PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-30 TA' ĠUNJU, 2022

Kawża Numru: 2

Rik. Ġur. 299/2016 RGM

Mary Grace Fenech (K.I. 414959M)

vs.

Speaking Roses Malta Limited
(C 48223)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Mary Grace Fenech** ippreżentat fit-12 t'April, 2016 li permezz tiegħu ppremettiet:

"Dikjarazzjoni dwar l-Oġġett tal-Kawża u l-Fatti

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja ta' maisonette, bla numru u bla isem, fi groundfloor level, sovrastanti għal basement garages u sottostanti żewġ flats u penthouse, bla numru u bla isem, sitwat fi Triq Giuseppe Agius Muscat, ġewwa Żabbar, liema maisonette inbena fuq sit li qabel fuq dan is-sit kien hemm d-dar

uffiċjalment immarkata bin-numru sittax (16) ġja bin-numru wieħed u għoxrin (21) bl-isem "Lorgrace", fi Triq Ġiuseppe Agius Muscat, ġewwa Żabbar u l-garage uffiċjalment immarkat bin-numru erbatax (14) kontigwu ma l-istess dar;

2. Illi r-rikorrenti akkwistat din il-proprjetà in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef nhar is-seba' (7) ta' April tas-sena elfejn u tnax (2012), wara li hija xtrat il-prozjon diviza ta' arja tal-kejl ta' circa mija u tleita u tmenin metri (183mk) mil-livell ta' nofs is-saqaf tal-garages basement level, cioe mill-livell ta' erbgha filati (4) mill-livel ta' triq sal livel ta' nofs il-hxuna tas-saqaf sal-gholi ta' sbatax-il filata (17) mill-livel tat-triq. (Kuntratt anness u mmarkat bħala Dokument A);

3. Illi permezz ta' l-istess kuntratt s-soċjetà intimata Speaking Roses Malta Limited inter alia obbligat ruħha versu r-rikorrenti li tibni l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri fi stat ta' gebel u saqaf, b'materjal tajbin u skond is-sena u l-arti u dan fi żmien sentejn mid-data tal-ħruġ tal-permess tal-MEPA bin-numru disa mija erbgħa u sebgħin sbarra ħdax (974/11);

4. Illi f'istess kuntratt s-soċjetà intimata Speaking Roses Malta Limited obbligat ruħha li jekk l-imsemmija binja u xogħolijiet ma jitlestux fiż-żmien hawn fuq stipulat hija thallas penali ta' erbgħa mitt Ewro (€400) għal kull appartament fix-xahar;

5. Illi sabiex tiggarantixxi dan is-soċjetà intimata Speaking Roses Malta Limited ikkostitwiet favur ir-rikorrenti ipoteka ġenerali fuq il-beni kollha tagħha presenti u futuri għas-somma ta' tlieta u disgħin elf mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€93,175);

6. Illi sabiex jigi garantit ahjar dan l-obbligu, Antoine Camilleri u Nazzareno u Miriam konjuġi Attard ikkostitwixxew ruħhom garanti, in solidum bejniethom u mal-imsemmija kumpanija, għas-somma ta' tlieta u disgħin elf mija u ħamsa u

sebgħin Ewro (€93,175) favur ir-rikorrenti. Ghal dan il-ghan giet institwita ipoteka ġenerali fuq il-beni tagħhom kollha prezenti u futuri u ipoteka speċjali fuq il-proprjetà li ġiet trasferita lilhom permezz ta' l-istess att;

7. Illi s-socjeta intimata naqset milli tibni il-binja skond is-sengħa u l-arti u permezz ta' l-użu ta' materjal tajjeb fiz-zmien stipulat u dan skond il-rapporti tal-perit Johann Farrugia; (Rapporti annessi u immarkati Dok B u C);

8. Illi minħabba l-inadempjenza tas-soċjetà intimata biex tonora l-obbligi kuntrattwali tagħha, r-rikorrenti kellha taghmel xoghol rimedjali a spejjes taghha u qabel sar dan ix-xoghol hija ma setghetx tidhol fil-proprjeta;

9. Illi r-rikorrenti tiddikjara li hija taf b'dawn il-fatti personalment;

Raġuni għat-Talbiet f'dawn il-Proċeduri

10. Illi għalkemm ir-rikorrenti debitament interpellat l-isocjeta intimata sabiex tonora l-obbligi tagħha u tlesti x-xogħolijiet skond is-sengħa u l-arti, kemm verbalment u anki permezz ta' ittra uffiċjali ta' nhar 27 ta' Ottubru 2015 bin-numru 3585/15, l-intimata socjeta baqgħet inadempjenti (Dokument anness u mmarkat bħala Dokument D);

11. Illi s-soċjetà intimata Speaking Roses Malta Limited kellha tibni il-proprjeta mertu ta' dawn il-proċeduri fi stat ta' gebel u saqaf, b'materjal tajbin u skond is-sena u l-arti u fi żmien sentejn mid-data tal-ħruġ tal-permess tal-MEPA bin-numru disa mija erbgħa u sebgħin sbarra ħdax (974/11);

12. Illi l-istess socjeta dan ma ghamiltux u ghalhekk l-istess socjeta hija obbligata li thallas penali ta' erbgħa mitt Ewro (€400) lir-rikorrenti kull xahar li ghadha wara s-sentejn mill-hrug tal-permess tal-MEPA bin-numru disa mija erbgħa u sebgħin sbarra ħdax (974/11);

13. Illi minħabba n-nuqqas tas-socjeta intimata, r-rikorrenti kellha taghmel xoghol rimedjali a spejjes taghha u dan sabiex tkun tista' finalment tidhol fil-post;"

Għalhekk talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat naqqset mill-obbligi kuntrattwali minnha assunti verso r-rikorrenti permezz tal-kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef nhar is-7 ta' April, 2012 u dan billi naqset li tibni il-binja fiż-żmien stipulat, b'materjal tajjeb u skond is-sengħa u l-arti;

2. Tiddikjara li r-rikorrenti sofriet danni b'rizultat tax-xoghlijiet li saru fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri liema danni ġew kkawżati minħabba li l-binja ma inbdietx skond is-sengħa u l-arti u b'materjal tajjeb;

3. Tillikwida l-istess danni sofferti mir-rikorrenti, kwantu għal spejjeż ta' xogħolijiet rimedjali, nuqqas ta' uzu tal-proprjeta u danni oħra okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi maħtura għal dan il-għan;

4. Tikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti in linea ta' danni dik is-somma li tiġi llikwidata kif fuq indikat;

5. Tiddikjara u tiddeciedi illi stante dan in-nuqqas tas-socjeta intimata hija dovuta mill-intimata l-penali ta' erba mitt Ewro (€400) kull xagħar u dan minn sentejn wara li hareg il-permess bin-numru 974/11 skond il-kuntrat fl-atti tan-nutar Dr Bartolomeo Micallef datat 7 ta' April 2012;

6. Tillikwida dik il-penali dovuta mis-socjeta intimata;

7. Tikkundanna lill-intimata tħallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata ai termini tat-talba preċedenti;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali bin-numru 3585/15 datata 27 ta' Ottubru 2015 u bl-imgħaxxijiet legali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimati jew min minnhom, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Speaking Roses Malta Limited** ippreżentata fis-16 ta' Mejju, 2016 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghna, stante illi li l-binja ilha li tlestiet sal-istadju ta' gebel u saqaf, kif miftiehem skond il-kuntratt tas-7 ta' April 2012, filwaqt illi l-finishing tal-komun u l-lift jinsabu lesti wkoll hlief illi jonqos li titwahhal il-gate tal-garages tal-elettriku ghal-livell tal-garaxxijiet. Is-socjeta` intimata tghid ukoll li x-xogholijiet saru b'materjal tajjeb u skont is-sengha u l-arti u b'materjal tajjeb;

2. Illi a rigward dak li qed jintqal fil-klawsola numru tnejn (2) tar-rikors guramentat; li l-binja mertu ta' din il-kawza, ma kinitx mibnija skond is-sengha u l-arti u b'materjal tajjeb, dan mhuwiex minnu kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza. Fil-fatt, ir-rikorrenti qatt ma tkellmet fuq dan mas-socjeta` intimata. Oltre dan, anke x-xogholijiet fil-komun saru skond is-sengha u l-arti u b'materjal tajjeb;

3. Illi inkwantu jirrigwarda t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet, dawn huma infondati u insostenibbli peress illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti jirrigwardaw finishing fil-fond proprjeta` tar-rikorrenti, mentri l-esponenti kellu l-obbligu illi jlestih sal-istadju ta' gebel u saqaf, kif fil-fatt ghamel, u kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, iz-zewg talbiet ta' kundanna u hlas ta' danni kif ukoll ta' kundanna u hlas ta' danni pre-likwidati mhuwiex sostenibbli flimkien;

5. Illi inkwantu jirrigwarda r-raba', l-hames u s-sitt talbiet, dawn ukoll huma infondati peress illi l-binja tlestiet entro t-terminu miftiehem, kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, f'kaz illi jigi deciz illi l-binja mhijiex lesta, haga li mhijiex ammessa, hemm il-bazi sabiex dina l-Onorabbli Qorti ttaffi l-penali pretiza abbazi ta' dak dispost fl-artikolu 1122(1)(a) u 1122(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kollha u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lill-esponenti.

Rat il-provi kollha li tressqu mill-partijiet;

Rat illi fis-17 t'Ottubru 2018 il-Qorti nominat lil **Perit Godwin Abela** sabiex jirrelata dwar it-talbiet attriċi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet imressqa mis-soċjeta konvenuta;

Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku ippreżentat fl-24 ta' Frar 2020 u maħluf fil-11 ta' Marzu 2020;**[1]

[1] Paġna 178 et seq tal-proċess.

Rat il-mistoqsijiet in eskusjoni tas-soċjeta konvenuta ppreżentati fit-12 ta' Ġunju 2020[2] kif ukoll tal-attriċi ippreżentati wkoll fit-12 ta' Ġunju 2020;[3] u r-risposti tal-Perit Tekniku.[4]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżentata fid-9 ta' Diċembru 2021[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta konvenuta ppreżentata fit-8 ta' Frar 2022[6];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attriċi.s

B'kuntratt tas-7 t'April 2012 fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, l-attriċi akkwistat mingħand ċertu Mary Rose Tabone u Carmen Persiano, l-arja tal-kejl ċirka 183mk mil-livell ta' nofs is-saqaf tal-garaxxijiet sal-livell ta' nofs il-ħxuna tas-saqaf sal-għoli ta' sbatax-il filata mil-livell tat-triq fi Triq Giuseppe Agius Muscat, Ħaż Żabbar ta' fond li sa dakinhar kien għadu dar bl-indirizz 16, Triq Giuseppe Agius Muscat, Żabbar. Il-pjan kien li titwaqqa l-binja u minflokha is-soċjeta' konvenuta tibni blokka ta' appartamenti u garaxxijiet, b'appartament minnhom ossia maisonette li kellu jiġi kostruwit fil-livell fuq imsemmija jkun jappartjeni lill-attriċi.

Ix-xogħol tal-bini fi stat ġebel u saqaf kien inkarigat minnu s-soċjeta konvenuta u dan bis-saħħa tal-istess kuntratt tas-7 t'April 2012. Il-bini kellu jsir b'materjal

[2] Paġna 202 tal-proċess.
[3] Paġna 203 et seq tal-proċess.
[4] Paġni 225 sa 229 tal-proċess.
[5] Paġna 255 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 264 et seq tal-proċess.

tajjeb, skont is-sengħa u l-arti u fi żmien sentejn mid-data tal-ħruġ tal-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar (ġia MEPA) bin-numru PA 974/11:

> ***"Ghal kull bon fini qed jigi dikjarat illi c-cessjonarja 2 (is-soċjeta' konvenuta) sejra tibni l-imsemmi blokk fi stat ta' gebel u saqaf skond il-permessi kollha rikjesti mil-ligi u li jinsabu mhallsa kif ukoll jinsabu mhallsa l-kontribuzzjonijiet tat-toroq, asfaltar tat-triq u dranagg. Ic-Cessjonarja 2 tintrabat illi ghas-spejjes taghha tkompli fi stat komplut l-partijiet komuni inkluz l-lift mhux aktar tard minn sentejn mid-data tal-hrug tal-premess tal-MEPA bin-numru 974/11 [...];***
>
> ***Ix-xoghlijiet li ghandhom jigu mwetttqa mic-cessjonarja 2 ghandhom isiru skont is-sengha u l-arti, b'materjali tajbin u ghandhom jinkludu dawk ix-xoghlijiet [...] tkompli fi stat komplut l-partijiet komuni, cioe kisi bil-gypsum, tibjied ta' gewwa tal-komun, tarag granite jew irham, poggamann tal-aluminium, dwal fil-komun bil-meter three phase, l-lift installat u jahdem, bieb ta barra tal-block injam/aluminium, kisi tal-faccata graffiato, appoggi miksija u mbajda, bejt bil-kontrabejt, drannagg mqabbad mal-Gvern tarag tal-block granite jew irham ta' barra, xaft u bitha nterna miskija u mbajda, rampa tal-garage konkos, gate tal-garages tal-elettriku, kisi tal-bir, membrane mal-appogg tal-garage fejn hemm l-blatt mikxuf jew skond kif indikat mill-perit.***
>
> ***[...]***
>
> ***Jekk l-imsemmija binja ma titlestiex fiz-zmien stipulat ic-cessjonarja 2 jehel multa ta' erbgha mitt Ewro (€400) ghal kull apartament fix-xahar."***[7]

L-attriċi tallega li s-soċjeta konvenuta m'għamlitx xogħol skont is-sengħa u l-arti u ma użatx materjal tajjeb fiż-żmien stipulat. Minħabba dawn in-nuqqasijiet, l-

[7] Paġni 21 – 22 tal-proċess.

attriċi tippremetti li hija kellha tagħmel xogħol rimedjali a spejjeż tagħha. Huwa għalhekk li qiegħda titlob lill-Qorti sabiex fost oħrajn tiddikjara li s-soċjeta attriċi naqset mill-obbligi kuntrattwali u tillikwida d-danni u l-penali.

Is-soċjeta konvenuta tinnega l-allegazzjonijiet tal-attriċi u tinsisti li x-xogħlijiet saru b'materjal tajjeb u skont is-sengħa u l-arti. Tinsisti wkoll li x-xogħlijiet sal-istadju ta' ġebel u saqaf kienu tlestew skont il-ftehim, kif ukoll ix-xogħol tal-komun għajr li fadal titwaħħal ix-xatba tal-elettriku (gate) tal-garaxxijiet.

Ikkunsidrat;

Provi

Xehdet permezz t'affidavit l-**attriċi** fejn spjegat li wara li sar it-tħammil, u ġew kostruwiti d-drive-in u l-garaxxijiet, ix-xogħol waqaf u kien dam wieqaf għal xhur. Spjegat li meta inbeda x-xogħol kienet għal diversi drabi titlob lil Nicholas Calleja, rappreżentant tas-soċjeta konvenuta, sabiex issir emenda fil-pjanta sabiex ikollha taraġ għaliha u li jinfetaħ bieb fl-istess taraġ għad-drive-in. Tgħid li kienet hi li ħallset l-ispejjeż tagħha. Tgħid li tiftakar li qabel talbet l-emenda kienet assigurat ruħha li ma kinitx ser itellef lil Calleja mill-bini u l-Perit Joe Saliba, il-perit tas-soċjeta konvenuta kien assigurahom li x-xogħol tal-bini kien ser jitkompla sakemm l-emenda tiġi approvata. Tgħid li waqt li kien qiegħed isir il-bini hija kienet tmur tara x-xogħol u kienet innotat li

a. l-bieb li kellu jagħti għad-drive-in ma kienx ġie mibni;
b. il-kwalita tal-ġebla kienet inferjuri peress li kellha d-daqqiet fil-kantunieri;
c. il-fili ma kienux tal-istess wiesgħa u kien hemm numru ta' fili li ma kinux imkaħħla;
d. il-ħitan li jmissu ma' barra (bitħa interna, xaft, bitħa ta' wara u l-ħajt tal-faċċata) ma sarux bil-briks imma saru bil-ġebla tal-franka ta' kwalita inferjuri;
e. il-ħitan kienu bil-ġebel imqabbes.

Tgħid li hija avviċinat lill-bennej u kien spjegalha li l-bieb seta' jinfetaħ biċ-*chaser* l-aqwa li hemm il-blata u tikkonferma li l-blata tqegħdet. Dwar il-ġebel u l-materjal użat fuq barra, il-bennej qalilha li huwa jaħdem bil-materjal li jġiblu Calleja. Meta kkonfrontat lil Calleja dak irrispondiha li xorta ġebel kien. Tgħid li hija **inkarigat lill-Perit Johann Farrugia** li kien ħejja rapport datat **20 ta' Diċembru 2013** bin-nuqqasijiet li kien sab fil-binja tagħha.

Tgħid li l-Perit Farrugia kien ċemplilha sabiex jinformaha li Calleja kien lest li jiksi u jiżboħ il-ħitan u jagħmel it-tiswijiet meħtieġa għas-spejjeż tiegħu. Tgħid li l-Perit tagħha ħejja rapport ieħor datat **28 ta' Marzu 2014** bis-struzzjonijiet lil Calleja. Tgħid li beda jġibilha ħafna skużi bħal per eżempju li l-bajjad kellha tħallsu hi u dan kien f'Ġunju 2015. Tgħid li s-sentejn kienu għaddew. Tgħid ukoll li Calleja beda jgħidilha li hu kien lest li jkompli jaħdem jekk hija ċ-ċedi l-klawsola tal-multa. Tgħid li kien qalilha li lanqas l-irħam tat-taraġ ma kien ser jagħmilha għaliex ma baqax aktar komuni.

Xhedet illi peress li kkonsidrat li Calleja ma kkoperax hija qabdet lil ċertu Ahmed sabiex jagħmlilha x-xogħlijiet meħtieġa u żammilha €4,600. Ix-xogħol ta' tibjid għamilulha hu wkoll u żammilha €1,000.

Meta ġiet mistoqsija in kontro-eżami dwar x'kienet ir-raġuni li kien hemm dewmien ta' kważi tlett xhur minn meta nħareġ il-permess sal-iffirmar tal-kuntratt, hija tgħid li ma tidħolx fiha u dan għaliex kollox ir-raġel tagħha kien jagħmel u hija kienet biss tiffirma.

Hija tgħid li qatt ma qalet lill-kuntrattur li riedet li jinbena bil-briks imma tinsisti li lanqas hu ma kien saqsiha.

Tgħid li oriġinarjament kienu qablu fuq taraġ komuni għal kulħadd u hija kienet ħalset €3,000 spejjeż għall-komun li ħalsithom mal-kuntratt. L-attriċi tgħid li qatt

ma kien hemm ftehim li hi twaqqa' l-penali jekk is-soċjeta' konvenuta tagħmel ix-xogħol tal-kisi u żebgħa interni tal-maisonette.

Tgħid li hija ppretendiet li s-soċjeta' konvenuta tagħmel ix-xogħol ta' kisi tal-maisonette tagħha għalkemm mhux parti mill-kuntratt peress li kien hemm xogħol ħażin u mhux biex iċċedi l-pretensjoni tagħha għall-penali.

Xehed **Sowlih Ahmad**, prodott mill-attriċi, spjega li huwa kaħħal u bajjad. Xhed illi kien ġie inkarigat mill-attriċi sabiex jagħmel xogħol ta' kisi tal-maisonette tal-attriċi tal-post kollu inkluż tal-btieħi. Jgħid li jiftakar li waħda mill-btieħi kienet diġa miksija imma peress li l-kisi ma kienx inqabad sew u t-twieqi kienu bla vireg huwa qalgħa l-kisi li kien hemm u kesa mill-ġdid. Għax-xogħol tal-kisi tħallas €4,600. Wara li kesa l-post, jgħid li Mary Grace inkarigatu sabiex ibajjad l-istess post u kien tħallas mill-attriċi s-somma ta' €1,000 għat-tibjid.

Xehed il-**Perit Johann Farrugia** fejn ikkonferma r-rapporti annessi mar-rikors promotur. Jgħid li l-inkarigu kien ingħata lilu mill-attriċi sabiex jara l-istat tal-fond li kien u jagħmel rapport dwar id-difetti li kien hemm fil-kostruzzjoni u l-materjal użat.

Xehed **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorita tal-Ippjanar fejn ikkonferma li l-applikazzjoni bin-numru 974/11 daħlet l-awtorita fit-28 ta' Marzu 2011 sabiex isir xogħol ta' twaqqiegħ u bini ta' garaxxijiet, maisonette, żewġ flettijiet u penthouse fi Triq Agius Muscat, Ħaż Żabbar. L-applikazzjoni ġiet approvata u nħareġ permess fis-6 ta' Jannar 2012. Sussegwentament saru żewġ emendi fuq il-pjanti, waħda fis-17 ta' Mejju 2013 u l-oħra fil-15 ta' Settembru 2015.

L-ewwel xhud tas-soċjeta konvenuta kien il-**Perit Joseph Saliba**, il-Perit inkarigat mill-imsemmija soċjeta. Jikkonferma li huwa jaf li fil-fond tal-attriċi kien hemm xi ġebel imqabbeż 'il barra. Jgħid li kienet kelmitu Mary Grace fuqhom u ltaqgħu fuq il-post flimkien ma' Nicholas Calleja, il-klijent tiegħu.

Kompla jgħid li "Jiena apprezzajt ukoll illi fil-verita' dejjem kien hemm numru ta' kantuni li m'humiex lixxi, kienu imqabbzin iktar mill-ohrajn u l-parir tieghi kien li jiftehmu ghax dan kien ifisser li kien jinvolvi iktar xoghol ta' kisi u jiena ssuggerejt li jiftehmu allura fuq ix-xoghol tal-kisi biex is-Sinjura Mary Grace ma tehilx spejjez zejda innocentement."[8] Jgħid li n-numru eżatt ta' knaten imqabbżin ma jiftakarx kemm kien hemm iżda jikkonferma li kienu anqas minn għaxra u dawn kienu dawk il-knaten li jmorru oltre dak li huwa ttollerat.

Jgħid li idealment il-knaten imqabbżin jiġu ttrimjati bħall-oħrajn u dan sabiex ma jkunx hemm ħafna kisi li jista' jfaqqa jew jinqala'. Jgħid li l-ittrimjar kien jieħu jumejn xogħol ta' żewġ min-nies jekk ikunu effiċjenti, bi spiża ta' erba' mitt ewro, jekk jiġi kkalkulat mitt ewro għal kull persuna għal kull ġurnata. Jikkonferma li bil-kisi dan ix-xogħol ma jkunx jidher.

Il-Perit Saliba reġgħa xehed fil-21 ta' Ġunju 2017 u spjega li huwa għamel rapport fuq ir-rapport tal-Perit Johann Farrugia u ħadem it-total fuq l-istima bil-valuri li semma' l-imsemmi Perit. In kontro-eżami l-Perit Saliba qal li Nicholas Calleja fil-fatt għamel xi xogħol indikat mill-Perit Farrugia u allura dawk l-ispejjeż kellhom jitnaqsu. Dawn ix-xogħlijiet kienu jinkludu iżda mhux biss taraġ li jagħti mill-bitħa ta' wara għall-garaxx u tindif. Fuq domanda jekk il-ħitan ta' barra għandhomx ikunu mibnija bil-briks jew ġebla franka, il-Perit Saliba spjega li ma tagħmilx differenza; l-importanti li jinksew tajjeb. Jikkonferma li l-attriċi marret tilmenta miegħu dwar il-fatt li l-ħitan tal-btieħi u xaftijiet kellhom ikunu tal-briks pero' ma jiftakarx eżatt meta pero jgħid li mhux fil-bidu tal-kostruzzjoni żgur għaliex ma kinitx tkun diffiċli għalihom li l-binja tkompli bil-briks. **Skont ir-rapport tal-Perit Saliba ix-xogħol rimanenti li ma sarx mis-soċjeta konvenuta huwa fis-somma ta' €700.**

Xehed b'affidavit **Nicholas Calleja**, direttur tas-soċjeta konvenuta. Jispjega li huwa kien applika għall-permess bin-numru PA 974/11 sabiex isir xogħol ta'

[8] Paġna 83B tal-proċess.

twaqqiegħ, u bini ta' garaxxijiet, maisonette, żewġ appartamenti u penthouse. Il-permess inħareġ f'Jannar 2012. Jgħid li huwa kien obbliga ruħu li jixtri l-arja 'l fuq mill-ewwel sular u b'kuntratt ta' ċessjoni fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef huwa ċeda d-drittijiet tiegħu lil terzi u obbliga ruħu, fost oħrajn, li jibni sa stat ta' ġebel u saqaf il-*maisonette* tal-attriċi u jlesti l-partijiet komuni.

Jispjega li l-kuntratt ta' ċessjoni u kuntratt ta' xiri u bejgħ kellu jsir ftit wara li nħareġ il-permess imma minħabba li l-attriċi kellha l-problema ma' żewġha, ma dehritx għall-kuntratt nonostante li kien hemm qbil li l-kuntratt isir wara li jinħareġ il-permess.

Jgħid li għal din ir-raġuni l-kuntratt sar aktar tard u għalhekk huwa ma setax jibda x-xogħlijiet meħtieġa.

Huwa jgħid li meta bnew is-sular tagħha u taw il-konkos, ċemplitlu u qaltlu li l-post tagħha ma ġiex mibni bil-bricks. Ftit jiem wara ċemplitlu u qaltlu li l-ġebel mal-btieħi li jagħtu għal barra kellhom jkunu tal-bricks. Huwa qal li l-attriċi qatt ma qaltlu qabel għamel ix-xogħol li l-ħitan għal barra kellhom jkunu bil-briks. Jgħid li bħala ġebla huwa uża ġebla bl-intenzjoni li tinkesa u mhux biex titħalla fuq il-fil. Jgħid li huwa minnu li l-attriċi kienet tmur regolarment fuq il-post waqt li kien qiegħed isir ix-xogħol iżda qatt ma qaltlu xejn fuq il-ġebel waqt li kien qiegħed jinbena u bdiet tgerger fuq il-ġebla meta kien lest.

Jgħid li l-grada tal-garaxx kien għadu ma waħħaliex għaliex l-attriċi trid li tinfetaħ tieqa fuq id-drive in, imma jekk titwaħħal il-grada din tagħlaq it-tieqa li l-attriċi trid tiftaħ.

Dwar il-ġebel imqabbeż jgħid li dawn kienu xi tnejn biss li kienu ser jitgħattew bil-kisi jew kienu ser jinqatgħu u jinksew u għalhekk ma kienx ser jidher. Jgħid li huwa kien wiegħed lill-attriċi illi ser jirranġalha dawk il-knaten u dan kien qalu

lill-Perit tagħha permezz ta' messaġġ u kien anke lest li jiksilha l-ħajt iżda jiċħad li qatt li huwa kien ser jiżbħilha l-post a spejjeż tiegħu.

Jikkonferma li f'dan l-istadju l-perjodu ta' sentejn kienu għaddew u qal li kienet qaltlu li l-penali ma tridhomx, basta nżommha kuntenta billi jiksilha l-post u jiżbħila l-ħitan b'ħaddiema li tagħżel hi. Spjega wkoll li x-xogħol tal-kisi ma setax isir qabel ilesti x-xogħol l-*electrician*, liema xogħol kien tlesta ftit qabel Ġunju 2015. Calleja kompla jgħid hekk:

> "Meta Mary Grace Fenech ċemplitli li l-electrician tagħha kien lesta ix-xogħol tiegħu, jien qabbadt lil Fawzi Elabbasi biex jibda x-xoghol, u sadanitant ghidt lil Mary Grace Fenech biex naghmlu karta sabiex jiġi onorat l-ftehim fejn jien nħallas għax-xogħlijiet ta' kisi u żebgħa u minn naħa tagħha ma titlobx il-penali, iżda Mary Grace Fenech bdiet issib il-problemi sabiex imorru għand in-nutar. Meta rajt illi din ma riditx tagħmel il-karta, jien waqqaft lil Fawzi Elabbasi milli jagħmel ix-xogħolijiet."[9]

Jispjega li l-attriċi ppretendiet li t-taraġ li għamlet fuq talba tagħha wara li sar il-kuntratt jiġi miksi bl-irħam mis-soċjeta konvenuta. Spjega li huwa ma ħassx li kellu jagħmel l-irħam u kien informaha li meta jkun lest it-taraġ hija għandha tgħidlu ħalli jibgħat mastrudaxxa biex ikejjel u jaħdem il-bieb ta' barra tal-*maisonette* tagħha.

Nicholas Calleja xehed in kontro-eżami fis-27 ta' Ġunju 2018. Jikkonferma li huwa jaf li kien hemm klawżola bil-penali jekk ikun hemm dewmien. Jgħid li skontu wieħed mill-fatturi għalfejn kien hemm dewmien kien li l-attriċi ma dehritx fuq il-kuntratt fid-data oriġinarjament ifissata u dan stante li huwa ma setax jidħol fuq art li ma kinitx għada tiegħu u jagħmel ix-xogħlijiet. Ix-xhud jgħid li qabel seta jibda bix-xogħlijiet ta' tħammil huwa kellu xi diffikultajiet mal-ġirien li ħadulu l-ħin sakemm solvihom.

[9] Paġna 90 tal-proċess.

Dwar dewmien minħabba l-bennejja, ix-xhud qal li l-ewwel bennej li qabbad ma kienx qiegħed imur jibni nonostante li kien jgħidlu li sejjer u wara xahar jew xahrejn ħa deċiżjoni li jbiddlu.

Ix-xhud spjega li dak li kellu jagħmel skont il-kuntratt kien li jibni l-appartamenti ġebel u saqaf u jlesti minn kollox il-komun u x-xaft. Spjega li l-attriċi kien ser ikollha taraġ komuni iżda bieb separat qabel il-bieb prinċipali għall-kumplament tal-appartamenti (ċioe żewġ bibien u taraġ wieħed) imma hi riedet li jkollha taraġ għaliha. Jgħid li huwa għalih ma kinitx ser tkun ta' problema, it-taraġ tal-konkos jibnijulha hu senza interessi iżda ma ħassx li kellu jagħmillha l-irħam ukoll.

It-taraġ tal-attriċi huwa separat minn dak tal-appartamenti l-oħra (ma jmissux ma xulxin). It-tlett elef ewro imħallsa mill-attriċi għall-komun kien oriġinarjament jinkludi t-taraġ miksi bl-irħam, it-taraġ l-ieħor li hija riedet kien xogħol żejjed għalih li ma kienx maħsub fil-kuntratt oriġinali. Ix-xhud jinsisti li huwa qatt ma kellu l-intenzjoni li ma jagħmlilhiex il-bieb ta' barra; jgħid li huwa kien qalilha li meta tlesti l-irħam tgħidlu u kien anke lest li jtiha voucher m'għand min tagħmel il-bieb u dak kien diskors li sar quddiem l-avukat tagħha.

Dwar il-bieb li riedet tiftaħ fuq id-drive-in jgħid li l-attriċi ma kinitx ċerta għaliex dan litteralment jagħti għal fuq ir-rampa minn fejn jgħaddu l-karrozzi. Jikkonferma li dan il-bieb għadu sal-lum mhux miftuħ u dan għaliex l-attriċi stess kienet li qaltlu biex iħallih. Ix-xhud jikkonferma li kienet deċiżjoni tiegħu li kollox jinbena bil-ġebla u mhux bil-briks. Jispjega li biex wieħed jaqta l-umdita m'hemmx għalfejn li l-bini tal-ħitan tax-xaftijiet jinbnew bil-briks. Jinnega li l-kwalita tal-ġebla li huwa uża kienet waħda inferjuri. Ix-xhud jinsisti li x-xogħol li huwa kien marbut li jagħmel skont il-kuntratt għamlu fi żmien sentejn, ix-xogħol li ma rnexxilux jagħmel kien dak żejjed li l-attriċi talbitu jagħmel.

Xhed **Omar Mizzi, rappreżentant tal-Awtorita tal-Ippjanar,** li spjega li bl-applikazzjoni għall-permess bin-numru 11313/2018, f'isem ċertu Cinzia Fenech, intalab l-issanzjonar tal-*maisonette* u garaxx kif ukoll ftuħ ta' tieqa. Ix-xhud jgħid li dan is-sanzjonar u l-permess għall-ftuħ tat-tieqa inħareġ fis-6 ta' Frar 2019.

Il-**Perit Tekniku Godwin Abela** ppreżenta r-rapport tiegħu fl-24 ta' Frar 2020 fejn irrelata kif ġej:

> ***"8.01 Jirrizulta mid-dokumenti esebiti w senjament il-kuntratt datat 7 ta April 2012, li s-socjeta konvenuta kienet intrabtet biex tibni l-binja in mertu fi zmien sentejn mill-hrug tal-permess mill-awtorita kompetenti.***
>
> ***8.02 Jirrizulta wkoll illi permess in kwistjoni kien inhareg fis-6 ta' Jannar 2012 u cioe tlett xhur qabel ma gie ffirmat il-kuntratt hawn fuq citat; dan irrizulta li minn perijodu ta' sentejn biex jinbena l-blokk, sar perijodu ta' sena w disgha xhur.***
>
> ***[...]***
>
> ***8.05 Jirrizulta li s-socjeta konvenuta kellha tibni l-blokk fi stat shell waqt li l-partijiet komuni, inkluz il-basement garage, faccati, btiehi, appoggi, kontrabejt, kellhom ikun fi stat finished. Il-finishes interni tal-fond tal-attrici ma kienux inkluzi fil-kuntratt.***
>
> ***8.06 Illi fil-mori tal-gbir tal-provi ma gietx stabbilita data meta l-binja ġiet kompletata fi stat shell u meta gew kompletati l-finishes tal-partijiet komuni.***
>
> ***8.07 Illi mill-ewwel rapport tal-Perit Johann Farrugia jirrizulta li f'Dicembru 2013, il-fond tal-attrici kien diga mibni fi stat shell, dan ifisser***

illi l-kostruzzjoni giet kompletata fiz-zmien ta' sentjen stipulat fil-kuntratt. Dan ir-rapport jindika nuqqasijiet fil-kwalita ta' materjali u kostruzzjoni.

8.08 Illi jirrizulta mill-provi li l-fond tal-attrici kien ghadu mhux finished sa sena 2015; kienux finished il-partijiet komuni tal-blokk mhuwiex accertat pero mhuwiex rilevanti ghal dak li jirrigwarda l-attrici hlief ghad-drive in u ghal garaxx u l-bieb ta' barra tal-istess drive in.

8.09 Illi jirrizulta li fil-fatt l-attrici talbet u nghatat minghad is-socjeta konvenuta, minghajr hlas, tarag u entrata separata; it-tieqa interna li talbet ma setghetx issir ghar-ragunijiet sanitarji w l-bieb mill-entrata taghha ghal god-drive in ma sarx minhabba nuqqas ta' decizjoni minn naha tal-attrici, it-tifsila tal-bieb saret.

8.10 Jirrizulta mit-tieni rapport tal-Perit Johann Farrugia li l-fond tal-attrici inbena bil-gebel u mhux briks, kien hemm numru ta' imperfezzjonijiet fit-tqegħid tal-gebel u l-allinejament tal-hitan u difetti ohra li kellhom jigu irrangati qabel ma jigu applikati l-finishes. Dawn ix-xogholijiet rimedjali gew stmati fl-ammont ta' €2,040 mill-Perit Saliba li kien il-perit inkarigat bil-progett meta kkummenta fuq ir-rapport tal-Perit Farrugia. Il-Perit Saliba kkonferma li tali xogholijiet rimedjali ma saru qatt.

8.11 Jirrizulta mill-provi li l-attrici hallset l-ammont ta' €4,600 ghall-finishes interni w esterni, nkluz ix-xoghol estern li ghamlet is-socjeta attrici li kellu jerga jsir. Dawn ix-xogholijiet inkludew l-arrangament tad-difetti tal-binja qabel il-kisi.

8.12 Jirrizulta mill-provi li l-attrici kienet hallset €3,000 ghal common parts nkluz il-garaxxijiet; peress illi l-entrata principali tal-attrici saret separata, l-attrici ma bbenfikatx mill-fatt li entrata komuni kienet finished

bit-tarag tal-irham. Huwa fatt li t-tarag separat li riedet sar mis-socjeta [konvenuta] minghajr hlas pero dan kien minghajr il-finish li l-attrici ppretendit minghand is-socjeta konvenuta.

8.13 Waqt l-access l-attrici indikat lill-esponent numru ta' allegati difetti, principalment il-presenza ta' umdita w moffa fuq il-hajt tal-kurridur. Jigi rilevat li l-attrici stess talbet tibdil fil-pjanta tal-maisonette taghha li rrizultat fit-tnehhija tat-tieqa ta' quddiem. Dan fattur importanti li kkontribwixxa notavolment ghan-nuqqas ta' ventilazzjoni diretta li rrizultat fil-presenza ta' umdita u sussegwentement il-moffa. Parti sostanzjli tal-fond tal-attrici m'ghandux zbokk estern u hemm nuqqas ta' ventilazzjoni. Dan id-difett ma jistax jigi attribwit lis-socjeta attrici. [recte. konvenuta].

8.14 Illi in kwantu ghad-difetti l-ohra, kif deskritti mill-Perit Farrugia, dawn gew mghottija bix-xogholijiet ta' finishes li ghamlet l-attrici a spejjez taghha kif kellu jkun skond il-kuntratt."[10]

Magħmula mill-Perit Tekniku il-konsiderazzjonijiet apena ċitati, huwa għadda sabiex jirrelata **l-konklużżjonijiet** tiegħu:

"9.01 Illi fl-opinjoni tieghu, in kwantu ghall-ewwel talba attrici, jirrizulta mill-provi li l-fond tal-attrici kien inbena fi stat ta' gebel u saqaf sa Dicembru 2013 u cioe fiz-zmien stipulat fil-kuntratt bejn l-attrici u s-socjeta konvenuta, ghaldaqstant ma hemmx lok ghall-applikazzjoni ta' penali fir-rigward tal-fond taghha.

9.02 Illi fl-opinjoni tieghu, in kwantu ghat-tieni talba attrici, jirrizulta mill-provi li l-fond tal-attrici kellu numru ta' difetti w mhux

[10] Paġni 190 sa 192 tal-proċess.

kompletament mibni skond is-sengha w l-arti w li tali difetti kellhom jigu rimedjati mill-istess attrici.

9.03 Illi fl-opinjoni tieghu, in kwantu ghat-tielet talba attrici, id-danni sofferti mill-attrici ghax-xogholijiet rimedjali kienu gew likwidati fl-ammont ta' €2,040 u li dan l-ammont hu dovut lilha mis-socjeta konvenuta.

9.04 Illi fl-opinjoni tieghu, in kwantu ghal hames talba attrici jirrizulta mill-provi li l-fond tal-attrici kien inbena sa Dicembru 2013 u li s-servizzi w finishes damu sentejn biex jigu kompletati, liema xogholijiet ma kellhomx jigu mwettqa mis-socjeta konvenuta imma kellhom jigu kompletati mill-attrici stess, ghaldaqstant ma hemmx lok ghal applikazzjoni ta' penali f'dan ir-rigward."[11]

Fir-**risposti għall-mistoqsijiet in eskussjoni** tas-soċjeta konvenuta rigwardanti is-somma ta' €2,040 li skont il-Perit Saliba kellha tonqos għal €700 peress li saru xi xogħlijiet mis-soċjeta konvenuta, il-Perit Tekniku jgħid li l-istima ta' €2,040 qatt ma ġiet ikkontestata u li skont il-Perit Saliba ix-xogħol qatt ma sar u kellu jsir mill-attriċi.

Fir-**rispostia għall-mistoqsijiet in eskussjoni tal-attriċi**, il-Perit Tekniku spjega li twieqi fuq rampa ma jistgħux jinfetħu għal raġunijiet ta' sanita. Rigward l-użu ta' jekk kellux ikun hemm ġebel jew briks, il-perit jispjega li l-materjal użat m'għandux x'jaqsam mal-moffa. Jirrelata wkoll li l-ħitan tal-btieħi jistgħu jinbnew kemm bil-briks kif ukoll bil-ġebla, dak li hu aktar importanti hu t-trattament tal-ħajt, il-*waterproofing* u materjal użat fil-kisi.

Ikkunsidrat;

[11] Paġna 192 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

L-Azzjoni Attriċi

L-attriċi intavolat il-kawża odjerna fuq żewġ binarji, it-tnejn naxxenti minn kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Bartolomeo Micallef li kien jittratta fost l-oħrajn f'dak li jirrigwarda lill-attriċi, fl-ewwel lok xiri da parti tal-attriċi mingħand terzi ta' saff ta arja mogħla sular fil-livell indikat fil-kuntratt; u fit-tieni lok kuntratt ta' appalt mas-soċjeta' konvenuta fejn din ta' l-aħħar intrabtet li tibni fl-arja imsemmija mixtrija mill-attriċi, maisonette ġebel u saqaf; filwaqt li l-partijiet komuni kellhom jitlestew minn kollox inkluż il-lift; kollox fi żmien sentejn mill-ħruġ tal-permess ta' żvilupp.

Fl-ewwel parti tat-talbiet attriċi hija qed titlob mingħand is-soċjeta' konvenuta il-ħlas ta' danni minħabba xogħol allegatament mhux skond l-arti u s-sengħa u minħabba materjal użat mhux tajjeb; filwaqt li fit-tieni parti tat-talbiet attriċi hija qed titlob il-ħlas ta' penali peress li qed tikkontendi illi s-soċjeta' konvenuta ma onoratx l-obbligi kontrattwali tagħha fit-terminu stipulat fil-kuntratt u għalhekk tippretendi li skattat il-penali stipulata fil-klawsola ta' penali stipulata fil-kuntratt.

1. **<u>L-Azzjoni għad-Danni</u>**.

Ir-responsabbiltà għad-danni tista' tkun waħda kuntrattwali, u ċioe responsabiltà għal danni li jemanu minn nuqqas ta' eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni li jkun ġie ikkuntrattat[12], jew inkella extra-kuntrattwali jew akwiljani (li titnissel minn delitt

[12] **Artikolu 1125** et seq tal-Kodiċi Ċivili.

jew kważi delitt) u ċioe responsabbiltà għal danni kaġunati minn kwalsiasi fatt illeċitu, sew jekk jiġi kommess b'dolo jew malizja, sew jekk jiġi magħmul bis-sempliċi negliġenza jew kolpa u ħtija ċivili[13].

Fl-ewwel lok l-attriċi qed tfittex lis-soċjeta' konvenuta għal danni kontrattwali.

Artikolu 960 tal-Kodiċi Ċivili jiddefinixxi kuntratt bħala "konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed, illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni". Meta kull parti fil-kuntratt tintrabat sabiex teżegwixxi obbligazzjoni, il-kuntratt huwa b'titolu oneruż.[14] Il-parti fil-kuntratt li tonqos milli teżegwixxi l-obbligazzjoni hi obbligata li tħallas ghad-danni.[15] Din il-Qorti preseduta mill-Imħallef Maurice Caruana Curran fis-sentenza **Gaetano Spiteri pro et noe vs. Thomas sive Tom Castle** mogħtija fit-18 t'Awwissu 1965 iddikjarat li "*colpa* jew responsabbilta` kuntrattwali tirrisali għal kuntratt u hija fondata fuq il-vjolazzjoni tad-dover tal-prestazzjoni li l-obbligat għandu favur il-parti l-oħra"[16].

In-nuqqas ta' eżekuzzjoni t'obbligazzjoni kuntrattwali iġġib magħha l-konsegwenzi u ċioe li min jonqos li jwettaq li jkun intrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni u ħsarat li tkun ġarrbet il-parti li magħha tkun intrabtet (**Artikolu 1125 tal-Kodiċi Ċivili**).

Artikolu 1127 tal-Kapitolu 16 jipprovdi li meta parti jkun intrabat li jwettaq xi ħaġa u ma jispiċċahiex, il-kreditur tal-obbligazzjoni jista' jingħata s-setgħa li jwettaq hu tali obbligazzjoni bi spejjeż tad-debitur. Il-ġurisprudenza tgħallimna wkoll li l-kreditur tal-obbligazzjoni jista' wkoll jisħaq mad-debitur tal-

[13] **Artikolu 1030** et seq tal-Kodiċi Ċivili.
[14] **Artikolu 962 (1)** tal-Kodici Civili.
[15] **Artikolu 1125** tal-Kodici Civili.
[16] Ippubblikata XLIX.ii.1027.

obbligazzjoni li jwettaq dak li nrabat li jagħmel[17] u jekk dik l-obbligazzjoni ma tkunx tista' ssir aktar, il-kreditur tal-obbligazzjoni jista' jitlob il-ħlas tad-danni mġarrba minħabba dak in-nuqqas[18].

Dwar il-ħlas ta' danni l-**Artikolu 1135 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li "d-danni li għandhom jitħallsu lill-kreditur huma, b'mod ġenerali, għat-telf li jkun bata' u l-qligħ li jkun ġie mtellef." Irid jingħad li l-għan għall-ħlas ta' danni jrid ikun dak li jagħmel tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mġarrba turi li bagħtiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra, u m'għandhomx ikunu għodda ta' kastig jew penali kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mġarrba li jistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti.

Bħal f'kull każ ieħor il-parti li tallega trid iġġib il-prova biex issostni l-allegazzjoni. Kif ġie dikjarat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Joseph Zammit vs. Joseph Hili,** mogħtija fis-27 ta' Ġunju 1953 "*ma hux dubitat li r-regola generali hi l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah - "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat".* In oltre din il-prova trid tkun l-aħjar waħda fiċ-ċirkostanzi biex tissostanzja l-allegazzjoni.

F'deċiżjoni in parte mogħtija fit-3 ta' Lulju 2003 mill-Prim' Awla fl-ismijiet **Av. Dr Louis Cassar Pullicino noe vs. Angelo Xuereb pro et noe** danni *ex contractu* ġew deskritti b'dan il-mod:

> "Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni *nascenti* mir-responsabbilita' *contrattuale* l-attur ghandu jipprova li huwa kellu favur tieghu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess attur. F'din it-tip ta' azzjoni huwa l-konvenut li ghandu oneru ta' prova iktar difficli impost fuqu, stante li l-

[17] **Carmelo Galea vs Emmanuele Calleja** (Kollez. Vol. XXXVI.ii.578) deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-13 ta' Diċembru 1952.
[18] **Fortunato Petroni vs Carmelo Petroni et** (Kollez. Vol. XXXV1.iii.629) deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fit-13 ta' Frar 1952.

konvenut ghandu jiggustifika l-inadempjenza kontrattwali tieghu u jipprova li tali inadempjenza se mai rrizultat minhabba fattur fuq liema ma kellux kontroll. [...] hemm obbligazzjoni antecedenti ghall-att jew ommissjoni li tat lok ghall-incident [...]"

Pacta Sunt Servanda.

Il-massima legali "pacta sunt servanda", attribwita lil Ulpiano[19], tinsab inkorporata fl-**Artikolu 992** tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi:

(1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi.

Il-prinċipji applikabbli f'dan ir-rigward ġew elenkati b'mod eżawrjenti mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **John Spiteri et vs. Popeye Investments Ltd** (App Civ 161/1997/2) mogħtija fit-3 ta' Novembru 2006:

"i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992(1) Kodici Civili; Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe [Appell Kummercjali deciz 16 ta' Lulju 1973]).
ii) Il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-bona fidi (Art. 993 Kodici Civili).
iii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall-interpretazzjoni [Vol.XXXIV.i.p27] fejn inghad li "l-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali".

[19] Ġurista Ruman - Tieni Sekolu AD

iv) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tkun tidher cara mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien." [**J. Bartolo et v. A. Petroni** deciza 7 ta' Ottubru 1997]

v) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' l-interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li hu importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot. [**J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe** – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997]"

Il-prinċipju tal-*buona fede* fl-eżekuzzjoni tal-kuntratti kontemplat fl-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili huwa kunċett li jsib il-fundament tiegħu fil-prinċipji ta' ġustizzja, ragjonevolezza u onesta u, bħal prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, jikkostitwixxi wkoll prinċipju kardinali tal-liġi kuntrattwali.

Dan jeħtieġ illi t-termini kuntrattwali li jkunu ġew pattwiti bejn il-partijiet, jiġu rispettati u onorati u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni. Fis-sentenza **Thomas Farrell et vs. Joseph Mercieca et** mogħtija mill-Prim' Awla fit-28 t'April 2011 ġie ritenut li "Minbarra dan, il-bona fidi titlob li kull min jintrabat b'obbligazzjoni ma' kontraent ieħor iwettaq dak li ntrabat bih u mhux jinqeda bi skużi biex jaħrab mir-rabta."

Skont l-**Artikolu 1133** tal-Kodiċi Ċivili "Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minħabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx ħtija."

Fis-sentenza **AX Construction Limited vs. Tony Mallia Bonello** mogħtija fl-10 ta' Ottubru 2005, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) irriteniet illi:

> "In tema, hu pacifikament stabbilit f'bosta decizjonijiet illi l-kreditur ghandu jipprova l-inadempiment tad-debitur. Una volta jirnexxielu jaghmel dan, jaqa' mbaghad fuq id-debitur il-piz li jipprova li dak l-inadempiment kien dovut ghal xi haga barranija li taghha hu ma kienx responsabbli. Jigifieri sta ghad-debitur li jipprova li hu ma kellux htija billi adopera d-diligenza tal-bonus paterfamilias. Jekk dik il-prova ma ssirx, id-debitur jitqies fi htija u jidhol responsabbli ghad-danni. Ara a propozitu, fost ohrajn, sentenzi a Vol. XXVII P I p 912; Vol.XXXVII PI p 197 u Vol. XXXIX PII p 585;"

Fid-deċiżjoni **Mekanika Limited vs. Eurobyte Limited** mogħtija fl-10 ta' Novembru 2010 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla għamlet is-segwenti 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 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 mgarrba 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**)]."

Ikkunsidrat;

Ikkunsidrati l-liġi u l-ġurisprudenza applikabbli għall-azzjoni għad-danni *ex contractu* imiss li l-istess jiġu applikati għall-fattispecie tal-kawża odjerna.

Kif rajna supra, fis-7 t'April tal-2012 sar kuntratt ta' bejgħ u ċessjoni quddiem in-Nutar Bartolomeo Micallef. Fost l-obbligi li ntrabtu bihom il-partijiet wieħed isib is-segwenti, liema obbligu kuntrattwali l-attriċi tallega li s-soċjeta konvenuta naqset milli teżegwixxi:

"Ghal kull bon fini qed jigi dikjarat illi c-cessjonarja 2 [Nicholas Calleja għan-nom tal-kumpanija Speaking Roses Malta Limited] sejra tibni l-imsemmi blokk fi stat ta' gebel u saqaf skond il-permessi kollha rikjesti mil-ligi u li jinsabu mhallsa kif ukoll jinsabu mhallsa l-kontribuzzjonijiet tat-toroq, asfaltar tat-triq u dranagg. Ic-Cessjonarja 2 tintrabat illi ghas-spejjes taghha tkompli fi stat

komplut il-partijiet komuni inkluz l-lift mhux aktar tard minn sentejn mid-data tal-hrug tal-permess tal-MEPA bin-numru 974/11 [...];

Ix-xoghlijiet li ghandhom jigu mwetttqa mic-cessjonarja 2 ghandhom isiru skont is-sengha u l-arti, b'materjali tajbin u ghandhom jinkludu dawk ix-xoghlijiet [...] tkompli fi stat komplut l-partijiet komuni, cioe kisi bil-gypsum, tibjied ta' gewwa tal-komun, tarag granite jew irham, poggamann tal-aluminium, dwal fil-komun bil-meter three phase, l-lift installat u jahdem, bieb ta barra tal-block injam/aluminium, kisi tal-faccata graffiato, appoggi miksija u mbajda, bejt bil-kontrabejt, drannagg mqabbad mal-Gvern tarag tal-block granite jew irham ta' barra, xaft u bitha nterna miskija u mbajda, rampa tal-garage konkos, gate tal-garages tal-elettriku, kisi tal-bir, membrane mal-appogg tal-garage fejn hemm l-blatt mikxuf **jew skond kif indikat mill-perit**.

[...]

Jekk l-imsemmija binja ma titlestiex fiz-zmien stipulat ic-cessjonarja 2 jehel multa ta' erbgha mitt Ewro (€400) ghal kull apartament fix-xahar."[20]

Fil-qosor is-soċjeta' konvenuta intrabtet favur l-attriċi illi:

a. Tibni l-maisonette tal-attriċi fi stat ta' ġebel u saqaf skont il-permessi u tlesti l-partijiet komuni minn kollox fi żmien sentejn mid-data tal-ħruġ tal-permess ta' żvilupp;

b. Ix-xogħlijiet għandhom isiru skont is-sengħa u l-arti, b'materjal tajjeb; u

c. Multa ta' €400 jekk il-binja ma titlestix fi żmien sentejn imsemmija hawn fuq.

[20] Paġni 21 – 22 tal-proċess.

L-attriċi tinsisti li x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti u li ma ntużax materjal tajjeb.

L-ilmenti tal-attriċi fir-rigward kienu ġew spjegati f'rapport imħejji minn perit minnha inkarigat, il-Perit Johann Farrugia f'rapport datat 28 ta' Marzu 2014.

Il-kontestazzjoni prinċipali tal-attriċi hija li l-post inbena bil-franka meta hija riedet li jinbena bil-briks, li kien hemm numru ta' knaten ta' ġebel li ma kienux allineati mal-oħrajn u allura kienu mqabżin mill-kumplament u li fi kwalunkwe kaz il-ħitan li jmissu ma' barra kellhom ikunu mibnijin bil-briks u mhux bil-franka sabiex tiġi evitata l-umdita' u l-moffa.

Dwar il-ġebla użata din il-Qorti ma sabet xejn fil-proċess li jindika li kien hemm qbil qabel beda xogħol x'tip ta' ġebla għandha tintuża. Ma jirriżultax illi kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-maisonette tal-attriċi jinbena kollu tal-bricks jew inkella li il-ħitan li jagħtu għal barra jinbnew bil-bricks.

Lanqas waqt li l-post kien qiegħed jinbena, ma jirriżultax li hija kienet ikkontestat a tempo vergine li kien qed jibena bil-ġebla tal-franka u mhux bil-briks. Kien biss wara li rat l-appartamenti ta' fuqha bil-briks li ddeċidiet li trid il-post tagħha mibni bil-briks meta l-maisonette kien lest.

Liema materjal intuża sabiex isir il-bini ma jamomntax għal nuqqas ta' sengħa u arti u dan kif anke kkonfermah il-Perit Tekniku fil-konsiderazzjonijiet tiegħu.

Dwar l-allegazzjoni li l-ħitan li jmissu ma barra kellhom bil-liġi jkunu tal-briks u tal-franka, l-attriċi naqset milli tindika artikolu speċifiku fejn jingħad hekk fil-liġi. In oltre minn aspett tekniku ġie spjegat mill-Perit Tekniku u anke mill-Perit Joseph Saliba li l-materjal użat għall-ħotan li jmissu ma' barra jistgħu ikunu kemm

briks kif ukoll franka, "dak li huwa importanti hu t-trattament tal-hajt, il-waterproofing w l-materjali wzati fil-kisi."[21]

Ir-rimanenti pretensjoni tal-attriċi dwar danni kontrattwali tirrigwarda xogħol li ma sarx skond l-arti u s-sengħa jew li ma sarx.

Utli għalhekk li ssir tabella spjegativa tax-xogħlijiet rimedjali li kellhom isiru kif ċertifikat mill-Perit Johann Farrugia u dak ix-xogħol li attwalment sar wara dan ir-rapport, liema informazzjoni hija meħuda mir-rapport tal-Perit Joseph Saliba:

Xogħol li jeħtieġ isir skont ir-rapport tal-Perit Johann Farrugia datat 28 ta' Marzu 2014[22]	**Xogħol li sar jew li ma sarx wara l-imsemmi rapport tat-28 ta' Marzu 2014 - rapport imħejji mill-Perti Joseph Saliba datat 15 ta' Ġunju 2017**[23]
Sitting – Constructed wall has to be arranged and sawn dawn due to bad alignment	Works carried out by contractor
Kitchen – • Removal of existing slab split end • Filling up of cavities left from removal of existing wall • Removal of wood splinters in underside of slab • Existing filling and rendering to be redone opening of window aperture onto drive in • General cleaning	Works carried out by contractor except the kitchen window which MEPA did not allow to open.
Internal Courtyard (€550) – • Trimming of existing roof • Existing rendering to be arranged	Since the Contractor offered to plaster the whole maisonette for free to settle any possible disputes, there was a verbal

[21] Paġna 222 tal-proċess.
[22] Paġna 28 et seq tal-proċess.
[23] Paġma 110 et seq tal-proċess.

• General cleaning	agreement that the pending works would have been completed as part of the plastering works. However, as the offered plastering works were not carried out, neither were these pending works.
Bedroom – • Removal of old wall bond stones • Filling up of formed cavities	Works carried out by contractor
Corridor – • Removal of old wall bond stones • Filling up of formal cavities • General cleaning	Works carried out by contractor
Bedroom – • Rimming of existing roof • Rendering and filling up of existing wall	Works carried out by contractor
Back Courtyard (€650) – • General cleaning • Construction of staircase • Construction of wall • Closing of cavity	Works carried out by contractor
Works in shaft (€150)	No specific works mentioned. Il-Perit kompla jgħid "I assume the pending works were similar to those in the central courtyard. Since the Contractor offered to plaster the whole maisonette for free to settle any possible disputes, there was a verbal agreement that the pending works would have been completed as part of the plastering works. However, as the offered plastering works were not carried out, neither were these pending works."

Kif rajna, huwa minnu li kien hemm diversi partiti mix-xogħolijiet li ma sarux skond l-arti u s-sengħa. Iżda l-maġġorparti ta' dawn in-nuqqasijiet ġew rimedjati mis-soċjeta' konvenuta ai termini tar-rapport tal-perit inkarigat mill-istess attriċi u qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna.

L-attriċi telenka l-pretensjonijiet tagħha fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha rigwardanti d-danni kif ġej:[24]

i) €3,500 sehem l-attriċi għall-komun peress li minnhom ma tibbenefikax minħabba bdil fuq talba tagħha sabiex ikollha aċċess separat mill-kumplament tal-appartament;
ii) €5,600 ħlasijiet li għamlet lil kaħħal minnha mqabbad sabiex kaħlet u żebgħat il-maisonette peress li skond l-attriċi dan kien xogħol ta' riparazzjonijiet;
iii) L-ispejjeż tal-perit Johann Farrugia,
iv) Danni minħabba nuqqas ta' użu tal-maisonette.

Il-Qorti ma tistax ma tagħmilx l-osservazzjoni illi il-pretensjoni mmarkata bin-numru iv) ma tirriżulta minn imkien fl-atti; la fil-premessi tal-att promotur, la fit-talbiet attriċi u wisq anqas mill-provi mressqa. Li l-attriċi tixħet f'sottomissjoni finali pretensjoni li ma tirriżulta minn imkien ma tirriflettix tajjeb u kien ikun aħjar għall-attriċi li kieku ikkontrollat l-entużjażmu tagħha sabiex tneffaħ il-pretensjonijiet li ma jsibu l-ebda riskontru fl-atti.

Dwar il-pretensjoni tagħha għall-ispejjeż tal-perit minnha inkarigat; anke hawn donnu kien biss meta qed titħejja n-nota ta' osservazzjonijiet tagħha li ftakret dwar din il-pretensjoni, għaliex bħal dik ta' qabilha ma ssib xejn fl-atti li jirrigwardaw din il-pretensjoni. Tant hu hekk li l-istess attriċi fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha lanqas biss tindika x'inhu l-ammont li qed tippretendi fir-rigward. Dan

[24] Paġna 263 tal-proċess

ukoll mhux mod kif wieħed iressaq sottomissjonijiet finali għall-konsiderazzjoni tal-qorti.

Dwar it-talba tal-attriċi sabiex titħallas is-somma ta' €5,600 li hija ħallset sabiex tkaħħal u tbajjad il-maisonette tagħha, huwa mill-ewwel evidenti li din is-somma ma hiex dovuta mis-soċjeta' konvenuta u dan għas-sempliċi raġuni illi l-attriċi ma ħallsitx dan l-ammont sabiex jiġu rimedjati xogħol li ma sarx skond l-arti u s-sengħa jew minħahha li ma ntużax materjal tajjeb; iżda għaliex hija xtrat mezzanin ġebel u saqaf u allura l-ispejjeż relativi għat-tikħil u tibjid tiegħu kienu a karigu esklussiv tagħha.

Skond il-ftehim ta' bejn il-partijiet is-soċjeta' konvenuta kienet obbligat ruħha li tikkonsenja lill-attriċi l-maisonette li kellha tibni fi stat ta' ġebel u saqaf. Mhux minnu li x-xogħol ta' tkaħħil u tibjid tal-maisonette kollu sar sabiex jiġu rimedjati nuqqasijiet fil-kostruzzjoni.

Fir-rapport tiegħu il-Perit Tekniku illikwida l-ispejjeż li inkorriet l-attriċi sabiex saru x-xogħolijiet rimedjali li ma għamlitx is-soċjeta' konvenuta fis-somma ta' €2,040 u dan jaqbel mar-rapport tal-perit *ex parte* tal-istess attriċi. Kif l-attriċi tibqa' tippersisti f'talba li hija manifestament infondata ma ssibx spjegazzjoni fl-atti. Għalhekk il-Qorti qed tadotta r-rapport tal-Perit Tekniku u qed tillikwida d-danni sofferti mill-attriċi minħabba xogħol mhux skond l-arti u s-sengħa fis-somma ta' elfejn u erbgħin ewro (€2,040).

Rigwardanti t-taraġ li jagħti għallfond tal-attriċi, l-Qorti tinnota li dan ġie miżjud bi ftehim wara li kien sar il-kuntratt bejn il-partijiet. Oriġinarjament l-attriċi kienet ser tkun qiegħda tagħmel użu mit-taraġ komuni li jagħti għall-apartamenti u *penthouse* pero b'bieb separat għaliha fuq in-naħa ta' barra u ċioe qabel l-entrata komuni għall-proprjetajiet l-oħra.. B'emendi mitluba mill-attriċi fil-pjanti oriġinali approvati fi Frar 2013, it-taraġ oriġinali baqa kif kien u tal-istess wiesa' u żdied taraġ ieħor ħdejh b'ħajt sħiħ jisseparhom. Is-soċjeta konvenuta bniet dan

it-taraġ lill-attriċi mingħajr ma ppretendiet ħlas minn għand l-attriċi, pero l-attriċi qiegħda tinsisti li s-soċjeta konvenuta kellha tiksilha t-taraġ bl-irħam ukoll u dan għaliex kien inkluż fl-ammont minnha imħallas għal komun.

Il-Qorti tosserva li s-soċjeta konvenuta, sabiex takkomoda lill-attriċi dwar ix-xewqa tagħha li jkollha taraġ dedikat unikament għall-mezzanin tagħha, taraġ li ma kienx prevvist fil-ftehim oriġinali ta' bejniethom, daħlet fi spejjeż ulterjuri li dwarhom ma ppretenditx kumpens addizzjonali mingħand l-attriċi.

Dwar dan it-taraġ addizzjonali ma saret l-ebda skrittura u l-ftehim sar bil-fomm. Il-pretensjoni tal-attriċi li dan it-taraġ ikun miksi bl-irħam ma tirriżultax li kien parti mill-ftehim. Is-soċjeta konvenuta kienet marbuta li tibni u tiksi bl-irħam it-taraġ komuni u mhux dak li kien ser jintuża biss mill-attriċi. In oltre s-somma mħallsa mill-attriċi għall-komun ma kienx biss għat-taraġ komuni bħal mhi ssostni l-attriċi iżda tirreferi wkoll għall-komun tal-garaxxijiet kif ukoll għall-faċċata tal-blokka.

Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjoni tal-attriċi li ħallset €3,500 għall-komuni ma tirriżultax mill-kuntratt anness mar-rikors ġuramentat jew minn xi att ieħor. Ma nġabet l-ebda prova mill-attriċi dwar skond hi kemm ħallset sabiex it-taraġ komuni ġie miksi bl-irħam. Naqset ukoll milli ġġib prova dwar l-ispiża sabiex ksiet it-taraġ li nbena sabiex jagħtiha aċċess esklussiv ghall-mezzanin tagħha. Dan kollu jkompli jsaħħah il-fehma tal-Qorti illi l-pretensjoni tal-attriċi f'dan ir-rigward ma ġietx ippruvata peress li mhiex sostnuta mill-provi..

Dwar il-pretensjoni tal-attriċi għad-danni rigward moffa u umdita li irriżulta fil-fond, il-Qorti tagħmel referenza għar-rapport tal-Perit Tekniku u r-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni fejn ma jatribwixxi l-ebda nuqqas da parti tas-soċjeta' konvenuta għal din l-umdita' u moffa. Il-Perit Tekniku spjega illi dak li minnu qed tilmenta l-attriċi ma hux kaġun ta' użu ta' ġebel tal-franka minflok briks. Jgħid hekk fir-rapport:

"8.13[25] Waqt l-aċċess l-attrici indikat lill-esponent numru ta' allegati difetti, principalment il-presenza ta' umdita' w moffa fuq il-hajt fil-kurridur. Jigi rilevat li l-attrici stess talbet tibdil fil-pjanta tal-maisonette taghha li rrizultat fit-tnehhija tat-tieqa ta' quddiem. Dan fattur importanti li kkontribwixxa notevolament ghan-nuqqas ta' ventilazzjoni diretta li rrizultat fil-presenza ta' umdita' u sussegwentment moffa. Parti sostanzjali tal-fond tal-attrici m'ghandux zbokk estern u hemm nuqaas ta' ventilazzjoni. Dan id-difett ma jistax jigi attribwit lis-socjeta' attrici" [recte. konvenuta].

Fir-rapport u fir-risposti in ekussjoni l-Perit Tekniku jsemmi ukoll li kien irriżultalu illi kien hemm ventilaturi nieqsa għaliex min bena ma kienx ħaseb għalihom. Prova jekk dawn setgħux isiru u jekk fl-affermattiv l-ispiża relativa ma tresqittx mill-attriċi.

Huwa miżmum illi l-konsiderazzjonijiet u l-konklużjonijiet ta' natura teknika li jsiru minn perit tekniku maħtur mill-qorti għandhom valur probatorju qawwi; huwa daqstant ieħor miżmum li l-qorti ma hiex neċessarjament marbuta bil-konklużżjonijiet tal-perit tekniku maħtur minnha. Fuq din il-materja ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawża **Joseph Calleja noe vs. John Mifsud** ġie ritenut illi:

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll

[25] Paġna 191 tal-proċess

sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika."

Difatti **Artikolu 681 tal-Kapitolu 12** jipprovdi li "Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Il-ġurisprudenza tgħallimna li l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-opinjonijiet ta' esperti b'mod leġġer jew kapriċuż. Il-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni f'tali relazzjoni ma hiex raġjonevoli jew hi manifestament u inspjegabbilment żbaljata.

Fil-każ odjern il-Qorti ma ssibx raġunijiet għaliex m'għandiex tadotta l-konklużżjonijiet tal-Perit Tekniku dwar l-aspetti tekniċi tal-vertenza.

2. <u>L-Azzjoni għall-Penali</u>.

Dwar it-tieni parti tat-talbiet attriċi, l-attriċi spjegat fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha li qed titlob ukoll il-ħlas ta' penali ta' €400 fix-xahar peress li x-xogħol ma tlestiex fi żmien sentejn mid-data tal-ħruġ tal-permess ta' żvilupp.

Jidher illi l-attriċi qed tikkontendi li t-terminu ta' sentejn ma ġiex rispettat mis-soċjeta' konvenuta mhux għaliex il-mezzanin ma kienx lest ġebel u saqaf fi żmien sentejn iżda peress li ma kienx lest fi żmien sentejn mingħajr difetti u li ma kienx lest bil-mod kif xtaqet hi.

Il-klawsola tal-penali fil-kuntratt de quo taqra kif ġej:

> "***Jekk l-imsemmija binja ma titlestiex fiz-zmien stipulat ic-cessjonarja 2 (cioe' is-soċjeta' konvenuta) jehel multa ta' erbgha mitt Ewro (€400) ghal kull apartament fix-xahar."***

In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Dr Isabelle Borg vs M.P.J. Limited**" mogħtija fis-6 ta' Ottubru 2020 fejn ġie sottolineat l-evoluzzjoni tal-ġurisprudenza dwar klawsoli ta' penali anke fejn il-penali tkun ġiet pattwita għad-dewmien biss:

> 19. L-artikolu 1122(b) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-Qorti tista' tnaqqas jew ittaffi l-penali meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti tiswielu. Pero` dak it-tnaqqis mhuwiex leċitu meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss. ………..
>
> 20. Madankollu, il-ġurisprudenza aċċettat tnaqqis ta' penali minkejja li tkun miftiehma għad-dewmien biss, u dan bażat fuq il-prinċipju tal-ekwita` u li l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fede. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti, **Michael Pace v Richard Micallef proprio et nomine** tal-15 ta' Diċembru 2004. Din ilQorti qalet: "....hemm sproporzjon astronomiku bejn il-quantum ta' l-inadempjenza tal-konvenut appellant riskontrata bis-sentenza tat-2 ta' Frar 1994, u l-quantum tal-penali likwidata fis-sentenza tal-20 ta' Marzu 1997 bhala kumpens biex taghmel tajjeb ghall-istess inadempjenza...... Dik il-Qorti pero` injorat ghal kollox id-disposizzjoni kontenuta fl-Artikolu 993 invokata mill-appellant li tesigi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u li dawn jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi. Din il-Qorti tifhem li fil-kuncett tal-bona fidi jidhol ukoll certu element ta' ekwita` kif ukoll ta' sens prattiku u

morali li jigi vjolat mhux biss meta konfrontat b'agir specifiku doluz biex jaghmel il-hsara, izda wkoll b'dak il-komportament li jkun ghal kollox sproporzjonat u li ma jkunx accettabli skont in-normi stabbiliti tas-socjeta` u tal-logika guridika".

Jirriżulta mill-atti illi l-permess mill-Awtorita tal-Ippjanar (ġia MEPA) inħareġ fis-6 ta' Jannar 2012 u l-kuntratt ta' bejgħ u ċessjoni sar tlett xhur wara, ċioe fis-7 t'April 2012. Għalhekk "il-binja" kellha titlesta sas-6 ta' Jannar 2014.

Data preċiża ta' meta beda x-xogħol ta' skavar il-Qorti ma sabitix fil-proċess, iżda li huwa żgur hu li dan ma bediex qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt f'April 2012.

Data preċiża ta' meta tlesta l-bini fi stat ġebel u saqaf lanqas ma tinstab fil-proċess, li huwa żgur pero hu li sal-20 ta' Diċembru 2013 il-fond tal-attriċi kien inbena ġebel u saqaf. Dan jingħad fid-dawl tar-rapport tal-Perit Johann Farrugia, inkarigat mill-attriċi, sabiex jirrediġi rapport dwar ix-xogħlijiet li kienu saru mis-soċjeta konvenuta. Fir-rapport jissenjala li "*the property is in a shell form state and is constructed from soft stone masonry walls and reinforced concrete roof slab*"[26]. Din hija għalhekk konferma li sad-data tar-rapport, l-20 ta' Diċembru 2013, il-mezzanin kien lest fi stat ta' ġebel u saqaf, entro t-terminu stipulat.

Kif indika ġustament il-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, l-obbligu li l-bini tal-fond tal-attriċi ikun mibni fi stat ta' ġebel u saqaf żmien sentejn mill-permess ġiet osservata mis-soċjeta' konvenuta.

Il-pretensjoni tal-attriċi fir-rigward tal-penali hija spjegata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha bil-mod segwenti:

[26] Paġna 32 tal-proċess.

"28. Illi l-attrici kellha ukoll titlob ghal sanctioning tal-pjanti ghax il-binja lanqas kienet mibnija skond il-permessi u kellha titlob hi stess sabiex tiftah tieqa fil-faccata taghha sabiex ikollha ventilazzjoni ghal fond taghha.

29. Illi sal-(06) ta' Frar elfejn u dsatax (2019) sa meta l-attriċi ottjeniet is-sanctioning kienet ghadha ghaddejja il-penali ta' erba mitt Ewro (€400) kull xahar u dan minn sentejn wara li hareg il-permess bin-numru 974/11 liema permess inhareg fis-6 ta' Jannar 2012."

Ifisser illi l-attriċi qed titlob penali ta' €400 fix-xahar ta' lanqas mis-6 ta' Jannar 2014 sas-6 ta' Frar 2019 u ċioe' is-somma ta' erbgħa u għoxrin elf u erba' mitt ewro (€24,400) f'penali.

Fis-seduta tat-2 ta' Novembru 2021 deher rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar msejjah mill-attriċi u ppreżenta kopja ta permess ta' żvilupp numru PA/11313/18 maħruġ fis-6 ta' Frar 2019 fir-rigward tal-mezzanin tal-attriċi.

Jirriżulta mill-istess dokument li l-applikazzjoni ġiet ippreżentata lill-awtorita' fid-19 ta' Novembru 2018, sentejn u nofs wara li intavolat il-kawża odjerna.

F'seduta li nżammet quddiem il-Perit Tekniku fis-16 ta' Ottubru 2019 l-attriċi semmiet li kien ħareġ permess għal tieqa fil-faċċata inti u nieżel fid-drive u li qed titlob l-ispejjeż tal-permess; pero' kemm kienu dawn l-ispejjeż l-ebda prova ma resqet.

Huwa minnu illi kien hemm ħajt tal-ġebel tal-franka fil-kuridur li ma kienx mibni skond is-sengħa u l-arti u li allura kien jirrikjedi xogħol rimedjali sabiex il-wiċċ tal-knaten jiġi uniformi; pero' ma jistax b'daqshekk jingħad illi l-mezzanin fi stat ta' ġebel u saqaf ma kienx għadu lest. Kif rajna fl-analiżi tal-elementi tal-azzjoni għad-danni kontrattwali, min jallega li sofra danni kontrattwali minħabba inadempjenza tal-parti l-oħra, xorta għandu l-obbligu li safejn possibbli, u

mingħajr il-ħtieġa ta' sforzi barra n-normal, li jara li safejn possibbli d-dannni jiġu minimizzati.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha l-attriċi tgħid illi "b'riżultat tax-xoghol li ma sarx skond is-sengħa u l-arti, kif jidher mill-provi, l-attriċi kellha tinkariga persuna oħra sabiex tagħmel xogħolijiet rimedjali a spejjeż tagħha sabiex tkun tista' tidħol fil-proprjeta' tagħha"[27] Tissottometti wkoll illi "...l-attriċi kellha ukoll titlob ghal sanctioning tal-pjanti ghax il-binja lanqas kienet mibnija skond il-permessi u kellha titlob hi stess tiftah tieqa fil-faċċata taghha sabiex ikollha ventilazzjoni ghal fond taghha."[28]

Il-Qorti ma tqisx li l-attriċi għandha raġun. Il-Qorti tadotta l-konklużżjoni tal-Perit Tekniku illi l-binja ġebel u saqaf kienet lesta fit-terminu ta' sentejn stipulat.

L-attriċi tikkontendi illi il-penali kienet għadha qed tiddekorri sal-ħruġ tal-permess għall-ftuħ ta' tieqa fuq id-drive in sabiex jagħti lill-post tagħha ventilazzjoni, permess li inħareġ fuq applikazzjoni tagħha stess ippreżentata sentejn u nofs wara li infetħet il-kawża odjerna.

Il-Qorti ma tqisx tali pretensjoni fondata. <u>Huwa evidenti għall-Qorti illi l-attriċi qed tikkonfondi l-istitut tal-bejgħ mal-istitut tal-appalt.</u> Fil-każ odjern l-attriċi ma xtratx il-mezzanin mingħand is-soċjeta' konvenuta iżda inkarigatha sabiex tibnilha meżżanin skond il-pjanti approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-pjanti approvati mill-awtorita' ma kienux jinkludu din it-tieqa li minħabba fiha l-attriċi qed tippretendi l-ħlas ta' penali. Għalkemm irriżulta li n-nuqqas ta' dik it-tieqa, li fil-verita' kienet saret applikazzjoni ghaliha pero' ġiet rifjutata mill-MEPA, kien il-kaġun ta' nuqqas ta' ventilazzjoni fil-fond u allura is-sors ta' umdita' u moffa; ma jfissirx illi s-soċjeta' attriċi ma kenitx lestiet il-binja fi żmien sentejn kif stipulat fil-kuntratt.

---

[27] Para 27 f'paġna 261 tal-proċess
[28] Para 28 f'paġna 261 tal-proċess

Il-Qorti tqis illi fiż-żmien rilevanti s-soċjeta' konvenuta ma kellha l-ebda obbligu li tikkostruwixxi din it-tieqa għaliex kienet tkun bla permess. Anzi, jista' jingħad illi kienet tonqos fuq aktar minn livell wieħed kieku għamlitha meta l-awtorita' ma approvatix.

Meta ġie ffirmat il-ftehim ta' bejn il-partijiet il-permess tal-iżvilupp bil-pjanti approvati kien ilu x-xhur li ħareġ u l-attriċi allura iffirmat il-ftehim sabiex issir kostruzzjoni ta' mezzanin skond dak il-permess ta' żvilupp u mhux skond ix-xewqat tagħha mhux konformi mal-permess ta' żvilupp. X'għamlet snin wara l-attriċi dwar it-tieqa li riedet bl-ebda mod ma jista' jiġi kkonsidrat bħala xi nuqqas da parti tas-soċjeta' konvenuta u għalhekk l-ebda penali ma tista' tiġi imputata minħabba din it-tieqa.

Fil-pretensjoni tagħha għall-penali l-attriċi tirreferi wkoll għal ftuħ ta' bieb mill-fond tagħha għad-drive in. Fi Frar 2013, l-attriċi permezz tal-perit tas-soċjeta konvenuta, talbet alterazzjoni minuri fil-pjanta ġia approvata fis-sens illi jinfetaħ bieb separat għaliha fil-faċċata u bieb ieħor fuq id-drive-in. Iż-żewġ emendi ġew approvati f'Mejju 2013. Il-bieb fuq id-drive-in baqa' ma nfetaħx nonostante li kellha l-permess u l-attriċi qiegħda tgħid li ma nfetaħx għaliex is-soċjeta konvenuta naqset milli tagħmel dan.

Il-Qorti ma tarax li din il-verżjoni għandha mis-sewwa.

Jirriżulta mill-provi li l-attriċi kienet dubjuża jekk għandhiex tiftaħ tali bieb u għalhekk sabiex l-attriċi tkun akkomodata fix-xewqa tagħha, is-soċjeta konvenuta ħasbet li tagħmel blata fejn kellu jiġi l-bieb ħalli jekk 'il quddiem xtaqet iċċarat dak il-bieb hija setgħet tagħmel hekk faċilment. Il-fatt li hemm blata ġie ukoll ikkonfermat mill-Perit Tekniku. Jidher li għalkemm l-attriċi għamlet xi xogħlijiet fil-fond tagħha, baqgħat sal-lum il-ġurnata dan il-bieb ma fetħitux. Għalhekk ma ssib l-ebda nuqqas da parti tas-soċjeta' konvenuta fir-rigward.

Hekk konkluż li ma kien hemm l-ebda dewmien imputabbli lis-soċjeta' konvenujta, l-Qorti ssib illi t-talbiet attriċi għall-kundanna ta' ħlas ta' penali ma humiex fondati u qed tiċħadhom.

Spejjeż.

Kif rajna, il-pretensjonijiet tal-attriċi kienu jaqbżu t-tletin elf ewro (€30,000) li minnhom irriżultaw fondati elfejn ewro (€2000) biss. Huwa każ ċar illi din il-kawża setgħat faċilment ġiet evitata kieku mhux għall-pretensjonijiet in parte esaġerati u in parte bla bażi tal-attriċi.

Artikolu 223 tal-Kap. 12 jipprovdi illi:

> (1) Kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż.
>
> […]
>
> (3) Fil-każijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, meta kull waħda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawża, jew meta jindaħlu kwistjonijiet diffiċli tal-liġi, inkella għal xi raġuni tajba oħra.

Għalhekk fiċ-ċirkostanzi, tenut kont ir-rebħ u t-telf rispettiv tal-partijiet, il-Qorti, b'applikazzjoni tal-Artikolu 223 tal-Kap. 12, qed tordna li kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha.[29]

---

[29] Ara. **Joseph Farrugia vs Carmel Borg** - Qorti tal-Appell - 1 ta' Ottubru 2004

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeċidi din il-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta konformement ma' dak hawn deċiż,

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li s-soċjeta' konvenuta naqqset mill-obbligi kontrattwali tagħha naxxenti minn kuntratt tas-7 ta' April 2012 billi kien hemm xi xogħolijiet li ma sarux skond is-sengħa u l-arti;

2. Tilqa't-tieni talba u tiddikjara li l-attriċi soffriet danni konsegwenzjali b'riżultat ta' xogħlijiet li ma sarux skont is-sengħa u l-arti;

3. Tiddisponi mit-tielet u t-raba' talba attriċi billi tillikwida d-danni sofferti mill-attriċi fis-somma elfejn u erbgħin ewro (€2.040) u tikkundanna lis-soċjeta konvenuta tħallas lill-attriċi s-somma hekk likwidata bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

4. Tiċħad il-ħames, is-sitt u seba' talba tal-attriċi.

Dwar l-ispejjeż tordna li għar-raġunijiet fuq mogħtija kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha u għalhekk l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Ġunju 2022

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur