FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 18 ta' Settembru, 2019

Rikors nru: 78/10 MLF

Pierre Aquilina u martu Ruth Aquilina

vs

Angie Axisa

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn l-atturi talbu li l-konvenuta tigi kkundannata thallas is-somma ta' hdax-il elf sitt mija sitta u erbghin Ewro (€11,646) rapprezentanti bilanc tal-prezz tal-bejgh tal-fond numru 3, Ta' Giorni Court, Triq Francesco Balbi, San Giljan li sar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tat-tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elfejn u disgha (2009) (vide Dok.A) u liema bilanc sa llum ghadu mhux imhallas minkejja li giet interpellata diversi drabi biex taghmel dan il-hlas wara li x-xogholijiet miftiehma fuq l-imsemmi kuntratt gew konkluzi, u dan kif ser jirrizulta ampjament fil-mori tal-kawza; bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 23 t' Ottubru tas-sena elfejn u disgha (2009) (vide Dok B), u bl-imghaxijiet mid-data tan-notifika tal-istess ittra ufficjali.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn eccepiet:

1. Illi ghandu jinghad illi l-ammont ta' hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin Ewro (€11,646) li l-atturi qeghdin jitolbu minghand il-konvenuta bhala bilanc tal-prezz tal-bejgh tal-fond numru 3, Triq Francesco Balbi, San Giljan, mhux dovut;

2. Illi ai termini ta' klawsola fil-kuntratt ta' bejgh datat (8) ta' Lulju tas-sena elfejn u disa' (2009) fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, li permezz tieghu l-fond in kwistjoni gie mibjugh mill-atturi lill-konvenuta, gie pattwit bejn il-partijiet illi tigi depozitata s-somma ta' €11,646 mal-istess Nutar, li eventwalment kellu jigi awtorizzat mill-konvenuta sabiex ighaddi l-istess somma lill-atturi meta dawn, fost affarijiet ohra, ilestu l-installazzjoni u l-funzjonament komplut tal-lift fil-blokk fejn jinstab il-fond mixtri mill-konvenuta, liema xoghol kellu jsir sal-hmistax (15) ta' Awwissu, 2009;

3. Illi permezz tal-istess klawsola gie pattwit ukoll illi jekk sa dakinhar tal-15 ta' Awwissu, 2009 l-imsemmija xogholijiet ma jkunux lesti, l-atturi kellhom isofru penali ta' mitejn u tletin Euro (€230) ghal kull gurnata sa ma jitlestew ix-xogholijiet;

4. Illi sal-15 ta' Awwissu, 2009, ix-xogholijiet imsemmija baqghu ma tlestewx u ghalhekk skattat l-applikazzjoni tal-penali;

5. Illi fil-fatt ix-xogholijiet tlestew hafna wara l-imsemmija data, u dan kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza;

6. Illi, ghaldaqstant, l-ammont mitlub mill-atturi mhux dovut;

7. Illi t-talba tal-attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat illi waqt l-udjenza tas-7 ta' Dicembru 2011, il-partijiet qablu li l-provi kollha li jinstemghu f'din il-kawza jinstemghu wkoll f'kawza ohra bl-ismijiet inversi (Rikors Nru: 342/11).[1]

---

[1] Ara fol. 48 tal-process.

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Rat n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tat-8 ta' Lulju 2009, il-konvenuta kienet xtrat u akkwistat minghand l-atturi l-appartament numru 3, formanti parti minn block bla isem u bla numru fi Triq Francesco Balbi, gewwa San Giljan[2].

2. Fuq dan il-kuntratt, il-partijiet kienu ftehmu u qablu li kienet ser tithalla ghand l-imsemmi Nutar is-somma ta' €11,646 "*in kwantu sabiex isiru xogholijiet cioe l-installazzjoni u funzjonament komplut tal-lift sal-hmistax t' Awwissu tas-sena elfejn u disgha (15.08.2009) u jigi mqabbad d-dawl fil-komun u l-intercom u liema somma tigi rilaxxata fuq struzzjonijiet tal-kumpratrici.*"

3. Il-partijiet kienu qablu wkoll li salv ix-xogholijiet indikati ma kienx ghad fadal xogholijiet ulterjuri xi jsiru u li minn wara d-data tal-15 t' Awwissu 2009 kellha tibda tapplika penali fis-somma ta' €230 kuljum sakemm dawn ix-xogholijiet jigu mwettqa.

4. Fid-9 ta' Dicembru 2019 ihareg *Certificate of Conformity* mis-socjeta' estera TUV Austria Services GMBH li jikkonferma li l-lift in kwistjoni kien konformi mal-htigijiet essenzjali tas-sahha u s-sigurta' skont id-Direttiva tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill 95/16/KE.[3]

5. Fil-25 ta' Marzu 2010, il-Malta Standards Authority irrilaxxat cerifikat ta' registrazzjoni mahrug taht ir-regolamenti tal-Avviz Legali 234 tal-2007.[4]

[2] Ara Dok A a fol. 2 tal-process.
[3] Ara fol. 40 tal-process.
[4] Ara fol. 56 tal-process.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Permezz ta' din il-kawza, l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas tas-somma ta' €11,646 rapprezentanti l-bilanc tal-prezz tal-bejgh tal-appartament *de quo* fuq il-premessa li x-xogholijiet indikati fil-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tlestew, u ghalhekk dan il-bilanc huwa dovut.

Filwaqt li permezz tal-hames eccezzjoni taghha il-konvenuta tammetti li x-xogholijiet kienu tlestew, hija ssostni li dawn tlestew hafna wara d-data tal-15 ta' Awwissu 2009 pattwita bejn il-partijiet u ghalhekk skattat il-penali ta' €230 ghal kull gurnata sakemm dawn ix-xogholijiet effetivament tlestew.

Fix-xhieda tieghu l-attur jghid illi fid-data tal-kuntratt tat-8 ta' Lulju 2009, id-dawl fil-komun u l-intercom kienu diga lesti. Jghid li sa dakinhar kien fadal biss li jigi installat il-lift. Qal li ghalhekk huwa kien inkariga lil certu Stephen Farrugia sabiex jinstalla l-lift u li dan kien tah kelmtu li l-installazzjoni tal-lift kellha tkun lesta sal-31 ta' Lulju 2009. Spjega li ghalkemm l-installazzjoni tal-lift ma kienitx kompluta sal-15 ta' Awwissu 2009, din fil-fatt kien tlestiet fit-23 ta' Awwissu 2009. Qal li madwar jumejn wara din id-data, huwa kien iltaqa' mal-konvenuta ghand in-Nutar sabiex jithallas id-depozitu, izda l-konvenuta rrifjutat li jigu rrilaxxjati dawn il-flus minhabba d-dewmien.[5]

Stephen Farrugia, direttur tas-socjeta' Advent Marketing Limited, ikkonferma li l-lift kien gie installat fit-23 ta' Awwissu 2009 u li f'dik id-data il-lift *"kien qed jiffunzjona tajjeb"*.[6]

Da parti taghha, il-konvenuta tghid illi dak inhar li gie ffirmat il-kuntratt kien ghad hemm xi xogholijiet xi jsiru, u cioe' d-dawl fil-partijiet komuni u l-installazzjoni tal-intercom, oltre l-installazzjoni tal-lift, u kien ghalhekk li thalla depozitu ghand in-Nutar. Hija tghid li sad-data tax-xhieda taghha, u cioe' sal-10 ta' Ottubru 2011, id-dawl kien ghadu mhuwiex lest. Fir-rigward tal-lift tghid li ghalkemm kien installat qabel, hi setghet tuzah f'Gunju tas-sena 2010.[7] In kontro-ezami, mistosija tispjega ghaliex hija ma setghetx taghmel uzu mill-lift qabel din id-

---

[5] Ara xhieda ta' Pierre Aquilina a fol.26 u 27 tal-process.
[6] Ara xhieda ta' Stephen Farrugia a fol.32 tal-process..
[7] Ara xhieda ta' Angie Axisa a fol.46 tal-process.

data tghid hekk: "*Ma stajtx nuzah qabel peress li kien mitfi … Jiena naf li stajt nuzah ghall-ewwel darba l-lift f'Gunju 2010 … … skond ma qalli l-boyfriend, l-inginier kien qallu qabel ma jintuza, irid johrog ic-certifikat ta' l-Awtorita*"'.[8]

Joseph Falzon, il-*boyfriend* tal-konvenuta, xehed li l-lift kien gie installat matul Dicembru 2009, izda seta' jibda jintuza ghall-habta ta' Gunju 2010. Jispjega li sal-10 ta' Ottubru 2011, data tad-deposizzjoni tieghu, kien ghad fadal xi xogholijiet xi jsiru fosthom id-dawl ta' l-emergenza. Dwar il-lift jghid li dan ma setghax jintuza qabel ghaliex ix-xogholjijiet fl-installazzjoni tal-lift ma kienux ghadhom gew iffinalizzati u d-dawl kien ikun mitfi. Jghid ukoll li l-istess lift ma kienx iccertifikat mill-awtoritajiet kompetenti.[9]

Raymond Spiteri, inginier u rapprezentant f'Malta tas-socjeta' TUV Austria Services GMBH, spjega li l-irwol tieghu huwa ta' spezzjoni sabiex jigi kkonfermat li l-installazzjoni tal-lift tkun saret skont ir-regolamenti rilevanti. Jispjega li l-ewwel spezzjoni saret fit-18 ta' Awwissu 2009 fejn hu kien hejja rapport li fih indika xi nuqqasijiet li kellhom jitrangaw sabiex il-lift ikun konformi mar-regolamenti. Spjega li sussegwentement kienet saret spezzjoni ohra mill-Inginier Andrew Grech fl-4 ta' Settembru, 2009 izda sa dakinhar dawn in-nuqqasijiet kienu ghadhom ma gewx indirizzati. Finalment saret it-tielet spezzjoni fil-5 ta' Novembru 2009 fejn kien irrizulta li hafna min-nuqqasijiet kienu gew indirizzati. F'dan ir-rigward l-Inginier Spiteri jispjega li "*fil-5 ta' Novembru 2009 kien ghad fadal cekcikiet...il-lift jista jopera minghajr riskju jew periklu*". Sussegwentement inhareg ic-*Certificate of Conformity* fid-9 ta' Dicembru 2009.[10]

Fid-dawl ta' dawn ir-rizultanzi, il-Qorti tibda billi tissottolinea illi dak illi jorbot lill-partijiet huwa dak miftiehem u pattwit minnhom fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, ghaliex dak il-ftehim jikkostitwixxi rabta vinkolanti bejniethom. Huwa minn dak il-ftehim illi jirrizultaw l-obbligi tal-partijiet u x'ghandhom ikunu l-konsegwenzi jekk xi wahda minnhom ma tonorax l-obbligi assunti. Huwa f'dan il-kuntest illi l-Qorti ghandha tikkunsidra x'kienu dawn in-nuqqasijiet u l-konsegwenzi taghhom.

---

[8] Ara x-xhieda in kontro-ezami ta' Angie Axisa a fol. 65 tal-process
[9] Ara xhieda ta' Joseph Falzon a fol. 44 u 45 tal-process.
[10] Ara xhieda tal-Inginier Raymond Spiteri a fol.53 tal-process u r-rapporti relattivi a fol. 56 sa 60 tal-process.

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghall-effetti tal-kuntratti kif mahsuba fl-artikolu 992 tal-Kodici Civili u cioe' illi "*Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.*" Ghalhekk il-Qorti ma tistax tindahal fi ftehim validu bejn il-partijiet meta imkien f'dawn il-proceduri ma gie allegat illi tali ftehim kien b'xi mod vizzjat, u dan a bazi tal-principju baziku tal-ligi civili li *pacta sunt servanda*.

L-obbligazzjoni li l-atturi qeghdin ifittxu li jinfurzaw hija dik li l-konvenuta ntrabtet biha bil-kuntratt tat-8 ta' Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef. Il-parti relevanti tal-kuntratt tghid hekk:

> *"Qed jigi dikjarat illi qed tithallas is-somma ta' hdax-il elf sitt mija sitt u erbghin Ewro (€ 11,646) ghand in-Nutar sottoskritt in kwantu sabiex isiru xogholijiet cioe l-installazzjoni u funzjonament komplut tal-lift sal-hmistax t' Awwissu tas-sena elfejn u disgha (15.08.2009) u jigi mqabbad d-dawl fil-komun u l-intercom u liema somma tigi relaxxata fuq struzzjonijiet tal-kumpratrici u qed jigi dikjarat illi salv dawn ix-xogholijiet m'hemmx xogholijiet ulterjuri pendenti u dan taht penali ta' mitejn u tletin ewro (€ 230) kuljum wara l-iskadenza ta' dan il-perjodu cioe wara l-hmistax ta' Awwissu tas-sena elfejn u disa (15/08/2009) "*

F'din il-klawzola, il-partijiet ftehmu illi l-obbligazzjoni tal-atturi kienet illi dawn kellhom jizguraw li jigi mqabbad id-dawl fil-komun u li ssir l-installazzjoni tal-intercom u tal-lift. Il-partijiet ftehmu wkoll illi dawn ix-xogholijiet kellhom isiru sal-15 ta' Awwissu 2009 u x'kellhom ikunu l-konsegwenzi jekk l-atturi ma jonorawx tali obbligazzjoni. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, il-konsegwenza tan-nuqqas da parti tal-atturi li jonoraw l-obbligi minnhom assunti fiz-zmien stipulat ma kienitx it-telfien tas-somma ta' €11,646 mizmuma ghand in-Nutar, ghaliex jekk dan kien il-kaz, din l-intenzjoni kienet tkun indikata espressament. Dak li qablu fuqu l-partijiet huwa illi jekk ix-xogholijiet pendenti ma jkunux tlestew sad-data tal-15 ta' Awwissu 2019, allura kellha tiskatta l-penali ta' €230 ghal kull gurnata sakemm ix-xogholijiet mifthema jkunu kompletati.

F'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva illi a tenur ta' l-Artikolu 1145 tal-Kodici Civili, it-tpacija hu mod kif tispicca obbligazzjoni. Il-Qorti taghmel ukoll referenza ghal dak li jiddisponu l-Artikoli 1196 u 1197 tal-istess Kodici u cioe':

*“**1196.** (1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpaċija.*

(2) It-tpaċija ssir ipso jure, u wkoll mingħajr ma jkunu jafu d-debituri. Hekk kif ikunu jeżistu żewġt idjun fi żmien wieħed, jinqatlu wieħed bl-ieħor sa fejn ikunu ndaqs.

***1197.** (1) It-tpaċija ssir biss bejn żewġt idjun li jkollhom it-tnejn bħala oġġett somma ta' flus, jew kwantità determinata ta' ħwejjeġ funġibbli tal-istess speċi, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistgħu jintalbu.*

(2) Id-dejn hu likwidu meta hu ċert ukoll f'dik li hija kwantità.”

Issa huwa minnu illi f'din il-kawza il-konvenuta ma ressqitx kontro-talba *ad hoc* sabiex titlob il-hlas ta' din il-penali, madankollu il-kreditu taghha jista' jigi likwidat malajr u facilment minn din il-Qorti. Fis-sentenza fl-ismijiet **Virgilio Vella et vs Michael Saliba et** moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)[11] fil-15 ta' Settembru 2005 inghad illi: “*F'materja ta' kumpensazzjoni gudizzjali d-domanda rikonvenzjonali kienet tkun rikjesta li kieku l-kreditu oppost bi tpacija ma jkunx ta' facli likwidazzjoni. Dan ghaliex f'kaz bhal dan il-gudikant ikun tenut jippronunzja ruhu kontestwalment fuq iz-zewg domandi - dik principali u dik rikonvenzjonali ... L-accertament fuq il-likwidita`, hekk konsistenti minn valutazzjoni ta' fatt, ma teskludiex il-possibilita` li l-gudikant jinqeda bir-rizultanzi istruttorji ghad-disposizzjoni tieghu. Biex din l-attivita` ta' likwidazzjoni tigi kompjuta mill-gudikant ma hemmx ghalfejn allura talba rikonvenzjonali specifika 'ad hoc'.*”

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, dak li hu rilevanti ghal dan il-kaz huwa: (i) jekk ix-xogholijiet mifthema bejn il-partijiet tlestewx sad-data miftiehma, ghaliex jekk fl-affermattiv, dan ikun ifisser li l-ammont mitlub mill-atturi huwa dovut, u (ii) id-data meta gew konkluzi tali xogholijiet ghaliex dik hija d-data rilevanti ghal fini ta' likwidazzjoni tal-kreditu oppost mill-konvenuta.

[11] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

Kif gie rilevat aktar qabel f'din is-sentenza, permezz tal-hames eccezzjoni taghha il-konvenuta tikkonferma li sad-data tal-prezentata tar-risposta taghha x-xogholijiet kienu tlestew.[12] Il-fatt li meta sussegwentement xehdet f'dawn il-proceduri l-konvenuta biddlet il-verzjoni taghha u qalet li d-dawl kien ghadu mhuwiex lest xejn ma huwa kredibbli, b'mod partikolari fid-dawl tal-fatt illi fix-xhieda moghtija minn Joseph Falzon jidher illi d-dawl li skont il-konvenuta kien ghadu mhuwiex mqabbad, huwa d-dawl tal-emergenza.

L-artikolu 1002 tal-Kodici Civili jipprovdi illi "*Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni*." Imbaghad skont l-artikolu 1003 "*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet*." Ghalkemm tqis illi l-uzu tal-kelma "dawl" fil-klawzola in kwistjoni hija wahda generika, il-Qorti hija morlament konvinta illi meta il-partijiet isemmu "*d-dawl fil-komun"* huma kienu qeghdin jirreferu ghal provvista tad-dawl elettriku u mhux ghal xi tip ta' illuminazzjoni partikolari bhal ma huwa d-dawl ta' emergenza. Ghalhekk hija l-fehma tal-Qorti li l-atturi wettqu l-obbligazzjoni taghhom li jipprovdu d-dawl fil-komun.

Ghal dak li jirrigwarda l-intercom, fix-xhieda taghha moghtija quddiem il-Qorti l-konvenuta qalet illi "*Eventwalment ukoll l-intercom twahhal pero' ma niftakarx f'liema data*". Bl-istess mod, ghal dak li jirrigwarda l-lift hija tghid li f'Gunju tas-sena 2010 il-lift kien installat u setghet tuzah.[13] Ghalhekk anke f'dan ir-rigward jirrizulta li l-atturi wettqu l-obbligazzjonijiet minnhom assunti.

Il-konsegwenza tal-fatt li dawn ix-xogholijiet gew kompletati wara d-data miftiehma, fatt dan li jirrizulta mill-provi, m' hijiex li l-ammont pretiz mill-atturi m' huwiex dovut, izda li mid-data tal-15 ta' Awwissu 2009 skattat il-penali ta' €230 kuljum. Huwa f'dan il-kuntest li ssir rilevanti id-determinazzjoni tad-data meta effettivament gew konkluzi dawn ix-xogholijiet.

F'dan ir-rigward, il-konvenuta tissottometti illi sabiex il-lift seta' jibda jintuza, dan kien jehtieg li jissoddisfa dak stipulat fir-regolament 5.1 tal-Avviz Legali 370 tal-2002 u cioe' illi "…*no person who is responsible shall place on the market and put into service any lift unless the*

[12] Ara r-risposta tal-konvenuta datata 12 ta' April 2010 a fol. 20 tal-process.
[13] Ara xhieda ta' Angie Axisa a fol.46 tal-process.

requirements of regulation 5.2. have been complied with in relation to it." Ir-Regolament 5.2 jispecifika illi, fost affarijiet ohra, ghandu jkun hemm dikjarazzjoni ta' konformita' fir-rigward ta' lift installat. Mill-provi jirrizulta illi kien biss fil-5 ta' Novembru 2009 li l-lift setgha jiffunzjona *"minghajr riskju jew periklu*" u li c-*Certificate of Conformity* relattiv inhareg fid-9 ta' Dicembru 2009.[14] Isegwi ghalhekk li l-lift kien sar funzjonabbli minn dik il-gurnata l-quddiem u mhux mid-data meta l-lift gie installat.

Ghalhekk, ghal kull gurnata li ghaddiet mill-15 ta' Awwissu 2009 (id-data meta l-atturi obbligaw ruhom li jlestu x-xogholijiet) sad-9 ta' Dicembru 2009 (data tac-*Certificate of Conformity*) total ta' 115-il gurnata ghandha tapplika l-penali ta' €230 kuljum kif pattwita bejn il-partijiet. Din il-kalkolazzjoni tal-penali b'€230 kuljum tammonta ghal €26,450 u cioe' ferm aktar minn €11,646 dovuti mill-konvenuta lill-atturi. Konsegwentement, il-Qorti sejra tghaddi biex tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta stante tpacija gudizzjali, u dan anke fid-dawl ta' dak deciz b'sentenza tal-lum stess fir-rikors numru 342/11 fl-ismijiet inversi.

Konkluzjoni

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, u tichad it-talba tal-atturi fl-interita taghha.

L-ispejjez kollha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri ghandhom jigu subiti mill-atturi.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur

[14] Ara xhieda tal-Inginier Raymond Spiteri a fol.53 tal-process.