- *appalt*

– penali għal tardivita`

-dewmien ikkawżat mill-appaltant

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 10 ta' Diċembru 2020.

Rikors Nru. 1155/16 GM

Robert Pellicano (karta ta' identita` numru 188971M) u Elaine Pellicano (karta ta' identita` numru 272772M)

vs

Darren Grima (karta ta' identita` numru 493076M) u Brian Degiorgio (karta ta' identita` numru 438776M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi, wara li ppremettew illi:

> Wara kuntratt ta' bejgħ datat 22 ta' Ġunju, 2015 fl-atti tan-Nutar Dr. Sam Abela, b'kuntratt ta' appalt tal-istess data (ezibiti bħala Dok A u Dok B

rispettivament) il-konvenuti obbligaw rwieħhom li jagħmlu ix-xogħolijiet oġġett tal-istess kuntratt relattivi f'appartament fis-*second floor level*, *penthouse* sovraspost, l-bejt sovrappost, żewġ *car spaces* fil-*basement level* u l-partijiet komuni fi żvilupp li kellu jkun jismu Carmel Suites, Triq il-Karmnu, San Ġiljan versu il-prezz pattwit ta' €490,000 li minnhom tħallsu mingħand l-atturi €460,000 akkont u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-oħra hemm miftiehma.

Il-konvenuti naqsu li jagħmlu ix-xogħolijiet pattwiti fil-ħin miftiehem.

L-atturi għamlu xogħolijiet huma stess minflok il-konvenuti skont il-kuntratt tal-appalt kif ukoll għamlu pagamenti li kellhom isiru milil-konvenuti għall-liema xogħolijiet u ħlasijiet l-atturi għandhom jiġu kkumpensati milil-konvenuti.

L-atturi sofrew danni fi propjeta` oħra tagħhom minħabba perkolazzjoni ta' ilma fil-propjeta' tagħhom unikament tort tal-konvenuti, li l-atturi qed jirrizervaw li jipproċedu dwarhom separatament.

Il-konvenuti huma inadempjenti skont l-istess kuntratti u qed jinkorru penali ta' €100 kull jum b'effett mill-31 ta' Jannar, 2016 sad-data meta x-xogħolijiet kollha oġġett tal-kuntratt tal-appalt ikunu tlestew, liema penali hija pagabbli lill-atturi.

Għalhekk il-konvenuti li huma debituri tar-rikorrenti għall-hlas tal-penali li qed tiddekorri minħabba l-morożita` tagħhom fit-twettiq ta' dak li obbligaw rwieħhom li jagħmlu taħt il-kuntratt ta' appalt.

Bi protest datat 2 ta' Novembru, 2016 l-atturi ġabu a formali konjizzjoni tal-konvenuti il-fatti premessi u interpellawhom iħallsu il-penali ta' €100 kull jum b'effett mil-31 ta' Jannar, 2016 li qed tiddekorri u hija pagabbli mill-istess konvenuti lill-atturi skont l-imsemmi kuntratt ta' appalt sakemm il-konvenuti iwettqu l-obbligi tagħhom kollha tagħhom taħt l-istess kuntratt ta' appalt, bl-intima li jekk ma jsirx il-ħlas l-atturi kienu sejrin jipproċedu ulterjorment skont il-liġi.

Talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti kienu morużi fit-twettiq da parti tagħhom tal-obbligi tagħhom taħt il-kuntratt ta' appalt datat 22 ta' Ġunju, 2015 (Dok B) u għalhekk inkorrew u qed jinkorru penali ta' €100 kull jum b'effett mill-31 ta' Jannar, 2016, u ċioe` data meta x-xogħolijiet kollha kellhom ikunu

kompletati, sad-data meta ikunu kompletati ix-xogħolijiet kollha oġġett tal-kuntratt ta’ appalt, u pagabbli ll-atturi skont l-istess kuntratt ta’ appalt;

2. Tillikwida il-penali dovuta mill-konvenuti ll-atturi;

3. Tiddikjara liema kienu dawk ix-xogħolijiet u ħlasijiet li saru ml-atturi minnflok il-konvenuti għall-liema l-atturi għandhom jiġu kkunmpensati jew imħallsa;

4. tillikwida il-valur ta’ dawk ix-xogħolijiet u ħlasijiet li saru ml-atturi skont it-talba preċedenti;

5. Tikkundanna lilil-konvenuti solidalment bejniethom iħallsu ll-atturi s-sommom likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti skont it-talbiet preċedenti.

Bl-imgħax skont il-liġi u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-protest fuq imsemmi tat-2 ta’ Novembru, 2016.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Mhux minnu li il-konvenuti kienu morużi fit-twettieq tal-obbligi tagħhom taħt il-kuntratt ta’ appalt datat it-22 ta’ Ġunju 2015 kif sussegwentement emendat bi ftehim bejn il-partijiet u għalhekk mhux minnu li inkorrew jew li qed jinkorru xi penali kif pretiż ml-atturi.
2. Għalhekk ma hemmx penali x’tiġi likwidata minn din l-Onor. Qorti.
3. Fi kwalsiasi każ, il-konvenuti esegwew il-maġġor parti tal-obbligazzjonijiet tagħhom a tenur tal-istess kuntratt ta’ appalt u għalhekk jistħoqq li l-penali prevista tiġi mnaqqsa u mtaffija sostanzjalment.
4. Għajr għal dak miftiehem bejn il-partijiet, mhux minnu li r-rikorrenti għamlu xogħlijiet jew ħlasijiet minflok il-konvenuti u għalhekk ma hemmx lok li din l-Onor. Qorti tillikwida il-valur tal-istess kif jippretendu r-rikorrenti.
5. It-talba sabiex il-konvenuti jkunu ikkundannati jħallsu solidalment bejniethom l-ammont eventwalment likwidat minn din l-Onor. Qorti hija legalment infondata.

Il-konvenut rriżervaw kwalunkwe azzjoni spettanti lilhom, senjatament għal kull bilanċ lilhom dovut mill-atturi.

Rat l-atti tal-kawża.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku l-AIC Godwin Abela.

Ikkunsidrat:

Il-Perit Tekniku rrelata li l-konvenuti kienu tardivi b'xahrejn (Frar u Marzu 2016), u li l-atturi biddlu diversi *specifications* u anke żiedu x-xogħlijiet.[1] Għalkemm jaċċetta li kien hemm dewmien ta' xahar ikkawżat minħabba li l-appartament fit-tieni sular ma setax jissaqqqaf qabel ma jiġu ffinalizzati l-pjanti tal-penthouses, jikkonkludi li l-konvenuti xorta waħda kellhom l-obbligu li jtemmu x-xogħlijiet fiż-żmien stipulat billi ma talbu estensjoni tal-istess żmien.[2]

Din il-konklużjoni hija waħda ta' natura legali, mhux teknika, u l-Qorti tiddiskosta ruħha minnha.

It-tibdil fil-penthouses ma kienx l-unika kawża għad-dewmien. Kien hemm fatturi oħrajn: (1) Fil-fażi tal-finituri tal-appartamenti, l-attur xtaq juża' fornituri tal-għażla tiegħu għall-bibien interni, għall-aperturi tal-aluminium, għall-madum tal-art, għall-madum tal-kamra tal-banju u affarijiet oħra. L-attur Pellicano kien idum biex jagħżel u jiddeċiedi x'kien ser ikun ħa jagħmel. (2) Pellicano kien jinsisti mal-konvenuti biex jagħmlu xogħlijiet li ma kinux inklużi fil-ftehim, bħat-tqegħid ta' boilers u tal-bieb fl-entratura ta' barra. Il-konvenuti onoraw dawn it-talbiet u saħansitra biddlu mhux darba jew tnejn il-pjanijiet tagħhom biex jakkomodawh. Fost ix-xogħlijiet żejda li esegwew, u dan a spejjeż tagħhom, kien hemm kisi bil-ġibs, tibjid fil-garaxxijiet, poġġaman tal-azzar, u ċangaturi tal-irħam mal-faċċata.

Il-Perit tekniku m'aċċettax li d-dewmien konness mal-lift, li kien oltre x-xahrejn dewmien ikkonstatat minnu, kien tort tal-konvenuti.

Hekk kif ikkonferma l-attur Pellicano nnifsu, għadda pagamenti fi Frar u Marzu 2016 għal xogħlijiet wara t-30 ta' Jannar 2016 (data pattuwita għat-tlestija tax-

[1] Para 6.13 tar-rapport a fol 195
[2] Para 6.17 u 6.18 tar-rapport, fol 196

xogħlijiet) mingħajr ma lmenta fuq il-kwalita` tax-xogħol, id-dewmien fl-eżekuzzjoni tiegħu, u bla ma semma' l-penali. Kien biss meta ntalbu jħallsu l-bilanċ tal-pagament li l-atturi pprotestaw id-dewmien. Dan minkejja li l-aħħar pagament ta' €120,000 tħallas minkejja li ma kellux għalfejn jitħallas qabel jitlestew ix-xogħlijiet. Li jfisser li aċċetta x-xogħlijiet u li ma ppretendiex ħlas ta' penali qabel irċieva l-aħħar kont.

Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenuti ppruvaw sal-livell rikjest mil-liġi li ma kinux jaħtu għad-dewmien, u għalhekk l-ebda penali ma hi dovuta da parti tagħhom.

Jirriżulta, anke għaliex mhux ikkontestat, li l-prezz tal-appalt kif oriġinarjament pattuwit kien ta' €490,000 li kellu jitħallas fi 3 pagamenti : €170,000 mat-tlestija tat-tieni sular u l-*car spaces* fi stat ta' *shell*, pagament ieħor ta' €170,000 meta l-binja inkluża l-*penthouse* titlesta shell inkluż il-kontrabejt, u l-aħħar pagament ta' €150,000 kellu jiġi mħallas meta x-xogħlijiet kollha jkunu tlestew. L-atturi ħallsu tlett pagamenti fl-ammonti rispettivi ta' €170,000, €170,000 u €120,000. Il-ftehim oriġinali ġie varjat billi l-partijiet ftiehmu li l-atturi jagħmlu xi xogħlijiet huma u l-valur tagħhom jitnaqqas mill-prezz. L-attur Robert Pellicano għamel elenku ta' dawn ix-xogħolijiet u stmahom €21,631 mingħajr ma ppreżenta prova ta' dawn l-ispejjeż. Huwa elenka wkoll għadd ta' xogħlijiet li kellhom jagħmlu l-konvenuti u li iżda naqsu milli jagħmlu, li jivvalutahom total ta' €3,806. Ta' dawn ma ppreżenta l-ebda riċevuta. Jippretendi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li dawn huma dovuti billi ma saritx kontestazzjoni dwarhom. Jidher li l-perit tekniku maħtur mill-Qorti aċċetta li x-xogħlijiet effettivament saru. Għalhekk, minkejja n-nuqqas ta' prova tal-valur tagħhom, il-Qorti ma tarax li għandha tiddiskosta ruħha mill-konklużjoni tal-istess perit li l-attur ħallsu (anke jekk mhux kollha lill-konvenuti) total ta' €485,734 biex b'hekk baqalhom iħallsu lill-konvenuti bilanċ ta' €4,563.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti :

1. Tiċħad l-ewwel u t-tieni talba.

2. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li x-xogħolijiet u ħlasijiet li saru ml-atturi minflok il-konvenuti kienu dawk imsemmija fl-affidavit tal-attur Robert Pellicano.

3. Tilqa' r-raba' talba billi tillikwida il-valur ta' dawk ix-xogħolijiet u ħlasijiet li saru mill-atturi skont it-talba preċedenti fis-somma ta' € 25,437.

4. Tiċħad il-ħames talba.

Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż kollha huma a kariku tal-atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA