QORTI TAL-APPELL
It-Tielet Sezzjoni

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
President
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Marzu, 2024.

Numru 3

Rikors maħluf numru 83/2016/1 MCH

Spiridione u Julia *sive* Sheila konjuġi Casha
v.
***TM Finishings Limited* (C-50160)**

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Jannar 2020 li kkundannat lill-konvenuta appellanti tħallas lill-atturi erbat elef, seba' mija u ħamsin euro (€4,750) bħala penali għal dewmien u tnax-il elf, mitejn u erbgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€12,240.73) bħala danni – b'kollox sittax-il elf, disa' mija u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€16,990.73) – minħabba twettiq ħażin u tardiv ta' appalt. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba tat-28 ta' Jannar 2013 l-atturi kienu qabbdu lill-konvenuta sabiex b'appalt tagħmlilhom xogħlijiet fi proprjetajiet immobbli. Il-konvenuta ntrabtet illi:

> »The contractor binds itself to complete these works within six months from the date of contract and all invoices submitted by the purchasers[1].«

3. Xi żmien wara sar *addendum*[2] li jgħid illi, jekk ix-xogħlijiet ma jitlestewx sas-6 ta' Awissu 2015, il-konvenuta tħallas penali ta' mitejn u ħamsin euro (€250) fix-xahar għad-dewmien. Il-patt relativ igħid testwalment hekk:

> »*Adde*: Should these works not be completed ~~within the 6 months from the date of the contract~~[3] by the 6th August 2015, the contractor shall incur a penalty of €250 for every month of delay afterwards«

4. L-atturi jgħidu illi, sad-29 ta' Jannar 2016[4] – dakinhar li nfetħet il-kawża – il-konvenuta "ma wettqet kważi ebda parti minn dawk ix-xogħlijiet", u minħabba f'hekk huma ġarrbu "danni konsiderevoli". L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. … … … tiddikjara illi s-soċjetà intimata naqset mill-obbligi kontrattwali taghha hekk kif stipulati fl-iskrittura ta' appalt datata 28 ta' Jannar 2013;
>
> »2. tiddikjara għalhekk illi l-istess soċjetà inkorriet il-penali stipulata fl-istess ftehim u *cioè* ta' mitejn u ħamsin euro (€250) mensilment limit-atament għal tali dewmien u tikkundanna lill-istess soċjetà intimata sabiex tħallas dak l-ammont ta' penali li jiġi stabbilit minn din il-qorti fil-mument tal-pronunzjament tas-sentenza finali;
>
> »3. tiddikajra ulterjorment illi bl-aġir u l-inadempjenza taghha s-soċjetà intimata ikkaġunat danni lir-rikorrenti;
>
> »4. tillikwida l-ammont ta' danni hekk sofferti mir-rikorrenti;
>
> »5. tikkundana lis-soċjetà intimata tħallas dik is-somma hekk likwidata in linja ta' danni lir-rikorrenti;

---

1 Fil-parti tal-kitba fejn jisemmew il-partijiet kontraenti jingħad illi l-attur tallum huma "*hereinafter referred to as purchasers*".

2 L-*addendum* ma huwiex datat iżda l-attriċi tgħid illi sar fil-5 ta' Frar 2015.

3 Dan il-kliem jidher hekk kanċellat fuq il-kitba.

4 Waqt is-smigħ tal-kawża l-attriċi xehdet illi x-xogħlijiet tlestew f'Awissu tal-2017.

»… … …

»Bl-ispejjeż … … …«

5. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. … . … il-kawża intavolata mill-atturi hija waħda intempestiva u dan *stante* illi t-terminu illi fih is-soċjetà konvenuta kellha tiffinalizza l-appalt in kwistjoni għadu lanqas beda jiddekorri, billi fost raġunijiet oħra … *ai termini* tal-iskrittura ta' appalt is-soċjetà konvenuta kellha tiffinalizza l-appalt fi żmien sitt (6) xhur mid-data tal-istess skrittura u mid-data li fiha jiġu sottomessi mill-atturi l-*invoices* kollha, u kif ikkonfermat l-istess attriċi … l-istess atturi għadhom ma ssottomettewx l-*invoices* kollha lis-soċjetà konvenuta;
>
> »2. … … … is-soċjetà konvenuta ma setgħet qatt tiffinalizza l-appalt u dan minħabba ml-inadempjenza tal-atturi *stante* li sal-preżent għad-hom ma provdewhiex bl-*invoices* kollha abbazi ta' liema jrid jiġi ottenut il-materjal mis-soċjetà konvenuta u sussegwentement jiġi eżegwit l-appalt. Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti *stante* illi s-soċjetà konvenuta ma naqsitx mill-obbligi kontrattwali tagħha kif stipulati fl-iskrittura ta' appalt datata t-28 ta' Jannar 2013;
>
> »3. … … … it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba attriċi ma jistgħu qatt jiġu milqugħa, *stante* illi l-atturi permezz tat-tieni talba qed jitolbu hlas ta' penali u permezz tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talba qed jitolbu wkoll il-likwidazzjoni ta' danni, meta hu prinċipju stabbilit illi "l-klawsola penali hija għamla ta' danni pre-likwidati" (Galea Mario *et v.* Casha Renald, Prim Awla tal-Qorti Ċivili, 31/10/2011) u l-penali indikati fl-iskrittura ta' appalt *de quo* ma humiex merament għad-dewmien;
>
> »4. … … … l-ebda dannu ma ġie kkagunat mis-soċjetà konvenuta lill-atturi u li għaldaqstant l-ebda somma in linja ta' danni ma hi dovuta mill-istess soċjetà konvenuta.«

6. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »… … … tilqa' t-talbiet attriċi, tillikwida l-ammont dovut bħala penali għal dewmien fis-somma ta' €4,750 kif ukoll is-somma ta' €12,240.73 għad-danni, b'kollox €16,990.73; u tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma hekk likwidata. Tiċħad it-talbiet l-oħra. Spejjeż għas-soċjetà konvenuta. Bl-imgħax mid-data tas-sentenza.«

7. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Mill-fatti prodotti jirriżulta li l-ftehim ta' appalt sar mal-konvenju ta' bejgħ tal-appartament *in shell form* fit-28 ta' Jannar 2013. Il-kuntratt ta' bejgħ tal-appartament li kien jappartjeni lil *Ta' Dernis Properties Limited* sar fil-25 ta' Frar 2015. L-appalt sar mas-soċjetà konvenuta. Kif jidher mill-iskrittura tal-20 ta' Awwissu 2014 rigward l-konvenju dwar l-appartament, ix-xogħol ta' kostruzzjoni ittardja u, filwaqt li

geddew il-konvenju, ftiehmu li l-vendituri kienu ser jissussidjaw il-kera li kienu qed iħallsu l-kumpraturi, sal-15 ta' Jannar 2015. Sar *addendum* imbagħad biex il-*finishings* isiru sas-6 ta' Awwissu 2015 u fin-nuqqas il-kuntrattur, *cioè* s-soċjetà konvenuta, jehel penali ta' €250 għal kull xahar dewmien. L-*addendum* sar fiż-żmien tal-bejgħ tal-appartament *in shell form* fil-25 ta' Frar 2015. L-atturi qed jitolbu penali ta' €250 fix-xahar għat-total ta' 24 xahar li jibdew minn Awwissu 2015 għax ix-xogħol ma spiċċax fil-hin.

»F'din il-kawża l-atturi qed jikkontendu illi s-soċjetà konvenuta li magħha sar il-fethim ta' appalt datat 28 ta' Jannar 2013 naqset mill-obbligu tagħha li tlesti x-xogħlijiet miftehma sas-6 ta' Awwissu 2015 u b'hekk qed ifittxu lill-istess għad-danni sofferti minnhom u penali pattwiti fl-istess skrittura.

»Il-kontenzjoni l-atturi tistrieħ fuq żewġ binarji *cioè* danni għan-nuqqas ta' adempiment tal-obbligi assunti mis-soċjetà konvenuta senjatament fl-appartament fil-partijiet komuni u *garage*, u ħlas ta' penali skond il-ftehim ta' appalt.

»L-ewwel eċċezzjoni preliminari dwar intempestività giet miċħuda minn dina l-qorti b'sentenza datata 27 ta' Ġunju 2017.

»Fil-mertu s-soċjetà konvenuta wieġbet illi hija ma setgħetx tiffinalizza l-appalt u dana minħabba l-inadempjenza tal-atturi *stante* li, sal-preżent, għadhom ma pprovdewhiex bl-*invoices* kollha abbażi ta' liema jrid jiġi ottenut il-materjal u sussegwentement jiġi eżegwit l-appalt.

»Hemm qbil bejn il-partijiet illi s-soċjetà konvenuta kellha żmien sas-6 ta' Awwissu 2015 sabiex twettaq x-xogħlijiet kollha elenkati fil-lista … u fin-nuqqas l-istess soċjetà kellha tinkorri penali ta' mitejn u ħamsin euro (€250) mensilment limitatament għal tali dewmien.

»Skond Thomas Mifsud, wieħed mid-diretturi tal-kumpanija konvenuta, huma kellhom jikkonkludu x-xogħlijiet fi żmien sitt xhur mill-kuntratt kif ukoll minn meta l-atturi jagħtuhom l-*invoices*. Hu jsostni li jekk kljent ma jagħmilx l-ordni u ma jġibx l-*invoices*, huma ma jkunux jistgħu jirċievu l-materjal, iħallsu u jwettqu x-xogħlijiet. Igħid li sa Mejju 2016 l-atturi kienu għadhom ma ġabux l-*invoices* li kellhom iġibu, u ċjoè dawk dwar il-bibien ta' ġewwa u l-bieb tal-garaxx għalhekk ma setgħux jikkonkludu x-xogħlijiet. L-aħħar *order* ipprovvduta lilhom kienet dik datata Settembru 2015. Imbagħad il-fornitur bagħat ix-xogħol u ħareġ tliet *invoices*, waħda ta' Ottubru 2015 u tnejn ta' Novembru 2015. Għalhekk qabel it-22 ta' Ottubru 2015 l-ebda materjal u kmamar tal-banju ordnati mill-atturi ma ġew trasportati fil-proprjetà tal-atturi; għal-hekk ma setax jinbeda x-xogħol f'dan il-periodju. Is-sitt xhur indikati fil-kuntratt għalhekk għadhom lanqas bdew għaddejjin. *Inoltre* jikkonkludi billi jisħaq li l-atturi kienu jaqilgħu kwistjonijiet waqt il-kostruzzjoni għalhekk intilef hafna żmien.

»Min-naħa tagħhom l-atturi jsostnu li l-ordnijiet huma għamluhom fit-23 ta' Jannar 2015 wara li tlestiet ix-*shell* tal-appartament. Dwar id-Dok. JC3 *a fol*. 128 u Dok. TMF1 datat 25 ta' Settembru 2015 l-atturi jsostnu li d-data hija żbaljata billi l-*progressive number* tal-*bill n^{o} 12871501* datat 2 ta' Settembru 2015 għandu numru li jiġi qabel *bill n^{o} 12871504* li hu datat 23 ta' Jannar 2015. Il-bilanċ ta' €42,605.25 hu l-istess u ma jinbidilx. *Inoltre* eżibew *email* datata 3 ta' Frar 2015 li

jirreferi għall-ordnijiet magħmula u ritratti tal-madum. Huma għamlu l-ordni f'Jannar 2015 u l-*invoices* li ppreżentat is-soċjetà jġibu d-data meta huma talbu l-konsenja tagħhom u *cioè* Ottubru u Novembru 2015.

»Fil-fehma tal-qorti l-osservazzjonijiet li għamlu l-atturi dwar l-*invoice* JC3 huma validi. Huwa inverosimili li, kif qed tgħid is-soċjetà konvenuta, l-atturi għamlu l-ordni f'Settembru u dina tiġi *delivered* f'Ottubru. Huwa aktar verosimili dak li jsostnu l-atturi li s-soċjetà konvenuta setgħet biss titlob li tiġi konsenjata l-ordni meta huma kienu f'posizzjoni li jwaħħlu x-xogħol u *cioè* f'Ottubru u Novembru 2015. *Inoltre* l-*progressive numbers* tal-*invoices* isostnu t-teżi attriċi.

»Is-soċjetà konvenuta tgħid ukoll li sa Mejju 2016 l-atturi ma kinux ġabu l-*invoices* li kellhom iġibu dwar il-bibien ta' ġewwa u l-bieb tal-garaxx. L-atturi spjegaw li dwar il-bibien huma kienu ssottomettew *quotation* lis-soċjetà konvenuta fil-20 ta' Frar 2015. Dan ix-xogħol ma setax jibda qabel is-soċjetà konvenuta tagħmel *deposit* ta' €400. Dwar il-*garage door* l-atturi xehdu li huma setgħu biss jordnaw il-bieb meta s-soċjetà konvenuta kienet tinfurmahom li x-xogħol kien lest u l-bieb seta' jitwaħħal. Huma ma setgħux jagħmlu l-ordni għal *garage door* qabel billi l-*quotation* kienet valida għal 30 ġurnata. Mix-xiehda ta' Julia Casha jirriżulta li l-pagamenti li kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta għal dawn iż-żewġ *items* saru biss fit-3 ta' Ġunju 2016.

»Għalhekk fil-fehma tal-qorti l-atturi kienu pprovdew l-*invoices* kollha abbażi ta' liema s-soċjetà konvenuta setgħet tottjeni l-materjal biex jiġi eżegwit l-appalt.

»Għalhekk jekk kien hemm dewmien biex isir ix-xogħol dan ma kienx minħabba r-raġuni li tat lis-soċjetà konvenuta.

»L-atturi qed jitolbu kemm danni minħabba nuqqas ta' adempiment tal-obbligi assunti mis-soċjetà konvenuta kif ukoll ħlas ta' penali skond il-ftehim ta' appalt. Is-soċjetà konvenuta issostni illi l-kwisjoni tal-mili tat-toqba f'parti mis-sit ħadet iż-żmien biex tiġi riżolta minħabba li l-atturi u l-perit tagħhom kienu qed jinsistu fuq metodoloġija differenti kif kellha issir minn dik proposta mis-soċjetà *Dernis* billi s-soċjetà konvenuta ssostni illi dan kien dmir tal-bejjigħ mhux tal-appaltaturi. Il-qorti mhix konvinta minn dan l-argument billi d-direttur fuq iż-żewġ kumpaniji hu l-istess u anki waqt li kien qed jixhed Thomas Mifsud hu beda jirreferi għaż-żewġ kumpaniji bħala ħaġa waħda bil-kliem 'aħna' u 'jien'. Il-qorti ma tqisx leċitu għas-soċjetà konvenuta li tuża mezzi artifiċjali għalkemm fuq il-karta jidhru legali biex tevadi d-dmir tagħha *cioè* li tottempera ruħha ma' dak miftiehem mal-atturi. Il-*buona fede* fil-kuntrattazzjonijiet hi suprema u għandha tiġi rispettata.

»Is-soċjetà konvenuta tgħid ukoll li l-atturi kienu eżigenti u jaqilgħu l-problemi. Izda fil-fehma tal-qorti jirriżulta li kien hemm dewmien mhux ġustifikat min-naħa tas-soċjetà konvenuta: il-kmamar tal-banju saru f'Ġunju 2016 u l-aperturi f'Settembru 2016; id-diżlivell kellhu jimtela' mis-soċjetà konvenuta u ħa ż-żmien. L-atturi kellhom dritt li jwaqqfu x-xogħol fejn dan ma kienx qed isir sew jew ma kienx kif ordnat. L-atturi kienu se joħorġu flus tajbin għalhekk għandhom dritt jippretendu xogħol sew. Il-qorti issib li x-xiehda tal-Perit Grima tagħti pjuttost stampa ċara tal-inadegwatezzi tas-soċjetà konvenuta anki jekk għal

grazzja tal-argument l-atturi setgħu kienu iktar eżigenti minn ħaddieħor f'dak li kienu qed jippretendu.

»Is-soċjetà konvenuta eċċepiet illi l-atturi permezz tat-tieni talba qed jitolbu ħlas ta' penali u permezz tat-tielet, tar-raba' u tal-ħames talbiet qed jitolbu wkoll il-likwidazzjoni ta' danni, meta hu prinċipju stabbilit illi 'Il-klawsola penali hija għamla ta' danni pre-likwidati' (Mario Galea *et v.* Renald Casha, PA 31/10/2011) u l-penali indikati fl-iskrittura ta' appalt *de quo* ma humiex merament għad-dewmien.

»L-atturi Julia Casha xehdet li penali ta' €250 fix-xahar ġiet imposta mhux biex tkopri l-*claims* tagħha kontra s-soċjetà konvenuta imma biss bħala penali għad-dewmien fl-esekuzzjoni tal-appalt billi hija kellha tikri post sakemm jitlesta x-xogħol.

»Il-penali stipulat fil-ftehim in kwistjoni għandu l-karattru ta' penali għad-dewmien.

»… … …

»… … … l-artikolu 1120(2) u (3) tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

> »"(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.
>
> »"(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss."

»L-atturi talbu €250 fix-xahar għal 24 xahar bħala penali minħabba dewmien minn Awwissu 2015.

»Mill-provi donnu ma hemmx qbil dwar minn meta għandu jibda jgħaddi t-terminu għax-xogħol li kellu jsir mid-data tal-kuntratt. L-atturi jgħidu li t-terminu jibda mis-6 ta' Frar 2015, id-data meta ħallsu tal-appartmament *in shell form*, mentri s-soċjetà konvenuta tgħid li jibda mid-data tal-iffirmar tal-kuntratt *cioè* il-25 ta' Frar 2015.

»Fil-fehma tal-qorti mid-dokument *a fol.* 5[5] jirrizulta li l-partijiet qablu li xogħol tal-*finishing* kellu jigi terminat "*by the 6th August 2015*" għalhekk dina hija d-data minn meta tibda għaddejja l-penali.

»Il-Perit Daniel Gatt, imqabbad mill-atturi, għamel *inspection* fuq il-post, u kkostata x-xogħol li sar u xi xogħol kien jonqos li jsir u kkonkluda li għalih il-post ma kienx abitabbili fit-13 ta' Ottubru 2016 meta għamel is-*site inspection* billi kien għadu *in a semi-finished state*. L-atturi xehdu li daħlu fil-post f'Awwissu 2017. Però r-riċevuti tal-kera esebiti … jwasslu l-ħlasijiet ta' kera sa Mejju 2017 (l-aħħar riċevuta tkopri l-perjodi 13/05/2017 sa 26/05-2017) b'kollox dsatax-il xahar bejn Awwissu 2015 u Mejju 2017 b'kollox €4,750. Dawn id-danni jirrigwardaw biss il-penali għad-dewmien kif stipulat fil-ftehim tas-6 ta' Awwissu 2015. Però l-atturi qed jippretendu wkoll danni minnhom inkorsi minħabba tali dewmien a bażi tal-artikolu 1120(3) tal-Kap. 16.

»L-atturi pprezentaw id-dokument MC1 *a fol.* 198 li hu *lease agreement* għal erba' xhur li jibda mill-1 ta' Awwissu 2015. Kif rajna x-xogħol kellu jitlesta sas-6 ta' Awwissu 2015 għalhekk proprjament l-atturi kienu intitolati li jibdew jikru mis-7 ta' Awwissu 2015 u mhux mill-1 ta' Awwissu. *Inoltre* jirriżulta li l-atturi ma għamlux l-erba' xhur kollha imma xahrejn biss għax qalu li kellhom l-umdità fil-post u riedu post

[5] Il-ftehim ta' appalt

akbar. Huma setgħu jagħtu *notice* skond il-*lease agreement* iżda dana ma għamluhx u għalhekk ma illimitawx id-danni kif kienu obbligati u l-aktar li huma intitolati huwa ta' xahrejn *cioè* €700. Il-kera sussegwenti bdiet fit-13 ta' Ottubru 2015. Il-kera din id-darba kienet ta' €500 fix-xahar, liema kirja spiċċat f'April 2016 u bdiet ohra f'April 2016 b'kera ta' €580 fix-xahar. Il-qorti hi tal-fehma li għalkemm l-atturi huma intitolati għad-danni naxxenti minn kiri alternattivi sakemm jitlesta l-appartament skont il-ftehim, huma obligati jimminimizzaw id-danni. Hi l-fehma tal-qorti li l-kera mhallsa ta' €350 fix-xahar fix-xahar għall-ewwel kirja u €500 għat-tieni kirja u €580 għat-tielet kirja mhux ammont eċċessiv meta tqis li fil-ftehim tal-20 ta' Awwissu 2014 is-soċjetà venditriċi ikkontribwiet €250 fix-xahar għal kirja li kellhom jagħmlu l-atturi għal perjodu ta' kera hames xhur. Għalhekk hi dovuta lill-atturi s-somma ta' sitt xhur kera *cioè* €3,000 għat-tieni kirja u €70 bħala depożitu għad-dawl u ilma. Il-qorti tirrileva li ma hemmx riċevuti ta' ħlas għall-perjodu kollu iżda biss għall-ewwel xahar flimkien ma' depożitu għad-dawl u ilma msemmija fl-istess skrittura. Billi ma saret ebda oppożizzjoni valida li tikkontesta l-ħlas il-qorti tqis li l-ammont ta' €3,070 ġew imħallsa. In kwantu għat-tielet kirja l-atturi esebew ir-riċevuti kollha fil-pussess tagħhom *oltre* l-ħlasijiet ta' dawl u ilma ammontanti għal €7,680.73 b'kollox għalhekk €10,750.73.

»L-atturi eżebew Dok. MC2 *a fol.* 202 fejn hallsu €295 bħala *commission* apparti l-kera li bdiet mit-13 ta' Ottubru 2015. Dok. MC 3 huwa għal ħlas ta' €290 bħala *commission* apparti l-kera li tibda mit-13 ta' April 2016. Dawn ukoll jikkostitwixxu danni u jridu jiġu riżarċiti.

»Kien hemm xi xogħol żgħir xi jsir li għamlu l-atturi qabel daħlu fil-post fl-ammont ta' €720 (Dok. MC4 datat 1 ta' Awwissu 2017 *a fol.* 218). L-atturi kellhom iġibu inġinier kwalifikat biex jiċċertifika l-post għax is-soċjetà konvenuta ma għamlitx dan ix-xogħol (€185 Dok. MC5 *a fol.* 219). Il-ħlas tar-rapport tal-Perit Daniel Grima mhux qed jintalab f'din il-kawża.

»Il-qorti rat il-lista tal-*finishings* li kellha tagħmel is-soċjetà konvenuta *a fol.* 6-7. Jirriżulta li l-*approval* tal-elettriku kellu jsir mis-soċjetà konvenuta u għalhekk l-atturi fil-fehma tal-qorti kellhom jinsistu magħhom biex jagħmlu dan. Dwar it-talba għal €720 għal *repairs* u *finishing*, dawn ix-xogħlijiet mhumiex *itemised* u ma ngibitx prova ċara għal xiex intefqet u x-xogħol effettivament li sar apparti li hemm dubbju dwar kemm dawn kellhom isiru mis-soċjetà konvenuta bħal per eżempju l-i*skirting*. Għalhekk din l-aħħar talba mhix tiġi milqugħa.

»Id-danni għalhekk jammontaw għal €12,240.73.«

8. Is-soċjetà konvenuta appellat b'rikors tat-18 ta' Frar 2020. L-atturi ma weġbux.

9. Essenzjalment l-aggravji tal-appell huma illi l-ewwel qorti (i) żbaljat meta "iddeċidiet illi d-dewmien biex isir ix-xogħol ma kienx minħabba raġuni li tat is-soċjetà konvenuta"; (ii) ċaħdet l-eċċezzjoni ta' intempestività; u

(iii) għamlet kwantifikazzjoni tad-danni u penali illi "ma tirriflettix dak li kien ġie miftiehem fil-kuntratt tal-appalt u lanqas tirrifletti l-prinċipji legali".

Dwar id-dewmien

10. Jingħad qabel xejn illi l-konvenuta tgħid ħażin fir-rikors tal-appell illi "s-sitt xhur [*sc.* li fihom kellhom jitlestew ix-xogħlijiet u, jekk le, l-konvenuta tħallas penali] kellhom jibdew jiddekorru minn meta l-appellati jgħaddu lill-appellanti l-*invoices* kollha". Il-ftehim fl-*addendum* isemmi data speċifika biex jitlestew ix-xogħlijiet: is-6 t'Awissu 2015.

11. Il-konvenuta, minkejja l-kliem ċar tal-ftehim, tgħid illi x-xogħlijiet kellhom jitlestew sa sitt xhur "mid-data tal-kuntratt" u tgħid illi dan il-"kuntratt" huwa dak li bis-saħħa tiegħu l-atturi xtraw l-immobbli li fih kellhom isiru x-xogħlijiet.

12. Il-ftehm ta' appalt, iżda, ma jsemmi ebda kuntratt ieħor; inevitabbli għalhek il-konklużjoni illi l-kuntratt li mid-data tiegħu kellu jibda għaddej iż-żmien huwa l-kuntratt innifsu ta' appalt. Dan sar fit-28 Jannar 2013 u għalhekk, *se mai*, is-sitt xhur għaddew ferm qabel is-6 t'Awissu 2015, u x-xogħlijiet għalhekk kellhom jitlestew ferm qabel is-6 t'Awissu 2015.

13. F'kull każ, iżda, ukoll jekk il-kuntratt illi d-data tiegħu kellha sservi bħala d-*dies a quo* huwa kuntratt ieħor u mhux dak ta' appalt, dan kollu huwa superat bl-*addendum* li jgħid illi l-penali tiskatta b'seħħ mis-6 t'Awissu 2015, mhux minn sitt xhur wara xi kuntratt jew ieħor, u għamlet sew l-ewwel qorti li qieset is-6 t'Awissu 2015 bħala d-*dies a quo.* It-tifsir tal-kliem tal-*addendum* huwa ċar u ma jeħtieġ ebda interpretazzjoni.

14. Il-konvenuta iżda tgħid illi d-dewmien tal-atturi biex jagħtuha l-fatturi kien ta' tfixkil għaliha u kien dan in-nuqqas tal-atturi li ma ħallihiex tlesti x-xogħol fiż-żmien miftiehem. Fost il-fatturi li l-konvenuta tgħid li l-atturi ma tawhomlhiex jew tawhomlha tard kienu dawk dwar il-bibien ta' ġewwa u l-bieb tal-*garage*.

15. Dwar dawn, sewwa fissret l-ewwel qorti illi:

> »L-atturi spjegaw li dwar il-bibien huma kienu ssottomettew *quotation* lis-soċjetà konvenuta fil-20 ta' Frar 2015. … … … Dwar il-*garage door* l-atturi xehdu li huma setgħu biss jordnaw il-bieb meta s-soċjetà konvenuta kienet tinfurmahom li x-xogħol kien lest u l-bieb seta' jitwaħħal. Huma ma setgħux jagħmlu l-ordni għal *garage door* qabel billi l-*quotation* kienet valida għal 30 ġurnata«

16. Issemmew ukoll xi madum. Dawn kienu ordnati f'Jannar tal-2015, żmien sew qabel Awissu, iżda ma setgħux jiġu konsenjati qabel għax il-konvenuta kienet għadha ma lestietx dak li kellha tagħmel biex il-madum ikun jista' jitqiegħed.

17. F'kull każ, il-konvenuta kienet taf illi ntrabtet li tlesti x-xogħlijiet sas-6 ta' Awissu 2015 u jekk dehrilha li ma setgħetx tlesti minħabba dewmien mill-atturi kellha tqegħedhom formalment *in mora*, u ma hemm ebda xiehda li għamlet hekk.

18. Il-konvenuta tgħid ukoll illi ma setgħetx tlesti x-xogħol ukoll "għaliex l-atturi appellati stess bdew jaqilgħu kwistjonijiet u jwaqqfu lill-ħaddiema milli jkomplu bix-xogħlijiet".

19. Dwar dan ukoll sewwa qalet l-ewwel qorti illi:

> »L-atturi kellhom dritt li jwaqqfu x-xogħol fejn dan ma kienx qed isir sew jew ma kienx kif ordnat. L-atturi kienu se joħorġu flus tajbin għalhekk għandhom dritt jippretendu xogħol sew. Il-qorti issib li x-

> xiehda tal-Perit Grima tagħti pjuttost stampa ċara tal-inadegwatezzi tas-soċjetà konvenuta anki jekk għal grazzja tal-argument l-atturi setgħu kienu iktar eżigenti minn ħaddieħor f'dak li kienu qed jippretendu.«

20. Dwar il-kwistjoni li nqalgħet bejn il-partijiet dwar xi xogħlijiet – li, milli tista' tifhem din il-qorti, biex tlestew wasslu għal xi dewmien – il-konvenuta tgħid illi dan ma kienx xogħol li kellha tagħmlu hi iżda kellha tagħmlu soċjetà oħra, u għalhekk ma tweġibx hi minħabba dan in-nuqqas.

21. L-ewwel qorti osservat illi, għalkemm is-soċjetà konvenuta u s-soċjetà li bigħet l-immobbli lill-konvenuta huma żewġ soċjetajiet kull waħda bil-personalità legali tagħha, madankollu huma entità kummerċjali waħda bl-istess tmexxija, u għalhekk huwa abbuż tal-istitut tal-personalità tal-kumpanniji illi l-konvenuta twaħħal fis-soċjetà l-oħra għad-dewmien li nqala' minħabba f'dan l-episodju.

22. Din il-qorti taqbel ma' dak li oservat l-ewwel qorti dwar dan. Il-funzjoni ekonomika tal-personalità tal-kumpanniji ma hijiex maħsuba biex soċjetà tinħeba wara soċjetà oħra parti mill-istess entità kummerċjali biex taħrab mill-obbligazzjonijiet tagħha.

23. Din il-qorti għalhekk taqbel illi l-insistenza tal-atturi illi x-xogħol isir sew ma hijiex raġuni tajba biex ix-xogħol ma jitlestiex fiż-żmien miftiehem.

Dwar l-intempestività

24. Marbuta mal-allegazzjoni tal-konvenuta illi ż-żmien biex jitlestew ix-xogħlijiet kien għadu ma bediex igħaddi meta nfetħet il-kawża hemm l-eċċezzjoni ta' intempestività.

25. Rajna, iżda, fil-konsiderazzjonijiet magħmula fuq dwar id-dewmien, illi r-raġunijiet mogħtija mill-konvenuta ma għandhomx mis-sewwa: iż-żmien espressament miftiehem biex tiskatta l-penali – is-6 t'Awissu 2015 – kien għadda u, ukoll jekk iż-żmien kien sospiż sakemm l-atturi jikkonsejnaw il-fatturi, rajna wkoll illi jekk kien hemm xi nuqqas dan kien tal-konvenuta, mhux tal-atturi; rajna wkoll illi l-insistenza li x-xogħol isir sew ma jfissirx illi ż-żmien miftiehem ma jibqax jorbot. Il-konvenuta ġà kienet *in mora* meta nfetħet il-kawża u l-eċċezzjoni ta' intempestività għalhekk ma tistax tintlaqa'.

Dwar il-likwidazzjoni tad-danni u l-penali

26. Din il-qorti, għalkemm taqbel mal-ewwel qorti illi l-penali stipulata fl-*addendum* kienet għad-dewmien biss, u li skattat b'seħħ mis-6 t'Awissu 2015, madankollu taqbel ukoll mas-soċjetà konvenuta illi d-danni li ġarrbu l-atturi talli kellhom jikru post ieħor ladarba l-konvenuta ma lestietx il-post tagħhom fiż-żmien miftiehem huma danni minħabba dewmien; għalhekk ġew pre-likwidati fl-istipulazzjoni tal-penali u ma kellhomx jerġgħu jiġu likwidati separatament, kif għamlet l-ewwel qorti. Għalhekk, dak li tħallas bħala kera u wkoll bħala *commission* jew senserija għall-kiri għandu jitnaqqas mis-somma likwidata bħala danni *oltre* l-penali.

27. L-ewwel qorti illikwidat il-penali fis-somma ta' erbat elf, seba' mija u ħamsin euro (€4,750); din tibqa' dovuta ladarba kien hemm dewmien li taħti għalih il-konvenuta.

28. Illikwidat ukoll danni ulterjuri ta' tnax-il elf, mitejn u erbgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€12,240.73), maqsuma hekk:

	€
Kera	10,750.73
Commissions	585.00
Xogħol ta' *gypsum*	720.00
Ħlas lil inġinier	185.00
	12,240.73

29. Jekk tnaqqas il-kera u *commissions* – li, kif rajna, huma koperti bil-penali – jifdal disa' mija u ħames euro (€905), u hija din is-somma li kellha tiġi likwidata bħala danni ulterjuri. B'kollox mela s-soċjetà konvenuta għandha tagħti lill-atturi ħamest elef, sitt mija u ħamsa u ħamsin euro (€5,655): erbat elf, seba' mija u ħamsin euro (€4,750) b'titolu ta' penali u disa' mija u ħames euro (€905) b'titolu ta' danni.

30. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn ikkundannat lill-konvenuta tħallas lill-atturi sittax-il elf, disa' mija u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€16,990.73) u, minflok, tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-atturi ħamest elef, sitt mija u ħamsa u ħamsin euro (€5,655) flimkien mal-imgħax minn dakinhar tas-sentenza appellata; tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

31. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Giannino Caruana Demajo President	Joseph R. Micallef Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da