QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tlieta 30 ta` Gunju 2020

Kawza Nru. 1
Rik. Gur. Nru. 959/2017 JZM

Russell Mercieca (ID No 29880M) ; Claudine Mercieca (ID No. 324876M) Reuben Borg Caruana (ID No. 324876M) ;

Anton Azzopardi (ID No 513751M) fil-kapacita` tieghu ta` mandatarju tal-imsiefer Ernst Conradie Pienaar (ID No. 0179006L) ;

Mary Louise Bonnici (ID No. 429355M)

u

Martin Thomas (ID No. 86761M)

kontra

i. **Marvin Fenech ; u**
ii. **Daryl Borg u martu Ritienne Borg**

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat li kien prezentat fis-19 ta` Ottubru 2017 li jaqra hekk :–

Illi permezz ta` kuntratt pubblikat min-Nutar Maria Aquilina fis-7 ta` Jannar 2016 ("il-Kuntratt") l-esponenti bieghu u trasferew b`titolu ta` datio in solutum lill-intimati li bl-istess titotlu ta` datio in solutum akkwistaw l-arja li kienet tissovrasta blokk bini minghajr numru ufficjali msemmi "Anna Flats", fi Triq Birkirkara, San Giljan ("il-Blokk"), liema arja tinsab deskritta aktar akkuratament fil-Kuntratt.

Illi in konsiderazzjoni tat-trasferiment fuq imsemmi l-intimati kellhom jibnu u jikkompletaw a spejjez taghhom erba` appartamenti kif ukoll iwettqu xoghlijiet fil-partijiet komuni tal-Blokk, hekk kif specifikat f`iktar dettall fil-Kuntratti ("ix-Xoghlijiet").

Illi l-partijiet ftehmu li jekk l-intimati ma jikkompletawx ix-xoghlijiet sas-6 ta` Jannar 2017, huma kellhom ihallsu penali ta` €100 ghal kull jum ta` ritard sakemm dawna jigu kollha mitmuma.

Illi l-partijiet ftehmu wkoll li jekk sas-6 ta` Gunju 2017 il-lift li kellu jigi nstallat fil-Blokk mill-intimati ma kienx ikun kopert bic-certifikazzjoni mehtiega kellha tiddekorri penali ulterjuri ta` €100 ghal kull jum ta` dewmien ghaf-favur l-esponenti.

Illi sal-lum x-xoghlijiet ma gewx ikkompletati u l-lift ghadu ma giex iccertifikat.

Illi għalhekk sat-18 ta` Ottubru 2017 l-intimati għandhorn iħallsu lill-esponenti s-somma komplessiva ta` wieħed u erbgħin elf u disa` mitt ewro (€41,900) rapprezentanti in kwantu għas-somma ta` tmienja u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€28,500) l-penali li ddekorrew mis-6 ta` Jannar 2017 sas-17 ta` Awwissu 2017 peress li sat-18 ta` Ottubru 2017 l-intimati għadhom ma kkompletawx ix-xogħlijiet, u in kwantu għas-somma ta` tlettax-il elf u erba` mitt ewro (€13,400) il-penali li ddekorrew mis-6 ta` Gunju 2017 sat-18 ta` Otttubru 2017 peress li sat-18 ta` Ottubru 2017 il-lift tal-Blokk għadu ma giex iccertifikat.

Illi minkejja li l-intimati gew inutilment interpellati diversi drabi sabiex jottempraw ruħhom mal-kuntratt.

Igħidu għalhekk l-intimati għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti :

i. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimati għandhom solidalment u indivizibilment bejniehom iħallsu lill-esponenti s-somma komplessiva ta` wieħed u erbgħin elf u disa` mitt ewro (€41,900) rapprezentanti in kwantu għas-somma ta` tmienja u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€28,500) l-penali li ddekorrew mis-6 ta` Jannar 2017 sas-17 ta` Awwissu 2017 peress li sat-18 ta` Ottubru 2017 l-intimati għadhom ma kkompletawx ix-xogħlijiet, u in kwantu għas-somma ta` tlettax-il elf u erba` mitt ewro (€13,400) il-penali li ddekorrew mis-6 ta` Gunju 2017 sat-18 ta` Ottubru 2017 peress li sat-18 ta` Ottubru 2017 il-lift tal-Blokk għadu ma giex iccertifikat, u dana kif specifikat f`iktar dettall fil-Kuntratt;

ii. Tikkundanna lill-intimati solidalment u indivizibilment bejniethom iħallsu lill-esponenti s-somma fuq imsemmija ta` €41,900 rapprezentanti l-penali fuq imfissra.

ii. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta` sekwtesru kawtelatorju prezentata kontestwalment, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

B`rizerva ghal hlas ta` penali ulterjuri li jistghu jakkumulaw ghaf-favur l-esponenti wara t-18 ta` Ottubru 2017 sakemm l-intimati jottempraw ruhhom fil-mod patwit fil-Kuntratt.

Rat il-lista tax-xhieda u tad-dokumenti li kienu annessi mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fis-<u>16 ta` Frar 2018</u> u li taqra hekk :-

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi nkwantu tali xoghlijiet miftemha bejn il-partijiet tlestew fil-hin u dan skont dak li kien miftiehem bejn il-kontendenti partijiet, hekk kif se jigi ppruvat fil-mori ta` dawn il-proceduri.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti m` ghandhomx jwiegbu ghall-penali mitluba allegatament dovuti, stante li jekk kien hemm xi dewmien kien ikkawzat unikament minhabba li r-rikorrenti bidlu l-pjanijiet taghhom fuq tali xoghlijiet, li tali bdil ma kienx soggett tal-ftehim preliminari u cioe` dak patwit fil-kuntratt. Stante li r-rikorrenti qed jiehdu vantagg minn tali penali sabiex jiggeneraw ammont ta` tfus li mhux dovut gustament.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost f`kaz ta` sejba ta` responsabilita` l-ammont riklamant huwa wiehed eccessiv u mhux gustifikat.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-partijiet l-ohra li minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u tad-dokumenti li kienu prezentati mar-risposta guramentata.

Rat il-verbal tal-access.

Semghet ix-xiehda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra.

II. <u>L-access</u>

Fl-20 ta` Novembru 2018 fit-3.00 p.m., sar access fi blokk bini minghajr numru ufficjali bl-isem "Anna Flats", Triq Birkirkara, San Giljan.

Sar dan il-verbal :-

Il-Qorti osservat il-partijiet komuni tal-blokk inkluz il-lift u t-tarag.

Semghet l-ilmenti tal-atturi, in partikolari dwar il-mod kif kien kostruwit it-tarag, dwar x`kien nieqes fid-dawl tal-post (fil-fehma tal-atturi) kif ukoll il-kwistjoni tal-access (b`sellum) ghall-fuq nett tal-blokk.

Dahlet ukoll fil-gewwa ta` flat minnhom fejn l-okkupant indika l-ilmenti tieghu relatati max-xoghol li sar fuq gewwa.

Ghall-ahjar direzzjoni tal-partijiet, il-Qorti rrimarkat lid-difensuri illi ghalkemm waqt l-access il-partijiet thallew liberi li jaghmlu l-osservazzjonijiet kollha li xtaqu jgibu ghall-attenzjoni taghha, hija kienet sejra taghti konsiderazzjoni biss ghal dak kollu li ghandu rilevanza ghat-talbiet attrici fil-kawza tal-lum, kif ukoll ghad-difiza tal-konvenuti kontra dawk it-talbiet.

III. <u>Provi</u>

Bis-sahha ta` kuntratt tas-**<u>7 ta` Jannar 2016</u>** fl-atti tan-Nutar Maria Aquilina, l-atturi bieghu lill-konvenuti l-arja sovrastanti blokk bini minghajr numru ufficjali, bl-isem "Anna Flats", Triq Birkirkara, San Giljan. Fil-kuntratt kien kontrattat ukoll appalt li kellu jkun ezegwit mill-konvenuti. Il-kontraenti ftehmu dwar "*completion date*" li fiha kellhom il-konvenuti kellhom : i) jibnu u jikkompletaw, a spejjez taghhom erba` (4) appartamenti, u ii) jaghmlu xoghlijiet fil-partijiet komuni tal-binja. Skont klawsola 1(j) tal-kuntratt, "*completion date means one (1) year from date of signing of the final deed of sale*". Dan ifisser li x-xoghlijiet kellhom jitlestew sas-**<u>7 ta` Jannar 2017</u>**.

Ghall-fini tal-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet sal-*completion date* kien patwit illi :- "*In the event that the Purchasers shall fail to complete Works by Completion Date with the exception of the lift, the Purchasers shall pay to the Vendors a daily penalty of one hundred*

ewro (€100). The said penalty, that is being imposed for mere delay, shall not be subject to review or abatement by any judicial authority."

Tajjeb jinghad illi fil-kuntratt kien patwit ukoll illi : "*The date of completion of the Works shall be the date so certified in writing by the Architect, whose decision shall be final."*

Fil-kuntratt kien maqbul ukoll illi l-konvenuti kellhom jinstallaw *lift* b`dan illi l-istallazzjoni kellha tkun mitmuma u certifikata fi zmien sena u nofs mid-data tal-kuntratt u cioe` sas-**<u>6 ta` Gunju 2017</u>**. Fin-nuqqas kellha tiddekorri penali ta` €100 ghal kull gurnata ta` dewmien.

<u>L-attur Russell Mercieca</u> xehed illi sad-**<u>19 ta` Ottubru 2017</u>**, data tal-presentata tar-rikors guramentat, ix-xogholijet kienu ghadhom ma tlestewx. Lanqas ma kienet harget ic-certifikazzjoni tal-installazzjoni tal-*lift*. Ghalhekk kellha tiskatta l-penali.

Sa mill-bidu tax-xoghlijiet, l-atturi lmentaw minn traskuragni da parti tal-konvenuti partikolarment fejn tidhol is-sigurta` fis-sit.

<u>Mercieca</u> xehed li l-konvenuti ma kinux hadu hsieb iqeghdu lqugh anki jekk dan kien vitali billi whud mill-appartamenti fil-blokk kienu abitati.

L-atturi lmentaw kemm–il darba mal-konvenuti li x-xoghlijiet ma kinux ser jitlestew fiz-zmien miftiehem, apparti li lmentaw li l-*finishes* ma kienux ta` kwalita` tajba.

<u>Mercieca</u> jixhed illi t-tarag tal-blokk ma kienx mibni skont il-pjanti, kien perikoluz u ma kienx kostuwit kif titlob is-sengha u l-arti. Il-konvenuti accertawhom li t-tarag kien ser jigi tajjeb ladarba jitqieghed il-madum. Dwar dan huma kellmu lill-perit taghhom, u lill-

Perit Kurt Camilleri Burlo` li kien il-perit tal-konvenuti. Dan tal-ahhar accertahom li t-tarag kellu jitranga ghaliex skont il-perit tal-konvenuti (kliem Mercieca) ma kienx accettabbli.

Saret referenza ghal laqgha bejn il-partijiet li saret f`Novembru 2016. Hemm l-atturi lmentaw mal-konvenuti dwar dewmien fit-tlestija tax-xoghlijiet. Ilmentaw li kienet ghaddiet katusa tad-drenagg mill-flat 6 propjeta` ta` Mercieca ghall-flat 7 propjeta` tal-attur Caruana. Sar dan l-ilment ghaliex ma sar ebda ftehim f`dan is-sens fil-kuntratt apparti li bhala fatt kien hemm metodu alternattiv kien setghet taghaddi dik il-katusa. Min-naha tal-konvenuti kien hemm insistenza li ma kellhom mod iehor kif ighaddu l-katusa. Din ghadha kif tqeghdet sal-lum.

Saret referenza wkoll ghal inkontru iehor li sar f`Dicembru 2016. Hemm l-atturi gibdu l-attenzjoni tal-konvenuti dwar irham fil-komun tal-blokk. Il-konvenuti wiegbu li sabiex jingieb irham kien ser inkun hemm dewmien ta` tlett xhur. L-atturi accettaw li jaraw x`finituri alternattivi kienu qeghdin joffru l-intimati. Ghalhekk Mercieca jghid illi mar flimkien mal-konvenuti fi blokk ta` appartamenti iehor fejn qeghdin jizviluppaw il-konvenuti sabiex jara finituri alternattivi. Dawn il-finituri kienu accettabbli. Il-partijiet komuni, anke jekk b`dewmien, gew iccangjati fil-madum grezz li kien ifisser spiza anqas ghall-konvenuti. Skont il-kuntratt il-konvenuti kienu obbligati jaghmlu miljoramenti fil-finituri : "*The Purchasers have the right, and the Vendors accept, to alter the specifications shown or listed on the Documents hereto annexed as Documents G and H, on condition that the alternative offered are of a similar or better quality.*"

Fil-laqgha ta` Dicembru 2016 kien propost mill-konvenuti li l-galleriji ta` barra isiru b`mod alternattiv fis-sens illi f`sular ikunu maghluqa u f`sular iehor ikunu miftuha. Huma ma accettawx din il-proposta ghaliex riedu li l-galleriji jkunu maghluqa kollha. Fil-laqgha rega` semmew il-katusa tad-dranagg, u nsistew mal-konvenuti li sas-7 ta` Jannar 2017 l-appartamenti kellhom jigu kkonsenjati nodfa mill-fdalijiet tal-kostruzzjoni sabiex l-atturi setghu jipprocedu bix-xoghlijiet interni.

<u>Mercieca</u> jaghti lista tan-nuqqasijiet fosthom :

- *Letter boxes* li minflok twahhlu mal-faccata tal-blokk, tpoggew mal-faccata tal-fond adjacenti li huwa proprjeta` ta` terzi.

- Il-bieb ta` barra ma kienx tqieghed.

- Numru ta` toqob li baqghu mhux imkahhla.

- *Intercom* ma jahdimx;

- Il-pjanti certifikati li juru kif kienu mghoddija s-servizzi kif ukoll dawk tal-binja baqghu ma gewx ikkonsenjati lill-atturi.

- Bokka li taghti ghal *penthouse* ma gietx kompluta.

- It-tarag huwa perikoluz ghaliex wieqaf wisq bit-turgien dojoq hafna u rregolari kif ukoll poggjaman baxx.

- Ic-certifikazzjoni ghall-uzu tal-lift baqghet ma tlestietx.

Saret laqgha ohra fil-5 ta` April 2017 li, ghalkemm imqanqla, il-konvenuti urew disponibilita` li jikkoperaw. Minkejja dan, ix-xoghlijiet baqghu ma tlestewx.

<u>Mercieca</u> stqarr li l-istat ta` fatt li sabu ruhhom fih l-attrici kien ta` nkonvenjent kbir ghalihom. Minghajr certifikazzjoni tal-lift, kienu prekluzi milli jiksbu permess mill-Awtorita` ta` Malta dwar it-Turizmu sabiex jikru l-appartamenti. Ghalhekk kienu qeghdin igarrbu danni konsiderevoli tort tal-konvenuti.

<u>Mercieca</u> kompla jixhed illi bil-kuntratt kellhom jitilghu erba` appartamenti u zewg *penthouses*. Madanakollu wara li bdew ix-

xoghlijiet inbidlu l-*policies* u l-konvenuti kisbu permess ghall-bini ta` zewg appartamenti ohra. Dan il-fatt issarraf f`aktar dewmien.

Cahad li l-atturi qatt biddlu l-pjanijiet taghhom dwar ix-xoghlijiet minn dak li kien originarjament miftiehem u rifless fil-kuntratt tas-7 ta` Jannar 2016.

Cahad li qatt talbu bdil fil-galleriji jew damu biex japprovaw l-installazzjoni tal-lift anke ghaliex din l-approvazzjoni qatt ma ntalbet.

Kienu diversi d-drabi fejn l-atturi nterpellaw lill-intimati sabiex jaderixxu ghal dak li obbligaw ruhhom fil-kuntratt[1]. Kienu wkoll sabiex inehhu dawk il-katusi li kienu ghaddew llegalment mill-appartamenti tar-rikorrenti[2]. Flok irrimedjaw ghas-sitwazzjoni, l-intimati bieghu lil terzi dawk l-appartamenti li kienu proprjeta` taghhom biex issa r-rikorrenti ser ikollhom jipprocedu kontra dawk it-terzi ghar-rigward tal-katusi.

Fil-**<u>kontroezami</u>** xehed illi dwar il-kwistjoni ta` kif kellhom jinbnew il-galleriji kien hemm ftehim bil-miktub. Gara pero` li l-permess tal-MEPA, li applikaw ghalih il-konvenuti, hareg b`mod divers minn dak pattwit bejn il-partijiet.

Zied jixhed illi l-atturi qatt ma zammew lill-intimati responsabbli ghall-galleriji ghaliex il-ftehim kien li xahar qabel ma jitlestew ix-xoghlijiet fl-appartament, il-proprjetarju ta` kull appartament kellu jcempel lill-intimati sabiex dawn jikkommissjonaw it-twahhil tal-aperturi tal-aluminum. Fejn l-aperturi ghadhom ma twahhlux huwa attribwibbli ghall-fatt illi l-proprejtarji tal-appartamenti ghandhom ma talbux illi jsir dan.

---

[1] Ara Dok. RS 1, Dok. RS 2.1, Dok. RS 2.2, Dok. RS 3 u Dok. RS 4 a fol. 54 sa 58 tal-process.
[2] Ara Dok. RS 5, Dok. RS 6, Dok. RS 7 u Dok. RS 8 a fol. 59 sa 62 tal-process.

Ghar-rigward tal-lift, il-ftehim kien li t-tarag kellu jdur madwar il-lift. Gara pero` li ghall-habta ta` Gunju jew Lulju, il-konvenuti gharrfuhom li l-lift kien ser ikun akbar. Ir-rikorrenti qatt ma talbu li l-lift jikber u kienu komdi li l-lift jigi nstallat skont kif pattwit. Il-lift kien jiffunzjona sa minn mindu gie nstallat, izda kull darba li kien hemm xi hsara fil-lift u sar kuntatt mad-ditta Elmein dawn dejjem osservaw li l-lift mhux suppost illi kien qieghed jintuza ghaliex ma kienx ghadu gie certifikat ghal fini ta` sahha u sigurta`. Barra minn hekk kien hemm ukoll problema bil-linja fissa ghal lift, ghaliex l-intimati ma riedux ihallsu ghall-ispejjez ta`€300 ghall-installazzjoni tal-linja. Ghalihom il-lift "*kien spiccut*".

Skont il-kuntratt il-*letterboxes* kellhom jitwahhlu fuq gewwa jew mal-bieb ta` barra, mentri dawn twahhlu mill-konvenuti fuq barra tal-binja appartenenti lil terzi. It-twahhil tal-*letter boxes* issarraf f`ghadd ta` toqob fil-hajt li baqghu mhux imkahhlin.

Dan apparti li hemm ukoll plakek li mhux imkahhlin.

Inqalghet ukoll kwistjoni dwar il-bieb tal-blokk. Skont il-kuntratt kellhom jitwahhlu zewg bibien, wiehed fuq barra u iehor bhala antiporta. L-intimati riedu jwahhlu bieb wiehed biss li skont huma kien sufficjenti.

Fil-blokk ghad hemm tlett (3) appartamenti illi ghadhom ma tlestewx u ghalkemm qieghed jitpogga l-madum ghandhom *shell form.* Il-blokk ghadu mhux registrat ghaliex ghad hemm appartamenti li ghadhom mhux mibjugha. Ghalhekk il-kondominju ghadu mhux konformi mal-htigijiet tal-ligi sabiex tigi registrata l-assocjazzjoni. Intant is-sidien ftehmu illi kulhadd johrog is-sehem tieghu mill-ispjjez taz-zamma tal-partijiet komuni tal-blokk.

<u>Oliver Magro</u> mill-Awtorita` tal-Ippjanar pprezenta kopja tal-pjanta li pprezenta l-konvenut Daryl Borg fl-10 ta` Dicembru 2014 mal-applikazzjoni ghal permess tal-izvilupp. Il-permess hareg fl-14

ta` Lulju 2015. Il-pjanta kif approvata turi li l-gallariji kellhom jinbnew sabiex jinghalqu bl-*aluminium*[3]. Fid-9 ta` Frar 2016 l-istess Daryl Borg ipprezenta applikazzjoni ohra bin-nru 2092/16 sabiex isir bini ta` zewg appartamenti ohra. Il-permess hareg fil-5 ta` Awwissu 2016.

<u>Joseph Muscat</u> - direttur ta` Elmein Limited – xehed li l-kumpannija timporta u tinstalla lifts, u tiehu hsieb il-manutensjoni.

Xehed illi fis-16 ta` Settembru 2016 il-konvenut Daryl Borg ordna lift li kellu jigi nstallat fi blokk appartamenti bl-isem "Sant`Anna", Triq Birkirkara, San Giljan.

Spjega illi meta jigi ordnat lift irid jinghata wkoll l-indirizz fejn ser jigi nstallat. B`hekk ic-certifikat li jintbaghat mal-lift ikun jixhed l-indirizz fejn twahhal.

Stqarr illi l-lift wasal Malta fil-25 ta` Novembru 2016. L-installazzjoni fil-post bdiet fl-4 ta` Jannar 2017 u damet ghaddejja sas-26 ta` Jannar 2017. F`April 2017 il-kumpannija tat *handover* lil Daryl Borg. Kien imfisser lilu x-xoghlijiet li kien ghad ried jaghmel fejn jirrigwarda l-lift. Intant il-lift kellu jinzamm mitfi. Ix-xoghlijiet tlestew f`Mejju 2017. Una volta illi l-lift gie installat, il-kumpannija fl-24 ta` Mejju 2017 harget dikjarazzjoni ta` konformita` bhala prova li l-installazzjoni saret skont kif kien provdut mill-*manufacturer*. F`Mejju 2017 il-kumpannija bdiet il-process ta` registrazzjoni mal-Malta Competition and Consumer Affairs Authority u ghaddiet lil din l-Awtorita` id-dikjarazzjoni ta` konformita`. Gara illi f`Awwissu 2017 inbidlu xi ligijiet li jirregolaw il-*lifts*. Ghalkemm saret spezzjoni tal-lift fis-26 ta` Ottubru 2017, kien biss b`ittra tal-11 ta` Jannar 2018 illi l-MCCAA awtorizzat ir-registrazzjoni tal-lift. Ir-registrazzjoni kienet iffinalizzata fis-7 ta` Marzu 2018. Spjega illi l-procedura ta` registrazzjoni hija twila ghaliex tinvolvi l-ispedizzjoni tad-dokumentazzjoni li trid tasal minn barra minn Malta.

---

[3] Dok. PA 1 a fol. 106.

<u>Ing. Raymond Spiteri</u> xehed illi huwa inginier specjalizzat fil-*lifts*. Xehed illi TVI Company Limited hija *accredited conformity assessment body* li wara li tkun spezzjonat *lift* thejji rapport u tghaddih lil *notified body* li fil-kaz ta` Malta hija l-MCCAA. Il-*lift* in kwistjoni kien manifatturat Spanja minn kumpannija jisimha Inoxa.

<u>Edward Xuereb</u> - Acting Director General - Technical Regulations Division – MCCAA – xehed li d-divizjoni tieghu tiehu hsieb ir-registrazzjoni tal-*lifts*.

<u>Ing. Raymond Spiteri</u> u **<u>Edward Xuereb</u>** xehed dwar il-prassi li trid tkun segwita meta jigi nstallat lift.

Meta l-lift jigi nstallat f`postu l-*accredited conformity assessment body* tmur fil-post sabiex tikkonferma li l-lift huwa konformi mal-i*standards* specifikati fil-Lifts Regulations 2016. Jekk jirrizulta li l-installazzjoni hija konformi mar-regolamenti jinhareg *final inspection certificate*. Meta jinhareg dan ic-certifikat l-installatur tal-lift ikun jista` jghaddi sabiex jibda l-process ta` registrazzjoni mal-MCCAA skont il-Lifts Inspections Regulations (S.L. 231.17).

<u>Xuereb</u> xehed illi jispetta lill-*accredited conformity assessment body* li tassigura illi l-lift ikun sigur ghall-uzu.

<u>Ing. Spiteri</u> xehed illi riferibbilment ghal kaz tal-lum il-*final inspection* saret fis-26 ta` Ottubru 2017. Kienu riskontrati numru ta` *faults* li kienu senjalati lill-installatur. Fit-23 ta` Frar 2018 Elmein ikkonfermat illi x-xoghlijiet kienu tlestew skont kif rikjest. Meta tlestew ix-xoghlijiet saret spezzjoni ohra u fis-7 ta` Marzu 2018 kien certifikat illi l-lift seta` jinxtghel. Abbazi ta` din ic-certifikazzjoni l-installatur seta` mbaghad jghaddi biex johrog *declaration of conformity* u jissottometti din id-*declaration* lill-MCCAA sabiex jibda l-process ta` registrazzjoni. Elmein Limited ipprezentat *final inspection*

certificate datat 26 ta` Ottubru 2017 liema certifikat inhareg minn Global Group.

<u>Xuereb</u> xehed illi riferibbilment ghal-lift mertu ta` din il-kawza, jirrizulta illi dan il-lift qatt ma kien installat. Huwa ghamel ricerka fid-*database* tal-MCCAA u fittex ghal registrazzjoni kemm taht l-isem tal-binja "Saint Anna Flats" kif ukoll taht l-isem "Anna Flats". Qal li jispetta lill-installatur illi jara li ssir ir-registrazzjoni tal-*lift*. Ladarba din issir, l-Awtorita` taghmel *random checks* sabiex taccerta ruhha li tkun qeghda ssir manutenzjoni regolari tal-lift. Ma hemmx terminu fil-ligi meta trid issir din ir-registrazzjoni, biss aktar ma jghaddi z-zmien aktar l-installatur ikun moruz fid-doveri tieghu.

<u>Il-konvenut Daryl Borg</u> xehed illi huwa zviluppatur tal-bini. Fl-2015 sar jaf illi kienet ghall-bejgh l-arja sovrastanti l-blokk in kwistjoni. Il-konvenuti ltaqghu mas-sidien u ftehmu li l-konvenuti kellhom jibnu appartamenti gebel u saqaf u jzommu ghalihom l-arja ta` fuq il-*penthouses* bhala kumpens. Sar konvenju u l-konvenuti applikaw ghall-permess tal-bini. Ix-xoghol kellu jibda wara li johorgu l-permessi.

Kompla jixhed illi x-xoghlijiet ma setghux jibdew minnufih wara li hargu l-permessi tal-bini ghaliex hu nzamm mill-bank milli jibda. Fl-istess zmien kellu wkoll problemi bil-haddiema. Ghalhekk qabad xoghol fuq sit iehor minflok dak tal-atturi.

Stqarr illi nqalghet ukoll problema dwar l-arja fuq in-naha tal-attur Thomas ghaliex kien hemm mandat fuq dik l-arja. Lahqu ghaddew madwar erba` xhur sakemm kienet rizolta l-kwistjoni tal-arja.

Spjega illi fil-kostruzzjoni nqalghu diffikultajiet :

i. Kien hemm sidien illi baqghu jghixu fil-blokka. L-intimati hallsu l-ispejjez sabiex dawn l-inkwilini marru joqghodu f`lukanda sakemm tkisser it-tarag u rega` sar mill-gdid.

ii. Il-perit tal-konvenuti ra li kien hemm problema bis-soqfa u ghalhekk kellha tittella`struttura tal-hadid bil-konkos sabiex isservi bhala platform. Madanakollu x-xoghlijiet xorta wahda bdew.

iii. It-tarag kien ser jigi zghir. Ghalhekk kien propost li jitkisser it-tarag ezisteni sabiex il-lift jigi akbar.

Dawn id-diffikultajiet wasslu ghal telf ta` zmien sakemm l-atturi hadu decizjonijiet dwar dak illi kellu jsir. Finalment kien deciz illi kien ikun ahjar li tikber il-bokka tal-lift. Ix-xoghlijiet kienu kollha a karigu tal-konvenuti nkluz it-tkabbir tal-lift u l-kostruzzjoni tat-tarag mill-gdid.

Dwar l-istallazzjoni tal-lift xehed illi meta din giet biex issir inqalghet kwistjoni dwar il-meters tad-dawl u l-ilma. Dawk ezistenti kienu fil-kantuniera fejn kellu jigi nstallat il-lift. Ghalhekk kellhom jerqsu mal-genb. Inserta illi Reuben Borg Caruana, wiehed mis-sidien, kellu kont pendenti u l-ARMS irrifjutaw li jressqu l-meters qabel jigi saldat dak il-kont. Il-meters tressqu fit-2 ta` Jannar 2017. Intant huwa kompla ghaddej bil-kostruzzjoni u bena l-blokka tal-lift bil-lest.

Xehed illi x-xoghol tlesta saz-zmien li kien miftiehem. Kien fadal biss xi naqriet billi l-atturi baqghu sa l-ahhar minuta jbiddlu u jdawwru fihom. Spjega li dak li kien fadal kien it-twahhil tal-*letterboxes* li l-atturi riedu li jehlu fuq gewwa. Konsegwenza ta` dan kellu jsir bieb iehor li kien ser jiehu l-hin tieghu biex isir. Kien hemm ukoll il-kwistjoni tal-galleriji tal-aluminium ; kien ghad hemm appartamenti minghajr aluminium. L-atturi damu biex jiehdu decizjoni.

Ghalkemm ix-xoghol li kien pattwit tlesta sad-data miftehma, ighid li huma baqghu ghaddejjin x`xoghlijiet ohra li hassew illi kellhom

jaghmlu. Kien qed jirreferi ghall-pilastri tal-galleriji li tmermru bejn meta nbew originarjament sa meta l-binja giet estiza. Ma kienx hemm qbil fost l-atturi dwar x`kellu jsir b`dawn il-pilastri. Finalment kien deciz li jitnehhew. Stqarr li fis-sit fejn tinsab il-binja mhux facli tahdem ghaliex hija triq principali, u allura kienu mehtiega permessi ghall-makkinarju.

Dwar il-lift, fisser illi kien ordnat f`Awwissu jew Settembru 2016. Sa Dicembru kien diga` kkonsenjat. Huwa sahaq ma` Elmein Limited li minghandhom xtara l-lift sabiex ilestu x-xoghol fil-hin. Sa Frar 2017 il-lift kien mixghul u kien hareg anke c-certifikat illi l-lift seta` jintuza. Din ic-certifikazzjoni nghatat minn Elmien Limited stess li kienu marru fuq il-post u xeghlu l-lift.

Stqarr li meta kien diga` beda l-bini, inbidlu l-*policies* tal-izvilupp fiz-zona. Saret applikazzjoni ghal permess tal-bini ta` sulari addizzjonali. Il-permess hareg pero` l-bini zejjed issarraf f`aktar xoghol. Madanakollu x-xoghol kollu li kien miftiehem mal-atturi tlesta sas-7 ta` Jannar 2017. Sa Settembru 2016 kienu nbnew l-appartamenti li kienu kkonsenjati lill-atturi fi stat ta` gebel u saqaf kif kif kien miftiehem maghhom. Il-komun imbaghad kellu jitlesta spejjez tal-konvenuti.

Qal illi kienet ghadha mhix kostitwita l-assocjazzjoni tal-kondomini. Meta din titwaqqaf ikun jista` jsir sellum li jitpogga u jitnehha kull meta tinqala` hsara fin-naha ta` fuq tal-blokk. Is-sellum ma setax jitpogga permanenti fil-post ghaliex altrimenti billi hemm zewg *penthouses* u kuritur dejjaq is-sellum jispicca jigi fil-bieb tal-*penthouse*.

<u>Fil-kontroezami,</u> xehed illi l-obbligu taghhom li jlestu x-xoghlijiet fil-hin skatta mid-data li kien iffirmat il-kuntratt tal-bejgh. Fid-data tal-kuntratt, il-kwistjonijiet li kien hemm mal-attur Thomas dwar l-arja kienu diga` rizolti.

Stqarr illi meta l-atturi baghtu r-rapporti tal-perit taghhom fejn kienu senjalati nuqqasijiet, ghalkemm wera dawk ir-rapporti lill-perit tieghu, baqa` ma wegibx lill-atturi b`rapport tal-perit tieghu.

Qal illi fir-rapporti teknici tal-atturi kienu ndikati xoghlijiet li r-rikorrenti ghamlu tibdil dwarhom wara li kien iffirmat il-kuntratt. Kien hemm ukoll indikati xoghlijiet illi ma kellhomx isiru mill-konvenuti. Sabiex jevitaw l-inkwiet huma lestew ix-xoghlijiet kollha ndikati mill-perit tal-atturi. Ix-xoghlijiet kollha tlestew fil-hin.

Dwar il-lift xehed illi meta kien iffirmat il-kuntratt kien jaf li l-lift kellu jigi certifikat. Haseb li c-certifikazzjoni kellha tohrog minghand Elmein Limited. Ma kienx jaf li kienet mehtiega certifikazzjoni minghand l-MCCAA ukoll.

Ikkonferma li l-permess ghall-bini tas-sular addizzjonali hareg wara li kien iffirmat il-kuntratt u meta kienu diga` bdew ix-xoghlijiet.

Apparti xiehda, tressqu wkoll provi teknici.

Fuq inkarigu tal-atturi, jirrizulta li **<u>Perit Anthony Gatt</u>** ghamel diversi accessi fuq il-post u hejja rapporti li jixhdu l-istat tax-xoghlijiet li l-konvenuti kienu obbligati jlestu :-

<u>7 ta` Jannar 2017</u>

Perit Gatt sab li ghalkemm kien hemm xoghlijiet li kienu tlestew, kien hemm ghadd ohrajn li baqghu mhux kompletati. Dawn huma :-

1. *Tiles in common parts are not installed at all levels.*

2. *Railings in the common stairwell are not installed save for some small sections.*

3. *Water tanks are still not relocated to their proper place at roof level.*

4. *Water and electricity meters are still not fitted with a proper cabinet.*

5. *New apartments are still not cleared from resulting unwanted construction materials.*

6. *Drains of the new apartments are still not connected.*

7. *Lighting in common parts still not fitted with proper light fittings.*

8. *Intercom still not installed.*

9. *New staircase encroaches into doorway of existing apartments.*

10. *Tresholds still not installed.*

11. *Façade aluminium apertures not installed.*

12. *External doors of the block are still not installed.*

13. *Letter boxes are still not installed.*

<u>6 ta` Frar 2017</u>

Perit Gatt hejja rapport iehor fejn indika x-xoghlijiet li kienu lahqu tlestew u ohrajn li kienu ghadhom mhux lesti.

<u>20 ta` Settembru 2017</u>

Sar rapport iehor mill-istess perit. Anke f`dan il-kaz sab li kien hemm numru ta` mankanzi.

26 ta` Marzu 2018

Perit Gatt ghamel rapport iehor fejn kienu senjalati dawn in-nuqqasijiet :-

1 *Exposed drill holes in the façade on both sides of the main door. (No progress noted. Drill holes still in place).*

2 *Lift still not connected to a telephone line and still without certification. (Lift in working condition, telephone line provided but certification still not provided).*

3 *No emergency lights have been installed in the common stairwell. (No emergency lights installed yet).*

4 *Electrical diagram still not provided. (Diagram still not provided).*

5 *Handrails in stairwell still not providing necessary protection. (No changes noted to handrails).*

6 *Means of access to roof of penthouse still not provided. (Not provided yet).*

7 *Pipeworks and electrical installation within the internal yard still not neatly installed. (No changes noted).*

8 *Intercom system still not functional at the time of inspection. (At least intercom in Flt 4 was not functional during inspection).*

L-atturi inkarikaw lil **Col. Christopher Attard**, bhala espert fil-kamp tas-sahha u sigurta`.

Jirrizulta li Col. Attard mar fuq il-post fl-**4 ta` Marzu 2017** u hejja rapport.

Sab li t-tarag ma kienx sikur ghaliex ma kienx kollu tal-istess wisgha u gholi tant illi :

"*the person walking up and down the stairs has most of the time half of his foot resting out of stairs (in the widest part of the step)*."

`Il quddiem fir-rapport jinghad illi :

"*The construction of these stairs is due to* ***poor quality of craftsmanship*** *…*"

Fir-rapport ikompli jinghad illi l-poggjaman ma jkomplix b`mod kontinwu mat-tromba tat-tarag kollu u allura johloq perikolu ghar-residenti.

Jikkonkludi hekk :

"*In view of the above the stairs (in particular the flights from level 1 to level 2 and from level 2 to level 3 are considered as* ***not safe for both tenants and construction/finishing related workers employed in the block****. This hazard is even higher at night/limited visibility. Furthermore this hazard is compounded by the fact that in case of an emergency the lift could not be used and during a fire the smoke at ankle level would not permit the persons inside the block fleeing to safety to see their step leading to falls and serious casualities.*

The risk in these common parts stairs at Anna Block, Birkirkara Street, St. Julians is considered ***high****.*"

Saret spezzjoni wkoll mill-**<u>Perit Robert Vella</u>** b`inkariku tal-atturi fl-**<u>4 ta` Marzu 2017</u>**.

Fir-rapport tieghu, Perit Vella jaghmel dawn l-osservazzjonijiet :

"… *in particular on the first and second floors, the stairs are considered dangerous as the treads are not the same width on the line of travel. The walkline across winder treads is not concentric to the curved direction of travel through the turn. … due to faulty construction the stair ration, that is the relationship between the tread (width) and the riser height, specified in the building code is no respected.*

Stairs have been adapted to fit into the building in question, with established rules overlooked in order to solve a problem. It is evident that the level of detail is poor and not according to good practice. Same apply to handrails for stairways which are not continuous for the full length of the flight. The poor quality of craftsmanship displayed is to the detriment of safety for end users and the visual appearance of the entire stairways suffers (…)."

<u>Perit Kurt Camilleri Burlo</u>` kien il-perit tal-konvenuti.

Kellu l-inkariku li japplika ghall-permessi tal-bini u jissorvelja x-xoghol.

Kien involut biss fix-xoghol ta` kostruzzjoni sal-punt li tlesta l-bini fl-istat ta` gebel u saqaf. Dan ix-xoghol tlesta f`Awwissu 2016. Fil-11 ta` Awwissu 2016 ha l-kejl tax-xoghol ta` l-bini inkluz il-*penthouse* u l-lift. Fil-kors tal-kostruzzjoni dahal fil-progett sular addizzjonali, wara li l-Awtorita` ta` l-Ippjanar akkordat il-permess ghall-bini ta` sular iehor fl-istess sit. Waqt il-process ta` kostruzzjoni ppropona li jsir lift akbar minn dak originarjament propost u li t-tarag jiccekken. Hejja zewg pjanti ghall-konsiderazzjoni tar-residenti,

wahda b`lift kbir u tarag zghir, u ohra b`lift zghir u tarag kbir. Ir-residenti approvaw il-pjanti bit-tkabbir tal-*lift*.

<u>Fil-kontroezami</u>, xehed illi l-pjanti fejn jidher it-tkabbir tal-lift ghaddihom lill-konvenuti peress illi kienu l-klijenti tieghu. Kien il-konvenut Borg li gharrfu li kienu ser jipprocedu bit-tkabbir tal-lift. Dan il-fatt ma biddel xejn mill-qisien tal-bokka ghaliex kull ma nbidel kien it-tqassim tat-tarag u l-*lift*.

Stqarr illi l-ewwel applikazzjoni ghall-izvilupp kienet prezentata fl-2014. Kienet approvata fit-22 ta` Lulju 2015. L-applikazzjoni kienet ghall-izvilupp ta` sitt appartamenti mifruxa fuq tlett sulari. Fil-21 ta` Lulju 2016 saret applikazzjoni ohra wara li fil-kors tal-kostruzzjoni lahqu nbidlu l-*policies* tal-bini fis-sens illi fiz-zona seta` jinbena sular zejjed. Bhala fatt il-konvenuti hadu sogru u bnew is-sular qabel ma hareg il-permess.

Kompla jixhed illi wara li tlesta l-bini saru xi alterazzjonijiet bhal caqlieq ta` bibien u twieqi, ftuh ta` tieqa, u kien hemm ukoll xi diskrepanzi zghar. Dawn il-*minor amendments* gew migbura flimkien u riflessi fuq pjanta wahda li giet sottomessa ghall-approvazzjoni tal-MEPA fit-22 ta` Frar 2017. Xehed illi fil-15 ta` Frar 2017, wara li tlestew ix-xoghlijiet kollha, giet sottomessa pjanta li tixhed *minor amendments*. Sa dak iz-zmien ix-xoghol ta` kostruzzjoni kien diga` tlesta. F`Gunju 2017 saret applikazzjoni ghall-*compliance* fuq numru ta` appartamenti.

Stqarr illi r-residenti lmentaw mieghu dwar it-tarag. Hu mar fuq il-post sabiex jesplora soluzzjoni sabiex it-tarag isir aktar komdu. Meta r-residenti ressqu l-ilment taghhom it-tarag kien diga` miksi bil-madum. L-ahhar li mar fuq il-post, ix-xoghol biex jitranga t-tarag kien ghadu ma sarx.

Fisser illi t-tarag sar bil-ghagla. Il-kuntrattur waqqa` t-tarag ezistenti u bena iehor gdid. Ma setax jaccedi biex jispezzjona t-tarag tant li rah meta kien diga` tlesta u nkesa bil-madum ghalkemm jista` jaghti l-kas li kien ghad hemm xi parti mit-tarag li kienet ghadha *shell*. It-tarag twaqqa`, rega` nbena, u nkesa f`temp massimu ta` gimghatejn.

IV. Dritt u gurisprudenza

a) L-appalt

Dwar il-kuntratt ta` appalt, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tal-10 ta` Novembru, 2010 fil-kawza fl-ismijiet "**Mekanika Limited vs ewrobyte Limited**" ghamlet dawn l-osservazzjonijiet -

… Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi haga u ma ttemmhiex, il-parti l-ohra (jigifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista` tinghata s-setgha li twettaqha hi bi spejjez ta` min ikun naqasha (jigifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni) [Art. 1127 tal-Kap 16].

*Kreditur ta` obligazzjoni li haddiehor ikun intrabat mieghu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, ghandu l-ghazla li jishaq mad-debitur tal- obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jaghmel [P.A. **13.12.1952** fil-kawza fl-ismijiet **Galea vs Calleja** (Kollez. Vol **XXXVI.ii.578**)] u, f`kaz li l-adempiment ma jkunx ghadu jista` jsir aktar, li jitlob il-hlas tad-danni mgarrba minhabba dak in-nuqqas [Kumm. **13.2.1952** fil-kawza fl-ismijiet **Petroni vs Petroni noe** (Kollez. Vol: **XXXVI.iii.629**)] liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun garrab u fil-qligh li jkun imtellef minhabba l-inadempiment [Art. 1135 tal-Kap 16].*

Illi d-danni mahsuba mil-ligi ghan-nuqqas ta` twettiq ta` obbligazzjoni jew ghat-twettiq tardiv taghha huma t-telf imgarrab mill-kreditur u/jew il-qligh imtellef [Art. 1135 tal-Kap 16] sakemm jintwera li tali telf jew tali qligh imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni [Art. 1137 tal-Kap 16].

Fejn in-nuqqas ta` twettiq ma jkunx gej minn ghamil doluz tad-debitur, id-danni mgarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jaghmel

tajjeb ghalihom huma dawk li basar jew wiehed sata` jobsor li jiggarrbu fiz-zmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni [Art. 1136 tal-Kap 16].

*Illi huwa stabbilit ukoll li meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta` hatra ma jkunux sostanzjali, l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa` obbligat li jaghmel tajjeb in-nuqqas jew jaccetta tnaqqis f`dak li jisthoqqlu jithallas [P.A. MCC **9.4.1968** fil-kawza fl-ismijiet **Anglu Busuttil vs Pio Fedele et** (mhix pubblikata)]*

*Izda fejn in-nuqqas ikun wiehed qawwi, ma jkun jisthoqqlu l-ebda hlas u jgib mieghu s-sanzjonijiet mahsuba mil-ligi, u l-fatt li l-appaltant ikun wettaq xi hlas jew sahansitra l-hlas kollu tal-prezz miftiehem ma jwassalx biex l-appaltatur jitqies li jkun wettaq appalt meta mic-cirkostanzi jkun jidher li dan m`huwiex il-kaz [App. Inf. **28.1.2008** fil-kawza fl-ismijiet **Selective Quality Letting Ltd vs Mall Systems Ltd]***

Illi kull meta wiehed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jaghmel dan bl-ghaqal ta` missier tajjeb tal-familja {Art. 1132(1) tal-Kap 16]. Dan ghaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b`mala fidi, 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).

Meta parti f`kuntratt tonqos li twettaq dak li ntrabtet bih, trid thallas lill-parti l-ohra d-danni. Hawhekk jidhlu fis-sehh id-dispozizzjonijiet tal-artikoli 1640(3), 1125 u 1135 tal-Kodici Civili.

*Illi jkun xieraq li wiehed izomm quddiem ghajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta` sura kuntrattwali, l-ghan taghhom irid ikun dak li jaghmlu tajjeb ghall-hsara li l-parti kontraenti mgarrba turi li batiet minhabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-ohra, u m`ghandhomx ikunu ghodda ta` kastig jew penali kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkazjoni ghall-parti māarrba li tistaghna bi hsara tal-parti inadempjenti [App. Kumm. **15.12.1952** fil-kawza fl-ismijiet **Calleja noe vs Mamo pro et noe** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.367**)]*

B`mod partikolari, min, minhabba ksur ta` rabta kuntrattwali li jkun dahal ghaliha, jsir responsabbli ghall-hlas tad-danni lill-parti l-ohra jrid jaghmel tajjeb ghal kull dannu li ragonevolment jitqies

konsegwenti direttament ghal dak in-nuqqas [P.A. PS ***23.4.2010*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Ltd.*** *(mhix appellata)] filwaqt li l-istess parti mgarrba ghandha d-dmir li tiehu l-passi mehtiega biex tnaqqas kemm jista` jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma taghmlux aghar [App. Inf.* ***3.11.1956*** *fil-kawza fl-ismijiet* ***Xuereb vs Livick*** *(Kollez. Vol:* ***XL.i.63****)].*

b) <u>Il-penali</u>

In linea generali, 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. **<u>[Art 1119(1) tal-Kap 16].</u>**

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 : **<u>Torrente</u> - <u>Manuale di Diritto Privato</u> -** par. 300 pag 490-1 **; u <u>Art 1120 tal-Kap 16</u>).**

<u>Ricci</u> fil-pag 245 tal-Vol VI tal-**<u>Corso Teorico Pratico di Diritto Civile</u>** 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 ghandhom jibdew isehhu minn dakinhar li tghaddi d-data miftehma ghat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dakinhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali taghmel biss parti minnu. (ara : is-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-16 ta` Ottubru 1998 fil-kawza "**<u>Emanuel Caruana et vs George Camenzuli et</u>**")

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

Fl-**Art 1122(1) tal-Kap 16**, il-ligi taghti setgha lill-qorti li tnaqqas jew ittaffi 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 taghha 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*) [**Art 992(1) tal-Kap 16**] u li ebda qorti m`ghandha tindahal fi ftehim bhal dan jekk ma jkunx milqut b`xi difett li ggibu ma jiswiex.

Illum il-gurnata huwa accettat li l-applikazzjoni tar-regola mahsuba fl-**Art 1122 tal-Kap 16** trid titfisser ukoll fid-dawl ta` principju iehor ewlieni tad-dritt, u cioe` illi l-kuntratti jigu esegwiti in buona fede u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, imma wkoll ghall-konsegwenzi li ggib maghhom l-obbligazzjoni, skont l-ghamla taghha, b`ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi (**Art 993 tal-Kap 16**).

Dan ifisser li bl-applikazzjoni tal-principju *in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit,* huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni 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 skont in-normi stabbiliti tal-logika guridika.

Fis-sentenza riportata fil-**Vol.XLI P.II pg.1108,** inghad :-

"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`.

Fis-sentenza riportata fil-**Vol.XLIII P.I pg.259**, inghad :

"Illi l-htija fil-kaz ta` inadempjenza ta` obbligazzjoni hija nsita fl-inadempjenza stess, ammenokke l-parti inadempjenti ma tipprovax 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"

V. Risultanzi

B`kuntratt tas-**6 ta` Jannar 2016** il-konvenuti obbligaw ruhhom illi jezegwixxu xoghlijiet fil-partijiet komuni skond kif kien specifikat fil-kuntratt sa zmien sena mid-data tal-kuntratt u cioe` sas-**6 ta` Jannar 2017**. Bl-istess kuntratt, il-konvenuti obbligaw ruhhom ukoll dwar l-istallazzjoni ta` lift fil-blokk de quo fi zmien sena u nofs mid-data tal-kuntratt u cioe` sas-**6 ta` Gunju 2017**. Fil-kuntratt kienu patwiti klawsoli penali fil-kaz ta` dewmien.

Fl-azzjoni odjerna, li kienet prezentata fid-**19 ta` Ottubru 2017**, l-atturi ppremettew li kien hemm dewmien fit-twettieq tal-obbligazzjonijiet assunti mill-konvenuti, u ghalhekk talbu l-hlas taz-**zewg penali** miftiehma fil-kuntratt. Apparti l-penali, l-atturi ma talbux hlas agguntiv ta` danni. Inoltre l-atturi ma talbux il-hlas ta` ammont *da liquidarsi* izda ammont fiss kif determinat fil-kuntratt ta` €100 ghal kull gurnata ta` dewmien fil-kaz tax-xoghlijiet, u ta` €100 ghal kull gurnata ta` dewmien fil-kaz tal-lift.

Il-konvenuti laqghu ghall-pretensjonijiet tal-atturi b`eccezzjonijiet **fil-mertu** billi sostnew li huma wettqu x-xoghlijiet kollha fit-termini patwiti u ghalhekk ebda hlas ta` penali ma kien dovut lill-attur. Imbaghad bhala eccezzjoni alternattiva, il-konvenuti sostnew illi fil-kaz li kellha ssib inadempjenza da parti taghhom, il-qorti ma kellhiex tordna l-hlas tal-ammont pretiz mill-atturi billi dan kien eccessiv.

Fil-kaz tal-lum, il-hlas ta` penali fil-kaz ta` dewmien huwa <u>espressament</u> regolat bil-kuntratt tas-6 ta` Jannar 2016. Tant il-penali kienet ta` sostanza fil-kuntratt illi kien patwit illi "<u>*shall not be subject to review or abatement by any judicial authority*</u>".

Il-kwistjonijiet ta` fatt li huma centrali fil-vertenza tal-lum huma x-xoghol tal-partijiet komuni tal-blokk kif ukoll il-*lift.*

1) <u>Ix-xoghol tal-partijiet komuni tal-blokk</u>

L-atturi nkarikaw teknici sabiex jirrelataw dwar mankanzi fl-ezekuzzjoni tax-xoghol li kellu jsir mill-konvenuti. Kienu prezentati rapporti redatti mill-Perit Robert Vella u minn Col. Christopher Attard. Ir-rapporti ta` dawn it-teknici huma koncentrati fuq it-tarag tal-blokk li sar gdid flok li kien hemm biex kiber il-*lift*. Ir-rapporti tat-teknici nkarikat mill-atturi huma *self-explanatory.* Il-Qorti marret fuq il-post u rat kif inbena dan it-tarag. Il-perit tal-konvenuti, Perit Kurt Camilleri Burlo` xehed dwar il-lift kif kien propost li jkun (u cioe` jesa` zewg persuni) vis-à-vis it-tarag, u kif fil-fatt saru kemm il-lift (u cioe` li gie jesa` erba` persuni) u t-tarag. Qal li z-zewg proposti ghaddiehom lill-konvenuti billi kienu l-klijenti tieghu, u kienu dawn li avzawh li l-ghazla kienet li l-lift jikber u t-tarag jickien. Il-perit xehed ukoll li waqt li kienu ghaddejjin ix-xoghlijiet ta` kostruzzjoni, ma kienx hemm access ghat-tarag, u allura ma setax jara kif gej ix-xoghol. Ikkonferma li l-atturi kienu lmentaw mieghu dwar it-tarag. Dan kien meta kien hemm almenu parti mit-tarag diga` miksija bil-madum.

Rilevanti ghall-accertamenti tal-fatti hija l-istqarrija tal-perit tal-konvenuti li x-xoghol tat-tarag sar bl-ghagla tant li biex ihatt dak li kien, sari l-gdid u nkesa bil-madum il-kuntratt ha massimu ta` hmistax-il gurnata. Jirrizulta wkoll illi l-Perit Camilleri Burlo` ghamel il-proposti tieghu dwar kif setghet tinstab soluzzjoni ghall-problema kostitwita mit-tarag kif inhu llum, madanakollu x-xoghlijiet baqghu ma sarux.

Fir-rapporti taghhom, Perit Robert Vella u Col. Christopher Attard jikkonkludu illi t-tarag mhuwiex uniformi ghaliex la huwa ta` l-istess wisa` u lanqas ta` l-istess gholi tant li addirittura l-Col. Attard jirrimarka illi waqt li tkun tiela` u niezla t-tarag il-persuna dejjem se jkollha nofs il-pala ta` sieqha `l barra mit-targa. Dawn it-teknici osservaw li lanqas il-poggaman tat-tarag ma huwa sigur ghaliex ma kienx poggaman unit u kontinwu li jdur mat-tarag kollu izda mahdum u mqieghed b`bicciet. Barra minn hekk, fil-liwjiet tat-tarag il-poggaman huwa baxx hafna.

Il-konkluzjoni tat-teknici tal-atturi kienet illi t-tarag ma kienx mibni kif titlob l-arti u s-sengha u lanqas kien sigur. Il-Qorti tirrileva li *ictu oculi* kkostatat il-fondatezza ta` dak kollu li kien osservat mit-teknici tal-atturi. Tajjeb jinghad li l-accertamenti ta` dawn it-teknici ma kinux kontestati mill-konvenuti.

Premessi dawn l-osservazzjonijiet fuq bazi ta` fatt, il-Qorti hija tal-fehma illi mill-punto di vista ta` dritt il-kondizzjoni tat-tarag m`ghandhiex rilevanza ghall-iskop tal-azzjoni kif saret mill-atturi. Tghid dan ghaliex l-azzjoni attrici hija biss ghall-kaz ta` penali minhabba dewmien. Jekk l-atturi jridu rimedju dwar il-mod kif inbena t-tarag, dan ir-rimedju ma jistax jigi ricerkat fl-azzjoni odjerna minhabba l-parametri li kienu delineati mill-atturi stess izda b`azzjoni distinta minn din.

Dwar ix-xoghlijiet li baqghu ma sarux, <u>u li huma rilevanti ghall-azzjoni kif dedotta</u>, hemm il-kostatazzjonijiet tal-<u>Perit Anthony Gatt</u> kif jirrizultaw mill-erba` (4) rapporti tieghu.

L-ewwel rapport huwa datat **<u>7 ta` Jannar 2017.</u>** Sa dik id-data skont il-kuntratt kellhom jitlestew ix-xoghlijiet. Fir-rapport il-perit indika x-xoghlijiet illi kienu ghadhom ma sarux.

Wara kien hemm zewg rapporti ohra datati rispettivament **6 ta` Frar 2017** u **20 ta` Frar 2017**.

F`dawn it-tnejn, il-perit indika liema xoghlijiet kienu tlestew u liema kienu ghadhom ma tlestewx.

L-ahhar mir-rapporti tal-Perit Gatt kien dak tas-**26 ta` Marzu 2018** fejn indika lista ta` xoghlijiet li sad-data tar-rapport kienu ghadhom ma tlestewx.

Il-konvenut Daryl Borg ikkonferma fix-xiehda tieghu illi kien jaf bil-kontenut tar-rapporti li hejja Perit Gatt. Fil-fatt jghid li wera r-rapporti lill-perit tieghu, presumibbilment lill-Perit Camilleri Burlo`. Fl-istess waqt jaccetta li ma kienx irribatta ghall-accertamenti tal-Perit Gatt b`rapport tal-perit tieghu, anke jekk baqa` jinsisti li x-xoghlijiet kollha tlestew fil-hin stipulat.

Il-Qorti tosserva li l-accertamenti tal-Perit Gatt kif dedotti fir-rapporti tieghu la gew kontradetti u lanqas kienu kontestati b`kostatazzjonijiet oggettivi mill-konvenuti.

Bhala prova, l-atturi pprezentaw ukoll ghadd ta` ittri legali li baghtu lill-konvenuti sabiex dawn jottemperaw ruhhom mal-obbligi kontrattwali taghhom. Ghalkemm Daryl Borg xehed li dejjem wiegeb ghal dawn l-ittri anke bil-miktub, ebda prova ta` dan ma saret mill-konvenuti.

Jirrizulta li l-binja tlestiet sal-**11 ta` Awwissu 2016**. Fil-fatt Perit Camilleri Burlo` xehed illi dakinhar ha l-kejl tal-appartamenti li kienu tlestew fi stat ta` gebel u saqaf presumibbilment sabiex ikunu jista` johrog il-kont tal-hlas dovut lill-kuntrattur.

Mhux kontestat li l-konvenuti kellhom jibnu erba` appartamenti u zewg *penthouses.* L-appartamenti kellhom jibqghu proprjeta` tar-rikorrenti, waqt li l-proprjeta`tal-*penthouses* u l-arja ta` fuqhom kellha tkun tal-konvenuti. Il-konvenut Borg applika ghall-permessi tal-izvilupp, u meta l-applikazzjoni kienet approvata, sar il-kuntratt. Ix-xoghol beda fil-pront. Waqt li kien ghaddej ix-xoghol ta` kostruzzjoni, kien hemm bdil fil-*policies* tal-Awtorita` tal-Ippjanar fis-sens li fiz-zona fejn kien jinsab il-blokk kien sar permess l-izvilupp ta` sular iehor. Il-konvenuti pprezentaw applikazzjoni f`dan is-sens izda qabel ma hareg il-permess tal-izvilupp ghal sular addizzjonali, il-konvenuti hadu sogru u bnew jibnu s-sular iz-zejjed. Hekk kien mistqarr mill-Perit Camilleri Burlo`. Skont il-konvenut Borg, ghalkemm dan il-pass kien jinvolvi aktar xoghol, xorta kollox tlesta fil-hin.

Il-Qorti mhijiex lesta taghti affidament ghal din l-istqarrija tal-konvenut Borg. Mhuwiex verosimili li x-xoghol addizzjonali, li certament kien importanti fin-natura tieghu mhux semplicement xoghol kosmetiku jew superficjali, ma kellux impatt fuq id-dewmien fit-tlestija tax-xoghlijiet li l-konvenuti obbligaw ruhhom dwarhom mal-atturi, meta tinsab rinfaccjata bi provi konklussivi li gabu l-atturi, inkluz provi teknici, li fuq bazi ta` probabilita` ixejnu dak pretiz mill-konvenuti.

Ma jirrizultax x`kienet il-kawza tad-dewmien. Min-naha tal-konvenuti nghad illi d-dewmien kien imputabbli lill-atturi ghaliex baqghu ibiddlu sa l-ahhar minuta. Il-Qorti tinnota li fuq naha wahda il-konvenut Borg sahaq li kollox tlesta fil-hin u allura ma kienx hemm dewmien, min-naha l-ohra stqarr li kien fadal jitlestew biss xi nqaqar. Kien jinkombi fuq il-konvenuti li jaghmlu l-prova li x-xoghol tlesta fil-hin. Il-Qorti ma ssibx li l-konvenuti ghamlu din il-prova sal-grad tal-probabbli. Tosserva wkoll illi ghalkemm kien pattwit li tinghata certifikazzjoni peritali li tikkonferma li x-xoghlijiet saru skont kif pattwit, ma rrizultax ippruvat li din ic-certifikazzjoni qatt saret.

Il-Qorti ghalhekk tqis li x-xoghol tal-partijiet komuni skont kif kien miftiehem bejn il-partijiet ma kienx kollu mwettaq mill-konvenuti sas-6 ta` Jannar 2017 u ghalhekk minn dakinhar skattat il-penali ta` €100 kuljum ghad-dewmien.

2) <u>Il-*Lift*</u>

Ix-xoghol kollu relatat ma` l-**<u>istallazzjoni u uzu</u>** tal-lift fil-blokk ta` appartamenti de quo kellu jitlesta sas-**<u>6 ta` Gunju 2017</u>**.

Bhala fatt irrizulta li l-lift kien istallat fil-post mill-kumpannija Elmein Limited b`inkariku tal-konvenuti bejn l-**<u>4 u s-26 ta` Jannar 2017</u>**.

Ing. Raymond Spiteri u Edward Xuereb xehdu illi lift m`ghandux jintuza qabel ma jigi certifikat li huwa tajjeb ghall-uzu.

Fil-kaz in ezami, Ing. Spiteri xehed illi *accredited conformity assessment body* ghamlet *final inspection* tal-lift fis-**<u>26 ta` Ottubru 2017</u>** u ssenjalat numru ta` *faults* lil Elmein Limited. Fit-**<u>23 ta` Frar 2018</u>** Elmein Limited iddikjarat illi x-xoghlijiet kienu tlestew kif mitlub. Saret spezzjoni ohra mill-*accredited conformity assessment body* li fis-**<u>7 ta`</u> <u>Marzu 2018</u>** iccertifika li l-lift seta` jinxtghel. Huwa biss wara li l-*accredited conformity assessment body* johrog certifikazzjoni ta` sigurta` illi l-istallur ikun jista` jipprocedi biex johrog *certificate of conformity* qabel jghaddi biex jirregistra l-lift mal-MCCAA. Terminu sabiex isir dan ma hemmx.

Fil-kaz ta` llum Joseph Muscat xehed illi Elmein Limited harget *certificate of conformity* fl-**<u>24 ta` Mejju 2017</u>**. Din ix-xiehda mhijiex kontradetta, lanqas bid-deposizzjoni tal-Ing. Spiteri. Jekk ic-certifikazzjoni ta` sigurta` inghatat fit-**<u>23 ta` Frar 2018</u>** ma setghetx allura Elmein Limited tohrog *certificate of conformity* qabel din id-data.

Inoltre Ing. Spiteri xehed illi mhux permess li istallatur jghaddi *minn accredited conformity assessment body* ghal iehor.

Il-Qorti tqis illi x-xiehda tal-Ing. Spiteri hija aktar affidabbli ghaliex tirrifletti ahjar il-kronologija ta` l-fatti.

Sa dakinhar illi xehed Edward Xuereb fl-udjenza tal-**<u>15 ta` Ottubru 2018</u>**, il-lift ma kienx ghadu registrat. Dan jikkostitwixxi ksur tal-legislazzjoni vigenti aktar u aktar meta kien jsir uzu tal-lift. Huwa biss meta ssir ir-registrazzjoni li l-MCCAA tkun tista` taghmel *random checks* sabiex tassikura mhux biss li l-lift ikun sikur izda li tkun qeghda ssir il-manutensjoni dovuta.

Il-Qorti ghalhekk tqis li sas-<u>6 ta` Gunju 2017</u> il-konvenuti kienu inadempjenti mal-obbligi taghhom safejn jirrigwarda l-lift u ghalhekk ghandha tiskatta l-penali ta` €100 kuljum ghal dewmien.

3) <u>Il-quantum tal-penali</u>

Fl-ewwel domanda, l-atturi qeghdin jitolbu mill-Qorti dikjarazzjoni u decizjoni li huma kredituri tal-konvenuti solidament u ndivizibbilment bejniethom fl-ammont ta` **<u>€41,900</u>**. Imbaghad fit-tieni domanda qeghdin jitolbu l-kundanna tal-konvenuti ghall-hlas ta` dan l-ammont.

Is-somma ta` **<u>€41,900</u>** tinqasam hekk :-

<u>€28,500</u> :

penali ta` €100 kuljum ghal dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ghaz-zmien ta` bejn is-6 ta` Jannar 2017 u t-18 ta` Ottubru 2017.

€13,400 :

penali ta` €100 kuljum ghal dewmien fic-certifikazzjoni tal-lift ghaz-zmien ta` bejn is-6 ta` Gunju 2017 u t-18 ta` Ottubru 2017.

Il-Qorti tirrimarka li f`dik il-parti tal-ewwel talba li tirrigwarda x-xoghlijiet hemm zball evidenti fid-data fis-sens illi ghalkemm kienet indikata d-data tas-17 ta` Awwissu 2017 fil-fatt id-data t-tajba kienet it-18 ta` Ottubru 2017. Tant din kienet id-data t-tajba u ntiza mill-atturi li ezatt wara d-data tas-17 ta` Awwissu 2017 saret referenza ghad-data tat-18 ta` Ottubru 2017. Dan huwa konfermat mill-figura ta` €28,500 li tikkorrispondi mal-ghadd ta` granet bejn is-6 ta` Jannar 2017 u t-18 ta` Ottubru 2017.

Ghar-rigward tal-quantum taz-zewg penali, il-Qorti tosserva li l-ammont pretiz jirrifletti dak li rrizulta mill-provi b`mod konklussiv fiz-zewg kazi ta` dewmien. Mhuwiex eccessiv ghaliex huwa konsegwenza tal-pattijiet kontrattati bejn il-partijiet. Ghalhekk ma hemmx lok ghal temperament tal-quantum.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :

Tichad l-eccezzjonijiet kollha.

Tipprovdi dwar l-ewwel talba billi tiddikjara u tiddeciedi li l-atturi huma kredituri tal-konvenuti solidalment u indivizibilment bejniethom fis-somma ta` wiehed u erbghin elf u disa` mitt ewro (€41,900) in kwantu ghal tmienja u ghoxrin elf u hames mitt ewro (€28,500) bhala penali ghal dewmien fit-tlestija tax-xoghol fil-partijiet komuni tal-blokk ta` appartamenti bl-isem "Anna Flats", Birkirkara Road, San Giljan, ghaz-zmien ta` bejn is-6 ta` Jannar 2017 u 18 ta` Ottubru

2017, u in kwantu ghal tlettax-il elf u erba` mitt ewro (€13,400) bhala penali ghal dewmien fic-certifikazzjoni tal-lift tal-istess blokk ghaz-zmien ta` bejn is-6 ta` Gunju 2017 u t-18 ta` Ottubru 2017.

Tipprovdi dwar it-tieni talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment u indivizibilment bejniethom ihallsu lill-atturi s-somma dikjarata bhala dovuta minnhom skont l-ewwel talba fl-ammont ta` wiehed u erbghin elf u disa` mitt ewro (€41,900) bl-imghax legali b`effett mid-19 ta` Ottubru 2017 sad-data tal-effettiv pagament.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex solidalment u indivizibilment bejniethom ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-mandat ta` sekwestru li kien prezentat kontestwalment mar-rikors guramentat.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur