QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 12 ta' Marzu, 2018

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 1020/2016

Stanley Bugeja

vs

Kurt Galea Pace

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-8 ta' Novembru, 2016 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrent huwa propjretarju tal-fond bl-isem ta' 'Nautilus' li huwa sitwat gewwa Triq Alessandro Curmy, Rabat, Tal-Virtu u ll jikkonsisti f'semt-detached villa;

2. IIIi permezz ta' kuntratt ta' appalt datat il-25 ta' Gunju, 2014 (kopja tieghu hawn annessa u mmarkata bhala Dok. SB1), ir-rikorrent ingagga lill-intimat - Ii jipprovdi servizzi ta' turnkey - sabiex dan taI-ahhar jezegwixxi diversi xoghlijiet fil-fond de quo;

3. Illi I-intimat Galea Pace kien inadempjenti kuntrattwalment stante I-morozita tieghu fl-ezekuzzjoni tal-imsemmi ftehim, data Ii x-xoghlijiet Ii huwa kellu jwettaq ma gewx kompletati entro z-zmien stipulat fl-istess kuntratt, u cioe sal-31 ta' Jannar, 2015 (vide Dok. A - Klawsola 6.8);

4. Illi I-klawsola 6.8 tal-kuntratt in dizamina jesigi s-segwenti:
"The Developer will complete the Works Specifications by the 31st January 2015, if agreement is signed by the 25th June 2014, but the time for completion shall be extended by such periods as may be reasonable in respect of all delays beyond the control of the Developer or otherwise in accordance with the terms of this Agreement, and such extensions shall run consecutively or concurrently as may be fair and reasonable in the circumstances.";

5. Illi inoltre, fil-klawsola 7.1 tieghu il-ftehim jispecifika illi:
"A late completion penalty fee of Euro 50 per working day will be applicable as from the 1st February 2015 until completion, unless delays are caused by late decisions, late payments or by third parties engaged by the Employer which may hinder or delay works.";

6. Illi l-intimat kien addirittura inadempjenti kuntrattwalment minn lat ulterjuri dato li x-xoghlijiet parzjali li dan fil-fatt lahaq wettaq ma ma sarux skond l-arti u s-sengha u/jew skond l-ispecifikazzjonijiet elenkati fil-Bill of Quantities anness mal-imsemmi kuntratt (vide Dok. SB1 - 'Bill of Quantities');

7. Illi in aggiunta, minkejja li l-intimat ilu zmien twil jishaq illi huwa xtara l-materjali neccessarji sabiex jissokta bix-xoghlijiet rikjesti mir-rikorrent, dawn qatt ma gew suppliti fil-lant tax-xoghol;

8. Illi r-rikorrent gia hallas is-somma kumplessiva ta' madwar mitt elf euro (€100,000), rapprezentanti numru ta' pagamenti li thallsu mir-rikorrent akkont tal-imsemmija xoghlijiet ai termini tal-kundizzjonijiet patwiti fil-bill of quantities surriferit;

9. Illi dato li l-agir tal-intimat wera b'mod lampanti li huwa kien ser ikompli jonqos milli jaderixxi mal-obbligi kuntrattwali tieghu, u in vista tal-avvenimenti succitati, ir-rikorrent kellu jinkorri numru ta' spejjez, kif ser jigi spjegat f'aktar dettal waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

10. Illi a kawza tad-dewmien ezagerat fl-adempiment tal-obbligi tieghu u l-kwalita inadegwata tax-xoghlijiet li wettaq, l-intimat gie interpellat inutilment diversi drabi sabiex jikkoregi d-difetti riskontrati u jlesti x-xoghlijiet li huwa kien obbliga ruhu jezegwixxi;

11. Tenut kont ta' dan, ir-rikorrent kien kostrett jingagga s-servizzi ta' terzi sabiex fl-ewwel lok jigi radrizzat ix-xoghol difettuz li lahaq wettaq l-intimat fil-fond de quo, u fit-tieni lok jitlesta mill-aktar fis possibli l-appalt fl-intier tieghu;

12. Illi fl-isfond tal-paragrafu precedenti, qabel ma pproceda b'dan il-mod u sabiex jimxi b'certu kawtela, ir-rikorrent kellu wkoll iqabbad perit sabiex tigi spezzjonata l-proprjeta in kwistjoni u ssir evalwazzjoni tal-istat li din kienet tinsab fih meta waqfu x-xoghlijiet tal-intimat. Ghaldaqstant, gie formulat rapport - 'Condition Report' (kopja tieghu hawn annessa u mmarkata bhala Dok. SB2) - li jaghti rendikont dettaljat tal-kundizzjoni tal-proprjeta komparata mal-bill of quantities u l-ispecifikazzjonijiet li kienu gew pattwiti bejn il-partijiet;

13. Illi b'zieda ma' dak li ga intqal, irrizulta illi whud rnix-xoghlijiet li lahqu saru ma kinux koperti minn permessi mehtiega, u dan minkejja illi skont il-kuntratt ta' appalt kien il-konvenut illi kellu jassigura illi jsiru l-applikazzjonijiet u jinghataw il-permessi kif suppost. Dan ser jissarraf f'aktar danni ghar-rikorrenti u potenzjal ta' sanzjonijiet mill-Awtoritajiet, illi ghalihom il-konvenut ukoll qieghda jinzamm responsabbli.

14. Illi permezz ta' ittra bonarja tad-9 ta' Settembru, 2016 (kopja taghha hawn annessa u mmarkata bhala Dok. SB3) l-intimat gie infurmat illi r-rikorrent kien

qieghed formalment jittermina l-kuntratt ta' appalt ai termini tal-artiklu 1640(3) u interpellah sabiex jaddivjeni ghal hlas ta' danni sofferti;

15. Illi minkejja diversi tentattivi da parti tar-rikorrent sabiex din il-vertenza tigi rizolta bonarjament dawn ma kellhomx ezitu u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellu l-ebda alternattiva ghajr li jipprocedi bil-kawza odjerna fil-konfront tal-intimat;

16. Illi in vista tas-suespost, ir-rikorrent jissottometti illi huwa sofra danni konsistenti inter alia fi spejjez ta' xoghlijiet korrettorji illi huwa ser jkollu jaghmel fil-fond tieghu sabiex jirrimedja x-xoghol hazin imwettaq mill-intimat u depozitu mhallas lill-intimat inutilment stante illi ma wettaqx ix-xoghlijiet kif miftiehem;

17. Illi inoltre huma dovuti wkoll penali ghad-dewmien (late completion penalty fees) skont il-kuntratt ta' appalt

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitob li, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, din il-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) Tiddikjara illi l-intimat huwa inadempjenti kuntrattwalment fl-ezekuzzjoni tal-kuntratt ta' appalt tal-25 ta' Gunju tas-sena, 2014 stante li x-xoghlijiet imwettqa minnu fuq inkarigu tar-rikorrent fil-fond "Nautilus", Triq Alessandro Curmy, Rabat, limiti ta' Had Dingli, ma sarux skond is-sengha u l-arti u/jew ma gewx kompletati entro t-terminu stabbilit fl-istess ftehim;

(ii) Tiddikjara illi dan ikkawza danni lir-rikorrenti konsistenti inter alia fi spejjez ta' xoghlijiet rimedjali li r-rikorrenti wettaq sallum il-gurnata u/jew li ghad fadallu jwettaq fil-fond imsemmi u f'depozitu mhallas lill-intimat inutilment stante illi dan ma wettaqx ix-xoghlijiet kif miftiehem;

(iii) Tillikwida d-danni hekk sofferti, okkorrendo bl-ghajnuna ta' periti nominandi;

(iv) Tordna lill-intimat ihallas id-danni hekk likwidati;

(v) Tillikwida kwantum rapprezentanti s-somma kumplessiva dovuta lir-rikorrent bhala penali applikabbli skond il-klawsola 3.3 tal-kuntratt de quo in vista tad-dewmien da parti tas-socjeta intimata fil-prestazzjonijiet tal-obbligi taghha skond il-kuntratt;

(vi) Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammonti hekk likwidati;

Bl-ispejjez gudizzjarji, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tad-19 ta' Ottubru, 2016 intavolat mir-rikorrent (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. SB4), kontra l-intimat illi huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat li l-konvenut baqa' kontumaci;

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza li tirrigwarda appalt koncess mill-attur lil konvenut bhala 'turnkey project' fil-fond bl-isem Nautilus, Triq Alessandro Curmy, Rabat, Tal-Virtu. Dan il-ftehim sar permezz ta' ftehim bil-miktub datat 25 ta' Gunju 2014, liema appalt kellu jigi terminat sal-31 ta' Jannar 2015 sakemm ma jinqalghux improvisti mhux htija tal-kuntrattur. Qed jigi allegat illi ferm oltre l-iskadenza, il-kuntrattur ma wettaqx dak mifitehem u dak li wettaq ma hux skond is-sengha u l-arti u dan apparti li saru bla permessi li kien obbligu tal-kuntrattur li jottjeni. In oltre jigi sottomess mill-attur illi hu kien jghaddi pagamenti regolari lil konvenut biex fost affarijiet ohra jixtri l-materjal u skopra illi l-konvenut kien qed iqabbad subappaltaturi u jiftiehem maghhom il-hlas kellu jsir mill-attur. Ghalkemm jigi allegat liipprova jasal f'arrangament mal-konvenut, l-istess konvenut ma wera ebda buona fede anzi kien jevita li jiltaqa' mal-attur. Dan wassal biex l-attur ittermina l-kuntratt ta' appalt permezz ta' ittra datata 9 ta' Settembru 2016 fejn l-istess konvenut intalab jersaq biex ihallas id-danni kagonati bl-inadempjenza. L-attur qabbad perit biex jaghmel rapport tax-xoghlijiet li tlestew, x'sar hazin u x'jonqos isir u kellu jqabbad persuni ohra biex ikomplu x-xoghol u jirrangaw dak li sar hazin. Sussegwentement inbdiet il-kawza fit-8 ta' Novembru 2016. Hu jghid li bhala hlasijiet ivversa s-somma ta' circa €120,000 lil konvenut u saru b'xoghlijiet circa €50,000. Hu ghalhekk qed jitlob id-danni konsistenti fi spejjez ghal xoghol rimedjali li l-konvenut wettaq u x-xoghol li fadal li jsir kif ukoll hlas tad-depozitu imhallas billi l-konvenut ma wettaqx ix-xoghol miftiehem in vista tad-dewmien.

Kif inghad il-konvenut ma irrispondiex ghal dawn l-allegazzjonijiet pero dan ma jfissirx li l-konvenut qed jammetti t-talbiet. Sta ghall-attur xorta wahda li jipprova l-allegazzjonijiet u t-talbiet tieghu fuq bazi ta' bilanc ta' probabilita.

L-unika prova ta' portata li ipproduca l-attur hu rapport ta' perit tekniku ex parte cioe Rosann Mizzi li ghamlet fid-19 ta' Settembru 2016 u sejhitu bhala condition report, wara li hadet in konsiderazzjoni il-bill of quantitites miftehma bejn il-kontendenti. Hi ikkunsidrat illi ghalkemm il-fond gie imnaddaf u l-alterazzjonijet strutturali saru kwazi kollha, il-hitan interni gew mkahhla qabel ma ghaddew l-elettriku u l-ilma u ghalhekk

kellhom jithaffru t-trinek biex isir dan ix-xoghol li kien ghadu fi stadju bikri ta' kompletar. Il-conduits fil-pjan terran mhux livellati sew u ried isir skavar u tqeghid mill-gdid ta' torba u concrete. Ix-xoghlijiet ta' drenagg ghalkemm fi stadju avvanzat ma sarux skond is-sengha u l-arti u kemm bzonn ta' xi partijiet jergghu isiru. Is-soffetti fl-ewwel sular huma avvanzati ghalkemm ma inbeda xejn fil-pjan terran. Is-sistema tal-arja kondizzjonata ma inbdietx. Ma hemmx aperturi istallati u lanqas l-art ma hi maghmula. Il-pixxina saret bit-tikhil izda thalliet esposta ghall-elementi li jista' jikkreja hsara li mhux ser ikunu koperti b'garanzija. Hi ikkonkludiet li x-xoghlijiet ghadhom mhux avvanzati, b'xi partijiet li saru iridu jigu rrangati jew jergghu isiru. B'hekk meta tqis dan kollu xi terz mix-xoghol miftiehem u kompletat bla problema fil-fatt ghadhom saru.

In tema legali l-Qorti tqis ta' relevanza appozita l-insenjament fil-kawza **Rainbowmix Concrete Limited vs Andrew Galea et**, (PA 27/04/2016) fejn inqal hekk:

> Illi l-ligi trid li min jaghti x-xoghol jista' jaghzel li jholl il-kuntratt meta jrid, imqar jekk ix-xoghol ikun inbeda diga' (art. 1640(1) tal-Kap. 16). Din l-ghazla jkollha effett minnufih malli jinghata avviz lill-appaltatur, ikun kif ikun, imqar bil-fomm (art. 1640(5) tal-Kap. 16). Madankollu, f'kaz bhal dan, tghodd hafna r-raguni ghaliex il-kommittent jaghmel ghazla bhal din: jekk ikollu raguni tajba biex itemm l-appalt, il-kommittent ghandu xorta wahda jhallas lill-appaltatur somma li taghmel tajjeb ghall-ispejjez li jkun nefaq l-appaltatur u l-valur tax-xoghol, wara li jittiehdu b'qies l-utilita' li dak ix-xoghol mitmum ikun ghall-kommittent u d-danni li jkun garrab il-kommittent minhabba r-raguni li ghaliha jkun qataghha li jtemm l-appalt (art. 1640(3) tal-Kap. 16). Jekk, min-naha l-ohra, il-kommittent ma jkollux raguni tajba ghaliex ikun temm l-appalt, huwa jkun irid ihallas lill-appaltatur somma li ma taqbizx l-ispejjez kollha li dan ikun nefaq u l-valur tax-xoghol moghti, flimkien ma' somma ohra meqjusa mill-Qorti bhala dik li ma tkunx oghla minn kemm kien ikun il-qligh tal-appaltatur mill-appalt li kieku thalla jaghmlu kollu (art. 1640(2) tal-Kap. 16);
>
> Minbarra dan, il-ligi titfa' sanzjonijiet fuq min, minkejja li jkun intrabat li jaghmel xi haga, jonqos li jaghmilha fiz-zmien miftiehem (art. 1125 tal-Kap. 16), u jsir moruz bil-fatt wahdu li jkun ghadda dak iz-zmien (art. 1130(1) 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 (**Galea vs Calleja**, PA 13/12/1952 (Kolez. 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 (**Petroni vs Petroni noe**, Kumm 13/02/1952 (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). Din ir-regola tghodd ukoll f'kuntratt bhal dak tal-appalt, fejn appaltant li jaghzel li jholl il-kuntratt minhabba l-inadempiment min-naha tal-kuntrattur, ma jgibx fuqu l-

effetti tal-artikolu 1640(2) tal-Kodici Civili (**Terence Mirabelli vs James Schembri**, PA 31/01/2003);

Illi huwa meqjus li dak li jikkostitwixxi raguni tajba biex appalt jitwaqqaf mill-kommittent qabel il-waqt jista' jingabar taht il-kappa tan-nuqqas ta' twettiq tal-kuntratt. Tali nuqqas jista' jsehh jew bl-ghoti ta' xoghol hazin u mhux skond is-sengha; jew bin-nuqqas ta' twettiq f'waqtu jew moghti b'dewmien ezagerat jew lil hinn miz-zmien miftiehem; jew inkella fejn, bix-xoghol mibdi, jkun jidher li qeghda ssir hsara lill-gid tal-istess kommittent;

Illi 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 l-kawza ta' haga barranija li huwa ma kienx jahti ghaliha, bhal fil-kaz ta' accident jew forza magguri (art.1134 tal-Kap. 16);

Illi huwa accettat li l-fatt wahdu li x-xoghol appaltat ma jkunx intemm kollu, ma jistax jinghad li l-kuntratt ma twettaqx, ghaliex inadempiment f'bicca biss mix-xoghol kollu moghti ma jistax jitqabbel ma' nuqqas shih ta' twettiq. F'kaz bhal dan, fejn parti mix-xoghol tkun twettqet u tkun tiswa lill-appaltant, dan ma jistax jirrifjuta li jhallas ghax-xoghol li sar (**Joseph Bezzina et vs Joseph Attard et**, App Inf 17/03/2003);

Illi jitqies li l-appaltatur kien inadempjenti jekk, fejn ikun ta xoghlijiet li ma jkunux tajbin jew skond is-sengha, jibqa' jwebbes rasu ghat-talba tal-kommittent biex jaghmel tajjeb ghal tali nuqqasijiet: f'kaz bhal dan, l-appaltant jista' jghaddi biex inehhi l-imsemmija difetti bla htiega li joqghod jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Qorti ghal dan (**Raphael Micallef vs Anthony Agius**, PA 09/06/2004);

Maghdud dan kollu l-Qorti tqis illi l-kuntratt bejn il-partijiet kien jistipula li l-konvenut kellu jlesti x-xoghlijiet pattwiti skond il-bill of quantities sal-31 ta' Jannar 2015. Hu car mir-rapport peritali ex parte illi dawn ix-xoghlijiet ma kienux lesti anzi jidher li terz minnu biss tlesta. Il-kuntratt kien jistipula li z-zmien ghall-ikkompletar seta' jigi estiz jekk ikun hemm dewmien il-barra mill-kontroll tal-kuntrattur. Pero tali eventwalita ma tirrizultax mill-provi u ghalhekk il-Qorti ma ghandhiex raguni ghaliex ma tqis li l-kuntrattur kien inadempjenti fil-weghda tieghu. Lanqas ma hemm x'jindika li r-rapport peritali ma hux korrett billi fil-valutazzjoni ta' provi teknici l-Qorti ghandha tistrieh fuq il-fehma ta' dawk li jifhmu fl-isfera specjalizzata taghhom sakemm ma jirrizultax xi fatt jew prova li iggieghel lil Qorti titbieghed minn tali fehma. Il-Qorti ghalhekk tqis

gustifkat da parti tal-attur it-terminazzjoni tal-ftehim ta' appalt u dan minhabba l-inadempjenza grossolana da parti tal-konvenut ben oltre t-terminu li suppost kellu jittermina l-appalt, u fejn anki jidher li dak li lahaq lesta l-kuntrattur ma kien kollu skond is-sengha u l-arti.

L-ewwel talba ghalhekk tidher pruvata.

L-attur qed jitlob id-danni konsistenti fi spejjez ghal xoghol rimedjali u/jew xoghlijiet li ghad fadal ilesti kif ukoll rifuzjoni ta' kull depozitu mhallas. Jirrizulta li l-valur tal-progett kif jidher mill-bill of quantities hu ta' €100,000 eskluz il-VAT. L-attur esebixxa zewg serje ta' dokumenti li juru hlasijiet li saru minnu lil konvenut u ohrajn li kellu jhallas lil kuntrattur direttament ghax il-konvenut naqas li jhallashom.

Il-Qorti tqis li la darba dan il-kuntratt hu wiehed 'turnkey', il-prezz miftiehem kien jinkludi mhux biss il-materjal izda x-xoghlijiet kollha indikati fil-bill of quantities. Ghalkemm fir-rikors promotur l-attur jallega li hallas lil konvenut €100,000, fl-affidavit tieghu jixhed li hallas lil konvenut u subkuntratturi mqabbda mill-konvenut xi €120,000. Din l-allegazzjoni trid tigi ippuvata minn min qed jghidha. Harsa lejn id-dolument SB4 u SB5 prezentati mill-attur, din il-Qorti qieset li bhala hlasijiet lil konvenut u terzi kuntratturi l-attur hallas €123,971. Ghalkemm l-attur esebixxa cheques li fil-maggoranza taghhom huma korroborati b'ricevuti xi kultant fiskali u xi kultant b'ricevuti semplici, pero din il-Qorti ma tarax ghaliex ma ghandhiex temmen lill-attur li l-hlasijiet li effettivament ghamel b'cheque ma inhargux meta dan kollu gie konfermat bil-gurament tal-attur u ma hemmx prova bankarja. Hu car illi l-konvenut inkassa hu direttament jew thallsu lil terzi ghalih aktar mis-somma pattwita ghax-xoghlijiet kollha li kellu jikkompleta.

L-attur pero ma gab ebda prova tal-valur tax-xoghlijiet rimedjali u xoghlijiet li kien ghad jonqos isiru u ma sarux. Lanqas ma ingiebet prova dwar liema kienu x-xoghlijiet li saru bla permess tal-awtoritajiet rilevanti u l-hlas li allura suppost kellu jaghmel l-attur biex jirrattifika s-sitwazzjoni.

Ghalkemm il-konvenut ikkompleta terz mix-xoghol u ghal dan ix-xoghol haqqu l-kumpens pero l-ammont imhallas lilu kien ferm esagerat meta tqis li l-attur ried ikompli x-xoghlijiet u jirrattifika dak li kien hazin. Fic-cirkostanzi l-Qorti tqis li l-konvenut ghandu jirrifondi lil attur is-somma ta' €80,000.

L-attur talab ukoll il-hlas ta' penali ghal dewmien kif stipulat f'paragrafu 7.2 tal-ftehim. Dwar din il-kwistjoni l-istess sentenza fuq citata tfisser sew il-mod kif tigi interpretata klawsola penali. Infatti qalet:

> Illi fejn il-klawsola penali tkun giet miftehma minhabba d-dewmien, l-effetti taghha ghandhom jibdew isehhu minn dak inhar li tghaddi d-data miftehma ghat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali taghmel biss parti minnu (**Emanuel Caruana et vs George Camenzuli et**, PA 16/10/1998);
>
> Illi l-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);
>
> Illi l-ligi taghti s-setgha lill-Qorti li tnaqqas jew itaffi l-penali f'zewg kazijiet biss: jigifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun accetta espressament il-bicca li giet esegwita; jew (b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-esekuzzjoni tkun, fic-cirkostanzi, bic-car swiet lill-kreditur (art. 1122(1) tal-Kap. 16). Izda f'dan l-ahhar kaz, il-penali tkun dovuta jekk tkun giet miftehma ghad-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni;
>
> Illi l-applikazzjoni rigida ta' din id-dispozizzjoni tal-ligi, 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 (art 992(1) tal-Kap. 16), u l-ebda qorti m'ghandha tindahal fi ftehim bhal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ggibu ma jiswiex.

F'dan il-kaz jidher li l-kondizzjoni tal-penali giet imfassla biex tapplika f'kaz ta' inadempjenza fiz-zmien miftiehem biss u dan sakemm ma jigix pruvat illi l-kuntrattur inghata struzzjonijiet tardivi, pagamenti tardivi, li setghu tawlu z-zmien ghall-ikkompletar. Mill-provi jirrizulta li saru hafna pagamenti lil konvenut ferm oltre x-xoghol kompletat u saru regolarment kif jidher mid-dokumenti esebiti mill-attur. Ma ingiebet ebda prova ta' xi struzzjonijiet tardivi anzi jirrizultaw pagamenti li saru ghal xoghlijiet li lanqas bdew kif jidher ghal hlas tal-air conditioning. Il-Qorti trid tirrimarka pero li kien hemm ricevuta fiskali mahruga mill-konvenut datata 25 ta' Novembru

2015 (fol. 190 tal-process) ghal xoghol zejjed, pero nonostante din id-dicitura ma jidhirx li tali additional works kienu l-kawza ta' dewmien fl-esekuzzjoni jew li wassal biex il-konvenut ilesti biss terz mill-progett b'mod komplet ferm oltre d-data li fiha kellu jigi terminat il-progett shih. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti hi dovuta penali mid-data li gie stipulat fil-ftehim tal-appalt cioe 1 ta' Frar 2015 sad-data li l-attur ittermina formalment il-ftehim cioe 9 ta' Settembru 2016 bir-rata miftehma ta' €50 kuljum, komplessivament ghalhekk €29,000.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tilqa' t-talbiet attrici in kwantu l-konvenut kien inadempjenti fl-appalt li ikkontratta mal-attur ghar-ragunijiet moghtija fis-sentenza, u tikkundannah jirrifondi lil attur is-somma ta' €80,000 imhallsa zejda mill-attur tenut kont tax-xoghlijiet li lahaq ghamel il-konvenut u n-nuqqasijiet li jrid issa jaghmel tajjeb ghalihom l-attur. In oltre tikkundanna lil konvenut ihallas lil attur is-somma ulterjuri ta' €29,000 penali dovuta minnu lil attur konsegwenza tal-kondizzjoni espressa fil-ftehim tal-appalt, b'kollox ghalhekk hi dovuta mill-konvenut is-somma ta' €109,000 lil attur, bl-ispejjez kollha a karigu tal-konvenut.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur