QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Ottubru, 2020.

Numru 3

Rikors numru 13/2013JVC

Dottor Isabella Borg

v.

M.P.J. Limited (C 7991)

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, li laqgħet talba tal-attriċi biex tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta tħallasha penali minħabba dewmien fit-twettiq ta' xogħlijiet, iżda llikwidat il-penali f'somma anqas milli tippretendi l-attriċi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba privata tat-23 ta' Ġunju 2003 il-partijiet ftehmu li l-konvenuta kellha tagħmel xi xogħlijiet f'immobbli li l-attriċi kellha tikseb minn għandha. Fl-iskrittura jingħad li l-attriċi ser tħallas lill-kuntrattur is-somma ta' għoxrin elf liri Maltin (Lm20,000) *"when all works are finished"*.

3. L-attriċi fil-fatt xtrat l-immobbli mingħand il-konvenuta b'kuntratt tat-30 ta' Lulju 2004 iżda billi, sa dakinhar, ix-xogħlijiet kienu għadhom ma tlestewx, il-partijiet, b'kitba privata oħra magħmula dakinhar, ftehmu li l-konvenuta kellha tlesti x-xogħlijiet sat-30 ta' Settembru 2004 u, malli jitlestew ix-xogħlijiet, l-attriċi kellha tħallas lill-konvenuta l-bilanċ ta' erbat elef u ħames mitt liri Maltin (Lm4,500). Il-konvenuta ntrabtet ukoll illi, jekk tonqos milli tlesti x-xogħlijiet fiż-żmien miftiehem, tħallas lill-attriċi penali ta' għaxar liri (Lm10), illum tlieta u għoxrin euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€23.29), għal kull jum ta' dewmien. Il-patt relattiv għall-penali jgħid hekk:

> "Illi f'każ illi dawn ix-xogħlijiet ma jitlestewx sal-30 ta' Setlembru 2004 l-ewwel parti [is-soċjeta` konvenuta] għandha tħallas lit-tieni parti [l-attriċi] penali ta' danni ċerti, likwidi u dovuti ta' Lm10 kuljum għal kull ġurnata dewmien u dan għad-dewmien biss u dan sakemm ix-xogħlijiet kollha skond l-iskeda ta' xogħlijiet hawn annessa jkunu lesti."

4. Ġara li l-attriċi ma ħallsitx il-bilanċ għax dehrilha li l-konvenuta ma lestietx ix-xogħlijiet. Il-konvenuta għalhekk fetħet kawża kontra l-attriċi[1] quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Inferjuri, Ċivili, b'talba għall-ħlas tal-bilanċ, u l-attriċi (konvenuta f'dik il-kawża) b'rikonvenzjoni talbet

[1] Joe Spiteri *noe v.* Isabella Borg, avviż. 8/2006.

illi l-qorti, wara li tgħid illi x-xogħlijiet li kellha tagħmel is-soċjeta` konvenuta (attriċi f'dik il-kawża) baqgħu ma tlestewx, tikkundanna lis-soċjeta` tagħmel ix-xogħlijiet u, fin-nuqqas, tagħtiha s-setgħa li tagħmel ix-xogħlijiet hi bi flus is-soċjeta`.

5. B'sentenza tat-30 ta' Novembru 2012 li minnha ma sarx appell, il-Qorti tal-Maġistrati qatgħet il-kawża billi ċaħdet it-talbiet tas-soċjeta` għax intempestivi u laqgħet il-kontrotalbiet, b'xahrejn żmien għall-konvenut biex ilesti x-xogħlijiet li kien fadal. Il-Qorti ddikjarat li parti mix-xogħol ma sarx skond is-sengħa u l-arti u kkundannat lill-kumpanija llum konvenuta, sabiex tirrimedja għal dawk in-nuqqasijiet li jissemmew f'paragrafi 1, 2, 5 u 8 li ssemmew iktar qabel fl-istess sentenza. Dawn kienu jikkonsistu:

i. Tieqa fil-kamra tas-sodda li kellha ssir *double glazing*;

ii. Il-partijiet li baqgħu mikxufa tal-art tal-bejt fit-tieni sular, għandhom jitgħattew bil-*water proofing membrane*;

iii. Kien hemm nuqqas ta' drain għall-ilma tax-xita fis-shaft fl-ewwel sular;

iv. Il-vit tal-ilma tal-kċina ma kienx imqabbad mal-main;

6. Billi tgħid illi xogħlijiet ma tlestewx fiż-żmien mogħti mill-qorti, l-attriċi fetħet il-kawża tallum u talbet illi l-Qorti:

> "1. tiddikjara illi s-soċjeta` intimata naqset mill-obbligazzjonijiet minnha assunti permezz tal-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004 ġaladarba x-xogħlijiet miftehma li hija obbligat ruħha illi teżegwizzi ma sarux u/jew ma sarux skont is-sengħa u l-arti … … … kif ġie

deċiż mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati, Għawdex (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet Joe Spiteri *nomine v.* Dr Isabella Borg deċiża fit-30 ta' Novembru 2012;

"2. konsegwentament tiddikjara illi s-soċjeta` intimata għandha tħallas penali ta' €23.29 ekwivalenti għal Lm10 kuljum u dan bħala danni ċerti, likwidi u dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 u dan *ai termini* tal-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004;

"3. tillikwida l-penali ta' danni ċerti, likwidi u dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 għan-nuqqas ta' tkomplija u tlestija ta' xogħlijiet tal-appalt … … …;

"4. tikkundanna lis-soċjeta` intimata sabiex tħallas lill-attrici tali penali kif likwidati minnha."

7. L-ewwel Qorti qatgħet il-kawża hekk:

"… … …tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta` konvenuta in kwantu dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq, tilqa' l-ewwel talba attriċi, tilqa' limitatament it-tieni u t-tielet talba attriċi u tillikwida l-penali dovuta għas-somma ta' tlett elef, seba' mija u disgħa u erbgħin Euro u disgha u sittin ċenteżmu (€3,749.69) u tilqa' r-raba talba attriċi billi tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta tħallas lill-attrici l-penali ta' tlett elef, seba' mija u disgħa u erbgħin Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€3,749.69).

"Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, *in vista* tad-differenza sostanzjali bejn dak mitlub mill-attriċi u dak deċiż minn din il-qorti kif ukoll *stante* li mill-atti ma jirriżultax li s-soċjeta` konvenuta ġiet f'xi mument debitament interpellata bonarjament qabel ma ġiet intavolata l-kawża għall-ħlas tal-penali pretiżi, l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jiġu sopportati ugwalment bejn il-partijiet."

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenża appellata:

"Illi fil-mument li ġiet intavolata din il-kawża bejn il-partijiet ġà kien hemm deċiżjoni *res judicata* illi teżawrixxi kważi l-mertu kollu tal-ewwel talba attriċi tant illi l-ewwel talba attriċi tagħmel referenza sħiħa għaliha.

"F'dik id-deċiżjoni l-onorabbli qorti ddikjarat kif isegwi:

""fir-rigward tal-kontro-talba, billi tilqa' d-domandi tal-konvenuta u:

"1. .tiddikjara li parti mix-xogħol ta' appalt li għamel l-attur *nomine* fuq inkarigu tal-konvenuta fl-indirizz indikat ma sarx skont is-sengħa u l-arti;

> "2. tikkundanna lill-attur *nomine* sabiex fi żmien xahrejn u a spejjeż tiegħu jirrimedja għan-nuqqasijiet indikati …, taħt id-direzzjoni ta' l-AIĊ Alex Bigeni li qed jerġa' jiġi nominat għal dan il-fini; u
>
> "3. fin-nuqqas tawtorizza lill-istess konvenuta tagħmel hija dawn ix-xogħlijiet rimedjali a spejjeż tal-attur *nomine*, dejjem taht id-direzzjoni tal-istess perit.
>
> "Billi fil-fehma tal-qorti, din il-kwistjoni setgħet faċilment tiġi riżolta bi ftit ta' rieda tajba u inqas pika bejn il-kontendenti, l-ispejjeż sew tal-avviż kif ukoll tal-kontro-talba għandhom jiġu supportati ugwalment bejniethom. L-ispejjeż tas-sentenza preliminari għandhom ikunu a karigu tal-konvenuta."

"Illi l-iskrittura msemmija mill-attriċi fl-ewwel talba tagħha datata 30 ta' Lulju 2004 … fil-parti saljenti tagħha taqra kif isegwi:

> "Il-partijiet jagħmlu referenza għall-akkwist mit-tieni parti tal-fond … b'kuntratt tan-Nutar Pierre Attard tat-30 Lulju 2004.
>
> "Illi t-tieni parti (Dr Isabella Borg) tat kuntratt ta' appalt lill-ewwel parti (Joseph Spiteri għan-nom u in rapprezentanza u fl-interess ta' *M.P.J. Limited*) skont skeda ta' xogħlijiet hawn annessa … datata 23 ta' Gunju 2003.
>
> "Illi dawn ix-xogħlijiet għandhom isiru skont is-sengħa u l-arti u għandhom jitlestew sat-30 ta' Settembru 2004.
>
> "Illi mat-tlestija ta' dawn ix-xogħlijiet it-tieni parti għandha tħallas lill-ewwel parti s-somma bilanċjali ta' Lm4,500 mingħajr imgħaxijiet.
>
> "Illi f'każ illi dawn ix-xogħlijiet ma jitlestewx sat-30 ta' Settembru 2004 l-ewwel parti għandha tħallas lit-tieni parti penali ta' danni ċerti, likwidi u dovuti ta' Lm10 kuljum għal kull ġurnata dewmien u dan għad-dewmien biss u dan sakemm ix-xogħlijiet kollha skont l-iskeda ta' xogħlijiet hawn annessa jkunu lesti."

"Illi mill-iskrittura suesposta jirriżulta li qed issir referenza għall-kuntratt ta' appalt … datat 23 ta' Ġunju 2003. Kopja ta' dan l-appalt ġiet annessa mal-kuntratt tal-akkwist ukoll datat 30 ta' Lulju 2004.

"Illi mill-iskrittura msemmija jirriżultaw il-punti segwenti:

"1. illi l-iskrittura kienet tirrikjedi li sad-data tat-30 ta' Settembru 2004 l-ewwel parti kellha tlesi x-xogħlijiet kollha u dawn kellhom isiru skont is-sengħa u l-arti;

"2. illi d-danni ċerti, likwidi u dovuti ta' Lm10 kuljum kellhom isiru dovuti għal kull gurnata ta' dewmien sabiex ix-xogħlijiet kif deskritti fl-istess jitlestew. Ix-xogħlijiet skont l-iskrittura kienu kwalifikati bhala (i) li jsiru x-xogħlijiet kollha u (ii) li dawn isiru skont is-sengħa u l-arti. Għalhekk id-dewmien sabiex ix-xogħlijiet, anki dawk li saru, isiru b'tali mod li jkunu skont is-sengħa u l-arti jaqa' wkoll taht il-kwalifika ta' dewmien u jġib miegħu il-hlas tal-penali *ai termini* tal-iskrittura msemmija.

"Illi kif ġà ngħad aktar 'il fuq, fid-deċiżjoni tat-30 ta' Novembru 2012 ġie fil-fatt dikjarat li whud mix-xogħlijiet ma sarux skont is-sengħa u l-arti u dan konsegwenti għar-rapport tal-Perit Tekniku l-Perit Alex Bigeni … … …

"Illi *nonostante* d-deċizjoni preċedenti, liema deċizjoni ma tħallix wisq fejn wieħed imur dwar din il-kwistjoni, il-partijiet fl-atti odjerni ressqu diversi provi kemm dokumentarji kif ukoll permezz ta' *affidavits* u xhieda sabiex min-naħa jindikaw lil din l-qorti xogħlijiet li ma sarux sew filwaqt li min-naħa l-oħra sabiex is-soċjeta` konvenuta tissostanzja l-eċċezzjonijiet tagħha fosthom li x-xogħlijiet kienu saru u li kienet l-istess attriċi li għamlitha diffiċli ħafna li x-xogħlijiet isiru fil-ħin. Din il-qorti iżda *in vista* tad-deċiżjoni tal-qorti diversament preseduta li ma ġiet appellata minn ebda parti tqis li ma tistax tiddipartixxi mill-konklużjonijiet li laħqet l-istess onorabbli qorti, huma x'inhuma l-provi li tressqu dwar ix-xogħlijiet u jekk dawn sarux skont is-sengħa u l-arti jew le fl-atti proċesswali odjerni.

"*In vista* ta' dak kollu suespost, din il-qorti m'għandhiex triq oħra għajr illi tilqa' l-ewwel talba u tqis li s-soċjeta` intimata naqset mill-obbligazzjonijiet minnha assunti permezz tal-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004.

"Illi deċiża l-ewwel talba din il-qorti ġiet mitluba sabiex:

> "(2) tiddikjara illi s-soċjeta` intimata għandha tħallas penali ta' €23.29 ekwivalenti għal Lm10 kuljum u dan bħala danni ċerti, likwidi u dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 u dan *ai termini* tal-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004;
>
> "(3) tillikwida l-penali ta' danni ċerti, likwidi u dovuti mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 għan-nuqqas ta' tkomplija u tlestija ta' xogħolijiet tal-appalt … … …"

"u tikkundanna lis-soċjeta` intimata sabiex tħallas lill-attriċi l-penali kif likwidati.

"L-attriċi in sostenn tal-pretensjonijiet tagħha f'dawn it-talbiet issostni fir-rikors ġuramentat tagħha illi *ai termini* tal-artikolu 1120(3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-penali hija dovuta u ma tistax titnaqqas jew tittaffa u dan *ai termini* tal-artikolu 1122 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

"Illi l-artikolu 1120 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

> "(1) Il-penali hija kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.
>
> "(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.
>
> "(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftehma għad-dewmien biss."

"Illi l-artikolu 1122 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra kif isegwi:

> "(1) Il-qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-peni hlief f'dawn il-każijiet:

"(a) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet esegwita;

"(b) jekk id-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-parti hekk esegwita, meta jitqiesu ċ-ċirkostanzi partikolari tal-kreditur, tkun biċ-ċar tiswielu. Iżda, f'dan il-każ, ebda tnaqqis ta' penali ma jista' jsir, jekk id-debitur, meta ntrabat għall-penali, ikun irrinunzja espressament għal kull tnaqqis jew jekk il-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.

"(2) Meta skont dan l-artikolu l-penali għandha tigi mnaqqsa, it-tnaqqis għandu jsir fil-proporzjon tal-parti tal-obbligazzjoni li tkun baqgħet mhux esegwita."

"… … …

"Però tali dispost għandu jinqara flimkien mal-artikolu 993 tal-Kap. 16 fejn il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi. … … …

"… … …

"Illi fil-mertu tal-każ odjern l-attriċi qed tippretendi l-ħlas ta' penali ta' tlieta u għoxrin Euro u disgħa u għoxrin ċentezmu (€23.29) ekwivalenti għal għaxar Liri Maltin (Lm10) kuljum mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-11 ta' Frar 2013 u dan għaliex sa dak in-nhar ix-xogħlijiet fl-iskrittura tat-30 ta' Lulju 2004 anki jekk kienu tlestew ma kinux saru skont is-sengħa u l-arti. Għalhekk il-kalkolu huwa ta' 3037 jum bit-tlieta u għoxrin Euro u disgħa u għoxrin ċentezmu (€23.29) kuljum li jammonta għas-somma ta' sebgħin elf, seba' mija u tlieta u erbgħin Euro (€70,743). Għalkemm dan l-ammont jidher li huwa wieħed stravaganti fejn il-valur tax-xogħol minimu li sar mhux skont is-sengħa u l-arti *ai termini* tad-deċiżjoni tat-30 ta' Novembru 2012, din il-qorti, *in vista* ta' dak li ser jingħad aktar 'l isfel ma tqisx li huwa f'loku li tiddibatti dan il-punt *stante* li hemm kwistjoni oħra li trid tiġi deċiża qabel ma wieħed jasal sal-punt li tiġi kalkolata l-penali kif qed tippretendi l-attriċi.

"Illi din il-qorti ma tistax tinjora l-evidenza *a fol.* 114 tal-proċess li tikkonsisti f'ittra mibgħuta mill-konsulent legali tal-attriċi għan-nom tagħha lis-soċjeta\` konvenuta. Il-qorti tinnota li din l-ittra għal raġuni mhux nota lilha ma kinitx ġiet esebita fl-atti tal-kawża annessa bin-numru 8/2006 iżda la darba ġiet esebita fl-atti ta' din il-kawża din l-ittra trid tingħata l-importanza li jistħoqqilha. Din l-ittra hija datata 10 ta' Marzu 2005 u fil-parti saljenti tagħha din taqra kif isegwi:

"Illi għalhekk jidher li l-inkwiet ilu ġej ix-xhur u jinħtieġ illi dan il-kapitlu jingħalaq darba għal dejjem u l-mittenti qed tinsisti li intom tiefqu mix-xogħol immedjatament u hija tagħmel ix-xogħol a spejjeż tagħkom ġaladarba intom ma kkonsenjajtulhiex dak li wegħdtuha u li ftiehmtu magħha skont il-liġi.

> > "Fin-nuqqas li intom tagħmlu dan fi żmien jumejn mill-ispedizzjoni ta' din l-ittra, ma jkolniex triq oħra ħlief li nipproċedu kontra tagħkom skont il-liġi."

> "Is-soċjeta` konvenuta *tramite* r-rappreżentant tagħha Patrick Spiteri … ikkonferma li kien irċieva l-istess ittra. Dwar din l-ittra huwa jixhed kif isegwi:

> > "Jiġifieri jien fhimt illi din ħa tkompli x-xogħlijiet hi, ħa tkeċċi, jiġifieri jien ma stajtx nidħol hemm ġew iktar; hekk fhimt jien. U ma nistax inkompli x-xogħol. Sadanittant aħna mbagħad ftaħnilha kawża biex tħallasna dak li kien fadlilha tagħtina."

> "Dak suespost evidentement ifisser illi l-attriċi qed tippretendi li hija titħallas penali ta' jiem, ġimgħat u snin wara li hija stess kienet avżat lis-soċjeta` konvenuta biex ma tersaqx fil-proprjetà tagħha altrimenti "nipproċedu kontra tagħkom skont il-liġi". Din il-qorti ma tistax tifhem kif, wara avviż tant iebes lis-soċjeta` konvenuta, l-attriċi ppretendiet li s-soċjeta` konvenuta tkompli bix-xogħlijiet bit-theddida li jittieħdu passi legali kontra tagħha u minn fuq l-attriċi qed tippretendi l-ħlas tal-penali anki wara d-data ta' din l-ittra. Għandu jiġi notat li mkien fuq din l-ittra ma jingħad li din intbagħtet mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tal-attriċi fosthom il-ħlas ta' penali. Il-qorti tqis li t-talba tal-attriċi sabiex titħallas il-penali wara d-data tal-ittra tagħha stess datata 10 ta' Marzu 2005 hija talba *in mala fede* u għalhekk dan huwa każ klassiku fejn għandu jiġi applikat il-prinċipju tal-ekwità msemmi fl-artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Apparti minn hekk il-qorti tqis li l-ittra tal-10 ta' Marzu 2005 tikkonsisti f'rinunzja ċara u inekwivoka da parti tal-attriċi għall-ħlas tal-penali skont l-iskrittura tat-30 ta' Novembru 2004 għad-dewmien mid-data ta' dik l-ittra 'l quddiem. Skont l-istess ittra l-attriċi infurmat lis-soċjeta` konvenuta li kienet ser tagħmel ix-xogħlijiet hi stess wara li jgħaddu jumejn iżda, għall-kuntrarju ta' dak li ddikjarat l-istess attriċi fl-ittra tagħha, tmien snin wara l-attriċi intavolat it-talba odjerna għall-ħlas tal-penali.

> "Għalhekk, *in vista* tas-suespost, jirriżulta li l-penali dovuta mis-soċjeta` konvenuta lill-attriċi hija dik biss limitata għall-perjodu mill-1 ta' Ottubru 2004 sal-10 ta' Marzu 2005 konsistenti f'mija u wiehed u sittin (161) ġurnata bl-ammont ta' t-tlieta u għoxrin Euro u disgħa u għoxrin ċentezmu (€23.29) kuljum, total ta' tlett elef, seba' mija u disgħa u erbgħin Euro u disgħa u sittin ċentezmu (€3,749.69)."

9. L-attriċi appellat b'rikors tal-5 ta' Mejju 2015, b'talba biex din il-Qorti żżid il-penali għal sebgħin elf, erba' mija u tlettax-il euro (€70,413), jew somma oħra xierqa. Il-konvenuta wieġbet fil-21 ta' Mejju 2015 u qalet li s-sentenza għandha tiġi konfermata.

10. L-aggravju tal-attriċi essenzjalment hu illi, wara l-ittra tal-10 ta' Marzu 2005 u minkejja dik l-ittra, saret laqgħa bejn il-partijiet u l-konvenuta tħalliet tkompli x-xogħlijiet, għalkemm xorta baqgħet ma lestithomx, jew ma lestithomx kif iridu l-arti u s-sengħa. Għalhekk, tgħid l-attriċi, "il-penali għad-dewmien li hija obbligata tħallas is-soċjeta` konvenuta baqgħu jiddekorru sal-ftuħ ta' din il-kawża, *cioe`* sa Frar 2013". Fl-ittra legali tal-10 ta' Marzu 2005 jingħad li l-attriċi kienet qiegħda tinsisti li l-konvenuta tieqaf mix-xogħol minnufih u li hija tkompli x-xogħol li kien għad fadal għas-spejjeż tal-konvenuta.

11. Il-konvenuta wieġbet illi kien bi ħtija tal-attriċi stess illi x-xogħlijiet ma tlestewx u illi "sad-data pattwita, il-maġġor parti tax-xogħlijiet kienu tlestew u kien baqa' biss il-*finishing touches* illi għalkemm jistgħu jagħtu fil-għajn ma jtellfu xejn mill-utilizzabilita` tal-proprjeta`".

12. Bl-ittra tal-10 ta' Marzu 2005 hu ċar li l-attriċi waqfet lill-konvenuta milli tkompli bix-xogħlijiet. Jidher li r-raġun prinċipali kienet il-kamra tal-banju, fil-fatt fiha jingħad li *"..... l-kamra tal-banju li ġiet mixtrija mingħandek u ċioe` minn Spiteri Bathroom Center ma ġietx konsenjata w mwaħħla kif ordnata w ma taqbilx fl-isfumaturi tal-kuluri tagħha, kif ukoll fil-mudell kif mixtri"*. Għalhekk m'hemmx dubju li dik l-ittra wasslet sabiex għal xi żmien ix-xogħlijiet waqfu, iżda m'huwiex magħruf għal kemm żmien. Sussegwentement il-partijiet waslu fi ftehim u jidher ukoll li l-kwistjoni dwar il-kamra tal-banju ġiet riżolta (ara deposiżżjoni ta' Patrick Spiteri).

13. Wara li ġie meħlus mis-sigriet professjonali l-avukat tal-konvenuta xehed illi, wara li ntbagħtet l-ittra, il-partijiet iltaqgħu u ftehmu illi l-konvenuta titħalla tagħmel xi xogħlijiet li kienu għadhom ma tlestewx għalkemm igħid ukoll illi l-aċċess li l-ħaddiema tal-konvenuta ngħataw kien biss "limitatament sabiex isiru dawn ix-xogħlijiet"[2]. Dan ifisser illi, ladarba ma tatx lill-konvenuta aċċess biex tlesti x-xogħlijiet kollha, l-attriċi ma tistax issa tilmenta li dawn ix-xogħlijiet baqgħu ma tlestewx.

14. Hu minnu li f'April 2006 l-attriċi inkarigat lill-Perit David Xuereb sabiex iħejji rapport dwar ix-xogħlijiet, u fih jissemmew in-nuqqasijiet li sab. Il-Qorti fehmet li f'dak iż-żmien l-attriċi kienet diġa` m'hijiex tagħti aċċess lill-konvenuta għall-fond. Kien fil-fatt a bażi tar-rapport tal-Perit Xuereb li l-attriċi għamlet il-kontrotalba fil-kawża 8/2006. Tant hu hekk li jissemma fil-premessi għall-kontrotalba.

15. Pero` bejn dak li rrapporta l-Perit Xuereb u dak li rrelata l-perit tekniku Alex Bigeni fil-kawża 8/2006, hemm diskrepanza konsiderevoli u s-sentenza tat-30 ta' Novembru 2012 fil-kawża 8/2006 ġiet deċiża a bażi tal-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Sentenza li hi *res judicata* u li torbot lill-partijiet.

16. In-nuqqasijiet li sab il-Perit Alex Bigeni ġew stmati li jiswew €955.40 li minnhom €400 kienu għat-tieqa *double glazed* f'appalt li kellu valur ta' għoxrin elf liri Maltin (Lm20,000). L-istima tal-perit tekniku tal-valur ta'

---

2 Ara x-xiehda tal-Avukat Joseph Grech fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2014, *foll.* 118 *et seqq*.

xogħol li kien għad fadallu jsir mill-konvenuta, hi ferm inqas mis-somma li l-attriċi baqgħet ma ħallsitx lill-konvenuta. Il-Qorti stess li tat is-sentenza qalet li, *“8 .... in-nuqqasijiet ma kinux xi ħaġa ta’ natura nġenti li ser jikkawżaw xi danni kbar lill-konvenuta...”*.

17. Da parti tagħha l-attriċi qiegħda tippretendi ħlas ta’ penali ta’ €23.29 kuljum għall-perjodu mill-1 ta’ Ottubru 2004 sal-11 ta’ Frar 2013, li jfissru 3056 ġurnata ta’ dewmien b’penali ta’ wieħed u sebgħin elf mija u ħamsa u tmenin euro (€71,185).[3] Somma li hi ferm iktar mill-valur tal-kuntratt ta’ appalt (€46,587.47).

18. L-ewwel Qorti laqgħet it-talba fir-rigward tal-perjodu tal-1 ta’ Ottubru 2004 sal-10 ta’ Marzu 2005.

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. Fil-każ in eżami l-penali li tissemma fl-iskrittura tat-30 ta’ Lulju 2004 hi “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.**

[3] Ara affidavit tal-attriċi fol. 72.

Richard Micallef proprio et nomine tal-15 ta' Diċembru 2004. Din il-Qorti 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".

21. Dr Grech xehed ukoll li għalkemm kien hemm is-sentenza tal-Qorti dwar ix-xogħlijiet li kellhom isiru, il-konvenuta xorta ma ngħatatx aċċess sabiex jagħmlu dak li ordnat il-Qorti. Għalkemm qal li kien ser jippreżenta d-dokumenti li jikkonfermaw tali fatt, baqa' ma ppreżentahomx. Għalhekk ma tressqitx l-aħjar prova li l-konvenuta verament ipprovat twettaq l-ordni tal-Qorti u ġiet ostakolata mill-attriċi.

22. Meta l-Qorti tikkunsidra l-valur tax-xogħol li kien għadu ma sarx mill-konvenuta jew li kien hemm bżonn jittranġa (stima ta' €955), il-penali li tippretendi l-attriċi hi għal kollox inġustifikata. Li l-konvenuta teħel penali ta' €23.29 għal kull ġurnata fir-rigward ta' dak il-ftit xogħol li kien għad fadal, hu għal kollox inġustifikatu sproporzjonat. Dan meta tikkunsidra l-posizzjoni li ħadet il-ġurisprudenza lokali. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti qegħda tiffissa somma ulterjuri ta' sitt mitt euro (€600) li l-konvenuta għandha

tħallas li jirreferu għall-perjodu ta' xahrejn – Diċembru 2012 u Jannar 2013, jew tnejn u sittin (62) jum – wara s-sentenza. Wara dak iż-żmien, skond l-istess sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), ix-xogħol kellu jsir mill-attriċi.

Għal dawn il-motivi tilqa' parzjalment l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attriċi s-somma ta' erbat elef tliet mija u disa' u erbgħin euro u disa' u sittin ċenteżmu (€4,349.69). Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal erbgħa minn ħamsa (4/5) a karigu tal-attriċi u wieħed minn ħamsa (1/5) a karigu tal-konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr