Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 296/2019: **FARSTONE CONSTRUCTION AND RESTORATION LIMITED (C30589) V. RODERICK MUSCAT (KI. 116665M)**

(KLAWSOLA PENALI – FTEHIM LI JKUN KIF TRID IL-LIĠI KEMM FIS-SUSTANZA U KEMM FIL-FORMA JSIR LIĠI BEJN IL-PARTIJIET – TPAĊIJA IPSO JURE – TPAĊIJA ĠUDIZZJALI – TPAĊIJA IMPROPRJA FEJN IL-KREDITI U D-DEBITI RISPETTIVI TAL-PARTIJIET JORIĠINAW MINN RAPPORT UNIKU SINGULARI U MA JKUNUX AWTONOMI MINN XULXIN)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

15 ta' Mejju 2023

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Farstone Construction and Restoration Limited[1] ("ir-rikorrenti" jew "il-kumpanija rikorrenti") intavolat fit-18 ta' Diċembru 2019 li permezz tiegħu talbet lil Roderick Muscat ("l-intimat") sabiex jidher fid-data appuntata għas-smiegħ u jgħid l-għaliex m'għandux jiġi kkundannat li:

[1] Fol 1-15

Prevja kull dikjarazzjoni necessarja, thallas lis-socjeta` attrici l-ammont ta' erbghatax-il elf euro (€14,000) jew somma ohra verjuri rapprezentanti bilanc dovut ghal xogholijiet u materjal kif fornuti lilek ai termini tal-kuntratt ta appalt datat 15 ta' Gunju 2016 [kopja tal-ftehim qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A**], u dan kif debitament interpellat permezz ta' ittra ufficjali numru 1214/19 [kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B**]

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali numru 1214/19 u bl-imghaxijiet skond il-ligi sad-data tal-pagament effettiv, il-konvenut min issa ingunt in subizzjoni

wara li rat ir-risposta tal-intimat[2] ppreżentata fis-27 ta' Jannar 2020 li permezz tagħha laqa' għat-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

1. Illi preliminarjament d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta attrici m'ghandha l'ebda relazzjoni guridika mal-intimat Roderick Muscat.

2. Illi n-negozju illi talvolta sar ma sarx mas-socjeta' attrici imma ma' Farstone Construction Limited illi hija socjeta inezistenti u konsegwentement it-talba ghall-hlas tal-istess ammont mis-socjeta' rikorrenti mhijiex dovuta u l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess, l-intimat hallas dak kollu li kellu jhallas lis-socjeta in kwistjoni wara li naqqas il-penali lilu dovuta ai termini ta' klawzola 25 tal-istess kuntratt tal-15 ta' Gunju 2016, Dok. A fil-process.

4. Illi x-xoghlijiet interkorsi mis-socjeta Farstone Construction Limited gew kompletati fl-4 ta' April 2018 skond Dokument RM1 hawn anness, minkejja illi x-xoghlijiet kellhom jigu kompletati sitt xhur mid-data tal-kuntratt.

5. Illi ai termini ta' klawzola 25 il-penali kienet tammonta ghal €350 kuljum ghal kull gurnata dewmien, u dan bhala danni pre-likwidati, u l-intimat kellu dritt jiddeduci l-istess somma minn kull kont pendenti u mill-ammonti ghadhom mhux pagati.

6. Illi effettivament, l-intimat hallas il-bilanc dovut wara li ddeduca l-10% mis-somma tal-kuntratt imsemmi

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

wara li semgħet ix-xhieda u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanzi tagħhom,

---

[2] Fol 19

wara li rat il-bqija tal-atti proċesswali,

wara li semgħet it-trattazzjoni finali magħmula:

- għan-nom tar-rikorrenti mill-Avukat Dr. Manuel Galea, u
- għan-nom tal-intimat mill-Avukat Dr. Daniel Buttigieg,

qed tagħti din is-

Sentenza

1. Il-kawża tikkonċerna l-ammont ta' € 14,000 jew somma oħra verjuri li l-kumpanija rikorrenti tippretendi bħala ammont dovut lilha mill-intimat rappreżentanti bilanċ ta' prezz ta' xogħolijiet u materjal li tat lill-intimat fuq inkarigu tiegħu. Ir-relazzjoni bejn il-partijiet hija, skond ir-rikorrenti, regolata permezz ta' kuntratt ta' appalt datat 15 ta' Ġunju 2016[3] li kien ġie sussegwentement emendat billi tbiddlet id-data ta' meta kellhom jibdew ix-xogħolijiet (li tbiddlet minn "approx mid-September 2016" għal "1 t'April 2017")[4].

2. Il-partijiet f'dan il-kuntratt ftehmu li x-xogħlijiet jitwettqu fi żmien sitt (6) xhur mid-"*Date of Order to Start Work*" u kienu ftehmu fuq danni prelikwidati ta' € 350 għal kull jum ta' dewmien b'*capping* massimu ta' 10% tal-valur tal-kuntratt. L-intimat minbarra eċċezzjoni ta' natura preliminari jisħaq illi l-ebda ammont m'huwa dovut minnu peress illi x-xogħolijiet damu biex jitlestew u għalhekk skattat penali illi tiżboq l-ammont mitlub mir-rikorrenti. Min-naħa tagħha r-rikorrenti qed targumenta li l-ammont huwa dovut għaliex id-dewmien li kien hemm fit-tlestija tax-xogħolijiet ma kienx attribwit għal raġunijiet fil-kontroll tagħha u ċioe dan seħħ minħabba fatturi esterni, ewlenin fosthom (i) it-temp u (ii) d-dewmien min-naħa tas-*suppliers* tal-planki.

Provi

3. **Jeffrey Custo**[5] rappreżentant tal-Uffiċju Meteoroloġiku ta' Malta xehed fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2021 dwar ħalbiet ta' xita u maltempati bejn April 2017 u April 2018. Spjega li skond ir-records miżmuma mill-Uffiċju Meterologiku ta' Malta "*wahda mill-granet l- iktar li tigbed l-għajn kienet bejn id- 9 u l- 10 ta' Frar tat-2018 fejn kienu għamlu iktar*

[3] Fol. 2 - 12, Dok A ippreżentat mar-rikors promotur
[4] Fol. 170, Dok RMZ 1, ippreżentat minn Roderick Muscat waqt ix-xhieda tiegħu tas-17 ta' Jannar 2022
[5] Fol. 36-3

minn ħamsin (50) millimetru f' erbgħa u għoxrin (24) siegħa."[6] Ix-xita li kien hemm fuq il-Gżejjer Maltin fil-perijodu in kwistjoni ġie rekordjat f' aktar dettall f' dokument ippreżentat minn dan ix-xhud[7]. Mistoqsi in kontro-eżami jekk kienx hemm xi ħaġa straordinarja meta komparat ma perijodi oħra rrisponda li għajr għal dik il-ġurnata li għamel referenza għaliha t-temp kien pjuttost normali.[8]

4. Il-**<u>Perit Lino Micallef</u>** li kien ġie inkarigat mill-intimat fuq il-proġett mertu tal-kawża xehed fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2021 [9] u permezz ta' affidavit kontenenti dokumenti redatti minnu (fol. 89 et seq). Xehed li x-xogħolijiet li r-rikorrenti kienet inkarigata twettaq kellhom jinbdew <u>fix-xahar ta' April 2017</u>. Oriġinarjament il-*commencement date* kienet mifftehma li tibda' qabel pero' minħabba dewmien in konnessjoni mal-permessi mill-awtoritajiet kompetenti il-*commencement date* kellha timxi lura u l-partijiet kienu għamlu reviżjoni tad-data biex jiġġedded it-terminu tal- proġett.[10] Ikkonferma li kien hemm dewmien meta beda l-proġett minħabba li kien hemm issues dwar il-provvista tal-*precast planks* u li kien hemm diskussjonijiet fuq din il-kwistjoni kemm fl-uffiċju tiegħu kif ukoll telefonikament.

   Fuq il-kwistjoni tad-dewmien attribwit għall-planki il-Perit xehed hekk:-

   > *"Kienu qed jitlestew it- travi li jiehdu l-piz ta' dawn il- planki mbagħad minħabba requirement tas- supplier kienu qeghdin jiġu s- suppliers biex ikejlu fuq it- travi li kienu lesti għax sfortunatament hawn problema lokali li qabel ma jkun hemm is- supports lesti ma jkejlux. Fil- fehma tieghi dik hija flaw tal- industrija li litteralment qabel ma jkollok is- supports qeghdin lesti tal- planki mhux ħa jiġu jkejlulek."*[11]

   Mistoqsi jekk kienx hemm xi problema fir-rigward tal-provvista tal-planki nfushom rrisponda hekk:

   > *"Il- problema prinċipali kienet li jiġu ordnati llum, is- supplier jgħidlek jekk hux available jew le mbagħad dejjem ovvjament minn ġurnata għal ġurnata jiġu dragged il- granet sakemm jiġu l- planki on site."*

[6] Fol. 36
[7] Fol. JC 1, Fol. 38-44
[8] Fol. 37
[9] Fol. 45-49
[10] Fol. 45
[11] Fol. 46

Mistoqsi mill-avukat tar-rikorrenti dwar min kien responsabbli għad-dewmien wieġeb hekk:

> *"Teknikament il- kuntrattur kien qed jiehu hsieb is- supply tal- planki jiġifieri contractually f' idejn il- kuntrattur imma hija sitwazzjoni lokali li s- suppliers m' hemmx mod kif tista' torbothom."*[12]

Il-Perit ikkonferma li għalkemm fil-bidu l-planki kienet qed iġġibhom ir-rikorrenti, wara t-tieni jew tielet saqaf l-intimat kien ħadha f' idejh sabiex jixtri l-planki.

> " Jekk niftakar sew kien issaqqaf il- basement, kien issaqqaf il- ground, imbagħad l- aħħar tlett sular kien ħa hsiebhom il- klijent jekk niftakar sew. But I stand to be corrected."

Ix-xhud qal ukoll illi apparti l-kwistjoni tad-dewmien minħabba l-planki ma kienx hemm problemi oħra serji fil-kostruzzjoni[13]

In kontro-eżami spjega li s-supply tal-planki ma kienetx problema li laqtet dan il-proġett biss iżda laqtet u tolqot diversi proġetti oħra *across the board*. Mistoqsi minn kien is-*supplier* tal-planki[14] rrisponda li fil-bidu s-*supplier* kien iċ-Ċaqnu iżda kien hemm aktar minn *supplier* wieħed. Qal ukoll illi wara li l-intimat ħadha f'idejh sabiex jixtri l-planki, d-dewmien fil-provvista tagħhom naqas bi ftit imma essenzjalment id-dewmien hemm baqa'. Mistoqsi jekk kienx hemm ilmenti oħra dwar id-dewmien u ċioe' li ma kienx hemm biżżejjed nies fuq il-lant tax-xogħol rrisponda li jiftakar li kien hemm dan l-ilment imma skond hu l-progress kien kostanti[15] u jipparaguna mal-andament ta' proġetti oħra. Qal li huwa ma kienx jattendi kuljum fuq is-sit u li meta kien imur ma kienx jieħu nota ta' kemm persuni kienu ikunu qed jaħdmu fuq is-sit.

In rieżami meta ġie mistoqsi dwar jekk kienux saru xi diskussjonijiet sabiex jitneħħew il-planki mill-proġett huwa wieġeb hekk:

> *"Issa l- problema kienet, u konna għamilna meeting fuqha wkoll ahna t- tlieta, li l- konkos bħala piz huwa iktar mill- planki. Allura jekk kien hemm il- basement u l- ground floor diga mibnijin u l-kolonni ovvjament u l- pedamenti kienu diga ddisinjati għal ammont ta' piz jien ma stajtx indawwar l- istruttura. Kieku stajt kont naghmilħa għax kont naf li ħa tacevola l- progress*

[12] Fol. 46
[13] Fol. 47
[14] Fol. 47
[15] Fol. 48

tal- proġett. Imma marbutin b' design codes bħala tistgħu tifmhu u ma nistax nghid u iwa ħa naghlaq għajnejja just kemm jgħaggel il- proġett. Professionally I' m bound li ovvjament niddisinja kollox kif suppost.[16]"

5. **Saviour Farrugia,** direttur u azzjonist tar-rikorrenti, xehed permezz ta' affidavit ippreżentat fl-1 ta' Marzu 2021[17] u in kontro-eżami fis-seduta tal-21 ta' Frar 2022**.** Spjega li għalkemm fil-ftehim ta' appalt li sar mal-intimat kien hemm imniżżel li qed jidher għal Farstone Construction Ltd fil-fatt l-isem sħiħ tal-kumpanija huwa Farstone Construction and Restoration Ltd (C 30589) – (Dok. SF1). Qal illi l-intimat kien jaf tajjeb li hija l-kumpanija rikorrenti li kienet qed twettaq ix-xogħolijiet tant li meta ħallas permezz ta' cheque huwa ħallas lilha (Dok SF 2).

   Dwar il-ftehim tal-appalt xehed li oriġinarjament ix-xogħol kellu jibda' għal ħabta ta' Settembru (2016). Però minħabba raġunijiet dipendenti fuq verifiki mitluba mingħand l-awtoritajiet kompetenti x-xogħol kellu jibda' aktar tard. Qal li fattwalment irċieva d-*drawings* sabiex jibda jsir l-iżvilupp mingħand il-perit bejn wieħed u ieħor fit-12 ta' April 2017 u x-xogħol beda fit-18 ta' April 2017. Fuq kemm dam l-iżvilupp biex jitlesta xehed li l-iżvilupp tas-soqfa tal-binja tlesta fit-12 ta' Marzu 2018 u l-unika xogħolijiet żgħar li kien għad fadal tlestew f' April 2018. Ix-xogħolijiet li kien fadal kienu biss xogħolijiet fil-parapett u għalhekk ma kien hemm xejn xi jwaqqaf milli jidħlu terzi fil-proprjetà bil-għan li jagħmlu l-*finishes*. Żied jgħid li l-parapett tħalla għall-aħħar minħabba li l-Awtorita' tal-Ippjanar kellha timmarka l-linja tal-bini ċioe' il-*front garden line*.

   Ix-xhud attribwixxa parti mit-tort għad-dewmien għall-fatt li l-*istarting date* tal-proġett kien pospost u minħabba din l-inċertezza ta' meta ser jibda' kien diffiċli biex wieħed jalloka l-ħaddiema.

   Ċaħad li l-kumpanija rikorrenti kellha xi ħtija għad-dewmien fit-tlestija tal-proġett u fl-opinjoni tiegħu għamlet dak kollu li kien fis-setgħa tagħha sabiex tlestieh fl-anqas żmien possibbli.

   Dwar id-dewmien attribwibbli għat-temp qal li matul il-kostruzzjoni kellhom jieqfu xi jiem u dan minħabba li meta jkun hemm il-maltemp ix-xogħol ma jkunx jista'

[16] Fol. 49
[17] Fol. 52-53

jitkompla, iżda l-maġġoranza[18] tad-dewmien f' dan il-proġett seħħ minħabba li l-planki tal-konkos li kellhom jiffurmaw parti mill-iżvilupp ma kienux qed jaslu fil-ħin. Skond ix-xhud responsabbli għal dawn il-planki kien kuntrattur terz. Id-dewmien seħħ minħabba li kien hemm domanda kbira għalihom fl-industrija tal-kostruzzjoni u għalhekk kienu qed jaslu tard.

Ix-xhud kien għarraf lil intimat dwar dan id-dewmien. Fil-bidu l-kumpanija rikorrenti kienet qed tordna l-planki mingħand Polidano imma wara l-intimat iddeċieda li jieħu f' idejh tali inkarigu b' dana illi l-planki beda jordnahom huwa stess mingħand Ballut Blocks (dok. ST 3). Hu kien talab lil perit sabiex jirrevedi l-istruttura u minflok planki jsir saqaf tal-konkos. Din it-talba saret meta kien hemm d-dewmien bl-ewwel saqaf iżda minħabba l-istruttura tal-binja skond il-perit dan ma setgħax isir.

<u>Dwar l-ammont</u> mitlub fir-rikors promotur qal li għalkemm ir-rikorrent qed titlob il-ħlas ta' € 14,000 din is-somma tifforma parti minn somma akbar u ċioe € 24,000 (kif ġie mitlub fl-ittra uffiċjali mmarkata bħala Dok B annessa mar-rikors promotur) liema somma r-rikorrenti naqqset <u>bonarjament u bi buona grazia u dan sabiex tagħmel tajjeb għal kwalunkwe dewmien li seta' jiġi attribwit lilha stess</u>[19]

In kontro-eżami fis-seduta tal-21 ta' Frar 2022 ikkonferma li kien hu li kien iffirma l-ftehim bejn il-partijiet. B' referenza għall-klawżola 25 tal-penali (fol. 10)[20], ġie mistoqsi jekk il-ftehim kienx li l-penali ta' € 350 kuljum titnaqqas awtomatikament mill-ammont dovut. Huwa rrisponda fl-affermattiv iżda tenna li dan dejjem fil-każ li l-penali kienu ġustifikati. Ikkonferma li d-data għal bidu tax-xogħolijiet kienet ġiet mġedda u kollox kien mexa b' sitt xhur. Is-sitt xhur tal-kuntratt bdew meta huma effettivament setgħu jibdew jaħdmu. Kkonferma ukoll li ż-żewġ issues prinċipali li kkawżaw id-dewmien kienu l-maltemp u l-planki.[21]

Fuq il-kwistjoni tad-dewmien minħabba l-planki xehed li huwa ilu fil-mestier sbatax il-sena:

---

[18] Fol. 52
[19] Fol. 53
[20] Fol. 171A
[21] Fol. 171B

> *"Avukat: Int ilek sbatax il-sena. Mela l-kwistjoni ta` supplier li jehdulek naqra zmien li dawn mhux, minn ġurnata għal ohra mhux ħa jgibulek il-planki… dik konexenti tagħħa, hux hekk? Tafa sew!*
>
> *Xhud: Il-problema taf x` inhi li meta xiftja ruhu xogħol, is-suppliers li konna ibukjati biex jaqduna għax-xogħolijiet, f` dawk is-sitt xhur lehqu ħadu kuntrati ohrajn li jiena m` għandix kontrol fuqhom u ovjament is-suppliers huma li huma. Irridu nistenew ix-xogħol minn għandhom. At their own mercy."*

Qal li normalment l-planki idumu ġimgħa biex jaslu imma f' dan il-każ kienu qed jieħdu tlett ġimgħat, xahar.

Ikkonferma li kellu proġetti oħra għaddejjin dak iż-żmien.[22] Ma qabilx li kellu problemi ta' din ix-xorta fil-lant tax-xogħol tal-proġetti l-oħra għaliex kien f'dak il-lant partikolari tal-intimat li s-struttura tas-soqfa kienet bil-planki. Huwa ppreċiza li ma kienx hemm extention tal-ftehim imma kien hemm *shifting of period.*

Mistoqsi għalfejn ma ġibidx l-attenzjoni mal-ewwel meta ġie biex jiffirma l-estensjoni jew l-emenda tal-ftehim (dwar il-bdil fid-data tal-bidu tax-xogħolijiet) dwar il-problema tal-planki rrisponda hekk:

> *"Xhud: From day one, from day one gbidt l-attenzjoni mal-ewwel konna għadna fil-pedamenti. Gbidt l-attenzjoni lil perit u lil klijent illi hemm problema kbira ta` planki. Dan iz-zmien qedien insemmu fuq tlett snin, erba` snin ilu, dan il-kaz. L-ekonomija fuq il-construction kulħadd jaf x` inhi, kulħadd jaf kif ahna għaddejin gas down, u ma stajnix naghmlu mod iehor. Il-klijent infurmat u gbidltu l-attenzjoni, u anke lil perit. U għalhekk is-sugerejt jiena isma ara forsi nbidlu li struttura."*[23]

Ftit sekondi wara però qal illi meta ġie biex jiffirma l-emenda ma kienx konxju tas-sitwazzjoni tal-planki kif inhi peress li l-fabbrika ma kienetx tiegħu u meta rrikorra għand tlett suppliers differenti kollha l-istess żminijiet kienu tawh.

Ikkonferma li oriġinarjament kien qed iġib il-planki mingħand iċ-Ċaqnu (Polidano) imma ċaħad li d-dewmien kien relatat mal-*barter agreement* li huwa kellu mas-supplier tal-planki.

Dwar id-dokumenti ppreżentati minnu fir-rigward tad-dewmien huwa xehed ukoll kif ġej:

---

[22] Fol. 171C
[23] Fol. 171D

"Avukat: Mela inti bid-dokumenti li sottometejt inti stess jidher li l-planki tal-minus one damu twenty one days, ta` zero damu twenty eight days. Naqblu li at one point il-klijent qallek ħa niehu over il-kwistjoni tal-planki jiena?

Xhud: Iva."[24]

Mistoqsi dwar kemm dam is-*supplier* tal-planki li nstab direttament mil-intimat huwa xehed li dan kien inqas minn ta' Polidano imma mhux b' mod sinjifikanti. Il-planki ordnati minn Ta' Ballut damu 17 il-ġurnata u ta' Polidano 28 il-ġurnata mill-ordni[25]. Dwar id-dewmien minħabba l-maltemp qal li kien hemm ġranet fejn seħħ dan id-dewmien però ma setax jiftakar bl-eżatt. Qal li x-xogħol huwa fuq barra u x-xita taffettwa u meta kien jara li hemm periklu għal ħaddiema ix-xogħol kien jiġi sospiż:

> *"Avukat: U inti tisospendi għal ġurnata sħiħa? Tisospendih sa kemm tieqaf ix-xita, x` taghmel?*[26]
>
> *Xhud: Skont. Kien hemm granet fejn per ezempju jekk qeda taghmel ħalba xita zghira bqajna fuq il-lant ta` xogħol, bqajna għaddejjin. Kemm il-darba kienet ġurnata isma jiena mhux ħa nħalli l-ħaddiema hemm hekk, inutli jiena qed taghmel ix-xita f` ġurnata u f` nofs inħar nghidilhom issa komplu xogħol. Ma taghmilx sens."*

Mistoqsi jekk ħax in konsiderazzjoni t-temp meta ffirma li x-xogħol jitlesta fi żmien sitt xhur wieġeb li kienu ftehmu ftit *allowance* minħabba t-temp. Kien hemm ukoll l-urġenza tal-klijent. Meta ffirma għal sitt xhur ix-xhud ħa in konsiderazzjoni t-temp.

Stqarr ukoll li l-bidla fid-*date of commencement* affettwa għaliex fl-ewwel ftehim ix-xogħol kien ser jaħbat fis-sajf u f'dak emendat ix-xogħol kien fix-xitwa.[27]

6. L-intimat **<u>Roderick Muscat</u>** xehed *viva voce* fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2022 u in kontro-eżami fis-seduta tas-16 ta' Mejju, 2022. Huwa qal illi x-xogħol kien jikkonsisti f' bini ta' warehouse. Hu kien inkariga lil "Farstone Limited" u ġie ffirmat ftehim bejniethom. Waħda mill-kundizzjonijiet kienet li x-xogħol jitlesta fi żmien sitt xhur. Ikkonferma li l-firma li tinstab a fol. 12 tal-proċess fuq il-ftehim hija tiegħu.[28]

---

[24] Fol. 171E
[25] Fol. 171F
[26] Fol. 171G
[27] Fol. 171H
[28] Fol. 169A

Stqarr li l-fattur taż-żmien kien importanti għalih:

> *"Xhud: Dana ahna, kif ghidtlek, ahna konna f` warehouse u ridna nimovjaw. Biex għamilna hekk, konna ħa nkabru, mhux ħa nceknu alura għamilna bridge loan mal-Bank, ikometejt jiena bil- bejgh tal- warehouse tieghi bi promise of sale f` dak il-perjodu ukoll. U kien kollox irrid jaqad ma` zmien biex jiena nimuvja … u lbidliet is-sid, min ħa jixtri jidhol fiħa."*

Meta sar il-ftehim l-kuntrattur kien aċċertah li fi żmien sitt xhur ilesti. Minħabba verifiki tal-Heritage Malta iż-zmien kellu jiġi estiż u ġie ffirmat kuntratt ieħor bid-data estiża. Dan jirrizulta mid-dokument RMZ 1 [29] L-intimat xehed li Saviour Farrugia f' isem il-Farstone kien qallu li ma kienx hemm problema dwar l-estenzjoni.

Dwar il-penali spjega li l-ftehim kien li jekk x-xogħolijiet ma jkunux lesti fiż-żmien stipulat kien ser ikun hemm hemm multa li "*kella tiġi ikkapjata. Kienet ikkapjata sa, sa ten percent ta` l-ammont ta` xogħolijiet.*" Dan skont l-klawżola 25 tal-ftehim bejniethom.[30] Spjega li l-<u>10% kien ikkalkulat fuq il-valur tax-xogħolijiet:</u>

> *"Avukat: U bi three hundred fifty euros daily dan it-ten percent inqabez u ġie kapjat. X` tista` tghidlna bħala granet, dam iktar mill …?*
>
> *Xhud: Skont l-email stess ta` finalisation of works, hemm, hemm gap ta` erba` xhur. Jiġifieri jekk wiehed jikwantifika mbad erba` xhur bi tlett mija u ħamsin kuljum jiġi ħafna izjed mill-capping ta` erba` u ghoxrin elf jew kemm kien hemm massimu ta` xogħolijiet. Jiġifieri nqabez mhux b` ġurnata jew bi tnejn, dan b` erba` xhur morna, morna lura."*

Fuq is-sitwazzjoni tal-planki l-intimat qal li wara li ġie ffirmat il-kuntratt bejniethom quddiem il-Perit, Saviour Farrugia kien qallu jekk jimpurtax li jordna l-planki mingħand Polidano għaliex kellu jitħallas mingħandu. L-intimat ma kellux oġġezzjoni suġġett għall-approvazzjoni tal-perit li min-naħa tiegħu ma sabx oġġezzjoni. Ir-rikorrenti għalhekk bdiet iġġib il-planki mingħand Polidano.

Qal li mill-basement level ix-xogħol beda jittardja u huwa beda jiġbed l-attenzjoni ta' Saviour Farrugia permezz ta' emails. X' ħin waslu għas-saqaf tal-*ground floor* Farrugia infurmah li kienu lura. Dan jirriżulta mill-emails ppreżentati.[31] Il-partijiet ltaqgħu għand il-Perit u r-rappreżentant tal-kumpanija rikorrenti qallu li Polidano m'huwiex qed jaqdih għaliex għandu ħafna xogħol. Meta staqsieh jekk hemmx

---

[29] Fol. 169B, estratt mill-agreement ffirmat bejn il-partijiet
[30] Fol. 169C
[31] Fol. 169D

tentative date, dan irrispondieh li ma setax itih data tentattiva. Dan ma kienx aċċettabbli għall-intimat.

L-intimat spjega li l-interess tiegħu ma kienitx il-multa imma li x-xogħol jibqa' għaddej skont il-pjan fl-interess tan-negozju u tal-commitments li kellu ma terzi. Għalhekk ħadha f' idejh biex isib *supplier* iehor u nqeda mill-ewwel. Għalhekk l-intimat insista li l-problema kienet minħabba s-sistema tal-bartering li kellha r-rikorrenti ma' Polidano.

Skond l-intimat anke mid-dokumenti li ppreżentat ir-rikorrenti jirriżulta li mingħand is-*supplier* li sab hu, l-planki kienu jiġu fi żmien ġimgħatejn. Qal li saħansitra kien hemm okkażjoni fejn min sab hu ġie biex jkejjel u qallu li ma jistax ikejjel għax ix-xogħol ma kienx lest.

Fuq l-ammont li qed titlob il-kumpanija rikorrenti spjega li l-ammont li qed jiġi mitlub jikkorrispondi mal-capping tal-penali dovuta. Xehed li minħabba d-dewmien huwa sofra danni ta' ċirka ħamsin elf ewro[32]. Għalhekk l-intimat kkontenda li l-ammont mitlub m'huwiex dovut.

> "*Qorti: Li qed tiġi mitlub biex tħallas ma kienx dovut għaliex b` penalijiet kellek tiehu izjed minnu.*
>
> *Xhud: Dazgur.*
>
> *Qorti: Hekk?*
>
> *Xhud: Hekk hu. Hekk hu[33].*"

In kontro eżami fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2022**,** meta ġie mistoqsi jekk meta l-proġett kien wasal fil-livell tal-basement is-Sur Farrugia kienx ġibidlu l-attenzjoni li kien hemm problema bid-dewmien tal-planki huwa wieġeb hekk:

> "*Avukat: Jekk naqblux illi s sur Muscat flimkien ma Saviour Farrugia iltaqghux għand il perit biex tinstab soluzzjoni minnflok il-planki jitqieghed konkos*
>
> *Qorti: Mela iva jew le ?*
>
> *Roderick Muscat: Iltqajna mal perit wara li bgħattlu email today is the 15th September and the ground floor ħas not been roofed in 6 months you have only managed to construct the basement level and uncomplete ground level following this iltqajna mal perit.*"

[32] Fol. 169E
[33] Fol. 169F

Mistoqsi jekk wara li ħa *over* kienx hemm xorta waħda problema bid-dewmien u l-konsenja tal-planki qal li dan assolutament ma kienx il-każ:

> "*Roderick Muscat: Assolutament le għaliex jekk bit table li prezentajtu inthom stess id dewmien għandi t table id dewmien meta gibt il planki jiena għall ewwel zewg sulari li gab is sur Farrugia huwa anqas iz zmien u kellna problemi ohra meta l istess qabel isiru l planki sur Magistrat iridu jiehdu l kejl fil post illi kien hemm stanza ġie jiehu l kejl u ma kienx lest ma setax jiehdu l kejl ġie għalxejn.*"

Qabel mas-suġġeriment li d-dewmien minħabba l-kejl kien b' ċirka jumejn.

Mistoqsi jekk ir-rikorrenti ikkuntattjatx *suppliers* ohra huwa xehed kif ġej:

> *"Avukat: Ara naqblux ukoll għaliex inti semmejt lil Polidano fir rigward ta planki ara nghidlekx sew illi Farstone prova jikkuntattja aktar minn fornitur wiehed tal planki biex tissolva s sitwazzjoni*
>
> *Roderick Muscat: Iva qalli li ikkuntjatjahom u qalli li kollħa huwa bl istess delays mhux ser jaqduna u jiena fil fatt meta inqdejt ghidtlu ara jiena mhux fil mestier tieghek u qdewni."*

Kunsiderazzjonijiet - L-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari

7. Fl-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tiegħu l-intimat qed jeċepixxi li m'għandu ebda' relazzjoni ġuridika mar-rikorrenti Farstone Contruction & Restoration Limited għaliex huwa għamel il-ftehim ma Farstone Construction Ltd li hija kumpanija ineżistenti.

8. Il-Qorti tara li dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet huma fiergħa u legalment infondati. Huwa minnu li fuq il-kuntratt Saviour Farrugia ffirma għan-nom ta' kumpanija mniżżla bl-isem ta' *Farstone Construction Ltd.* Madanakollu n-numru ta' reġistrazzjoni indikat fil-ftehim, ċioe C30589, huwa dak tal-kumpanija rikorrenti kif jixhed id-dokument uffiċjali tal-*Malta Business Registry* esebit a fol 54.

9. Jirriżulta ukoll mill-provi li ma kien hemm ebda' dubju min-naħa tal-intimat waqt ix-xogħolijiet li huwa kien inkariga lir-rikorrenti tant li huwa ħallasha direttament is-somma ta' € 53,315.39 permezz ta' *bank draft* datat 20 ta' Awwissu 2018 (fol. 55, Dok. SF 2). Jirrizulta ukoll mill-korrispondenza bejn il-partijiet li Saviour Farrugia kien qiegħed jikteb għan-nom tal-kumpanija rikorrenti (ara fol. 57 sa 83). Ma tqajjem ebda' dubbju min-naħa tal-intimat fix-xhieda tiegħu fis-sens li huwa kien qed jitratta ma Saviour Farrugia bħala rappreżentant ta' xi kumpanija differenti.

10. Għalhekk il-Qorti ser tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari.

Kunsiderazzjonijiet oħra - tpaċija

11. Ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet – ossia bejn ir-rikorrenti bħala l-appaltatur u l-intimat bħala l-appaltant – hija regolata permezz tal-ftehim ffirmat bejniethom, ossia il-'*Contract of Works*' datat 15 ta' Gunju 2016 kif sussegwentement emendat[34]. Il-ftehim huwa wieħed dettaljat u jinkludi fost affarijiet oħra fi klawżola ħamsa u għoxrin (25) l-imposizzjoni ta' penalitajiet għal dewmien taż-żmien fit-tlestija.

12. Id-difiża tal-intimat effettivament hija dik illi l-bilanċ pretiż mir-rikorrenti ta' € 14,000 mhuwiex dovut minħabba li l-penalitajiet dovuti lilu b'kawża tad-dewmien tar-rikorrenti li tispiċċa x-xogħol fiż-żmien miftiehem (liema penalitajiet l-intimat kellu d-dritt li jnaqqas mill-ammont dovut minnu skond il-klawżola 25) huma iżjed mill-ammont mitlub minnu. Oltre minn din ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar ix-xogħolijiet li saru, l-materjal użat jew inkella dwar il-prezz tagħhom.

13. Għalkemm mhux espressament indikat, din l-eċċezzjoni tinvoka t-tpaċija legali u possibbilment it-tpaċija ġudizzjali. It-tpaċija ossia' kompensazzjoni legali hija dik li tirriżulta mill-artikoli 1196 u 1197 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta:

> **1196. (1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpaċija.**
>
> **(2) It-tpaċija ssir ipso jure, u wkoll mingħajr ma jkunu jafu d-debituri. Hekk kif ikunu jeżistu żewġt idjun fi żmien wieħed, jinqatlu wieħed bl-ieħor sa fejn ikunu ndaqs.**
>
> **1197. (1) It-tpaċija ssir biss bejn żewġt idjun li jkollhom it-tnejn bħala oġġett somma ta' flus, jew kwantità determinata ta' ħwejjeġ funġibbli tal-istess speċi, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistgħu jintalbu.**
>
> **(2) Id-dejn hu likwidu meta hu ċert ukoll f'dik li hija kwantità.**

14. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet: **Howard Whitton et. v. June Laferla** (Rik Nru. 967/08 TA, 07/07/2017):

---

[34] Fol 170

"12. Illi t-tpacija tista' titqies bala hlas reciproku li jitfi z-zewg obbligazzjonijiet (jekk ikunu ndaqs) fl-istess waqt. Jekk kreditu wiehed ikun akbar mill-iehor, it-tpacija ssehh sal-ammont tal-anqas wiehed u l-obbligazzjoni tibqa' skond kemm l-akbar kreditu jkun jisboq 'il dak li jkun icken.

13. Illi l-ligi taghna taghraf zewg ghamliet ta' tpacija: dik ex lege u dik konvenzjonali, li ma toqghodx ghar-regoli tal-ewwel forma, imma tiddependi biss mir-rieda tal-partijiet li jiftehmuha. Biex tista' ssehh it-tpacija jehtieg jintwera li (a) jkun hemm zewgt idjun fl-istess waqt (ukoll jekk mhux tal-istess qies jew valur), (b) li jirreferu ghal tnejn min-nies li huma debitur u kreditur reciprokament ta' xulxin, (c) li jkunu omogenji (jigifieri, jkollhom bhala oggett il-hlas ta' flus jew haga ohra fungibbli); (d) li jkunu likwidi jew jistghu jkunu likwidati bla tahbit kbir u jkunu certi wkoll f'dik li hija kwantita`; u (e) li d-djun ikunu dovuti jew jistghu jintalbu."

15. Fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>Emanuel Balzan v. Francelle Agius</u>** (App. Nru. 76/15 LM, 08/01/2018) il-Qorti kkwotat il-ġurisrpudenza lokali u tenniet is-segwenti:

"...fis-sentenza fl-ismijiet Paul Abela noe vs. Paul Laferla noe ġie osservat illi "Il-kompensazzjoni ssir ipso jure u anki mingħajr ma jkunu jafu d-debituri, hekk kif ikunu jeżistu żewġt idjun fi żmien wieħed, jinqatlu wieħed bl-ieħor safejn ikunu ndaqs. Imma l-kompensazzjoni ma tistax tiġi nvokata bħala li operat ruħha ipso jure għar-rigward ta' krediti li ma humiex ammessi mill-parti l-oħra."

Il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet L-avukat Dr José Herrera noe vs. Victor Tabone noe kkonfermat li m'hemmx tpaċija fejn il-kreditu pretiż mill-konvenut hu kontestat u dwaru jkun hemm provi konfliġġenti, mhuwiex ċert u likwidu u lanqas determinat bħala dovut. Għalhekk f'ċirkostanzi simili ma tistax issir kompensazzjoni permezz ta' eċċezzjoni."

16. M'hemmx dubbju li f'din il-kawża l-kreditu allegatament dovut lill-intimat fil-forma ta' penali qiegħed jiġi kkuntestat mir-rikorrenti. Għalhekk tpaċija *ipso jure* ma' jistax jingħad li avverat ruħha f'din il-kawża.

17. Fir-rigward ta' tpaċija ġudizzjali, intqal fis-sentenza fl-ismijiet: **<u>C. Fino & Sons Limited v. Polidano Brothers Limited</u>** (App. Sup 1795/2001/1 VDG JC JF, 28/09/2007):

"Din il-Qorti zzid biss li l-gurisprudenza tammetti 'l hekk imsejjha kompensazzjoni gudizzjali li gudikant jirrikorri ghaliha meta l-kreditu oppost mill-konvenut ikun wiehed li jkun jista' facilment

jigi likwidat. Meta, ghall-kuntrarju, tali likwidazzjoni ma tistax issir malajr u facilment jew fejn il-kreditu jkun irid jigi likwidat b'gudizzju separat, la tista' issehh l-kompensazzjoni gudizzjali u wisq anqas it-tpacija legali, u dan ghaliex ikunu nieqsa r-rekwiziti msemmija"

18. Fil-liġi Taljana, l-hekk imsejjħa *compensazione giudiziale* jipprovdi għaliha l-Articolo 1243 tal-Codice Civile li jipprovdi hekk:

'La compensazione si verifica solo tra due debiti che hanno per oggetto una somma di danaro o una quantità di cose fungibili dello stesso genere e che sono egualmente liquidi ed esigibili.

Se il debito opposto in compensazione non è liquido ma è di facile e pronta liquidazione, il giudice può dichiarare la compensazione per la parte del debito che riconosce esistente, e può anche sospendere la condanna per il credito liquido fino all'accertamento del credito opposto in compensazione.'

19. Issa fil-kawża *de quo* l-Qorti tqis illi għalkemm il-kreditu mistenni mill-intimat fil-forma ta' penali qed jiġi kkuntestat mir-rikorrenti u għalhekk mhuwiex eżattament "dejn likwidat" kif trid il-liġi, xorta waħda huwa dejn illi l-Qorti tista faċilment tasal għall-likwidazzjoni tiegħu **partikolarment għaliex parti sostanzjali mill-kawża ġiet stradata proprju fuq il-klawsola penali invokata mill-intimat.**

20. L-unika problema li ssib ma' wiċċha l-Qorti hija illi fil-ġurisprudenza, kemm lokali u kemm dik Taljana, jinsab ben assodat illi biex issir tpaċija, legali jew ġudizzjarja, hemm bżonn illi ż-żewġt idjun ikunu awtonomi jew separati minn xulxin. Fis-sentenza fuq ċitata **Howard Whitton et. v. June Laferla** ingħad per eżempju illi:

"fir-rigward tad-djun li joqtlu 'l xulxin, id-duttrina tishaq li biex issa it-tpacija jehtieg li tintwera l'autonomia dei contrapposti rapporti di credito". Ghalhekk il-ligi trid li jkun hemm zewgt idjun separati, u mhux rapport wiehed li minnu jitnisslu pretensjonijiet reciproci tal-partijiet. Kemm hu hekk, inghad b'awtorita` interpretativa li "La compensazione suppone l'autonomia dei rapporti ai quali i debiti delle parti si riferiscono, con la conseguenza che, quando si tratti invece di un unico rapporto, o di rapporti accessori, la controversia si traduce in un accertamento di dare e avere, e cioe' in una sorta di complesso conteggio, a proposito del quale non puo' parlarsi di compensazione in senso tecnico".

Fis-sentenza **Nicolette Mahoney pro et. noe v. Jacksons Co. Limited** (Avv. 229/2018 KCX, 31/10/2019) ingħad is-segwenti:

> "*Inoltre, ingredjent necessarju ta' l-istitut tal-kompensazzjoni huwa dan. It-tpacija, f'sens guridiku, tippostula l-awtonomija tar-rapporti ghal liema jirreferu l-krediti li jkunu qed jigu kontra-opposti ghal xulxin mill-partijiet u cioè li l-partijiet jehtiegu jirraprezentaw zewg centri ta' interess ekonomici separati u distakkati minn xulxin, fejn l-invertibilità hija karatteristika implicita. L-imsemmija invertibilità tiprospetta li skond l-angolu ta' perspettiva, wiehed mill-partijiet jista' jigi definit kreditur u debitur u, fl-istess waqt, viceversa ghall-parti l-ohra. Ghalhekk, il-kompensazzjoni m'hijiex applikabbli meta il-krediti u d-debiti rispettivi tal-partijiet ghandhom origini minn rapport uniku singolari interkors bejn l-istess partijiet (bhal perezempju r-reciproci krediti ghar-rizarciment ta' hsarat derivanti minn event sinistru uniku prodott minn ghemejjel/azzjonijiet kolpuzi komkomitanti). Fuq dan l-aspett, insibu ritenut mill-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana [cass. civ. nru. 5349/2005] illi huwa "necessario che le suddette obbligazioni, quale che sia il rapporto (o i rapporti) da cui esse prendono origine, siano autonome, ovvero non legate da nesso di sinallagmaticità." (cfr. "Commentario Breve al Codice Civile" ta' GIORGIO CIAN u ALBERTO TRABUCCHI, CEDAM 8a ed., 2007; p.1370). L-istess Qorti estera [cass. civ. nru. 1784/1993] sostniet ukoll illi, "la disciplina della compensazione non è applicabile nelle controversie in cui le parti facciano valere contrapposti crediti derivanti dal medesimo rapporto, anche se uno di essi trovi titolo nella legge e l'altro nel contratto." (ibidem). Skond FRANCESCO GALGANO ("Trattato di Diritto Civile", CEDAM 2009; Vol.II, §20, p.104), "La compensazione presuppone … che i debiti e crediti reciproci ineriscano a rapport giuridici diversi, intercorrenti fra le medesime parti in forza di autonome fonti di obbligazione. Così il credito per il pagamento del prezzo di una vendita si compensa con il credito di restituzione di una somma che il venditore abba dato in mutuo al compratore. Così, se fra una banca e un medesimo cliente esistano separate contratti, i saldi attivi e passivi si compensano. Diverso è il caso in cui pretese attive e passive reciproche si fronteggiano fra le parti di un medesimo contratto, come nel caso in cui al venditore che pretenda il prezzo della cosa venduta il compratore opponga una pretesa di danni basata sui vizi della cosa stessa; o come fra banca e cliente nell'ambito di un medesimo contratto di apertura di credito in conto corrente: qui non c'è compensazione in senso tecnico, ma solo una variazione quantitativa del credito di una parte nei confronti dell'altra.*"

21. F'din il-kawża, li kieku jiġu ammessi l-krediti u d-debiti rispettivi tal-partijiet, huwa ċar illi dawn joriġinaw minn rapport uniku singulari bejniethom (ossia' l-kuntratt in kwistjoni) u mhumiex djun separati u awtonomi mhux xulxin. Għalhekk għal din ir-raġuni biss din il-Qorti strettament m'hijiex tenuta tikkunsidra li twettaq tpaċija ġudizzjali bejn il-bilanċ pretiż mir-rikorrenti u l-penali imposta mill-intimat.

22. Madanakollu l-Qorti m'hijiex daqstant konvinta illi din il-vertenza ma' tistax issib soluzzjoni ġudizzjarja alternattiva. Il *Corte di Cassazione Civile* affermat f'diversi

sentenzi riċenti fosthom *cass. civ. nru. 27030/2022, 7474/2017* u *23225/2016* illi fejn żewġ krediti/djun ikunu joriġinaw minn rapport kuntrattwali uniku l-ġudikant jista' xorta waħda jipproċedi billi jikkunsidra l-pretensjonijiet opposti sabiex jasal għal bilanċ wieħed dovut lejn parti jew oħra f'dik li fil-liġi Taljana tissejjaħ *compensazione impropria* (b'distinzjoni mill-*compensazione propria*) u li għaliha ma japplikawx ir-restrizzjonijiet proċedurali u sostantivi (per eżempju m'hux neċessarju li tkun eċċepita formalment mill-intimat u tista' ssir mill-Qorti *ex officio)* li japplikaw għat-tpaċija tradizzjonali regolata mill-art. 1241 *et. seq.* tal-Codice Civile. Fis-sentenza *cass. civ. nru. 27030/2022* il-Qorti qalet illi:

> *"Nella fattispecie in esame si è al cospetto di un'ipotesi di compensazione "impropria" o "atecnica". Questa sussiste quando tra due soggetti i rispettivi debiti e crediti hanno origine da un unico rapporto e - diversamente dalla compensazione "propria" di cui agli artt. 1241 ss. e.e., che presuppone l'autonomia dei rapporti da cui nascono i contrapposti crediti delle parti (i quali si estinguono per quantità corrispondenti fin dal momento in cui vengono a coesistere) - dà luogo a un mero accertamento di dare e avere, con elisione automatica dei rispettivi crediti fino alla reciproca concorrenza. Questa compensazione "impropria", pur potendo generare un risultato analogo a quello della compensazione propria, non è soggetta alla disciplina tipica - sia processuale sia sostanziale – della compensazione regolata dagli artt. 1241 ss. c.c. e il giudice può peraltro procedere all'accertamento contabile del saldo finale delle contrapposte partite senza che siano necessarie l'eccezione di parte o la domanda riconvenzionale"*

23. Il-Qorti tara li fil-każ *de quo* hija tista' u fil-fatt għandha dover illi nonostante illi dan mhuwiex każ ta' tpaċija *ipso jure* jew anke tpaċija ġudizzjali, madanakollu tista' tqis ukoll l-eċċezzjoni mressqa mill-intimat ċioe dik illi l-ammont pretiż huwa estint kollu kemm hu mill-penali li l-intimat applika għall-bilanċ dovut lir-rikorrenti. Jekk xejn hija għandha tagħmel hekk sabiex tiżgura l-ekonomija tal-ġudizzju u tevita li vertenza tirrisolvi ruħha f'iżjed minn proċediment ġudizzjarju wieħed.

Kunsiderazzjonijiet oħra – il-klawsola penali

24. Skond l-Art. 992. 1118 u 1120(1) tal-Kodiċi Ċivili:

> **992. (1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.**
>
> **(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi**

1118. Il-klawsola penali hija dik li biha wieħed, sabiex jiżgura l-esekuzzjoni ta' ftehim, jobbliga ruħu għal xi ħaġa fil-każ li jonqos li jesegwih.

1120. (1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.

25. Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **<u>Clive Simpson noe v. John Saliba noe</u>** (Rik. Ġur. Nru 1663/1994 LFS, 22/06/2014) , il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet hekk:-

"… huwa prinċipju ta' dritt li meta ftehim jiġi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim għandu joħroġ mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn żvolġew. Hu preżunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun ġie mniżżel fil-kitba, u dak li jkun diskuss iżda ma jirriżultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li ġie rinunzjat (ara Frendo vs. Caruana, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Jannar, 1999). Kwindi, fejn il-kitba hi ċara, dak li kien miftiehem għandu joħroġ mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'moħħom il-partijiet (ara Brincat vs. Saliba, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 1983)."

26. Kif ġie ritenut ukoll mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **<u>Francis Paris et v. Maltacom plc</u>** (Rik. Gur. 480/2002 TM, 07/10/04):

"Dan hu konformi mal-principju li darba bejn il-partijiet hemm ftehim li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejniethom, hu prezunt li qabel ma iffirmaw dak il-ftehim qiesu c-cirkustanzi tal-kaz u l-interessi taghhom, u allura darba iffirmaw il-kuntratt, huwa dak il-kuntratt li jissanzjona r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, u mhux xi principju iehor, ancorche' bazat fuq l-ekwita'. Il-principju tar-rispett għal volonta' tal-partijiet huwa wiehed fondamentali u dak li ftehmu fuqu il-partijiet għandu "forza ta' liġi" għalihom (artikolu 992 tal-Kodici Civili), u l-Qorti m'għandhiex tuza d-diskrezzjoni tagħħa biex tissostitwixxi għal dak li ftehmu l-partijiet il-volonta' tagħha."

27. Hekk ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Gloria Beacom et v. Anthony Spiteri Staines</u>** (Vol. 82 (1998), Pt. 2, Sez 1, Pg 441, 05/10/1998) il-Qorti tal-Appell Superjuri rriteniet illi meta ikun sar ftehim li jkun kif trid il-liġi kemm fis-sustanza u kemm fil-forma, dak il-ftehim isir liġi bejn il-partijiet. Il-vinkolu kuntrattwali għandu jiġi rispettat u l-volonta' tal-partijiet kif espressa fil-kuntratt għandha tipprevali: *pacta sunt servanda*.

28. B' referenza għall-ftehim kontrattat bejn il-partijiet ir-rikorrenti ħadet f' idejha r-responsabiltà' tax-xogħolijiet kif jirrizulta mill-ewwel klawżola tal-ftehim hawn riprodotta:

"01. **General Responsibility of the Contractor**

All works included in this contract sħall be considered as one whole unit. The Contractor sħall be exclusively responsible for all types of works, materials and construction employed as hereinafter described."

29. Bħala stat ta' fatt mhux kuntestat bejn il-partijiet ix-xogħolijiet kellhom jitlestew fi żmien sitt (6) xhur mid-data tal-*Order to Start Work*. Din l-*Order to Start Work* li oriġinarjament kienet f'nofs Settembru 2016 ġiet emendata bi ftehim bejn il-partijiet sabiex taqra 1 t'April 2017. Ma kien hemm l-ebda talba għal estensjoni taż-żmien jew ftehim bejn il-partijiet f'dak is-sens ai termini tal-Art. 27 tal-ftehim. Għalhekk ix-xogħolijiet kellhom jitlestew fl-**1 ta' Ottubru 2017**. Ix-xogħolijiet tlestew fl-4 ta' April 2018 skond l-*email* ta' Saviour Farrugia a fol 21 tal-process u b'hekk kien hemm ċirka mija sitta u tmenin (186) ġurnata ta' dewmien. Jekk wieħed jikkunsidra x-xhieda ta' Saviour Farrugia u ċioe illi skond hu l-Perit għaddielu d-*drawings* fit-12 ta' April 2017, allura kien hemm ċirka mija seba' u ħamsin (175) ġurnata ta' dewmien.

30. Ir-rikorrenti bħala l-appaltatur qed tipprova tiġġustifika d-dewmien għal żewġt fatturi ossia dik (i) tat-temp u (ii) tad-dewmien fil-provvista tal-planki.

31. Dwar il-fattur tat-temp, mix-xhieda prodotta b' mod partikolari mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Uffiċju Meteoroloġiku ma jirriżultax li kien hemm xi maltempati straordinarji fiż-żmien li kellu jitlesta l-proġett. Fix-xhieda tiegħu mogħtija in kontro-eżami Saviour Farrugia għan-nom tar-rikorrenti ammetta li hu kien ħa in konsiderazzjoni l-element tat-temp meta ftiehem mal-intimat dwar iż-żmien għat-tlestija tax-xogħolijiet, għalkemm iktar tard imbagħad spjega illi meta t-*timeline* tal-proġett ġie emendat dan ħalla effett minħabba li x-xogħolijiet ħabtu mal-istaġun tax-xitwa.

32. Dwar id-dewmien minħabba l-konsenja tal-planki, il-fattur prinċipali hawnhekk kien id-dewmien minn naħa tas-*supplier* magħżul mir-rikorrenti biex tforni l-planki. Il-kumpanija ta' Polidano intgħażlet mill-kumpanija rikorrenti minħabba li kien hemm ftehim ta' bartering bejniethom.

33. Il-Qorti tagħmel referenza għall-*email* datata 15 ta' Settembru 2017[35] l-intimat gibed l-attenzjoni tal-kumpanija rikorrenti fuq id-dewmien u li d-data stipulata biex

[35] Fol. 71 u 72

jitlesta l-appalt kienet qorbot sew. F' din l-email l-intimat informa lil Saviour Farrugia illi "*Today is the 15th September and yet the ground floor has not even been roofed. In 6 months you managed to contruct the basement level and an uncompleted ground floor. According to our contract, works should ħave been completed by the end of September but as things stand there are 3 more floors to be completed."* Fir-risposta tiegħu, Farrugia għan-nom tar-rikorrenti, ġġustifikat ruħu billi qal li d-dewmien kien attribwit għal dewmien fil-provvista tal-planki u li r-rikorrenti ma kellha l-ebda kontroll fuq is-*suppliers* [36]*.* Wara dawn l-emails il-partijiet iltaqgħu fil-presenza tal-Perit Micallef u f' din il-laqgħa r-rikorrenti qalet li ma tistax tagħti data għall-provvista tal-planki. Wara din il-laqgħa l-intimat ħadha f' idejh biex ifittex supplier iehor tal-planki. Il-proposta tar-rikorrenti li s-soqfa jiġu msaqqfa bil-konkos u mhux bil-planki ġiet rifjutata mill-Perit għar-raġuni li l-istruttura kienet iddisinjata biex tissaqqaf bil-planki u altrimenti kienet ser tiġi kompromessa l-istabbilita' tal-binja.

34. Mill-provi ħareġ illi r-rikorrenti kienet konxja mill-bidu nett tal-ftehim bil-problemi tal-planki fl-industrija. Għalkemm l-istess xhud Saviour Farrugia qal ukoll illi huwa ma kienx konxju tas-sitwazzjoni peress illi l-fabbrika tal-manifattura tal-planki ma kienetx tiegħu, il-Qorti ftit għandha dubbju illi d-diriġenti tar-rikorrenti kienu jafu sew bil-problema fil-mestier tagħhom.

35. Sussegwentement l-intimat irnexxielu jġib il-planki minn kumpanija oħra li forniet il-planki neċessarji għat-tkomplija tal-proġett. Fuq l-argument tar-rikorrenti li ma tantx kien hemm tnaqqis fid-dewmien meta l-intimat beda jixtri l-planki huwa stess, il-Qorti tikkunsidra li kwalunkwe tnaqqis fiż-żmien kien a benefiċċju tal-intimat li kien qed jiffaċċja telf minħabba d-dewmien u li kuntrarjament għal dak li kienet qed issostni r-rikorrenti, kien possibbli għalih li jsib *supplier* ieħor. Jiġi rilevat ukoll li l-intimat ħa dan l-inkarigu wara li għaddew is-sitt xhur minn mindu l-kumpanija rikorrenti kellha tlesti dan il-proġett.

36. Il-Qorti tqis li kif inhu stabbilit fl-ewwel klawżola tal-ftehim ir-rikorrenti ħadet f' idejha r-responsabbiltà' kollha tax-xogħolijiet u ma tistax issa tipprova titfa' r-responsabbiltà' fuq is-supplier tagħha li wara kollox hija responsabbli għalihom hija stess vis-a-vis ir-relazzjoni kuntrattwali tagħha mal-intimat.

---

[36] Fol. 72

37. Ir-rikorrenti kienet konxja tal-importanza li x-xogħolijiet jsiru fi żmien qasir u għażlet li taċċetta ż-żmien ta' sitt (6) xhur bħala terminu għat-tlestija tax-xogħolijiet minkejja li kienet taf bis-sitwazzjoni tal-planki. Kien ikun differenti li kieku rriżulta mill-provi illi l-problema fid-dewmien tal-provvista tal-planki kienet waħda akuta u li nqalgħet f'daqqa **wara** li ġie ffirmat il-ftehim.

38. Il-Qorti għalhekk qed tqis li d-dewmien fit-tlestija tax-xogħolijiet mir-rikorrenti ma kienx ġustifikat u li hija għandha terfa' r-responsabbiltà' li assumiet fil-kuntratt tal-appalt għat-tlestija tagħhom fiż-żmien stipulat.

39. Skond il-klawżola 25 tal-ftehim, il-penali għad-dewmien hija dik ta' € 350 kull ġurnata sa massimu ta' 10% tal-valur tal-kuntratt.

40. Dwar l-ammont mitlub fir-rikors promotur, Saviour Farrugia xehed li għalkemm ir-rikorrenti qed titlob il-ħlas ta' € 14,000, din is-somma tifforma parti minn somma akbar u ċioe € 24,000 (kif mitlub fl-ittra uffiċjali annessa mar-rikors promotur) minn liema somma r-rikorrent naqqset hi stess ammont ta' €10,000 bonarjament u bi buona grazia u dan sabiex tagħmel tajjeb għal kwalunkwe dewmien li seta' jiġi attribwit lir-rikorrenti.[37]

41. Il-Qorti tqis però qabel xejn illi r-rikorrenti hija marbuta bit-termini tal-kuntratt u ma setgħetx arbitrarjament tiddeċiedi dak li huwa skond hi ġust li jitnaqqas. Apparti dan, ma tressqet l-ebda prova dokumentarja dwar il-bilanċ oriġinali ta' € 24,000 għalkemm ġew ippreżentati diversi *applications for payment*. Għalhekk il-Qorti ma tistax ħlief tqis li l-bilanċ mitlub ta' € 14,000 jirrappreżenta l-ammont pretiż mir-rikorrenti irrispettivament minn kwalsiasi penalitajiet li setgħu ġew imnaqqsa b'mod arbitrarju mir-rikorrenti.

42. Il-penali ta' € 350 għal kull ġurnata ta' dewmien tiġi ekwivalenti għall-ammont ta' € 65,100 (jekk wieħed jikkunsidra 186 ġurnata ta' dewmien) jew € 61,250 (jekk wieħed jikkunsidra 175 ġurnata ta' dewmien)[38]. Skond il-kontijiet ippreżentati mil Perit Lino Micallef il-valur tal-proġett kien ta' € 223,998.42[39] (eskluż il-VAT). 10%

---

[37] Fol. 53
[38] Ara punt 29 fuq
[39] Fol. 166

ta’ dan l-ammont huwa **€ 22,399.84** li għalhekk jirrappreżenta l-penali massima skond il-ftehim.

43. Peress illi dan l-ammont jiżboq dak mitlub fil-kawża, il-Qorti sejra tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħlas tal-ammont mitlub.

Deċiżjoni

44. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti filwaqt li tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimat, tilqa l-bqija tal-eċċezzjonijiet u tiċħad it-talbiet tal-kumpanija rikorrenti. L-ispejjeż inkluż tal-ittra uffiċjali numru 1214/19 għandhom jiġu ssopportati kwantu għal 80% tagħhom mill-kumpanija rikorrenti u 20% mill-intimat.**

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — Dep. Reġistratur