MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.

CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2014

Avviz Numru. 395/2012

Jonathan Zammit u Annette Zammit

vs

Janice Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promoturipprezentat mill-atturi nhar is-26 ta' Novembru 2012 fejn talab lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuta thallashom s-somma ta' hamest elef, tliet mija u sbatax-il Ewro (€5,317) bilanc minn somma akbar rapprezentanti l-arretrati li fadal jircievu fuq trasferiment tal-fond Flat 1, Assymetrical Lodge, Triq Hompesh, Zurrieq permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Gunju 2011 in atti Nutar Dr Ritienne Bugeja hawn anness u mmarkat Dok 1, liema somma ghadha ma thallsitx sal-lum, minkejja li giet debitament interpellata mill-attur.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra l-konvenuta ngunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuta Janice Azzopardi li giet ipprezentata fis-6 ta' Mejju 2013 fejn eccepiet:

1. *"Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dana kif se jigi ampjament ippruvat fil-mori tal-kawza;*
2. *Illi, subordinatament u bla pregudizzju, l-atturi ma onorawx l-obbligazzjoni taghhom stipulata fi klawsola 21 tal-kuntratt ta' akkwist, in atti n-Nutar Ritienne Bugeja Fenech, tat-tlieta u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elfejn u hdax (23/06/2011), fejn l-istess atturi obbligaw ruhhom li jinkorru penali ta' hamsa u ghoxrin ewro (€25) kuljum f'kaz li l-lift ma jkunx qieghed jiffunzjona. Illi dan il-lift dam sal-erbgha u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u tnax (24/09/2012) ma jiffunzjona;*
3. *Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuta kellha thallas ghal diversi hsarat li saru fl-imsemmi fond mill-atturi u dana minhabba n-negligenza tal-istess atturi;*

4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

L-attur Jonathan Zammit xehed fid-19 ta' Gunju 2013 fejn iddikjara li huwa kien biegh flat lil Janice Azzopardi u cioe' Flat 1, Assymetrical Lodge, Triq Hompesh, Zurrieq fit-23 ta' Gunju 2011. Huwa esebixxa l-kuntratt relattiv liema kuntratt gie redatt minn Dr Ritienne Bugeja u gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument CSH. L-attur spjega li Janice Azzopardi kienet zammitlu mill-prezz is-somma ta' hamest elef liri Maltin (Lm 5,000) sakemm jitwahhal il-lift. Sussegwentament il-*lift* twahhal u ghalhekk huwa ghandu bzonn jiehu lura dawn il-flus. Illum il-gurnata ghad baqa' bilanc ta' hamest elef, tliet mija u sbatax-il Ewro (€5,317) bhala bilanc minn din is-somma. Il-lift twahhal fis-sena 2012 u huma kienu ftehmu bejniethom li sakemm jinbena l-penthouse, il-lift ma jinxtelx sabiex il-haddiema ma juzawhx. Huwa kien ftihem hekk kemm ma' sid il-*penthous*e kif ukoll ma' Janice. Bhala komun kien jonqos biss tibjida u ftit irtokki tat-tikhil.

L-attur jiftakar li fl-1 ta' Gunju 2012, Janice Azzopardi kienet qed tahsel il-karozza taghha barra u qaltlu li l-pagament li kien baqalha taghtih ma kienx problema u li kienet ser thallsu fi zmien li kienu ftehmu. Minkejja dan kollu huwa ghadu b'xejn, ma thallasx. Huwa esebixxa ittra mahruga mill-inginier mis-socjeta' D&S Lifts Maintenance Limited li jindika li l-lift fit-18 ta' Settembru 2012 kien diga' nstallat u seta' jintuza. Dan id-dokument gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument CSH1. Huwa esebixxa wkoll ricevuta ta' xambrelli tal-lift datata 11 ta' Gunju 2012 li jindika li dawn kienu diga lesti wkoll. Din qed tigi mmarkata mill-Qorti bhala Dokument CSH2. Mas-sidien l-ohra pero' ma kellu problema ta' xejn. Apparti din is-somma baqa' pendenti wkoll kontijiet tad-dawl.

Huwa cahad dak li gie ssugerit lilu mill-konvenuta li effettivament il-*lift* in kwistjoni tlesta f'April tas-sena 2013. Huwa gie muri dokument li gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument CSH3 u ddikjara li ma jaqbilx mal-kontenut tieghu. Filfatt iddikjara li l-arlogg tal-komun huwa registrat f'ismu. Huwa minnu li ma' genb din il-propjeta' huwa ghandu garaxx pero' huwa ghandu meter apparti ghal dan il-garaxx. Huwa kkonferma li ghamel sub-meter fil-garaxx tieghu. Ikkonferma wkoll li l-meter tal-garaxx u l-meter tal-komun huma zewg meters separati. Huwa cahad li huwa qed jisraq xi dawl tal-komun. L-inkwilini l-ohrajn hallsu kollha s-sehem taghhom u ghalhekk ir-responsabilta' tal-komun ghadu f'idejh.

Matthew Debono xehed fit-2 ta' Ottubru 2013 fejn iddikjara li huwa jokkupa l-kariga ta' Direttur tas-Socjeta' D&S Lift Maintenance li jinsab fi Triq 21 September Avenue, Naxxar. Mistoqsi jekk jafx lil Jonathan Zammit wiegeb li jafu. Filfatt iddikjara li huwa jaf kemm lill-attur u kif ukoll lill-konvenuta. Huwa ma jafhomx bhala klijenti tieghu izda jaf li hemm installat *lift* fil-proprjeta' fejn jghixu liema *lift* gie nstallat mis-socjeta' tieghu. Dan il-lift wasal hawn Malta f'Dicembru tal-2011 u ghalhekk ix-xhud jimmagina li gie nstallat f'Jannar, 2012. Pero' spjega li dan ma jfissirx li effettivament gie jahdem, ghax imbaghad kellha tigi persuna bhala *notified body* biex jiccertifika li dan huwa tajjeb ghall-uzu. Huwa xehed li c-certifikat hareg fit-22 ta' April 2013. Spjega li hija s-socjeta' tieghu li tibghat ghall-inginier biex dan il-lift jigi ccertifikat.

Ix-xhud spjega li s-soltu procedura hija li sussegwentement iridu jsiru xi xoghlijiet biex jinghalaq l-ispazju bejn ix-xambrella u l-bieb tal-lift. F'dan il-kaz ix-xoghlijiet saru minn Jonathan Zammit. Fil-verita' huwa ma jafx ezatt min ghamel ix-xoghol, imma kien Jonathan Zammit li kien cempillu u qallu li x-xoghol kien

lest. Filfatt l-inginier kien mar l-ewwel darba fit-18 ta' Settembru 2012 u stqarr li f'dan il-kaz kien hemm certu Sammy Mifsud li kellu jaghmel xi *barthering* mal-klijent li effettivament huwa ghamel il-kuntratt mieghu. Ix-xhud qal li l-klijent tieghu huwa Chris Attard li huwa responsabbli ghall-installazzjoni ta' dan il-*lift* fis-sens tal-pagamenti tieghu.

Mistoqsi jekk illum il-gurnata il-*lift* jahdimx jew le wiegeb li ma jafx. Mistoqsi ghaliex l-inginier ma ccertifikax il-lift tajjeb meta mar fit-18 ta' Settembru 2012, wiegeb li s-sistema hawn Malta hija differenti u ma ghandhiex ditta ta' inginiera li tigi fuq il-post u tohrog ic-certifikat f'gimgha. Huma jiehdu biss inginiera li huma kreditati hawn Malta u hawn tlieta biss minnhom u jrid ikun hu li jigi fuq il-post u jara li x-xoghol huwa tajjeb. Wara jibghat is-sett ta' dokumenti li ghandu x'jaqsam ma' dan il-lift u sussugwentament jistenna li jircievi c-certifikat minn barra minn Malta, f'dan il-kaz mill-Italja. Ghalhekk mit-18 ta' Settembru sa' April 2013 sar dan il-process. Ix-xhud qal li kien hemm ukoll *snag list* zghira li kellha ssir fuq dan il-lift u sussugwentement gie ccertifikat. L-inginier f'dan il-kaz kien Emanuel Scerri.

Il-konvenuta Janice Azzopardi xehdet fis-seduta tas-7 ta' Mejju 2014 fejn ikkonfermat li hija kienet xtrat post minghand l-attur Jonathan Zammit u cioe' l-fond "*Assymetrical Lodge*", Triq Hompesh, Zurrieq. Huma ghamlu l-kuntratt fit-23 ta' Gunju 2011, u tiftakar li kienet zammet is-somma ta' hamest elef ewro mill-prezz li huwa kien intitolat ghalih u dan sakemm huwa jlesti l-lift kif ukoll il-komun. Effettivament skont dan l-istess kuntratt li jinsab inserit fl-atti hija kienet taghtu zmien sena sabiex ilesti l-istess, u ddikjarat li jekk ma jkunx lest f'dan iz-zmien moghti lilu, huwa kien ser jehel penali ta' €25 kuljum sakemm effettivament jitlesta dan l-istess lift u *common parts*. Hija tiftakar li f'Settembru

2011 l-attur kien mar u talabha sabiex taghtih €2,300 mis-somma li hija effettivament kienet zammet ghandha u kienet taghthomlu u ghalhekk kien ghad fadal bilanc ta' €2,700 ghandha. Cio' nonostante kien wasal Gunju ta' wara jigifieri Gunju 2012 u qalet li l-komun kien ghadu mhux lest u kien talabha l-flus u hija qaltlu li hija ma kinitx lesta li taghtih il-flus peress li l-komun ma kienx lest. F'Settembru 2012 mar Jonathan Zammit fuqha u qalilha li l-lift kien qieghed installat u qalilha li ma kienx qieghed jiffunzjona pero' talabha biex taghtih parti mill-flus. Effettivment hija qaltlu li ma kienx hemm problema minn naha taghha purche' li jkun hemm il-penali ghaddejjin. Ghalhekk ma kinitx ser taghtih kollox. Dan b'mod partikolari ghax kien inutli li hija jkollha lift li ma jahdimx, u regghat taghtu s-somma ta' erbat elef ewro (€4,000). Hija spjegat illi c-cheque image tac-cekk li kienet taghtu ghas-somma ta' elfejn u tliet mitt ewro (€2,300) f'Settembru 2011 ma ghandhiex fuqha, pero' obbligat ruhha li, ggib kopja ta' dan mill-bank. Hija esebiet ricevuta ta' erbat elef ewro (€4,000) li taghtu liema dokument gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument Z.

Il-konvenuta sostniet li ghadha sallum fil-fatt bla lift u bla dawl fil-komun, u fil-fatt kien hemm *three phase* li kien qieghed jiehu dawl minn garaxx ta' *third parties* u kienu gew tal-Enemalta u qalghu dan l-arlogg peress li l-konsum ma kienx qieghed jigi registrat. Hija konxja tal-fatt li llum il-gurnata qed taffaccja dawn il-proceduri ghaliex Jonathan Zammit irid il-bilanc dovut lilu, u kkonfermat li llum il-gurnata hija ghadha bla dawl fil-komun u l-lift ghadu mhux qed jopera. Il-lift gie certifikat bhala funzjonabbli fit-22 ta' April 2013 u fil-fatt jekk jinghaddu l-penali minn Gunju 2012 sa 22 ta' April 2013, Jonathan Zammit fil-fatt diga' ghandu jaghtiha somma flus. Hija esebiet bhala dokument Z1 certifikat rilaxxat minn inginier ta' meta gie ccertifikat il-lift li kien funzjonabbli. Hija esebiet ukoll *check list* li ghamel l-inginier datat 18 ta' Settembru 2012 fejn jindika x'kien ghad fadal li jsir in konnessjoni mal-lift. Dan gie mmarkat mill-

Qorti bhala Dokument Z2. Hija taf ukoll li dakinhar tat-18 ta' Settembru kienu ppruvaw jaqbdu l-lift pero' kien tar id-dawl tal-komun kollu.

Il-konvenuta Janice Azzopardi xehdet fl-14 ta' Mejju, 2014 fejn esebiet *cheque image* fl-ammont ta' elfejn u tliet mitt ewro (€2,300). Dan id-dokument gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument Z.

In kontro-ezami l-konvenuta kkonfermat li hija zammet hamest elef lira Maltin (Lm 5,000) meta kienu ffirmaw il-kuntratt, kif spjegat fix-xhieda taghha precedenti. Hija spjegat li mill-hamest elef lira Maltin (Lm 5,000), hija effettivament taghtu s-somma ta' elfejn u tliet mitt ewro (€2,300) skont ic-cekk image esebit seduta stante u taghtu wkoll is-somma ta' erbat elef ewro (€4,000) kif spjegat fis-seduta precedenti. Il-bilanc ghadu ghandha sallum. Pero' ddikjarat li hija qed tippretendi li ma taghtihx dan il-bilanc minhabba l-penali naxxenti mill-istess kuntratt. Il-konvenuta qed tippretendi l-penali sal-gurnata ta' llum ghax ghadha sal-lum minghajr dawl fil-komun. Hija spjegat li meta kien gie nstallat il-lift, Jonathan Zammit kien tajjar id-dawl tal-komun kollu u dan kien f'Settembru. Hija ddikjarat li sallum ghadhom bla dawl fil-komun u ghalhekk minn meta gie nstallat il-lift fl-24 ta' Settembru 2012 sallum hija ghadha bla dawl fil-komun, anzi qalet li dak in-nhar kien meta l-inginier kien iccertifika li kien ghad fadal *snag list*.

Mistoqsija ghaliex effettivament m'hemmx dawl fil-komun sallum tispjega li tal-Enemalta kienu marru u qalghu l-arlogg tad-dawl tat-*three phase* li kien installat mill-attur liema meter kien installat go *third party property garage*. Hu kien ghamel wire minn dan il-garaxx biex jaghmel *supply* ghal komun ta' dawn l-appartamenti flok ma ghamel *three phase meter* fil-komun qabad dan l-arlogg

fil-garaxx, tefa' dan il-meter li kien hemm fil-garaxx fil-komun ghaliex illum il-gurnata l-garaxx li kien tieghu inbiegh u l-kont tal-komun beda jitla' tliet mija u sitt mija kull tliet xhur u dan ghal bozza wahda ghaliex il-lift ma jahdimx u naturalment Jonathan Zammit ma hallasx l-Enemalta u kien hemm din il-kwistjoni. Dan il-meter kien ikejjel id-dawl tal-komun. Hija kkonfermat li hija ma kinitx qed thallas dan il-kont, u dan ghax ma kienx qieghed b'mod regolari, kien hemm cord ghal *third party property* fis-sens li kien qed jiffeedja d-dawl ghal garaxx li ma kienx jappartjeni lilhom. Qalet ukoll li dan il-garaxx huwa industrijali.

Mistoqsija jekk ghamlitx rapport dwar dan wiegbet li iva hija ghamlet rapport l-ghassa. Mistoqsija jekk ghamlitx rapport lill-Enemalta qalet li le ma ghamlitx ghax il-meter tat-*three phase* ma kienx registrat f'isimha. Hija esebiet kopja tar-rapport li hija pprezentat l-ghassa, liema rapport gie mmarkat mill-Qorti bhala Dokument Z1. Il-Pulizija pero' ma kelmuhomx. Ir-rapport in kwistjoni huwa datat 3 ta' Settembru 2012. Mistoqsi jekk qattx hallset tal-komun, wiegbet li iva kienet hallsitu sa' April 2012 u ghandha l-ircevuti relattivi. Hija qalet ukoll li kienet thallas tad-dawl tal-appartament. Pero' sussugwentament f'Gunju 2012 is-sur Zammit beda jirrikattaha li xtaq li taghtih lura l-bilanc li kien ghad fadal u ma taghtux dan il-bilanc peress li l-*lift* ma kienx ghadu qed jopera. Is-sur Zammit dak iz-zmien issupervja, qaccat il-meter li kien wahhal u ghalhekk spiccat bla units u bla xejn. Sussegwentement qalet li kienet irrangat hi mal-MEPA u ghamlet arlogg separat ghaliha. Hija rat id-dokumenti li gew murija lilha mmarkati bhala Dokument P u qalet li dawn il-kontijiet is-sur Zammit qatt ma wrihomlha pero' f'dawn il-kontijiet taf ukoll li hemm inkluz il-konsum tal-elettriku li kien jintuza mill-garaxx industrijali adjacenti. Hija stqarret illi dan tafu ghax fil-fatt hemm toqba bil-fijl ghaddej minn dan il-meter ghal *third party property* u taf x'hemm fil-garaxx ghax fil-bidu hija kellha relazzjoni tajba mal-attur u kienet dahlet

diversi drabi fil-garaxx. Mistoqsija ghaliex wara April 2012 ma hallsitx aktar, wiegbet li hija ma hallsitx aktar ghax is-sub-meter li kien wahhal is-sur Zammit kien nehhieh ghax kien issupervja ghax ma kinitx taghtu l-bilanc dovut lilu. Hija kkonfermat ukoll li l-lift kellu jkun lest sat-23 ta' Gunju 2012.

Rat dak li kien gie verbalizzat fis-seduta tat-18 ta' Gunju 2014 (fol. 77) fejn l-attur inghata zmien sas-7 ta' Lulju 2014 sabiex jipprezenta n-nota ta' osservazzjonijiet tieghu u l-konvenuta nghatat zmien sas-7 ta' Awwissu 2014 sabiex tipprezenta n-nota responsiva taghha.

Rat illi l-attur naqas li jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu minkejja z-zmien lilu moghti waqt li l-konvenuta pprezentat in-nota taghha nhar is-7 ta' Awwissu 2014.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuta thallashom is-somma ta' hamest elef, tliet mija u sbatax-il ewro (€5,317) rapprezentanti bilanc minn somma akbar rapprezentanti l-arretrati li fadal li jircievi fuq trasferiment tal-fond gja msemmi gewwa Triq il-Hompesch, Zurrieq, liema fond kien gie trasferit permezz ta' kuntratt redatt quddiem in-Nutar Ritianne Bugeja nhar it-23 ta' Gunju 2012. Illi l-konvenuta qed tippretendi li ma thallasx dan il-bilanc dovut stante li tippretendi li l-attur ghandu jhallas il-penali li ntrabat li jhallas f'kaz li l-lift ma jkunx installat fiz-zmien miftiehem.

M'hemmx dubju ghalhekk li r-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija dik regolata permezz tal-kuntratt appena msemmi esebit fl-atti u mmarkat bhala Dok. CSH (fol. 22). Permezz ta' dan il-kuntratt l-attur biegh u ttrasferixxa lill-konvenuta li accettat li tixtri u takkwista l-fond konsistenti f'appartament imsejjah "Assymetrical Lodge", Triq Hompesh, Zurrieq versu l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Fost il-kundizzjonijiet hemm imnizzla nsibu l-artikolu 21 ta' dan l-istess kuntratt li jipprovdi is-segwenti:-

"*Il-vendituri jobbligaw ruhom illi il-lift tal-blokk imsemmi ikun installat u finzjonabbli sa mhux aktar tard minn sena mill-lum u fin-nuqqas li jaghmlu dan sad-data imsemmija l-istess konjugi Zammit jinkorru penali ta' hamsa u ghoxrin euro (€25) kull jum liema penali jibdew ghaddejjin mid-data imsemmija u jibqghu ghaddejjin sa meta l-imsemmi lift ikun installat u funzjonabbli*."

Illi ghalhekk huwa car li l-attur kien intrabat li jhallas penali f'kaz li l-lift ma jkunx installat u funzjonabbli sat-23 ta' Gunju 2012 u cioe' sa zmien sena minn meta gie ffirmat il-kuntratt ta' bejgh/akkwist.

F'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tad-9 ta' Ottubru 2003 (Citazzjoni Numru. 1348/2000/TM) fil-kawza fl-ismijiet '**Malta International Airport p.l.c. vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe'** fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

"Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista' twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat."

Ara wkoll '**Beacon vs Spiteri Staines'**, App 05/10/1998; '**Grace Spiteri et vs Carmel sive Lino Camilleri et'**, PA 30/05/2002; '**Paul Camilleri et vs Joseph Glanville et'**, PA 28/04/2003; '**Mary Pace vs C. Fino & Sons Ltd'**, App Inf 17/02/2003; '**Tigne vs Borg'**, App Inf 04/10/2011.

Illi f'dan il-kaz il-ftehim bejn il-partijiet gie redatt f'atti pubblici li saru fl-atti tan-Nutar Ritianne Bugeja. Huwa principju ta' dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat (ara **Clive Simpson vs John Saliba nomine et**, PA 22/06/2004 u **Frendo vs Caruana**, App Civ 28/01/1999).

Fejn il-kitba hi cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'mohhom il-partijiet (ara **Brincat vs Saliba**, App Civ 14/11/1983). Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta ta' dak li ta l-kunsens, pero', meta l-kunsens jinghata forma solenni ta' att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta nterna tal-kontraent. Il-prova kuntrarja, biex twaqqa' dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, inekwivoka, u konkludenti (**Grech vs Ciantar**, Qorti tal-Kummerc 21/05/1979).

Illi hawn japplikaw il-principji enuncjati fis-sentenza **"Malta Development Limited vs Zet Limited"** (P.A. (RCP) 21 ta' Ottubru, 1999):-

"Illi fuq kollox din il-konkluzjoni hija applikazzjoni tal-principji esposti mill-ligi u mill-Qrati taghna illi "hija regola fondamentali tal-ligi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede…".

Illi kif inghad fis-sentenza **"Lawrence Fenech vs Simon Interiors Limited"** (P.A. (RCP) 27 ta' Gunju 2002):-

*"Illi fuq din il-bazi tal-bona fede, huma mibnija l-artikoli 1002 et sequitur tal-Kap 16 dwar l-Interpretazzjoni tal-Kuntratti, u partikolarment l-artikolu 1003 tal-istess, fejn jinghad illi "Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (**"Stanislao Cassar vs Chev. Antonio Cassar"** - A.C. 15 ta' Dicembru 1995)".*

Illi m'hemmx dubju li "*l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu interpretati in bona fede*" (**"Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et" -** P.A. (W.G.) 30 ta' April 1987).

Illi din l-interpretazzjoni qed tinghata anke *in vista* tar-regoli gudizzjarji li jirregolaw l-istess inkluz dawk indikati fil-kawza fl-ismijiet **"Emmanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati"** (P.A. (RCP) 28 ta' Frar 2002) fejn inghad:-

*"Illi bl-aktar mod esplicitu gie ritenut li "l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – "**Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines"**)".*

Illi fil-kawza in ezamina ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar dak li gie miftiehem bejn il-partijiet ghalkemm donnu hemm kontestazzjoni dwar meta l-lift gie effettivament installat u addirittura meta kien funzjonabbli. Dan qed jinghad ghaliex filwaqt li l-attur qed jippretendi li l-lift kien installat fit-18 ta' Settembru 2012 (skond Dok. CSH 1 fol 33) fejn Matthew Debono ghan-nom tas-supplier D&S Lifts Maintenance Ltd iccertifika li l-lift kien installat u kien 'safe' ghall-uzu, il-konvenuta qed tghid li dan gie certifikat minn Inginier Scerri li huwa l-inginier akkreditat li johrog dawn ic-certifikati li jghid il-lift gie certifikat tajjeb ghall-uzu nhar it-22 ta' April 2013 skond Dok Z a fol. 60. Jidher li fil-jum li iccita l-attur u cioe' 18 ta' Settembru 2012 kien ghad baqa' numru ta' affarijiet li kellhom isiru kif indikati fl-isnag list esebita fl-atti a fol. 62.

Ghalhekk m'hemmx dubju li effettivament il-lift ma kienx funzjonabbli qabel it-22 ta' April 2013 u cioe' tlett mija u erbat ijiem wara d-data miftehma (minn 22 ta' Gunju 2012 sat-22 ta' April 2013). Ghalhekk bir-rata ta' hamsa u ghoxrin ewro kuljum (€25) il-penali titla' ghal sebat elef u sitt mitt ewro (€7,600). Dan minkejja li ghad hemm numru sostanzjali ta' problemi vigenti fil-komun tal-blokk ta' appartamenti fejn jinstab il-flat in kwistjoni. Din il-Qorti ghalhekk trid tara jekk il-penali msemmija fil-kuntatt humiex dovuti jew le ghaliex f'kaz li huma dovuti, dan ikun ifisser li l-konvenuta ma ghandha taghti xejn lill-atturi.

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

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

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

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

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

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

Fl-**Art. 1122(1) tal-Kap.16**, il-ligi taghti setgha lill-Qorti li tnaqqas jew 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.

L-applikazzjoni ta` din id-dispozizzjoni, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistghu jinstiltu minnha fil-prattika, gejja mir-rispett li jrid jinghata lill-principju li ftehim validu bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta` ligi bejniethom (*pacta sunt servanda*) [ara l-**Art.992 (1) tal-Kap 16**], u l-ebda Qorti ma ghandha tindahal fi ftehim bhal dan dment li dak il-ftehim ma jkunx milqut b`xi difett li ggibu ma jiswiex.

Madankollu, llum huwa accettat li l-applikazzjoni tar-regola minsuga fl-Art.1122 tal-Kap. 16 trid tigi nterpretata wkoll fid-dawl ta` principju iehor ewlieni tad-dritt, jigifieri li l-kuntratti jigu esegwiti in *bona fede* u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, imma wkoll ghall-konsegwenzi li ggib maghhom l-obbligazzjoni, skond l-ghamla taghha, b`ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi (ara l-**Art.993 tal-Kap 16**).

Kwindi b`applikazzjoni tal-massima *in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit,* huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta` klawsola penali jigu *ridimensjonati* jekk jirrizulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaccettabbli skond in-normi stabbiliti tas-socjeta` u l-logika guridika.

Illi pero' fil-kaz in kwistjoni ma jirrizultax ghall-Qorti li jekk hija tilqa' d-difiza tal-konvenuta ma tkun qed toffendi l-ebda sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni u dan ghaliex tali obbligazzjoni ma kienitx inaccettabbli skond in-normi tas-socjeta'. Meta wiehed jixtri appartament fit-tieni sular dan ikun kopert bl-uzu ta' lift u ma jkunx gust li x-xerrej li jkun hareg il-flus ghal tali akkwist ma jistax igawdi l-fond minnu mixtri skond it-termini tal-kuntratt.

Ghalhekk din il-Qorti qieghda tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuta u cioe' li ma thallasx l-ammont mitlub mill-atturi u dan ghaliex l-istess atturi ma onorawx l-obbligi li ntrabtu li jonoraw bl-istess kuntratt ta' bejgh u cioe' l-klawsola numru 21 tal-kuntratt fuq imsemmi.

Ghalhekk din il-Qorti filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta qieghda tichad it-talba tal-atturi.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati kollha mill-atturi.

< Sentenza Finali >

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