirrizulta li d-dokument B ighid biss - *Electricity supply to each apartment.*

L-attur ikompli jixhed hekk –

Kelli electricity u wkoll nippreciza illi meta tawni dan it-temporary supply, il-perit qalli isma Sur Carbone, qalli dan huwa supply gej mill-flat tas-Sur Portelli, qalli issa nitolbok tuza daqxejn prudenza, mhux l-appliances kollha jaghtu ghax qed ihallas haddiehor … (ara fol. 74)

L-attur jikkonferma li huwa kien accetta t-temporary supply offruta lilu mis-socjeta` konvenuta.

Dan huwa konfermat minn Francis Portelli bhala rapprezentant tas-socjeta` konvenuta li xehed hekk a fol 97 li peress li ma kienx hemm il-*louvers* istallati, il-*Compliance Certificate* ma setax johrog u s-sidien tal-appartamenti ma setghux japplikaw ghad-dawl u l-ilma. Billi l-atturi ma kellhomx ilma u dawl, il-kumpannija konvenuta pprovdiet lill-atturi bi provvista ta` dawl u ilma b`mod provvizorju u minghajr hlas.

Ikkunsidrat :

Irrizulta li l-provvista ta` *electricity supply to each apartment* kienet kompriza fost il-*finishes to the common area.*

Irrizulta li l-kumpannija konvenuta kienet inadempjenti fir-rigward ta` l-kondizzjoni tal-permess tal-bini dwar il-*louvers*. Ghalhekk kien hemm dewmien biex l-atturi setghu jressqu l-applikazzjoni ghall-provvista tad-dawl u l-ilma.

Issa l-kwesit huwa dan : bil-fatt illi l-kumpannija konvenuta, jum biss qabel ghalaq it-terminu fejn kellha tiskatta l-penali skond il-kuntratt, ipprovdiet provvista ta` elettriku <u>temporanju</u> bla hlas lill-atturi sakemm dawn setghu jinghataw il-provvista <u>permanenti</u> jfisser li l-

klawsola tal-penali fil-kuntratt ma skattatx u ghalhekk il-kumpannija konvenuta hija ezentata mill-hlas ta` penali ?

Ghalkemm fid-dokument B anness mal-kuntratt hija nieqsa l-kwalifika ta` *permanent* quddiem il-frazi *Electricity supply to each apartment*, din il-Qorti tghid illi propju ghaliex huwa principju tad-dritt li l-kuntratti jigu miftehma in *bona fede* it-tifsira ta` dik il-frazi fil-kuntratt ghandha tittiehed li tfisser li fost il-*finishes to common area* kellu jkun hemm provvista ta` elettriku permanenti (mhux semplicement temporanja) ghal kull appartament. Hekk kellu jkun mhux biss ghaliex hekk juri l-kumpless tal-provi, mhux biss ghaliex hekk jaghmel sens fil-kuntest tal-fatt li *si trattava* ta` *finishes*, izda u fuq kollox in vista tal-fatt li min jikkontratta penali fuq sensiela ta` *finishes to common area* ried evidentement ifisser li kien qieghed iqis dak l-elenku bhala materja ta` essenza u ta` sostanza mhux merament marginali. *Percio*` l-mizura jew arrangament *in extremis* tentata mill-kumpannija konvenuta meta pprovdiet spejjez taghha lill-atturi l-elettriku bla hlas ghal zmien limitat bl-ebda mod ma jista` jgib fix-xejn jew jeskludi l-applikazzjoni tal-penali **ghalkemm** iservi sabiex itaffi l-effett ta` dik l-applikazzjoni skond l-**Art.1122(1) tal-Kap.16**.

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom (ara fol 193), l-atturi jaghtu dettalji ta` kif waslu ghall-figura ta` Lm6,200 ghar-rigward tal-penali relatata mal-provvista tal-elettriku u cioe` dewmien ta` mitt (100) jum bl-ammont ta` Lm100 kuljum.

Jirrizulta li l-hlas tal-penali kellu jibda jiskatta mhux qabel is-**16 ta` Marzu 2006** kunsidrat it-terminu ta` tletin jum imsemmi fil-kuntratt, li l-ittra tal-atturi nbaghtet fit-8 ta` Frar 2006, u li ghaddew xi granet sakemm il-kumpannija konvenuta rceviet l-ittra.

Mhux kontestat li l-*Compliance Certificate* wasal ghand l-atturi fl-20 ta` April 2006, li l-atturi applikaw ghas-servizz tad-dawl fl-24 ta` April 2006, u li s-servizz inghata fis-**17 ta` Mejju 2006**.

Din il-Qorti tqis li l-fatt li l-kumpannija konvenuta tat provvista temporanja ta` elettriku b`xejn ghal xahrejn (ara x-xhieda ta` Francis Portelli a fol 97 u 98) lill-atturi sakemm inghataw il-provvista permanenti ghandu jservi biex itaffi notevolment l-quantum tal-penali. Huwa minnu li l-perit tal-kumpannija konvenuta rrakkomanda prudenza mill-atturi fl-uzu tal-elettriku peress li l-ispiza kienet sejra tkun a kariku tal-kumpannija konvenuta u allura seta` gab inkonvenjent lill-atturi, fl-istess waqt pero` jrid jinghad li dik tal-perit kienet biss rakkomandazzjoni u xejn aktar, kif ukoll ma rrizultax li l-atturi garrbu dannu jew inkonvenjent partikolari ghaliex qaghdu lura fl-uzu tas-servizz temporanju provdut mill-kumpannija attrici.

Dan premess din il-Qorti qeghda tiddisponi mill-pretensjoni tal-atturi fejn din tikkoncerna l-provvista tal-elettriku billi, bl-applikazzjoni ta` l-**Art.1122(1)(a) tal-Kap.16**, qeghda tillikwida l-penali fl-ammont ta` erba` mija hamsa u sittin Ewro sebgha u tmenin centezmu (**€465.87**).

Ikkunsidrat :

Dwar il-hlas tal-**penali** pretiza minhabba allegati inadempjenzi tal-kumpannija konvenuta **fir-rigward tal-*garage complex***, fl-affidavit tieghu, l-attur ighid li huwa kien kiteb lill-Perit Alfred Grech fejn ilmenta illi –

… *the entrance [to the garage] is as yet narrow to be manoevered with ease … there is a significant hump on the ramp which causes damage to the bottom of the car* … (fol.40).

L-attur jallega *inter alia* illi ma kienx sar (1) *widening of the entrance to the garage* (2) *levelling of the garage ramp* (3) *supply and fixing of the garage door.*

L-atturi jaghmlu riferenza ghall-klawsola 6 tal-kuntratt. Fl-istess waqt din il-Qorti trid tibqa` tirreferi wkoll ghad-dokument B li kien anness bhala parti integrali tal-kuntratt (ara fol. 20 u fol 153).

Ghar-rigward tal-*garage*, mill-istess dokument B, ma jirrizultax li l-kumpannija konvenuta obbligat ruhha li twessa` l-apertura tal-*garage* u li taghmel alterazzjonijiet fir-rampa.

Din il-Qorti tibqa` perpelessa ghaliex **<u>qabel</u>** akkwistaw il-*garage space* l-atturi ma assikurawx ruhhom, *occorrendo* permezz ta` pariri teknici, illi l-vettura taghhom setghet tghaddi komodament u bla ma ggarrab hsara kemm mill-wesgha tal-bieb kif ukoll minn fuq ir-rampa kif kienu ppjanati.

L-attur kien **<u>car hafna</u>** meta xehed hekk a fol 76 –

…*il-garaxx kien iddisinjat u ddisinjat b`mod stramb hafna, ghax kif tidhol, kif tghaddi mill-fetha tal-bieb, issib hajt quddiemek, faccata, allura trid taghmel manuvra stretta hafna*.

Eppure l-atturi, ben edotti b`dawk il-fatti u cirkostanzi ta` fatt, ghal kollox apparenti u certament mhux mistura, xorta wahda xtraw il-*garage space*.

Rilevanti ghal kwalsiasi konsiderazzjoni huwa l-patt fil-kuntratt li jirrizulta a fol 12 u jaqra hekk –

The Vendor binds itself to finish, at its sole risk and expense, the common parts of the Block and of the Garage Complex according to the specifications listed on the attached document marked as document letter "B", as well as all the other works listed on the said document, with good standard of workmanship, in accordance with local building custom, the building permit issued by the competent authority for the Building, all building and sanitary laws and regulations and with materials of good quality.

Saret din ir-riferenza ghaliex ghalkemm irrizulta li l-kumpannija konvenuta ppruvat takkomoda lill-atturi billi wessghet il-koxxa tal-apertura tal-garaxx, dan ma sarx ghaliex kienet obbligata taghmel hekk bil-pattijiet tal-kuntratt. Inoltre lanqas l-atturi ma allegaw li l-ispazju li akkwistaw kien izghar minn dak miftiehem jew l-fond kien affett minn difetti mohbija. L-istess ighodd ghar-rampa.

Din il-Qorti tghid li l-klawsola penali ma kenitx tkopri l-ilmenti tal-atturi dwar il-*garage*.

Dwar l-istallazzjoni tal-bieb tal-garaxx, il-Perit Grech xehed illi dak il-bieb ma setax isir qabel ma jitrangaw il-koxox tal-bieb tal-garaxx sabiex l-attur ikun jista` jdahhal il-karozza tieghu minghajr problemi (ara fol. 169). Wara li saru dawn l-alterazzjonijiet, twahhal il-bieb fit-28 ta` Awwissu 2006. Hekk ukoll ikkonferma l-attur fl-affidavit tieghu (ara fol. 41). Kwindi l-bieb tal-garage ma twahhalx saz-zmien stipulat fil-kuntratt ghaliex l-attur ilmenta dwar il-wisgha tieghu u s-socjeta` konvenuta accettat li taghmel modifiki biex takkomoda lil istess attur mhux ghaliex il-kumpannija konvenuta kienet inadempjenti.

Ikkunsidrat :

Fit-**tielet talba**, l-atturi qeghdin jitolbu minn din il-Qorti **dikjarazzjoni ta` responsabilita`** tal-kumpannija konvenuta **ghal danni** li huma jghidu li garrbu b`rizultat tal-istallazzjoni tal-*louvers* fl-appartament taghhom, waqt li fir-**raba` talba**, huma talbu lil din il-Qorti sabiex tillikwida dawn id-danni fl-ammont ta` **Lm9,620** jew somma verjuri.

Bhala **punt ta` dritt**, ghandu jinghad b`mod generali li fil-kaz ta` nuqqas ta` twettiq ta` obbligazzjoni jew ta` twettiq tardiv taghha, id-danni li ghandhom jithallsu lill-kreditur huma t-telf li jkun bata` u l-qligh li jkun gie mtellef. [**Art. 1135 tal-Kap 16**]. Sabiex il-kreditur ikollu jedd jirreklama danni ta` din ix-xorta, irid jipprova li dawk id-danni li jkunu l-effett immedjat u dirett [**Art. 1137 tal-Kap 16**]. Kull meta wiehed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jaghmel dan bl-ghaqal ta` *bonus paterfamilias* [**Art. 1132(1) tal-Kap 16**]. Fejn id-debitur ma jkunx mexa b`mala fede, huwa jrid jaghmel tajjeb ghal kull dannu li jgarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta` twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-ezekuzzjoni [**Art. 1133 tal-Kap 16**]. Biex jehles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta` twettiq tal-obbligazzjoni jew id- dewmien fit-twettiq taghha fiz-zmien miftiehem kienu kawza ta` haga barranija li huwa ma kienx jahti ghaliha, bhal fil-kaz ta` accident jew forza magguri (**Art.1134 tal-Kap 16**).

Ghandu jigi sottolineat illi ladarba d-danni huma kontrattwali, l-iskop taghhom irid ikun dak li jaghmlu tajjeb ghall-hsara li l-parti kontraenti mgarrba turi li batiet minhabba l-ksur kontrattwali tal-parti l-ohra, u m`ghandhomx ikunu ghodda ta` kastig jew penali kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkazjoni ghall-parti koncernata li tarrikkixxi ruhha bi hsara tal-parti inadempjenti ["**Calleja noe vs Mamo pro et noe**" – Appell Kummercjali – 15 ta` Dicembru 1952 - Kollez. Vol. XXXIV.I.367]. Inoltre l-parti danneggjata ghandha d-dmir li tiehu l-passi mehtiega biex tnaqqas kemm jista` jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma taghmlux aghar ["**Xuereb**

vs Livick” – Appell Inferjuri – 3 ta` Novembru 1956 - Kollez. Vol. XL.I.63].

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghhom (fol 193 u 194) l-atturi jsostnu li huma garrbu l-ammont ta` Lm7,220 in linea ta` danni mhux Lm9,620 kif jinghad fir-raba` talba. Jidher li d-danni qeghdin jintalbu minhabba li bil-fatt li kellhom jitwahhlu l-*louvers* huma kienu sejrin jinkorru l-ispejjez ta` tindif u tal-manutensjoni taghhom u l-eventwali bdil ta` l-istess aperturi wara numru ta` snin esposti ghall-elementi.

Din il-Qorti hasbet fit-tul dwar il-pretensjoni attrici. Pero` tghid li dik il-pretensjoni hija nfondata.

Diga` nghad li l-obbligu li jkun hemm il-*louvers* kien jirrizulta mill-permess tal-MEPA. Issa ghalkemm din il-Qorti diga` sabet li kien hemm inadempjenza fil-kumpannija konvenuta, din il-Qorti tghid li dak in-nuqqas ighodd biss ghall-kwistjoni tal-penali mhux pero` ghall-kwistjoni tad-danni. Ghax ma twahhlux il-*louvers* skond il-permess gab ritard fil-provvista ta` servizz permanenti tad-dawl fl-appartament tal-atturi, li ghalih kellha taghmel tajjeb il-kumpannija konvenuta ghaliex kien hemm imposta l-penali. Fl-istess waqt pero` ladarba l-*louvers* kienu diga` parti integrali mill-permess tal-bini dawn kellhom jitwahhlu nonostante kull fehma tal-atturi. Ghalkemm ma kienux obbligati, xejn ma kien izomm lill-atturi milli jistharrgu mal-MEPA l-permessi vigenti. U li kieku ghamlu hekk kienu jindunaw bil-*louvers*. Kwindi bil-fatt li saru l-*louvers* li kienu diga` imposti mill-MEPA, u li fil-fatt twahhlu a spejjez tal-kumpannija konvenuta, ma jistghux l-atturi jressqu talba ghar-riscariment ta` spejjez futuri konnessi ma` dawk il-*louvers.* La l-fatti tal-kaz u wisq anqas il-ligi ma jaghtu bazi ghal kumpens lill-atturi. Ghalhekk it-tielet, ir-raba` u *in parte* l-hames talbiet qeghdin jigu respinti.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tilqa` l-ewwel talba

Tipprovdi dwar it-tieni talba billi tillikwida l-penali fl-ammont ta` erba` mija hamsa u sittin Ewro sebgha u tmenin centezmu (€465.87).

Tichad it-tielet u r-raba` talbiet.

Tilqa` l-hames talba *in parte* billi tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas bhala penali lill-atturi s-somma ta` erba` mija hamsa u sittin Ewro sebgha u tmenin centezmu (€465.87) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Bl-applikazzjoni tal-Art.223(3) tal-Kap.12 tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------