QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.
MAGISTRAT

Rikors Numru: 98/19 RM

Aristar Borg u Jeanette Borg

-vs-

Elton Xuereb

Illum, 15 ta' Frar 2021

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tal-atturiipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar l-24 ta' Mejju 2019 fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lil konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' erbatax-il elf sitt mija u tnejn u ghoxrin ewro (€14, 622.00), liema somma tikkonsisti fi tlettax-il elf, seba' mija u tnejn u ghoxrin ewro (€13,722.00c) hlas zejjed li sar lilu rigward l-istess xogholijiet u f'disa' mitt ewro (€900) f'penalitajiet (Skrittura Privata annessa u mmarkata Dok A, Invoices annessi u mmarkati Dok B, Interim Payment on account due anness u mmarkat Dok C u Works Certification – Progress Report anness u mmarkat Dok D).

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 414/2019 ipprezentata nhar is-6 ta' Frar 2019 ai termini ta' l-Art 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u l-

mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 214/2019 u bl-imghax legali kontra l-konvenut, li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat illi l-konvenut gie notifikat bir-Rikors promotur u bl-avviz tas-smigh tal-kawza fis-6 ta' Novembru 2020;

Rat illi l-konvenut baqa' ma deherx quddiem il-Qorti biex jikkontesta l-kawza u lanqas ma pprezenta ebda risposta in linea ta' kontestazzjoni;

Semghet ix-xhieda u rat il-provi kollha;

Rat illi waqt l-udjenza tal-25 ta' Novembru 2020, l-avukat difensur tal-atturi ddikjara li l-istess atturi ma ghandhomx iktar provi xi jressqu;

Rat l-atti kollha;

Semghet it-trattazzjoni tal-abbli difensur tal-atturi fl-udjenza tat-18 ta' Jannar 2021;

Rat illi l-kawza giet imhollja ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi ghalkemm il-konvenut, debitament notifikat bir-Rikors promotur u l-avviz tas-smigh tal-kawza, baqa' ma pprezentax risposta u lanqas ma deher quddiem il-Qorti biex jikkontesta t-talba tal-atturi fir-Rikors promotur, dan ma jfissirx li t-talba tal-atturi fl-istess Rikors huwa ppruvat. Kif inhu risaput, in-nuqqas ta' kontestazzjoni tat-talba attrici ma jitqiesx li hija ammissjoni tal-istess talba izda jitqies li huwa kontestazzjoni fiha nnifisha u konsegwentment, jibqa' jinkombi fuq l-attur l-oneru li jipprova l-kaz tieghu fil-grad probatorju mehtieg mil-ligi

fil-kamp civili, cioe` li jikkonvinci lill-Qorti li fuq il-preponderanza tal-provi, il-kaz huwa ppruvat fuq bazi ta' bilanc ta' probabbilitajiet.

Il-fatti tal-kaz, kif jemergu mill-provi migjuba, huma s-segwenti:-

L-atturi kienu inkarigaw lill-konvenut bhala kuntrattur sabiex jezegwixxi xogholijiet ta' demolizzjoni, bini u alterazzjonijiet fil-fond 20/22, Triq Santa Katerina, Hal Qormi, taht it-termini u kundizzjonijiet pattwit fi skrittura privata li giet konkluza fil-11 ta' Lulju 2018 (Dok. AB1) u skont Tender Bill of Quantities li saret referenza ghaliha fl-imsemmija skrittura privata. Fost kundizzjonijiet ohra, gie miftiehem illi x-xogholijiet elenkati fil-Bill of Quantities jitlestew sa mhux iktar tard mill-15 ta' Novembru 2018.

Ix-xogholijiet bdew fis-16 ta' Lulju 2018 u sal-5 ta' Dicembru 2018 l-atturi hallsu lill-konvenut is-somma komplessiva ta' €20,696[1] fosthom depozitu kif pattwit fil-ftehim fis-somma ta' €12,100.

Madanakollu, il-konvenut, ghalkemm wettaq xi xogholijiet ta' demolizzjoni, ma baqa' ma resaqx iktar lejn is-sit wara t-22 ta' Dicembru 2018 u x-xogholijiet ma tkomplewx.

Mix-xhieda u r-rapport imhejji mill-Perit tal-progett, Gaston Camilleri, jirrizulta illi mix-xogholijiet kollha pattwiti b'valur totali ta' €51,429.71, il-konvenut kien lahaq wettaq biss xogholijiet ta' demolizzjoni konsistenti fl-*items* immarkati bhala C90.1.1, C90.1.2, C90.1.4, C90.15 u C90.1.6 fit-Tender Bill of Quantities liema xogholijiet gew certifikati mill-istess Perit b'valur totali ta' €6,276.60[2]. Il-Perit ikkostata wkoll illi l-ebda xoghol ta' kostruzzjoni u

[1] Ara xhieda ta' Aristar Borg tal-25 ta' Novembru 2020 u Dok. B anness mar-Rikors promotor.
[2] Certifikat datat 23 ta' Jannar 2019, fol. 44.

alterazzjoni kien ghadu ma nbeda mill-konvenut sat-23 ta' Jannar 2019, id-data tal-ewwel certifikazzjoni tax-xogholijiet[3].

Jirrizulta li l-partijiet kienu ftiehmu wkoll illi f'kaz li x-xoghlijiet ma jitlestewx sad-data pattwita, il-konvenut ikun obbligat ihallas is-somma ta' €50 bhala penali ghad-dewmien biss, u dan ghal kull gurnata ta' dewmien.

Effettivament, huwa stabbilit mill-provi illi t-22 ta' Dicembru 2018 kienet l-ahhar gurnata li l-konvenut wettaq xi xoghol fuq is-sit: xoghol li kif rajna kien ta' valur ferm inqas mill-ammonti li kienu diga` hallsuh preventivament skont il-ftehim ta' appalt. L-atturi ghamlu diversi tentattivi biex jaghmlu kuntatt mieghu izda ghalxejn. Huma intavolaw din il-kawza fil-konfront tal-konvenut fl-24 ta' Mejju 2019 fejn talbu li l-konvenut jigi kkundannat jirrifondi s-somma ta' €13,722 rapprezentanti l-ammont zejjed li gie mhallas lilu kif ukoll is-somma ta' €900 penali ghad-dewmien fl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet skont kif pattwit fil-ftehim tal-appalt.

Ikkunsidrat;

L-effetti tat-teminazzjoni tal-kuntratt ta' appalt jinsabu regolati mill-Artikolu 1640 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi min jaghti x-xoghol jista' jholl, meta jrid, il-kuntratt, ghalkemm ix-xoghol ikun diga` beda.

Il-Qorti tibda billi tosserva illi din id-dispozizzjoni tal-ligi hija deroga ghall-principju bazilari tal-ligi tal-kuntratti illi f'kuntratt bilaterali jew sinallagmatiku, l-ebda wahda mill-partijiet ma tista' unilateralment tiddeciedi li tholl rabta kuntrattwali maghmula ma' parti ohra. Fil-kuntratt partikolari tal-appalt, izda, il-ligi trid li min jaghti x-xoghol, cioe` l-appaltant, jista' jaghzel li jholl il-kuntratt meta jrid, tant illi l-ligi tippermetti espressament li l-hall jista' isir anke jekk ix-xoghol ikun inbeda diga`. B'zieda ma' dan, il-ligi tipprovdi wkoll illi l-

[3] Dok. GC1, fol. 45, 46.

appalt jinhall immedjatament malli min ikun ta x-xoghol jinforma lill-appaltatur, b'kull mezz li jkun, bid-decizjoni tieghu li jholl il-kuntratt, u dan bla htiega ta' ebda awtorita` jew konferma mill-qorti. Din l-ghazla jkollha effett minnufih malli jinghata avviz lill-appaltatur, ikun kif ikun anke verbalment.

In propositu intqal hekk:-

"*Illi l-qofol ta' tali jedd huwa l-aspett unilaterali tiegħu u jidher li tali jedd huwa mibni fuq dak li jiddisponi l-artikolu 1671 tal-Kodiċi Ċivili taljan. Kif ġie mfisser f'dan il-kuntest, "tale diritto puo` essere fatto valere senza darne giustificazione alcuna e senza necessità di accettazione dell'altro contraente, trattandosi di recesso ad nutum, che si perfeziona con la notizia datane all'appaltatore e al prestatore d'opera, e che puo` essere esercitato in qualsiasi momento successivo alla conclusione del contratto, e, quindi, sia quando le opere non abbiano avuto ancora inizio, sia nel corso della loro esecuzione, sia in epoca prossima al loro compimento.*"[4]

Illi madankollu, f'kaz bhal dan, hija relevanti ferm ir-raguni ghaliex il-kommittent jaghmel ghazla bhal din, u dan ghaliex jekk ikollu raguni tajba biex itemm l-appalt, il-kommittent ikun obbligat biss li jhallas lill-appaltatur somma rapprezentanti l-ispejjez tal-appaltatur u l-valur tax-xoghol wara li jittiehed qies tal-utilita` taghhom lill-kommittent, kif ukoll id-danni li jkun soffra l-istess kommittent. Izda jekk, d'altronde, il-kommittent ma jkollux raguni tajba ghat-terminazzjoni tal-appalt, huwa jkun irid ihallas lill-appaltatur somma li ma teccedix l-ispejjez kollha li jkun nefaq u l-valur tax-xoghol moghti, flimkien ma' somma ohra kif mahsub fis-subartikolu (2) tal-Artikolu 1640 tal-Kodici Civili:-

"Jekk ma jkunx hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas biss lill-appaltatur l-ispejjeż kollha u x-xogħol kollu tiegħu flimkien ma' somma li tiġi meqjusa mill-qorti, skont iċ-ċirkostanzi, iżda mhux iżjed mill-qliegħ li l-appaltatur seta' jagħmel b'dak l-appalt."

Ikkunsidrat;

[4] Artikolu 1640(5) tal-Kap. 16. 39 Cassazione 14.6.1972 no. 1870, citata f'**Cutajar Construction Limited vs Gregoire**, Appell Civili, deciza 29 ta' Marzu 2019.

Illi fil-kaz in dizamina, ma jirrizultax mix-xhieda illi l-atturi notifikaw lill-konvenut bit-terminazzjoni tal-appalt, la verbalment u lanqas permezz ta' xi interpellazzjoni bil-miktub mibghuta specifikatament biex jitterminaw l-appalt. Minflok, jirrizulta li l-atturi baghtu ittra gudizzjarja bin-numru 414/2019 lill-konvenut b'interpellazzjoni ghall-hlas ghall-finijiet tal-Artikolu 166A tal-Kap. 12[5], kif ukoll ipprezentaw ir-Rikors promotur ta' din il-kawza fl-24 ta' Mejju 2019, fejn talbu l-hlas tas-somma komplessiva ta' €14,622. Ghalkemm ma jirrizultax illi l-atturi gharrfu lill-konvenut espressament bit-terminazzjoni tal-appalt, la fl-interpellazzjoni gudizzjarja tas-6 ta' Frar 2019 u lanqas f'din il-kawza, il-Qorti madanakollu qieghda tqis l-interpellazzjoni ghall-hlas maghmula f'din il-kawza (galardarba l-ittra ufficjali baqghet mhux notifikata lill-konvenut), bhala notifika tat-terminazzjoni tal-appalt galadarba evidentement, it-talba ghar-rifuzjoni tal-hlas zejjed li ghamlu lill-konvenut u l-hlas tal-penali, tista' tkun konsegwenzjali biss ghat-terminazzjoni tal-appalt.

Stabbilit ghalhekk illi l-appalt gie terminat mill-atturi bl-interpellazzjoni gudizzjarja tas-6 ta' Frar 2019, il-Qorti trid tistharreg ulterjorment jekk ir-raguni ghat-terminazzjoni hijiex raguni tajba, f'liema kaz, kif diga` nghad, il-kommittent ikun obbligat biss li jhallas lill-appaltatur somma rapprezentanti l-ispejjez tal-appaltatur u l-valur tax-xoghol wara li jittiehed qies tal-utilita` taghhom lill-kommittent kif ukoll id-danni li jkun soffra l-istess kommittent.

Illi in materja gie ritenut hekk:-

"*29. Illi dwar il-kwestjoni tar-raġuni għaliex l-appalt intemm, jingħad li huwa meqjus li dak li jikkostitwixxi raġuni tajba biex appalt jitwaqqaf mill-kommittent qabel il-waqt jista' jinġabar taħt il-kappa tan-nuqqas ta' twettiq tal-kuntratt. Għalhekk, meta l-liġi ssemmi "raġuni valida" wieħed irid jifhem din il-frażi fid-dawl tal-imġiba tal-appaltatur waqt l-eżekuzzjoni tal-appalt. Trid tkun raġuni li tolqot direttament it-twettiq tar-rabta kuntrattwali tal-appaltatur*

[5] Ghalkemm ma gietx formalment esebita il-Qorti hadet konjizzjoni gudizzjarja taghha u jirrizulta li din ma gietx notifikata lill-konvenut.

mal-appaltant fis-sens tal-prestazzjoni (jew nuqqas tagħha) tiegħu taħt il-kuntratt tal-appalt. "Raġuni tajba", għall-finijiet tal-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili ma tistax tinftiehem bħala "tajba għall-appaltant għax hekk jaqbillu". Li kieku dawk il-kelmiet kellhom jitfissru b'dak il-mod, ikunu jġibu fix-xejn id-dispożizzjonijiet oħrajn tal-istess artikolu dwar il-kumpens dovut lill-appaltatur;

30. Illi bi qbil ma' dak li għadu kemm issemma, joħroġ li tali nuqqas jista' jseħħ jew bl-għoti ta' xogħol ħażin u mhux skond is-sengħa; jew bl-għoti ta' xogħol li, għalkemm fih innifsu jkun sar tajjeb, ma jkunx dak li ġie mitlub jew miftiehem; jew bin-nuqqas ta' twettiq f'waqtu jew mogħti b'dewmien eżaġerat jew lil hinn miż-żmien miftiehem; jew inkella fejn, bix-xogħol mibdi, jkun jidher li qiegħda ssir ħsara lill-ġid tal-istess kommittent."[6]

Issa fil-kaz in dizamina, hu manifest li kien hemm nuqqas ta' twettiq tal-appalt. Mill-provi jirrizulta abbundantement illi l-konvenut abbanduna l-lant tax-xoghol u ma resaqx iktar lejn is-sit minkejja li ma kienx wettaq ix-xogholijiet kollha appaltati lilu. Kemm hu hekk, wara l-iskadenza tat-terminu pattwit ghat-tlestija tal-appalt, il-konvenut kien lahaq ezegwixxa biss xoghol ta' demolizzjoni u ghalhekk, ix-xogholijiet mhux talli ma sarux kollha, talli l-appalt ma tlestiex entro z-zmien miftiehem. Konformement, il-Qorti tqis li l-atturi kienu gustifikati jitterminaw l-appalt u jitolbu l-hlas lura tal-pagamenti zejda li kienu tawh akkont skont kif pattwit fil-ftehim tal-appalt.

Kif inghad, l-atturi hallsu lill-konvenut somma komplessiva ta' €20,696 in linea ta' pagamenti akkont skont kif miftiehem fil-ftehim tal-appalt filwaqt li, skont kif gie certifikat mill-Perit Gaston Camilleri, il-valur tax-xogholijiet imwettqa mill-konvenut huwa ta' €6,974. Dan ifisser illi l-konvenut gie mhallas zejjed is-somma ta' €13,722, liema somma - galadarba l-appalt gie terminat ghal raguni li l-Qorti tqis li hija gustifikata fic-cirkostanzi - ghandu jigi rifuz lill-atturi. Kif stabbilit, meta l-appalt jigi terminat mill-kommitent ghal raguni tajba, huwa obbligat ihallas lill-appaltatur biss somma rapprezentanti l-ispejjez tal-appaltatur u l-valur tax-xoghol wara li jittiehed qies tal-utilita` taghhom lill-kommittent kif ukoll id-danni li jkun soffra l-istess kommittent. Issa fil-kaz in

[6] **Cutajar Construction Limited vs. Pierre P. Gregoir**e., *supra*.

dizamina, il-valur tax-xoghol imwettaq huwa ta' €6,276.70. Billi l-konvenut ma ressaqx provi fil-kawza, ma jirrizultax jekk huwa hallasx xi spejjez in konnessjoni mal-appalt u fi kwalsiasi kaz, ma ngiebet l-ebda prova tal-quantum ta' dawn l-ispejjez ghalkemm skont il-ftehim tal-appalt, gew elenkati diversi spejjez li kellhom ikunu a karigu tal-konvenut appaltatur[7]. Il-Qorti, ghalhekk, ma tistax tnaqqas mis-somma li ghandha tigi rifuza lill-atturi, ammont rapprezentanti l-ispejjez tal-appalatur. Lanqas ingiebet xi prova mill-atturi li huma soffrew xi danni minhabba x-xogholijiet imwettqa mill-konvenut jew minhabba l-fatt li huwa abbanduna x-xoghol.

Ghaldaqstant, il-konvenut ghandu jirrifondi lill-attur in linea ta' hlas zejjed li sar fuq l-appalt, is-somma ta' €13,722.

Ikkunsidrat;

L-atturi talbu wkoll il-hlas ta' penali fis-somma ta' €900, izda ma ressqu l-ebda prospett biex juru kif waslu ghal din is-somma. Fil-ftehim tal-appalt il-partijiet ftiehmu hekk :-

«*In the event that the works are not completed by the completion date the Second Party agrees and confirms that he shall pay the sum of sixty (€60) for every day of delay which penalty shall be due for mere delay*".

Huwa manifest li f'din il-klawsola tezisti diskrepanza netta bejn l-ammont tal-penali kif stipolat fi kliem (sixty Euro) u l-figura fi parentesi (€50), liema diskrepanza izda, hija facilment rizolta bl-applikazzjoni tal-proviso tal-Artikolu 28(1)(e) tal-Kap. 55[8] li jipprovdi illi meta f'att notarili jkun hemm "*nuqqas ta' qbil bejn il-kliem u l-figuri, jipprevalu l-kliem*". *Multo magis*, fil-fehma tal-Qorti, meta d-diskrepanza tkun tezisti fi skrittura privata u mhux f'att formali u pubbliku bhalma huwa att notarili. Applikat dan ghall-kaz in dizamina, il-Qorti

[7] Klawsoli 1, 2 u 3 tal-ftehim tal-appalt, Dok. AB1, fol. 39 *et seq*.
[8] Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili.

tqis illi l-partijiet ftiehmu illi jkun applikabbli fil-konfront tal-konvenut, penali gornaliera ghal mera dewmien, fis-somma ta' sittin Euro ghal kull gurnata li t-tlestija tal-appalt tkun lil hinn mid-data pattwita, f'dan il-kaz il-15 ta' Novembru 2018.

Fil-klawsola 11 tal-ftehim tal-appalt, il-partijiet fitehmu hekk:-

"*The Parties agree that the Second Party will commence works on the 18th July 2018 all works mentioned in the BOQ shall be completed by not later than the 15th November 2018. Nonetheless, the Parties agree that should the works not be carried out by the 15th November 2018, a gap line of 22 days shall be granted to the Second Party*."

Dan ifisser illi l-partijiet ftiehmu illi l-penali ghall-mera dewmien fl-ezekuzzjoni ossia twettiq tal-appalt, kellu jibda japplika mit-8 ta' Dicembru 2018 u mhux mid-data pattwita ghat-tlestija tal-appalt. Applikat ir-rata ta' €60 kuljum, jikkonsegwi illi l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta' penali gornaliera mit-8 ta' Dicembru 2018 sal-ahhar tas-sena, il-31 ta' Dicembru 2018 fuq bazi ta' hamest ijiem xoghol fil-gimgha. Il-Qorti hija tal-fehma illi galadarba l-attur tterminaw l-appalt biss fis-6 ta' Frar 2019, huma kellhom kull jedd li japplikaw il-penali gornaliera sad-data tat-terminazzjoni tal-appalt, izda evidentement, huma llimitaw l-applikazzjoni taghha ghal hmistax-il gurnata tax-xoghol b'kollox. F'kull kaz, il-Qorti hija prekluza milli tillikwida l-hlas f'ammont superjuri ghal dak li ntalab fir-Rikors promotur galadarba l-attur ghazlu li jispecifikaw il-kompetenza *ad valorem* tal-Qorti fir-Rikors promotur b'talba ghall-hlas ta' ammont determinat.

Ghaldaqstant, stabbilit illi l-konvenut baqa' ma wettaqx l-appalt sad-data tat-terminazzjoni tal-istess appalt permezz tal-ittra gudizzjarja tas-6 ta' Frar 2019, il-Qorti tqis illi t-talba ghall-hlas tas-somma ta' €900 in linea ta' penali ghall-mera dewmien, hija misthoqqa. Dan l-ammont, peress li huwa dovut lill-atturi b'applikazzjoni tal-patt kontrattwali fil-klawsola 11 tal-ftehim tal-appalt, ghandu jizdied mas-somma li hija dovuta lill-atturi bhala hlas zejjed effettwat

lill-konvenut akkont tal-appalt, bil-konsegwenza illi l-ammont komplessivament dovut lill-atturi in linea ta' rifuzjoni ta' hlas zejjed kif ukoll penali ghad-dewmien fl-ezekuzzjoni tal-appalt entro t-terminu pattwit, huwa fis-somma ta' erbatax-il elf, sitt mija u tnejn u ghoxrin Euro (€14,622).

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba tal-atturi u tikkundanna lill-konvenut ELTON XUEREB ihallas lill-atturi s-somma komplessiva ta' erbatax-il elf sitt mija u tnejn u ghoxrin Euro (€14,622) kif mitlub u ghar-ragunijiet imfissrin fir-Rikors promotur, bl-imghax mill-24 ta' Mejju 2019, u bl-ispejjez kif mitluba a karigu tal-konvenut.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAGISTRAT.

Dr Graziella Attard
Deputat Registratur