Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 208/2019: **JOSEPH GERALD PERSICO** EŻERĊITANTI L-KUMMERĊ TAĦT L-ISEM GOBON CONSTRUCTION & HANDYMAN V. **MARGARET BORG (KI. 313068M)**

(HLAS A SALDU)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

6 ta' Diċembru 2021

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Joseph Gerald Persico ("ir-rikorrenti") ippreżentat fit-23 ta' Settembru 2019,

wara li ir-risposta ta' Margaret Borg ("l-intimata") tat-22 ta' Ottubru 2019, [1]

wara li semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

wara li rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża,

wara li semgħet it-trattazzjoni finali magħmula għan-nom

- tar-rikorrenti, mill-Avukat Dr. Karol Aquilina,
- tal-intimata, mill-Avukat Dr. Pawlu Lia,

qed tagħti din is-

Sentenza

[1] Fol 9

Atti tal-bidu

1. Ir-rikorrent eżerċenti l-kummerċ taħt l-isem Gobon Construction & Handyman talab lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-intimata tħallsu s-somma ta' sebat elef euro (€7,000) rappreżentanti bilanċ dovut minnha lilu għal xogħolijiet, fosthom bini ta' opramorta, faxxa li qiegħda mas-saqaf tal-lavur, bini ta' ħajt, travu tal-konkos u tkissir ta' parti mis-saqaf, liema xogħlijiet twettqu mir-rikorrenti fuq ordni tal-intimata fil-fond proprjetà tagħha numru 174, Sneborg, Triq il-Flotta, il-Gżira, kif jirriżulta mill-fattura annessa mar-rikors u mmarkata bħala Dok JGP1. Intalbu ukoll l-ispejjeż kollha nklużi dawk tal-ittra legali tad-9 ta' Mejju 2019 (kopja annessa mar-rikors u mmarkata bħala Dok JGP2) u bl-imgħax legali sad-data tal-ħlas effettiv.

2. L-intimata fir-risposta tagħha saħqet li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu. Inoltre saħqet illi r-rikorrent kien tħallas għas-saldu skond il-ftehim ta' appalt datat 28 ta' Marzu 2018 (sic!) u għax-xogħol kollu eżegwit minnu, kif dikjarat u maqbul bi skrittura oħra datata 29 ta' Marzu 2019.

Il-fatti saljenti tal-każ li jirriżultaw mill-provi

3. Permezz ta' ftehim privat datat 29 ta' Marzu 2018[2] ir-rikorrent intrabat illi jwettaq għall-intimata, xogħol ta' kostruzzjoni ta' sular fuq il-binja ġia eżistenti fil-fond 174, Sneborg, Triq il-Flotta, Gżira u ta' *penthouse* sovrastanti. Il-partiiiet fost affarijiet oħra ftehmu:

    a. Fuq il-prezz totali ta' €36,200 li €6,000 minnhom tħallsu dakinhar stess.

    b. Fuq il-mod ta' kif kellu jitħallas il-bilanċ, ċioe, parti (mhux kwantifikata) waqt il-mixi 'l quddiem tax-xogħol u l-bilanċ mat-tlestija tax-xogħol.

    c. Fuq iż-żmien ta' meta kellu jitlesta x-xogħol u fuq penali fil-każ eventwali ta' dewmien: f'dan ir-rigward il-partijiet ftehmu li x-xogħol kellu jibda fl-4 ta' April 2018 u jitlesta fi żmien sitt xhur mid-data tal-ftehim (i.e. sad-29 ta' Settembru 2018). Kellu jkun hemm penali ta' €50 għal kull ġurnata ta' dewmien.

    d. Fuq ċertu xogħolijiet li ġew espressament esklużi mill-prezz:

[2] Dok MG1 a fol 10A

i. L-opramorta ta' fuq il-*penthouse*
ii. Il-kamra tal-*lift*
iii. Il-faxxa li qegħda mas-saqaf bil-lavur
iv. Il-faċċata li tikkonsisti il-faċċata tal-ġebel
v. Pompa tal-konkos
vi. Krejn
vii. *Scaffolding*
viii. Permessi

4. Ftit ġimgħat wara li bdew ix-xogħolijiet, l-intimata tramite il-perit tagħha Perit Alexandra Fiott, ordnat illi jsir travu tal-konkos fin-nofs tal-proprjetà. Skond ir-rikorrent, darba dan it-travu ma' kienx previst fil-ftehim huwa kellu jitħallas separatament għalih[3]. Ir-rikorrent spjega illi x-xogħolijiet hekk imsejjħin *extra* li huwa wettaq u li ma' kienux parti mill-ftehim kienu s-segwenti:

i. Il-bini tal-opramorta madwar il-*penthouse* kolla hlief il-faċċata u Ii hija għolja metru wiehed (erba' filati);
ii. Il-bini tal-kamra tal-lift u ċjoe l-parti tal-kamra Ii tiġi fuq il-*penthouse*;
iii. Il-bini tal-ħajt tal-faċċata tas-sular li ġie miżjud fuq il-bini eżistenti u l-blajjett tal-konkos għal bieb u tieqa;
iv. lt-travu tal-konkos bil-ħadid ġo fih Ii sar fuq struzzjonijiet tal-Perit Alexandra Fiott u t-tkissir ta' parti mis-saqaf l-antik biex seta' sar it-travu l-ġdid;
v. it-tqegħid ta' *shuttering* Ii kien hemm bżonn biex jitqiegħed il-konkos.

5. Mill-fattura ippreżentata mar-rikors promotur jidher illi xogħol ieħor *extra* li sar u li però ma' ssemmiex bħala tali mir-rikorrent fl-affidavit tiegħu kien il-faxxa li qegħda mas-saqaf ta' lavur.[4]

6. Ir-rikorrent jammetti li x-xogħolijiet damu biex jitlestew sal-bidu ta' Marzu 2019. Għalhekk huwa kien aċċetta li jħallas il-penalitajiet li ġew miftehma minn qabel

---

[3] Fol 22
[4] Fol 2

għad-dewmien. Il-partijiet ftehmu li dawn ikunu jammontaw għal € 7,350. Fid-29 ta' Marzu 2019 (sena wara l-iffirmar tal-ftehim tal-appalt) il-partijiet iffirmaw ftehim u llikwidaw il-pendenzi ta' bejniethom **riżultanti mill-ftehim tad-29 ta' Marzu 2018**.[5] Permezz ta' dan il-ftehim huma ftehmu *inter alia* illi:

a. Sa' dakinhar l-intimata kienet ħallset is-somma ta' € 27,367 mill-ammont ta' € 36,000. Oriġinalment l-ammont totali maqbul kien dak ta' € 36,200 imma f'dan ir-rigward ir-rikorrent xehed illi huwa ma' nsistiex mal-intimata fuq dawn il-mitejn euro.[6]
b. Mill-bilanc ta' € 8,633 il-partijiet ftehmu li kellha titnaqqas il-multa ta' € 7,350 għal bilanċ ta € 1,283.
c. L-intimat iddikjarat li kienet qed tħallas fuq il-ftehim imsemmi dan il-bilanċ ta' € 1,283 u li *"**m'għandi x'naqsam ma' xejn iżjed u nkun ħallast ta' kollox**"*.

7. Xahar wara, preċiżament fit-28 ta' April 2019, ir-rikorrent ħareġ kont lill-intimata għall-ammont ta' € 7,000 pretiż f'din il-kawża. Dan l-ammont jirrappreżenta:

a. L-opramorta u kamra tal-lift (€2,000)
b. Faxxa li qegħda mas-saqaf ta' lavur (€800)
c. Faċċata dobblu u tlett blajjiet (€1,500)
d. Travu tal-konkos u konkos C30 (€2,000)
e. Tkissir ta' parti mis-saqaf u *shuttering* biex jitqiegħed il-konkos (€700)

8. Ir-rikorrent jisħaq li dawn ix-xogħolijiet kienu *extra* u mhux inklużi fil-ftehim ta' appalt oriġinali tad-29 ta' Marzu 2018 u għalhekk lanqas ma' kienu parti mill-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019. L-intimata però ma' ħallsitx dan l-ammont billi fil-fehma tagħha l-partijiet kienu llikwidaw il-pendenzi kollha tagħhom fil-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019 u li l-ħlas finali ta' € 1,283 kien għas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent.

9. Skond ir-rikorrent, l-intimata qatt ma' lmentat mill-kwalità tax-xogħol tiegħu u l-unika diżgwid li kien hemm bejniethom kien minħabba d-dewmien.

---

[5] Dok MG4 a fol 13
[6] Fol 22

10. Fix-xhieda tagħha l-intimata **Margaret Borg** tgħid illi b'kawża tad-dewmien hija bdiet issofri l-ħsara: *"Għaddejna xitwa bla saqaf tat-taraġ, b'ilma nieżel ma kullimkien u mal-ħitan u mat-taraġ."*[7] Iżjed minn hekk l-intimata saħqet illi kien hemm diversi xogħolijiet li kellu jagħmel ir-rikorrent, li baqa' m'għamilhomx u dan kif indikat fir-rapport tagħha tal-24 ta' April 2019 il-Perit Alessandra Fiott. Fir-rigward tal-pompa tal-konkos, krejn, *scaffolding* u permessi dawn kienet ħallsithom apparti. Skond hi, meta iltaqgħet mar-rikorrent fid-29 ta' Marzu 2019 dan kien sabiex jagħlqu l-kwistjonijiet **kollha** ta' bejniethom.

11. Fir-rapport tagħha tal-24 ta' April 2019 (sussegwentement ikkonfermat bil-ġurament f'din il-kawża) Il-**Perit Alessandra Fiott** ċċertifikat illi wara li aċċediet fuq il-post in kwistjoni setgħat tikkonstata illi x-xogħolijiet segwenti li kellhom isiru mir-rikorrent, ma' kienux saru b'deċiżjoni tal-intimata stess waqt li kienu għaddejjin ix-xogħolijiet in kwistjoni u dan peress illi fi kliema ma' kienx għad kellhom il-bżonn li jsiru:

    a. Tkissir tal-kontrabejt u tkissir tal madum tal-bejt fir-raba'sular
    b. Il-ħitan mad-dawra tal-lift, mad-dawra tal washroom eżistenti u l-appoġġi fir-raba' sular li ma twaqqawx iżda tħallew fejn huma
    c. Il-ħitan diviżorji fir-raba' sular u l-penthouse ma nbnewx
    d. Projection li tagħti għal fuq il-bitħa fir-raba' sular ma nbnietx
    e. L-opramorta fis-sular tal-penthouse li tagħti għal fuq triq il-flotta ma nbnietx

12. Fil-fehma tal-Perit, għalkemm hija ma' kienetx involuta fil-ftehim bejn il-partijiet tad-29 ta' Marzu 2019, "*il-prezz oriġinali wara li tnaqqas ix-xogħol Ii ma sarx u x-xogħol ġdid li sar, ikopri dan ix-xogħol extra*"[8]

13. Meta ġie mistoqsi in kontroeżami dwar ix-xogħolijiet prospettati li jsiru taħt il-ftehim oriġinali u li effettivament skond l-intimata ma' kienux saru, ir-rikorrent xehed illi:

    a. Huwa wettaq nofs it-tkissir tal-bejt fir-raba' sular,
    b. L-opramorta fil-*penthouse* ma kellix tinbena,
    c. Fir-rigward tal-*projection* li tagħti għal fuq il-bitħha fir-raba' sular, mingħalih li saret (avolja skond l-intimata u l-perit tagħha ma saritx),

---

[7] Fol 42
[8] Fol 44

14. B'mod ġenerali r-rikorrent ammetta illi kien hemm xogħol li kien ġie miftiehem fil-bidu u li imbagħad ma' kienx sar u kkonferma ukoll illi wara l-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019 ma' kien sar l-ebda xogħol ieħor. Meta ġie issuġerit lilu in kontroeżami illi fuq il-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019 il-partijiet kienu ħadu dan ix-xogħol li ma' sarx in konsiderazzjoni flimkien max-xogħol *extra* meta ġew biex jagħmlu l-konteġġi finali, huwa nnega dan.[9] Filfatt ir-rikorrent saħaq illi huwa ffirma l-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019 għaliex li kieku m'għamilx hekk huwa ma' kienx ser jitħallas għal dak li kien jonqos. Inoltre saħaq illi meta ffirma għad-dikjarazzjoni tal-intimata li hija ma' kienx ser ikollha xejn iżjed x'taqsam miegħu r-rikorrent kompla jinsisti illi dan kien biss però fir-rigward tal-ammont li kienu ftehmu fil-bidu. Ir-rikorrent ma' kienx kapaċi jwieġeb 'l għala fil-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019 huwa ma kienx irrefera għal dawk ix-xogħolijiet *extra* li huwa dehrlu li kien għad jrid jitħallas għalihom. Sostna biss illi kieku ma' ffirmax dak il-ftehim huwa ma' kienx ser jitħallas il-bilanċ tas-somma miftehma fuq il-ftehim oriġinali.

Kunsiderazzjonijiet

15. L-Art. 1146 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

1146. Hlas ifisser l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni sew jekk l-oġġett tal-obbligazzjoni jkun li tingħata xi ħaġa sew jekk ikun li tiġi magħmula xi ħaġa.

16. *"Forsi ma jkunx ghal kollox inopportun jekk qabel kull konsiderazzjoni ohra jigu registrati dawn il-principji:-*

(1) Huwa principju pacifiku illi l-piz ta' prova tal-pagament hu fuq id-debitur konvenut li jallegah. Dan ghaliex una volta eccepixxa l-pagament kien jispetta lilu li jipprova dan b' mod konvincenti u konklusiv. Ara "Joe Chetcuti et -vs- Joseph Pearson et nomine", Appell, 5 ta' Ottubru 1998;

(2) Huwa mbaghad pacifikament maghruf illi "l-pagament jista' jigi pruvat bil-mezzi kollha ammessi u rikonoxxuti mid-dritt probatorju, jigifieri bi provi diretti, bhal dokumenti, xhieda u l-konfessjoni tal-kreditur, kif ukoll bi provi indiretti, bhal ma huma l-presunzjonijiet u l-indizji kapaci li jikkonvincu lil gudikant" - "Emmanuele Bezzina - vs- Emmanuele Attard et", Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' Frar 1959;

---

[9] Fol 31

(3) Hu wkoll generalment accettat illi f' kaz ta' dubju riferibilment ghall-pagament dan kellu jkun rizolt favur l-attur-kreditur li ma kienx aggravat bl-oneru fuq imsemmi. Vide "Angelo Scicluna -vs- John Scerri", Qorti tal-Kummerc, 30 ta' Mejju 1951, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Novembru 1951"[10]

17. Fil-każ in eżami ma' teżisti l-ebda disputa li l-pagament ta' € 1,283 mill-intimata effettivament sar. Il-kwistjoni hija jekk dan il-ħlas kienx *in full and final settlement* ta' kull pendenzi li kellhom bejniethom il-partijiet fir-rigward tax-xogħolijiet li saru fil-fond in kwistjoni. L-intimata qed tgħid illi l-firma tar-rikorrent għall-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019 jekwivali għall-aċċettazzjoni illi dan kien qed jirċievi l-ħlas a saldu tal-ammonti kollha dovuti lilu. Ir-rikorrent qed jgħid però illi l-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019 huwa kwittanza biss ta' dak li kien kopert bil-ftehim tad-29 ta' Marzu 2018, liema ftehim kien jeskludi mill-prezz is-servizzi u spejjeż li qed jitlob il-ħlas tagħhom f'din il-kawża.

18. Il-Qrati tagħna ġeneralment addottaw posizzjoni riġida dwar il-kwistjoni ta' ħlasijiet a saldu:

    a. *"jekk id-debitur offerent jiddikjara b'mod univoku u indubitabbli li qed joffri pagament ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tal-kreditur, m'ghandux dritt il-kreditur unilateralment jinjora l-mod kif offert il-pagament u jaccettah b'kundizzjonijiet u riservi li neċessarjament huma inkonsistenti ma' offerta ta' pagament a saldu"* **William Apap v. Joseph Galea et. noe. (App. Kumm. 26/11/1986)**

    b. Fis-sentenza **Francis Penza v. John Mallia (App. Ċiv. 06/05/1991)** il-Qorti kkwotat b'approvazzjoni dak li qalet il-Qorti fil-każ ta' William Apap v. Joseph Galea et. noe. pero issottlineat illi dan japplika *"f'ċirkostanzi normali"*

    c. *"... in tema legali u fejn ic-cirkostanzi huma tali li kull parti taf x'qieghed isehh, meta d-debitur offerent jiddikjara b'mod univoku u ndubitabbli li qed joffri pagament ghas-saldu tal-pretensjonijiet kollha tal-kreditur, m'ghandux dritt il-kreditur unilateralment jinjora l-mod kif offert il-pagament u jaqbad minflok u jaccettah b'kundizzjonnijiet u b'rizervi li intrinsikament u necessarjament huma inkonsistenti ma' offerta ta' pagament a saldu.... "Din il-*

[10] Johann Schembri pro et noe v. Charlot Mifsud noe

posizzjoni diga giet ikkunsidrata diversi drabi mill- Qorti taghna u l-gurisprudenza prepoderanti f'kwistjonjiet simili hija illi jekk il-kreditur jaccetta pagament mibghut lilu ghas-saldu ikun qieghed jikkonferma illi b'dak il-pagament ikun inqatel id-dejn u ma jistax jippretendi huwa li jkun baqghalu kreditu ghall-bilanc" **St.George's Park Company Limited v. Pace Bonello Eric pro et noe (App. Inf. 15/03/2002)**

d. *"Hu naturali li zball jew injoranza ta' ligi bl-ebda mod ma jistghu jiggustifikaw il-pretensjoni tal-konvenut li, effettivament, bl-eccezzjoni li taha, qed issostni li hu kellu kull dritt li jaccetta pagament ghas- saldu bhala pagament akkont b'decizjoni unilaterali tieghu u li setgha jaghmel dan sempliciment billi jikkomunika lid-debitur kif u taht liema modalita` hu sarraf ic-cheque. Pozizzjoni din legalment insostenibbli"* **Raymond Bonnici noe v. Horace Tonna (PA, 24/05/2001)**

19. Din il-posizzjoni xi ftit jew wisq hija affermazzjoni tal-prinċipju tar-rieda ħielsa tal-partijiet f'kuntratt (Teoria' della Volonta`) li fuqu hija bbażata l-liġi tagħna tal-kuntratti. Madanakollu din il-posizzjoni ġiet temprata matul iż-żminijiet sabiex tagħti soljev lil min, għad illi jkun rċieva ħlas deskritt bħala *" a saldu",* ikun ipprotesta tempestivament għall-ħlas b'dik il-modalita'. [11]

20. Kien hemm drabi oħra però illi l-Qrati tagħna, partikolarment meta presjeduti mill-għorriefa Imħallfin Philip Sciberras u Giannino Caruana Demajo, marru oltre minn din il-posizzjoni sabiex ikunu iżjed flessibbli.

21. Fis-sentenza fl-ismijiet: "**Peter Attard v. Lawrence Fino et**. (App. Ċiv. 35/2005/1 PS, 28/03/2008) intqal hekk mill-Qorti b'riferenza għall-posizzjoni riġida addottata mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-każ ta' William Apap v. Joseph Galea et. noe:

"Din il-Qorti tistqarr rispettosament illi ma tistax taqbel ma' din il-posizzjoni rigida fis-sentenza citata. Il-principju mhux assolut jew talment inflessibbli li ma jippermettix deroga minnu fic-cirkostanzi kongruwi. Kif taraha din il-Qorti, f'kaz fejn id-debitur ma jkunx hallas dak kollu pretiz mill-kreditur tieghu, il-liberazzjoni tieghu mill-pretensjoni dedotta fil-konfront tieghu tista', ghal fatt ta' dik id-dikjarazzjoni ghas-saldu, tissussisti jekk mic-cirkostanzi li fiha sar ilhlas tigi dezunta l-espressjoni tal-

[11] Ara pereżempju Johann Schembri pro et noe v. Charlot Mifsud noe (App. Inf, 19/10/2005)

volontà tal-kreditur li huwa qed jirrinunzja ghallkumplament. Rinunzja din, li kif enuncjat f'bosta sentenzi, trid tkun wahda cara w univoka b'mod li mill-fatti ma tkunx tista' tingibed kongettura ohra hlief il-propozitu evidenti tar-rinunzja."

22. Fis-sentenza ċitata mill-abbli difensur tar-rikorrent fit-trattazzjoni finali tiegħu fl-ismijiet: "**Agius Marble Works Limited v. AX Construction Limited**" (PA, 1886/2001/1 GCD, 08/03/2005) intqal hekk:

"Huwa minnu illi l-konvenuta fl-10 t'Awissu 2001 ħarġet riċevuta "in full and final settlement" u li tgħid illi "The Sub-Contractor [is-soċjetà attriċi] declares that there are no other pending claims of any nature except for the retention sum … … …" Madankollu, jekk tassew jirriżulta li saru xogħlijiet oħra li għalihom għadu ma sarx ħlas, u għalhekk l-istqarrija li l-ħlas sar għas-saldu kienet żbaljata, ir-riċevuta ma żżommx lill-attriċi milli titlob ħlas għal xogħol li għamlet u li għadha ma tħallsitx għalih. Kien ikun differenti li kieku l-partijiet, wara li qiesu x-xogħlijiet kollha, ftiehmu fuq ħlas għal xogħlijiet li kellhom xi differenzi dwarhom, biex hekk jaqtgħu il-kontroversja, għax f'dak il-każ ir-riċevuta tieħu wkoll il-forma ta' ftehim ta' transazzjoni, u għalhekk, wara li jkun intlaħaq dak il-ftehim, parti ma tkunx tista' tmur lura minnu u tippretendi li l-kontijiet jerġgħu jinfetħu mill-ġdid. Fil-każ tallum, iżda, u għal raġunijiet li sejrin jidhru aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, li ġara hu li kien hemm xi xogħlijiet illi ma tqisux. Jidher ukoll, billi l-kontijiet tħejjew mill-konvenuta, mhux mill-attriċi, illi l-iżball ta' omissjoni kien żball tal-konvenuta, u għalhekk ma huwiex xieraq illi tbati l-attriċi u tgawdi l-konvenuta minn dan l-iżball. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, il-ħruġ ta' riċevuta għassaldu ma jżommx lill-attriċi milli titlob ħlas għal xogħlijiet li tħallew barra meta saru l-kontijiet li fuqhom sar il-ħlas."

23. Fis-sentenza, ukoll ċitata mid-difensur tar-rikorrent fit-trattazzjoni finali tiegħu, mogħtija mill-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet: "**Peter Vella de Fremeaux et. v. Eagle Star (Malta) Limited pro. et. noe**" (App Ċiv Nru. 696/2010/1, 09/11/2012), il-Qorti filwaqt li għamlet riferenza għall-ġurisprudenza fuq imsemmija ddikjarat illi huwa biss f'ċirkostanzi eċċezzjonali illi l-Qorti għandha tiddipartixxi mill-prinċipju riġidu addottat matul iż-żminijiet:

"din il-Qorti tirriafferma l-prinċipju enunċjat mill-Qorti tal-Appell [sede kummerċjali], li l-kreditur m'għandux dritt ibiddel unilateralment il-modalita` ta' pagament offrut lilu mid-debitur; u għalhekk mhuwiex legalment konsentit li, min jaccetta pagament kondizzjonat bi kliem li inekwivokabbilment jfissru li dak il-pagament kien qed jigi effettwat ghas-saldu, ibiddel il-modalita` ta' dak il-pagament.

... fil-kaz prezenti, meta kienet ghaddejja bejn il-partijiet il-vertenza dwar il-quantum tal-maturity value tal-poloz, il-fatt li s-socjetajiet appellanti ghamlu offerta lill-atturi billi baghtu cheques bhala pagamenti "in full and final settlement", l-atturi kellhom ghazla: jew li jaccettaw dawk il-pagamenti bil-kundizzjoni marbuta maghhom, u b'hekk tigi rizolta l-vertenza, jew inkella jirrifjutaw il-pagamenti; izda zgur li legalment ma setghux, ibiddlu unilateralment il-modalita` tal-pagamenti offruti lilhom, u minn pagamenti ghas-saldu jiddikjaraw li qed jaccettawhom bhala pagamenti akkont tal-ammont pretiż minnhom. Huwa ghalhekk irrilevanti l-fatt li qabel ma latturi accettaw il-pagamenti mibghuta lilhom dawn ghamluha cara, kemm b'ittra mibghuta lis-socjetajiet konvenuta, kif ukoll bi protest gudizzjarju, li huma kienu ser jaccettawhom minghajr pregudizzju ghall-ammont bilancjali pretiz minnhom.

...fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti qalet li "meta l-konvenuti ghazlu l-mod tal-pagament inkwistjoni, huma ghamlu att unilaterali u kwindi l-atturi b'att unilaterali iehor jistghu jimponu rizerva u kundizzjonijiet marbuta mal-fatt li c-cheque gie minnhom imsarraf." Din il-Qorti tossera li dan l-argument huwa legalment insostenibbli, stante li, filwaqt li s-socjetajiet konvenuti, bhala debituri, kellhom dritt li jaghmlu l-offerta taghhom kif ghamluha, ma kienx konsentit ghall-atturi, bhala kredituri, li jaccettaw l-offerta b'kundizzjonijiet differenti minn dawk kontenuta fl-offerta. Huma kellhom jaghzlu, jew jaccettaw l-offerta maghmula jew jirrifjutawha...

...Din il-Qorti tosserva li huwa minnu li jistghu jezistu ċirkostanzi li jwasslu lill-Qorti gudikanti biex tiddipartixxi minn dan il-principju, imma dawn huma kazijiet eccezzjonali li lfattispecie taghhom manifestament jirrendu dan il-principju inapplikabbli. Hekk, per ezempju fil-kawza Agius Marble Works Ltd v. AX Construction Limited kien hemm sitwazzjoni ambigwa, fejn il-pagament li sar lill-kreditur, ghalkemm kien dikjarat li kien qed jigi effetwat "in full and final settlement" lampantament ma kienx ikopri x-xoghlijiet addizzjonali li kienet wettqet is-socjeta` kreditrici, u ghalhekk kien jidher car li c-certificate of payment ma kienx jirreferi ghal dawn ix-xoghlijiet li ma kienux indikati ... Fil-kaz in dizamina dawn ic-cirkostanzi eċċezzjonali huma mankanti, u ghalhekk ghandu japplika l-principju fuq espost fir-rigur tieghu."

24. Il-Qorti tħoss illi l-ġurisprudenza li tipprovdi għall-flessibilita tal-prinċipju li l-kreditur m'għandux dritt ibiddel unilateralment il-modalita` ta' pagament offrut lilu mid-debitur, hija affermazzjoni tal-prinċipju illi l-kuntratti jridu jiġu eżegwiti *in bwona fede*, prinċipju li għad li f'xi istanzi jista' jitqies bħala li jnaqqas mill-prinċipju daqstant ieħor assodat fil-liġi tagħna tal-volontà tal-partijiet, madanakollu huwa wieħed fundamentali illi fuqu għandu tkun mibnija kwalunkwe saltna tad-dritt.

25. Dan ma' jfissirx però li f'każ li jkun jidher ċar fuq xiex il-partijiet ikunu ftehmu, illi l-Qorti għandha toqgħod tagħmel skrutinju tal-volontà tal-kreditur li jkun irrinunzja b'mod inekwivoku għal xi ammonti oħra oltre dak li jkun tħallas.

26. Fil-każ *de quo* jirriżulta li l-unika relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet hija dik li toħroġ mill-ftehim tal-appalt iffirmat fid-29 ta' Marzu 2018 li permezz tiegħu r-rikorrenti bħala bennej *part-time* kien obbliga ruħu li jwettaq numru ta' xogħolijiet ta' kostruzzjoni fil-fond tal-intimata, ċioe il-bini ta' sular fuq il-binja ġia eżistenti u l-bini ta' *penthouse* sovrastanti. Il-partijiet ftehmu fuq il-prezz ta' € 36,200, fuq il-modalita tal-ħlas, fuq iż-żmien għat-tlestija tax-xogħolijiet, fuq il-penali applikabbli f'każ ta' dewmien u fuq dawk ix-xogħolijiet jew spejjeż li ma' kienux inklużi fil-prezz miftiehem:

i. L-opramorta ta' fuq il-*penthouse*
ii. Il-kamra tal-*lift*
iii. Il-faxxa li qegħda mas-saqaf bil-lavur
iv. Il-faċċata li tikkonsisti il-faċċata tal-ġebel
v. Pompa tal-konkos
vi. Krejn
vii. *Scaffolding*
viii. Permessi

27. Mill-kont li nħareġ mir-rikorrent lill-intimata fit-28 ta' April 2019 il-Qorti ssib is-segwenti:

a. **L-opramorta u kamra tal-lift (€2,000)**. Fir-rigward tal-opramorta dan kien xogħol li l-prezz tiegħu kien eskluż mill-ftehim tal-appalt. Hawnhekk il-Qorti trid tenfasizza li minkejja li ma' sar l-ebda tentattiv mir-rikorrent f'din il-kawża sabiex jiċċara dan il-punt ambigwu, jidher li parti mill-opramorta, ċioe dik il-parti li tagħti għal fuq Triq il-Flotta, baqgħet ma' nbnietx fuq struzzjonijiet tal-intimata nnifisha. Il-parti tal-opramorta li nbniet mir-rikorrent u li ħareġ kont għaliha hija dik il-parti li skond kif xehed ir-raġel tal-intimata kienet intalbet mill-Perit Fiott waqt il-pendenza tax-xogħolijiet. Din ma' kienetx inkluża fil-prezz maqbul ta' € 36,200 u mill-provi jirriżulta li twettqet mir-rikorrenti [12] Fir-rigward tal-kamra tal-*lift,* dan ukoll kien

[12] Fol 38

xogħol li l-prezz tiegħu kien eskluż mill-ftehim tal-appalt. Mill-provi ma' ħariġx ċar jekk dan ix-xogħol ġiex eżegwit mir-rikorrent għalkemm joħroġ miċ-ċertifikat tal-Perit Alessandra Fiott illi "*l-ħitan mad-dawra tal-lift*" ma' twaqqawx u tħallew fejn huma.

b. **Faxxa li qegħda mas-saqaf ta' lavur (€800)**. Dan kien xogħol li l-prezz tiegħu kien eskluż mill-ftehim tal-appalt. Ma' jidhirx mill-provi li dan ix-xogħol ma' twettaqx.

c. **Faċċata dobblu u tlett blajjiet (€1,500)**. Dan kien xogħol li l-prezz tiegħu kien eskluż mill-ftehim tal-appalt. Ma' jidhirx mill-provi li dan ix-xogħol ma' twettaqx.

d. **Travu tal-konkos u konkos C30 (€2,000) u tkissir ta' parti mis-saqaf u *shuttering* biex jitqiegħed il-konkos (€700).** Dan kien xogħol li ma' jissemmiex fil-ftehim tal-appalt. Ma' jidhirx mill-provi li dan ix-xogħol ma' twettaqx. L-intimata tgħid biss illi hija ħallset tal-pompa tal-konkos (għalkemm mhux il-konkos innifsu).

28. Għalhekk illi fil-ġurnata tal-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019, mad-daqqa t'għajn ir-rikorrent kreditur kellu kull dritt li apparti l-bilanċ dovut lilu mill-prezz miftiehem ta' € 36,000 (liema prezz jidher li ġie ridott b'mitejn euro mill-ftehim oriġinali tad-29 ta' Marzu 2018 bil-barka tar-rikorrenti[13]) jitlob ukoll il-ħlas ta' ċirka € 7,000 għax-xogħolijiet separati li ma' kienux inklużi fil-prezz miftiehem.

29. Jirrizulta però illi xi xogħolijiet li ma kienux espressament esklużi mill-prezz u li allura, fin-nuqqas ta' provi kuntrarji kellhom jitwettqu bħala parti mill-appalt miftiehem, effettivament ma kienux twettqu u dan fuq talba tal-intimata stess tramite l-perit tagħha waqt il-kors tax-xogħolijiet. Dawn kienu:

a. Tkissir tal-kontrabejt u tkissir tal madum tal-bejt fir-raba'sular

b. Il-ħitan mad-dawra tal-lift, mad-dawra tal washroom eżistenti u l-appoġġi fir-raba' sular li ma twaqqawx iżda tħallew fejn huma

---

[13] Fol 22

c. Il-bini ta' ħitan diviżorji fir-raba' sular u l-penthouse.

d. Il-bini ta' *projection* li tagħti għal fuq il-bitħa fir-raba' sular

e. Il-bini ta' parti mill-opramorta fis-sular tal-penthouse, ċioe dik li tagħti għal fuq Triq il-Flotta.

30. Jidher għalhekk illi fid-data tad-29 ta' Marzu 2019, mill-bilanċ tal-prezz miftiehem ta' € 36,000 (sa' dakinhar kienu tħallsu € 27,367 u għalhekk kien hemm bilanċ ta' € 8,633), l-istess intimata kellha kull dritt tesiġi illi jonqsu mhux biss il-penali li r-rikorrent kien ammetta r-responsabiltà' għaliha (i.e. somma ta' € 7,350) iżda anke illi tnaqqas il-valur ta' dawk ix-xogħolijiet li ma' twettqux mir-rikorrenti (anke jekk b'għażla tagħha stess). Għal kull bwon fini l-Qorti tirrimarka illi kuntrarjament għal dak li xehed b'mod żbaljat **Christopher Borg**[14], ir-raġel tal-intimata, m'huwiex il-każ illi l-intimata ħallset għal affarijiet li kienu inklużi fil-prezz billi l-pompa tal-konkos, il-krejn, l-iscaffolding u l-permessi kienu b'mod ċar esklużi mill-prezz miftiehem.

31. Sintendi, kif ġa ngħad r-rikorrent kellu d-dritt ukoll jesiġi l-ħlas lilu ta' ċirka € 7,000 għax-xogħolijiet separati li ma' kienux inklużi fil-prezz miftiehem (mertu ta' din il-kawża). Issa l-intimata u x-xhieda tagħha qed jargumentaw illi dakinhar tal-ftehim tad-29 ta' Marzu 2019 il-partijiet kienu daħħlu kollox f'qoffa waħda u ttransiġew il-pendenzi kollha ta' bejniethom billi laħqu ftehim illi bil-ħlas tal-bilanċ ta' € 1,283 l-intimata ma' jkollha x'taqsam ma' xejn iżjed u tkun ħallset ta' kollox. F'dan ir-rigward il-Perit Fiott, għad li ma' kienetx ipparteċipat b'xi mod fuq il-ftehim finali, xehdet illi: *"il-prezz originali wara Ii tnaqqas ix-xoghol Ii ma sarx u x-xoghol gdid li sar, ikopri dan ix-xoghol extra".*

32. Ir-rikorrent però jgħid illi ċirka xahar wara l-ftehim finali huwa kellu kull dritt jibgħat kont lill-intimata għall-ħlas tax-xogħolijiet *extra* li ma' kienux inklużi fil-prezz oriġinali u dan għaliex il-ftehim aħħari li wasslu għalih il-partijiet fid-29 ta' Mejju 2019 ma' kienx ikopri dawn ix-xogħolijiet *extra.*

33. Il-Qorti ma' taqbilx. Huwa minnu illi l-ftehim ta' appalt tad-29 ta' Marzu 2018 jeskludi mill-prezz miftiehem ix-xogħolijiet *extra* li għalihom inħareġ il-kont mertu

---

[14] Fol 38

tal-kawża (għajr għat-travu u s-*shuttering* liema xogħol ma' ġiex espressament eskluż mill-appalt iżda kien hemm qbil bejn il-partijiet li dawn ma' kellhomx jsiru bħala parti mix-xogħolijiet miftehma iżda saru wara fuq talba tal-intimata). Madanakollu, il-Qorti tifhem illi dawn ix-xogħolijiet hekk imsejjħa *extra* xorta waħda kienu prospettati li jsiru stante illi min-natura tagħhom huma intrinsikament marbuta max-xogħolijiet ta' kostruzzjoni li kienu previsti li jsiru. Il-ftehim kien però illi jekk u malli tali xogħolijiet *extra* jsiru, sintendi mir-rikorrent, dan tal-aħħar kellu jitħallas għalihom apparti.

34. Għalkemm il-Qorti m'għandiex provi quddiemha dwar kemm kien il-valur tax-xogħolijiet inklużi fil-prezz li ma' ġewx eżegwiti mir-rikorrent, b'mod raġjonevoli anke wara li fliet ix-xhieda tal-Perit Alessandra Fiott, tista' tasal għall-konklużjoni illi fil-ftehim ta' transazzjoni tad-29 ta' Marzu 2019 kien hemm il-*quid pro quo* u li l-partijiet kienu qed jieħdu in konsiderazzjoni x-xogħolijiet **kollha** in konnessjoni mal-proġett inklużi dawk li kienu oriġinalment esklużi mill-prezz. Din hija l-iktar interpretazzjoni li tagħmel sens fiċ-ċirkustanzi.

35. Il-Qorti hija iżjed milli konvinta illi li kieku r-rikorrent verament ried li l-kwittanza li ta lill-intimata fid-29 ta' Marzu 2019 ma' tkunx tkopri x-xogħolijiet hekk imsejjħa *extra,* dan kien indubbjament jagħmel riserva fil-ftehim sabiex jipprovdi b'mod espress għal dan.

Deċiżjoni

36. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimata illi hija kienet ħallset a saldu għax-xogħolijiet kollha eżegwiti mir-rikorrent fil-fond tagħha, tiċħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu.**

V.G. Axiak	Y.M. Pace
Maġistrat	Dep. Reġistratur