QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' April, 2024.

Numru 3

Rikors numru 442/2012/1GM

Tal-Ħerba Construction Limited C 14138 u b'digriet tas-26 ta' Lulju, 2019 isem is-soċjetà ġie mibdul għal TH Construction Limited (C 14138)

v.

Gheiti and Sons Ltd (C 36789)

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell ewlieni imressaq mill-kumpanija konvenuta Gheiti & Sons Limited (minn hawn 'il quddiem imsejħa G&S Limited); kif ukoll dwar appell inċidentali mressaq mill-kumpanija attriċi Tal-Ħerba Construction Limited (illum TH Construction Limited, minn hawn 'il quddiem imsejħa THC Limited) minn sentenza tal-Prim'Awla tal-

Qorti Ċivili mogħtija nhar il-15 ta' Ottubru, 2019. Permezz ta' din is-sentenza, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili: (i) wara li laqgħet parti mit-tielet eċċezzjoni tal-kumpanija G&S Limited (li l-appalt ma sarx skont is-sengħa u l-arti); (ii) laqgħet f'parti t-talbiet attriċi u kkundannat lill-kumpanija G&S Limited tħallas is-somma ta' €104,780.14 lill-kumpanija THC Limited; (iii) bl-imgħax legali mill-10 ta' Awwissu, 2009 sad-data tal-ħlas effettiv; u (iv) bl-ispejjeż jinġarru mill-kumpanija G&S Limited.

2. Din il-kawża kienet qiegħda timxi ma' kawża oħra li ġġib referenza 581/2012, (li qiegħda tiġi deċiża llum ukoll) fejn hemm il-kumpanija G&S Limited ressqet il-proċeduri fil-konfront tal-Perit Colin Zammit, kif ukoll tal-kumpanija THC Limited għall-ħlas ta' danni wara li jingħad li l-istess kuntratt ta' appalt ma kienx imwettaq kif titlob is-sengħa u l-arti u fil-każ tal-perit, minħabba pariri ħżiena mogħtija minnu wkoll (ara d-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Novembru, 2012 f'paġna 46A tal-proċess).

Daħla

3. B'rikors maħluf tal-4 ta' Mejju, 2012, il-kumpanija THC Limited fissret kif permezz ta' kuntratt ta' appalt datat 5 ta' Jannar 2007, hija ġiet inkarigata mill-kumpanija G&S Limited sabiex teżegwixxi xogħlijiet ta' skavar, tħaffir u kostruzzjoni ta' garaxxijiet fil-livell ta' *semi-basement* u

sbatax-il *unit* (appartamenti u *penthouses*), ġewwa Triq Ċensu Busuttil, fil-Fgura.

4. Tgħid li filwaqt li x-xogħlijiet oriġinarjament miftehma u li ġew eżegwiti minnha kienu ġew indikati f'lista ta' xogħlijiet maħruġa minnha fl-14 ta' Jannar 2009, issostni li waqt li kienu mexjin ix-xogħlijiet, G&S Limited talbet illi jsiru xogħlijiet addizzjonali, liema xogħlijiet ġew eżegwiti flimkien max-xogħlijiet ikkontemplati fil-ftehim oriġinali.

5. Il-kumpanija attriċi tfisser li l-valur tax-xogħol relattiv kien jammonta għal €472,833.02, filwaqt li x-xogħlijiet addizzjonali li ġew mitluba mill-kumpanija konvenuta u li tlestew ukoll minnha, tniżżlu f'lista datata l-10 ta' Awwissu fejn jirriżulta li l-valur tax-xogħlijiet addizzjonali kien ta' €6,458.56. Tissokta tgħid li x-xogħlijiet kollha twettqu minnha nhar il-25 ta' Awwissu, 2009 u dan kif jirriżulta mill-iskrittura datata t-3 ta' Settembru, 2009, liema skrittura ġiet iffirmata miż-żewġ partijiet. Għalhekk, il-kumpanija attriċi ssostni li l-kumpanija G&S Limited irrikonoxxiet u kkonfermat illi l-proġett ġie eżegwit u komplut għalkollox fil-25 ta' Awwissu 2009 u li ladarba l-iskrittura datata 3 ta' Settembru 2009 ġiet iffirmata mill-kumpanija konvenuta, wara li hija rċeviet il-valuri tax-xogħlijiet relattivi indikati fil-lista tal-10 ta' Awwissu, 2010, ifisser li dan għamlitu b'aċċettazzjoni tal-figuri hemm indikati.

6. Il-kumpanija attriċi tgħid li minkejja l-konklużjoni tal-proġett u l-aċċettazzjoni tal-valuri u l-ammonti dovuti lilha, il-kumpanija konvenuta naqset milli tħallas l-ammont kollu dovut lilha, b'dan illi: (i) il-bilanċ dovut għax-xogħlijiet oriġinarjament miftehma jammonta għal €106,255.14; filwaqt illi (ii) il-ħlas dovut għax-xogħlijiet addizzjonali bil-valur ta' €6,458.56 qatt ma sar u għalhekk għadu dovut fis-sħiħ.

7. Għalhekk skont il-kumpanija attriċi, il-kumpanija konvenuta hija debitrici tagħha fis-somma ta' €111,238.70.

8. Il-kumpanija THC Limited tkompli tfisser li fis-16 ta' Marzu, 2009, hija ressqet mandat ta' inibizzjoni kontra l-kumpanija konvenuta bl-iskop illi twaqqaf il-bejgħ tal-proprjetà relattiva lil terzi persuni, b'ħarsien ta' parti mill-pretensjonijiet tagħha. Dan il-mandat ta' inibizzjoni sar skont l-informazzjoni illi parti mill-proprjetà relattiva u ċjoè appartament partikolari, kien sejjer jinbiegħ lil terzi. L-ammont fil-fatt ġie limitat għall-prezz illi, minn informazzjoni illi ngħatat, kien sejjer jinbiegħ l-appartament. Tfisser kif din il-proċedura kienet intiża bħala l-bidu ta' proċeduri ġudizzjarji għall-irkupru ta' l-ammonti dovuti lilha. Issostni li l-mandat ta' inibizzjoni wassal sabiex il-kumpanija konvenuta tersaq għal trattattivi u fil-fatt ftit jiem wara ġie intavolat kontromandat mill-kumpanija attriċi, peress li r-rappreżentanti tal-kumpanija G&S Limited u ċjoè l-konjuġi Gheiti, wegħdu illi huma kienu ser iħallsu l-bilanċ dovut minnhom

u li l-unika problema kienet waħda ta' likwidità. Tant hu hekk li l-miżżewġin Gheiti offrew illi jsir trasferiment ta' appartament favur il-kumpanija attriċi jew terzi persuni minnha indikati u dan għas-saldu tal-ammont dovut.

9. Ġara iżda li, l-partijiet naqsu milli jilħqu ftehim dwar il-valur tal-appartament u l-kumpanija attriċi tkompli tgħid li l-kumpanija G&S Limited tat valur għal tali appartament, liema valur kien ferm ogħla mill-valur tas-suq. Barra minn hekk jingħad minnha li rriżulta illi tali trasferiment ma setax isir minħabba problemi li l-kumpanija konvenuta kellha mal-bank illi kien iffinanzja l-proġett.

10. Jingħad mill-kumpanija attriċi li hija baqgħet titlob lil G&S Limited sabiex isir il-ħlas, iżda minkejja bosta interpellazzjonijiet sabiex isir il-ħlas, inkluż interpellazzjoni permezz ta' ittra uffiċjali datata il-5 ta' Novembru 2010, il-kumpanijia konvenuta baqgħet inadempjenti.

11. Il-kumpanija attriċi ssostni li hekk kif il-kumpanija konvenuta G&S Limited ġiet avżata illi dak li kienet qiegħda tipproponi ma setgħetx taqbel miegħu, billi kienet qed tinsisti illi titħallas dak dovut lilha skont il-kuntratt, il-kumpanija konvenuta ffabbrikat allegazzjonijiet illi x-xogħlijiet ma kinux saru skont is-sengħa u l-arti. Il-kumpanija attriċi tiċħad għalkollox dawn l-allegazzjonijiet. Wara kollox, jingħad minnha li x-xogħlijiet ġew aċċettati f'Settembru 2009, wara illi l-kumpanija konvenuta kellha kull opportunità

illi tevalwa, anke permezz ta' esperti professjonali inkarigati minnha, in-natura u l-kwalità tax-xogħlijiet.

12. Il-kumpanija attriċi tissokta tgħid li fid-dawl tal-valur tal-proġett, mhu xejn kredibbli li G&S Limited iffirmat dokument ta' aċċettazzjoni tal-proġett mingħajr ma għamlet verifiki minn qabel dwar l-kwalità tax-xogħlijiet minn esperti fi-kamp. Barra minn hekk, l-attriċi ssemmi wkoll il-fatt li Manwel Gheiti, direttur tal-kumpanija konvenuta kien proprju nvolut direttament u fiżikament fil-kostruzzjoni tal-bini mertu tal-proġett.

13. Iżżid li minkejja dan, hija talbet lill-kumpanija konvenuta tindika d-difetti allegati u stednitha tagħtiha u lill-esperti tagħha aċċess għall-fond sabiex flimkien ma' esperti mqabbda mill-kumpanija konvenuta, jiġi spezzjonat il-fond u jekk ikun il-każ, isiru xogħlijiet rimedjali. Iżda fid-dawl ta' diżgwid bejn il-partijiet, dan l-eżerċizzju qatt ma seħħ, filwaqt li l-esperti tal-kumpanija attriċi, fosthom il-Perit James Farrugia, ikkonfermaw li x-xogħol kien fil-fatt sar skont is-sengħa u l-arti u ma kien hemm l-ebda danni jew problemi strutturali fil-kostruzzjoni.

14. Għalhekk il-kumpanija attriċi ssostni li l-allegazzjonijiet illi x-xogħlijiet ma sarux skont is-sengħa u l-arti huma ntiżi biss għall-fabbrikazzjoni ta' pretest sabiex ma jsirx il-ħlas illi huwa legalment u kuntrattwalment dovut. Tagħmel referenza għall-fatt li sal-ġurnata tal-

preżentata tar-rikors promotur, jiġifieri sa sentejn wara li tlestew ix-xogħlijiet, ma ttieħdu l-ebda proċeduri legali u li ma sar l-ebda ħlas akkont tal-bilanċ u għalhekk il-kumpanija konvenuta hija debitriċi ta' THC Limited fis-somma ta' €111,238.70. b'hekk hija fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:

«1. Tiddikara u tiddeċiedi illi s-soċjetà rikorrenti eżegwit u kkompletat ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni illi ġiet inkarigata tagħmel mis-soċjetà intimata;
2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-bilanċ ta' mija u ħdax-il elf mitejn u tmienja u tletin ewro u sebgħin ċentezmu (Euro 111,238.70) għadu sal-lum pendenti u li għalhekk is-soċjetà rikorrenti hija kreditriċi tas-soċjetà debitriċi fis-somma ta' Euro 111,238.70
3. Tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas a favur tas-soċjetà Kreditriċi, is-somma ta' mija u ħdax-il elf mitejn u tmienja u tletin ewro u sebgħin ċentezmu (Euro 111,238.70).

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra s-soċjetà intimata.»

15. Il-kumpanija G&S Limited ressqet risposta maħlufa fis-6 ta' Ġunju, 2012, li permezz tagħha eċċepiet:

«1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija improponibbli u inammissibbli, billi l-kumpannija attriċi m'għandhiex id-dritt li titlob ħlas differenti minn kif pattwit skont il-kuntratt konkluż bejn il-kontendenti fil-ħamsa (5) ta' Jannar 2007, fejn hija ntrabtet li taċċetta bħala ħlas tal-bilanċ pretiż minnha wieħed mill-appartamenti kompriż fl-iżvilupp li sar minnha fi Triq Ċensu Busuttil, Fgura.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi hija intempestiva, billi l-appalt eżegwit minnha ma sarx skont is-sengħa u l-arti, u per konsegwenza l-kumpannija attriċi m'għandhiex dritt li titlob ħlas qabel ma tikkonsenja lill-kumpannija eċċipjenti il-ħaġa li hija ġiet inkarigata twettaq mingħajr ebda difetti.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-appalt imwettaq mill-kumpannija attriċi fuq inkarigu tal-kumpannija eċċipjenti ma sarx skont is-sengħa u l-arti, u b'konsegwenza l-kumpannija attriċi m'għandhiex dritt titħallas, a tenur tal-prinċipju inademplendi non est ademplendum.

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kumpannija attriċi m'għandhiex id-dritt li teżiġi mill-kumpannija eċċipjenti ħlas kif mitlub minnha, u dan peress illi ġie pattwit mill-kontendenti, permezz ta'

kuntratt datat ħamsa (5) ta' Jannar 2007, li l-ħlas tal-ammont bilanċjali mitlub mill-kumpannija attriċi kellu jsir bit-trasferiment ta' wieħed mill-appartamenti li kellu jiġi kostruwit mill-istess kumpannija attriċi.

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tal-kumpannija attriċi għandhom jiġu miċħuda peress illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.»

16. Bis-saħħa tas-sentenza tal-15 ta' Ottubru, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża b'dan il-mod:

«(1) tiċħad l-ewwel, it-tieni, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa' in parte t-tielet eċċezzjoni,

(2) tiċħad l-ewwel talba tal-attriċi,

(3) tiddikjara li huwa dovut lilha l-ammont ta' €104,780.14

(4) tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas l-istess ammont, bl-imgħax legali mill-10 ta'Awwissu 2009 sad-data tal-eventwali ħlas effettiv u bl-ispejjeż a kariku tas-soċjetà konvenuta.»

17. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«Illi din hija kawża għal ħlas ta' xogħol ta' appalt istitwita fl-4 ta' Mejju 2012. Fis-6 ta' Ġunju 2012 is-soċjetà konvenuta f'din il-kawża fetħet kawża kontra l-attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni minħabba li x-xogħol sar ħażin. Il-partijiet qablu li din il-kawża tinstema' flimkien mat-tieni kawża (Rik.Gur. 581/12)[1];

Illi dan l-inkariku sar permezz ta' skrittura tal-05 ta' Jannar 2007, li kienet tinkludi bill of quantities u l-klawżola, "The client will issue payments up to 2/3 of the measured bills at each level. The remaining 1/3 in the form of barter against an apartment yet to be chosen within the same complex". Fl-14 ta' Jannar 2009 tlestew ix-xogħlijiet oriġinali miftiehma, saret lista tagħhom, bil-valur ta' €472,833.02, li minnhom tħallsu €368,052.88 permezz ta' disa' pagamenti u kien fadal bilanċ ta' €104,780;

Illi apparti x-xogħol skont il-kuntratt oriġinali, saru xi xogħlijiet oħra. Skont Gheiti, dawn kienu biss xogħlijiet rimedjali. Dawn kienu jikkonsistu fi skavar madwar ir-reinforced concrete blockwork tal-pilastri tal-garaxx sal-fondazzjonijiet u wkoll il-kostruzzjoni ta' 30 pilastru tal-HBC flimkien mal-pilastri eżistenti. Fl-10 ta'Awwissu 2009 tlestew ix-xogħlijiet addizzjonali, bil-valur ta €6,458.56. Skont skrittura tat-3 ta'

[1] *Fol 49 tal-kawża 442/12*

Settembru 2009, iffirmata miż-żewġ naħat, ix-xogħlijiet kollha tlestew fil-25 ta' Awwissu 2009. Skont Gheiti, din l-iskrittura mhux iffirmata mill-perit Colin Zammit u ma fiha l-ebda aċċettazzjoni jew approvazzjoni ta' xogħol u ta' kejl jew kwantitajiet;

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, is-soċjetà konvenuta teċepixxi li l-attriċi ntrabtet li tħallas parti mill-prezz – fil-fatt pressapoco ekwivalenti għall-bilanċ li l-attriċi tippretendi li fadlilha tieħu – permezz ta' tpartit ta' wieħed mill-appartamenti. Fil-fatt hekk hemm stipulat fl-iskrittura tal-appalt tal-5 ta' Jannar 2007. L-attriċi, fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija tagħha, tirribati li dan il-patt huwa null, għal għadd ta' raġunijet, fosthom li l-prezz u l-oġġett mhux identifikati. Tiċċita b'mod estensiv ħafna sentenza ta' din il-Qorti, diversament ippreseduta, li iżda titratta ftehim ta' tpartit ***verbali*** *ta' materjal ma' immobbli. Fl-aħħar nett tagħmel riferenza għall-Art. 3(6) tal-Kapitlu 364 tal-Liġijiet ta' Malta li tistipula li kwalunkwe konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobiljari* ***"ma jkunx validu"*** *jekk ma jkunx ingħata avviż tiegħu lill-Kummissarju tat-Taxxi. Regola li ddaħħlet fit-2004 u għalhek tapplika għall-iskrittura inkwistjoni. Mhux ikkontestat li l-iskrittura ma ġietx iddenunzjata kif trid din il-liġi u għalhekk ma tiswiex bħala wegħda ta' tpartit. Il-Qorti għalhekk mhix sejra toqgħod teżamina jekk il-prezz u l-oġġett humiex identifikati biżżejjed biex jista' jingħad li hemm l-elementi meħtieġa għas-sussistenza ta' wegħda a' tpartit billi anke jekk dawn l-elementi tassew jeżistu, xorta waħda ma tistax tammetti l-modalità ta' ħlas bħala validu minħabba n-nuqqas ta' reġistrazzjoni tiegħu. Għalhekk l-ewwel – u konsegwentement ir-raba eċċezzjoni li prattikament hija ripetizzjoni tal-ewwel waħda – huma mingħajr bażi;*

Illi t-tieni eċċezzjoni hija l-intempestività tal-azzjoni billi l-ebda ħlas ma jista' jkun dovut qabel ix-xogħol jitlesta skont is-sengħa u l-arti. B'danakollu jirriżulta li l-attriċi offriet li ssewwi l-ħsarat – kif fil-fatt għamlet dejjem f'okkażjonijiet preċedenti - u kienet il-konvenuta li rrifjutat. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi skartata wkoll;

Illi t-tielet eċċezzjoni hi li l-ebda ħlas ma hu dovut billi x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti. Huwa minnu li x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti, kif ikkonstatat mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu tal-25 ta'Ottubru 2017, liema konstatazzjonijiet il-Qorti tagħmel tagħha u a skans ta' ripetizzjoni inutili qiegħda tagħmel riferenza għalihom, anke billi semmiethom ukoll fil-kawża numru 581/2012 li nstemgħet flimkien ma' din il-kawża u li ukoll qiegħda tiġi deċiża kontestwalment ma' din is-sentenza;

Illi l-perit ikkonstata li l-prezz oriġinali kien ta' €472,833.02, li minnu tħallsu €368,052.88 u għalhekk baqa' bilanċ ta' €104.808.34. Jekk il-matematika ta' din il-Qorti hija tajba, id-differenza hija ta' €104,780.14;

Illi hemm kontroversja dwar ix-xogħol addizzjonali. L-ebda perit ma ordnah. Il-Perit James Farrugia jsostni li addirittura sar għalxejn. Direttur ta' Ħerba jsostni li kkummissjonatu Gheiti. Gheiti ssostni li sar fuq

suġġeriment tad-direttur ta' Ħerba. Il-Qorti ssib li l-verżjoni ta' Gheiti hija iktar verosimili, tenut kont tad-difett fl-istruttura li kien appena beda jidher dak iż-żmien, u beda jidher iktar ċar meta għadda iktar żmien. Illi għalhekk, Gheiti m'għandhiex tħallas il-kont ta' dawn ix-xogħlijiet;

Illi l-attriċi talbet ukoll is-somma ta' €6,458.56 għal xogħol ta' nfurzar tal-pilastri tal-brikks fil-livell tal-garaxxijiet. Din is-somma iżda mhix dovuta, billi x-xogħol sar fuq talba ta' Anthony Spiteri, direttur tal-attriċi, biex jiġu mminimizzati d-difetti strutturali.»

18. Il-kumpanija konvenuta G&S Limited appellat minn din is-sentenza b'rikors imressaq fil-31 ta' Ottubru, 2019. L-appell tagħha jisejjes fuq żewġ aggravji: (i) li mill-provi mressqa jirriżulta li l-kumpanija attriċi ma kellhiex jedd li teżiġi ħlas aktar mingħand il-konvenuta, peress li ma eżegwitx l-appalt skont l-arti u s-sengħa; u (ii) li fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-kumpanija attriċi ma jixirqilhiex l-imgħax għall-perjodu li kien qabel il-prolazzjoni tas-sentenza li qieset il-kontestazzjoni tal-konvenuta.

19. Il-kumpanijia THC Limited permezz tar-risposta tagħha tat-2 ta' Marzu, 2020, minbarra li wieġbet għall-appell ewlieni, fejn fissret għala fil-fehma tagħha dan kellu jiġi miċħud, ressqet ukoll appell inċidentali. Dan jissejjes fuq l-aggravju waħdieni li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tnaqqas l-ammont ta' €6,458.56 rappreżentanti x-xogħlijiet addizzjonali li hija eżegwiet fuq inkarigu tal-kumpanija G&S Limited mill-ammont mitlub mill-kumpanija attriċi ta' €111,238.70.

20. Il-kumpanija G&S Limited wieġbet għall-appell inċidentali mressaq mill-kumpanija attriċi fejn permezz tar-risposta tagħha tal-11 ta' Marzu,

2020 issostni li l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud kompletament, bl-ispejjeż.

21. Inżamm smigħ quddiem din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni llum.

Konsiderazzjonijiet

22. L-**<u>ewwel aggravju tal-appell ewlieni</u>** tal-kumpanija G&S Limited huwa dak fejn issostni li l-provi mressqa fl-atti juru li l-kumpanija attriċi ma kellhiex il-jedd li tippretendi ħlas żejjed mingħand il-kumpanija konvenuta, peress li ma wettqitx l-appalt skont l-arti u s-sengħa. Hija tilmenta li filwaqt li l-Ewwel Qorti aċċettat it-teżi tagħha li x-xogħlijiet imwettqa mill-kumpanija attriċi ma kinux skont kif titlob is-sengħa u l-arti, madankollu għaddiet sabiex tagħti lill-attriċi l-ammont sħiħ indikat bħala bilanċ tal-appalt u naqset biss dak l-ammont li l-attriċi kienet qiegħda tippretendi bħala ħlas għax-xogħlijiet addizzjonali.

23. Il-kumpanija konvenuta appellanti ssostni li l-Ewwel Qorti ma qagħditx mal-prinċipji li jirriżultaw mill-ġurisprudenza dwar il-materja ta' appalt, peress li ladarba skont ir-relazzjoni tal-perit maħtur mill-Ewwel Qorti, in-nuqqasijiet fl-appalt irriżultaw f'konsenturi ta' moviment fl-istruttura minħabba kalkolazzjonijiet strutturali inadempjenti u xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti – jew difetti strutturali, li allura huma ta'

natura sostanzjali, skont il-ġurisprudenza, il-kommittent għandu l-jedd li jitlob ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt jew l-eżekuzzjoni tajba tal-prestazzjoni li l-appaltatur obbliga ruħu li jwettaq, u f'kull każ, id-danni.

24. Il-kumpanija appellanti tirreferi għall-ġurisprudenza fis-sens li kull talba għall-ħlas tal-prezz tal-appalt hija intempestiva jekk ix-xogħlijiet imwettqa jkunu milquta minn difetti u l-appaltatur ma jkunx eżegwixxa x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa. Prinċipju ieħor li fuqu tistrieħ il-kumpanija konvenuta huwa li fejn il-kommittent li jkun talab l-eżekuzzjoni tal-appalt u l-eliminazzjoni tad-difetti jista' jirrifjuta li jħallas (*inademplenti non est adimplendum)* u l-azzjoni tal-appaltatur għall-ħlas titqies intempestiva sakemm ma jkunx irranġa d-difetti. Tinsisti li ladarba l-appalt kollu ma jkunx eżegwit skont is-sengħa u l-arti, il-kumpanija attriċi bħala appaltatriċi, ma tistax tippretendi l-ħlas tal-prezz miftiehem, la kollu u lanqas parti minnu u għalhekk, kunsidrat il-pagamenti magħmula mill-appellanti ta' aktar minn tliet kwarti tal-prezz miftieħem għandu jkun biżżejjed u l-attriċi m'għandha titħallas xejn aktar mingħandha.

25. Il-kumpanija G&S Limited targumenta li l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti, li l-attriċi offriet li twettaq ix-xogħlijiet rimedjali hija waħda kompletament żbaljata. Apparti li jingħad li l-kumpanija attriċi baqgħet tiċħad l-eżistenza ta' dawn id-difetti strutturali, hija kienet issostni li bil-kisi u tikħil setgħu jiġu rimedjati l-konsenturi li feġġew, meta dawn mhumiex konsenturi normali kif jirriżulta mill-perizja teknika. Tisħaq li r-rifjut tagħha

li jitwettqu dawn ix-xogħlijiet rimedjali kien marbut mal-fatt li dawn ma kinux ser jikkostitwixxu rimedju effettiv għan-nuqqasijiet ikkaġunati mill-inadempjenza tal-kumpanija attriċi. Il-kumpanija appellanti tgħid li l-iżball tal-Qorti b'hekk huwa li ħasbet li bix-xogħol ta' tikħil u kisi kienet ser tiġi rimedjata l-istruttura inadempjenti.

26. Tant huwa hekk, tgħid l-istess kumpanija appellanti, li l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku kif riżultanti mir-relazzjoni tiegħu fil-proċess li jġib referenza 581/2012 juru li d-difetti mhumiex konsenturi minimi li jistgħu jiġu rranġati bix-xogħol ta' bajjad, peress li d-difetti mhumiex ta' natura superfiċjali li jistgħu jitranġaw b'xogħlijiet estetiċi ta' finituri iżda huwa meħtieġ rimedju għall-istruttura mankanti. Kemm hu hekk, il-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, saħansitra qies li minħabba n-nuqqasijiet strutturali l-binja ġarrbet deprezzament serju. Għalhekk l-appellanti ssostni li l-Ewwel Qorti żbaljat meta skartat it-tieni eċċezzjoni tagħha u titlob li din il-Qorti tħassar dik il-konklużjoni.

27. Hekk ukoll, il-kumpanija konvenuta tfisser għala fil-fehma tagħha l-Ewwel Qorti żbaljat meta laqgħet f'parti biss it-tielet eċċezzjoni, bil-konsegwenza li ser tħallas il-prezz sħiħ tal-appalt kif miftiehem oriġinarjament, bħallikieku l-fatt li l-appalt ma twettaqx skont is-sengħa u l-arti, m'għandu jkollu l-ebda impatt fuq l-attriċi u l-fatt li hija kienet

inadempjenti. Din il-konklużjoni hija fil-fehma tagħha żbaljata, peress li tpoġġi fl-istess keffa appaltatur inadempjenti ma’ appaltatur adempjenti.

28. L-inadempjenza tal-attriċi tolqot is-saħħa u l-integrità tal-istruttura tal-binja tal-kumpanija konvenuta u għalhekk ma tistax ħlief titqies inadempjenza serjissima. Tant hu hekk li, l-istess attriċi rrikonoxxiet fis-sottomissjonijiet tagħha quddiem l-Ewwel Qorti li sabiex jiġu rimedjati n-nuqqasijiet bħall-assenza ta’ *distribution steel* u bdil tat-tajn tal-brikks u l-ġebel ifisser li l-korp tal-bini jiġi letteralment imwaqqa’, sabiex il-brikks jintelgħu bit-tajn waħda waħda u jinbidlu s-soqfa u jsiru mill-ġdid, sabiex isir id-*distribution steel* minflok ix-xbieki. Meqjus li l-appalt jinsab imħallas f’aktar minn tliet kwarti minnu, il-konklużjoni xierqa, fil-fehma tal-appellanti kellha tkun li l-attriċi m’għandhiex jedd tippretendi ħlas aktar mingħand il-kumpanija konvenuta appellanti. Għalhekk issostni li t-tielet eċċezzjoni tagħha kellha tintlaqa’ fis-sħiħ.

29. Tajjeb li qabel ma din il-Qorti tidħol fil-mertu ta**__l-ewwel aggravju tal-kumpanija konvenuta appellanti__**, li ssir referenza għal numru ta’ prinċipji li japplikaw għall-każ in eżami.

30. M’hemmx kontestazzjoni li l-kuntratt bejn il-partijiet fil-kawża huwa wieħed ta’ appalt, jiġifieri kuntratt sinallagmatiku, fejn hemm rabta bejn iż-żewġ obbligazzjonijiet imnissla mill-istess rapport. Min-naħa, għandek l-

obbligu prinċipali tal-appaltatur li «*jippresta opra għandu jeżegwiha skont kif titlob is-sengħa u l-arti*» (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tad-19 ta' Ġunju, 2006, fil-kawża fl-ismijiet ***Direttur Ġenerali tax-Xogħlijiet Pubbliċi v. Charles Azzopardi***). Min-naħa l-oħra, l-kommittent għandu l-obbligu li jħallas lill-appaltatur għax-xogħol imwettaq minnu.

31. Fejn waħda mill-partijiet tonqos li twettaq l-obbligazzjoni li tkun intrabtet għaliha, f'każ ta' appalt, li twettaq l-inkarigu lilha mogħti fis-sħiħ jew tonqos li twettaq l-inkarigu kif suppost, f'dan il-każ kif titlob l-arti u s-sengħa, ma tistax iġġiegħel lill-parti l-oħra twettaq l-obbligu reċiproku tagħha. Għalhekk jista' jkun f'loku, li l-kommittent jirrifjuta li jħallas lill-appaltatur għal dawk ix-xogħlijiet li jirriżultaw difettużi, iżda mhux ukoll għal dawk ix-xogħlijiet li huma ħielsa mid-difetti. Hawn tidħol l-eċċezzjoni ta' *inademplenti non est ademplendum* li fuqha ssejjes id-difiża tagħha (u issa l-appell tagħha) l-kumpanija konvenuta, jiġifieri li l-obbligazzjoni kuntrattwali tkun seħħet f'parti jew mhux kif suppost.

32. Fis-sentenza li ngħatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ ***Carmelo Cremona v. Victor Angilieri*** tal-11 ta' Ottubru 1966, ingħad li biex tirnexxi eċċezzjoni ta' *inademplenti contractus*, irid fost affarijiet ohra jkun hemm, «*…proporzjonalità bejn l-inadempjenza tal-partijiet.*» Meta tingħata l-eċċezzjoni *inadempleti non est adimplendum* jeħtieġ li jkun hemm proporzjon bejn l-inadempjenza li biha l-kreditur ikun mixli u dik

rifjutata mid-debitur. Fuq kollox, in-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jrid ikun jaħti għaliha l-kreditur tal-obbligazzjoni nnifsu u jrid ikun ta' ċerta gravità. Meta n-nuqqasijiet fit-twettiq ta' ħatra ma jkunux sostanzjali, l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obbligat li jagħmel tajjeb għan-nuqqas jew jaċċetta t-tnaqqis f'dak li jistħoqqlu li jitħallas. F'każ ta' nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni, il-kreditur jista' jagħżel jew li jitlob li l-obbligazzjoni titwettaq ukoll kontra r-rieda tad-debitur jew inkella jitlob li jitħallas għad-danni li jkun garrab minħabba n-nuqqas ta' twettiq. (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 Settembru, 2003, fl-ismijiet ***Alexander Bonello noe vs Phoenix Co.Ltd*** – mhux appellata).

33. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet L***-Avukat Dottor Richard Bernard nomine v. Luma Holding Limited***, fejn saret referenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti (Kompetenza Inferjuri) tal-20 ta' Ottubru, 2003, fil-kawża fl-ismijiet ***Engineering Services Limited et v. Reuters Malta Limited*** fejn hemm ingħad:

> *«...hu paċifikament akkolt illi tali eċċezzjoni "tista' tiġi sollevata b'mod ġenerali relattivament għall-kuntratti sinallagmatiċi jew korrispettivi kollha, u mhux biss fejn il-liġi tipprovdi għaliha speċifikament, u b'barra minn dan l-eċċezzjoni tista' tiġi sollevata anke indipendentement mid-dritt tar-riżoluzzjoni tal-kuntratt bis-saħħa tal-patt kommissorju taċitu" – **"Carmelo Cremona v. Victor Angilieri"**, Prim'Awla, Qorti Ċivili, per Imħallef Maurice Caruana Curran, 11 ta' Ottubru 1966. L-eċċezzjoni hi għalhekk maħsuba biex takkorda rimedju lil dak li jkun kontra r-riskju ta' l-inadempiment da parte ta' dak ħaddieħor li miegħu kkuntrattat. F'dan is-sens hi orjentata l-ġurisprudenza tagħna.*
>
> *Gwida apprezzevoli għall-insenjamenti kontenuti fiha hi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell Kummerċjali tat-12 ta' Marzu 1965 fil-kawża fl-ismijiet*

*“**Emmanuele Aquilina v. Salvatore Aqilina e**t”. Fiha jingħad illi «din l-eċċezzjoni hi poter mogħti lil kontraenti li bih, fil-konkorrenza ta’ ċerti ċirkostanzi, hu jista’ jastjeni ruħu milli jadempixxi l-prestazzjoni tiegħu. B’dik l-eċċezzjoni hu jipparalizza l-azzjoni avversarja inkwantu li, minħabba fiha, l-attur li ma jkunx hu stess esegwixxa l-obbligazzjoni tiegħu, ma jkunx jista’ jottjeni l-adempiment tal-kontroprestazzjoni u jkollu jissubixxi dik is-sitwazzjoni”.*

***F’dawn id-deċiżjonijiet appena riferiti jingħad li r-rekwiżiti biex din l-eċċezzjoni tirnexxi huma li (1) l-inadempjenza ta’ l-attur tkun tolqot xi obbligu tiegħu li jkun parti integrali tal-fehim; (2) l-inadempjenza trid tkun verament imputabbli lill-attur; u (3) irid ikun hemm proporzjonalità bejn l-inadempjenzi tal-partijiet, ċjoè li n-nuqqas ta’ l-attur, relattivament għal prestazzjoni li hu jesiġi mingħand il-konvenut, ikun ta’ ċerta gravità**.»* (enfasi ta’ din il-Qorti)

34. Minn dan jinżel li, meta jitħaddmu dawn il-prinċipji għall-każ taħt eżami, skont il-kuntratt ta’ appalt tal-5 ta’ Jannar, 2007 (f’paġna 7 tal-proċess) il-kumpanija attriċi bħala appaltatriċi ntrabtet li twettaq ix-xogħlijiet, «*in accordance to standard codes of good practice.*» Madankollu qajla jista’ jingħad li l-kumpanija attriċi osservat l-obbligu li daħlet għalih. In-nuqqasijiet fl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet imwettqa mill-kumpanija attriċi THC Limited jirriżultaw b’mod ċar mir-relazzjoni tal-perit Mario Cassar li nħatar mill-Ewwel Qorti bħala espert tekniku fiż-żewġ kawżi, (ara dak esibit f’paġna 95 *et seq*. tal-proċess 581/2012) fejn fost affarijiet oħra, għamel referenza għar-rapporti strutturali tal-perit Matthew Degiorgio, li kien inkarigat minn Emanuel Gheiti ngħad minnu:

«I. Il-perit, iddeskriva il-konsenturi fil-ħitan u l-qsim varju fil-konkos. Dawn ma humiex konsenturi ta’ bini ġdid bħal ma indika Anthony Spiteri u l-perit Colin Zammit, iżda huma konsenturi ta’ moviment fl-istruttura riżultanti minn kalkolazzjonijiet strutturali inadempjenti, u minn xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti.

II. Ikkummenta wkoll fuq il-kwalità tat-tajn (bedding mortar) tat-tqegħid tal-brikks u l-ġebel.

III. Ikkummenta wkoll illi fis-soqfa ma kienx hemm distribution steel. Dan kien ikkonfermat ukoll mix-xhieda tal-perit James Farrugia.

IV. Ma ġewx ippreżentati testijiet tal-konkos utilizzat fil-proġett.

5. ***Dawn l-osservazzjonijiet kienu kkonfermati mill-esponent (Ħlief għal dik li għandu x'jaqsam mad-distribution steel) waqt iż-żewġ aċċessi illi huwa għamel fuq il-lok in kwistjoni.»***

...

*«...****is-soċjetà konvenuta Tal-Ħerba Construction Limited, bħala kumpanija ta' għexieren ta' snin, kienu jafu x'tip ta' tajn (bedding mortar) għandu jintuża, u kif għandu jiġi applikat, jiġifieri mimsuħ mal-wiċċ kollu tal-brikks jew tal-ġebla. Hija l-fehma tal-esponent illi dan jikkostitwixxu nuqqasijiet minn min huwa responsabbli minn dawn ix-xogħlijiet****.»* (enfasi ta' din il-Qorti)

(ara paġni 113 sa 116 tal-proċess 581/2012)

35. Kif ingħad mill-istess perit tekniku, in-nuqqas tal-kumpanija attriċi li twettaq ix-xogħol skont kif titlob is-sengħa, fil-każ ta' kif jiġi applikat it-tajn bejn il-brikks u l-ġebel, żgur li ma tista' tintefa' l-ħtija fuq ħadd aktar għal dan in-nuqqas u għalhekk huwa imputabbli direttament lill-appaltatriċi. Fil-konklużjonijiet tal-espert tekniku nkarigat mill-Qorti ngħad ukoll:

«L-esponent huwa tal-fehma illi kif ġie ppruvat waqt il-ġbir tal-provi, ***ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni mill-kumpanija Tal-Ħerba Construction Ltd., illi hija eżegwit skont il-kuntratt ma sarux skont is-sengħa u l-arti. Dan huwa kkonfermat minn diversi sinjali ta' difetti strutturali*** *illi għadhom evidenti u f'każi għadhom ma stabbilizzawx ruħhom u konsenturi għadhom jinfetħu.*

...

l-proġett ġarrab danni minħabba xogħol illi sar b'negliġenza u mhux skont is-sengħa u l-arti*.*

...

d-difetti illi żviluppaw fil-binja illi bniet Tal-Ħerba Construction Ltd. ma jikkwalifikawx bħala konsenturi minimi, liema difetti ma jistgħux jiġu rranġati b'xogħol ta' bajjad. ***F'kelma oħra, id-difetti illi żviluppaw f'din***

> ***il-binja ma humiex difetti superfiċjali***.» (ara paġni 121 u 122 tal-proċess 581/2012). (enfasi ta' din il-Qorti)

36. Għalhekk huwa minnu li l-perit tekniku maħtur mill-Qorti fir-rapport tiegħu jiddeskrivi d-difetti bħala ta' natura strutturali u li mhumiex difetti superfiċjali. Madankollu ngħad mill-istess perit tekniku li l-kumpanija THC Limited għandha tagħmel tajjeb b'riparazzjonijiet tad-difetti tal-binja (ara t-tweġiba waqt l-eskussjoni tal-perit tekniku mill-istess kumpanija attriċi f'paġna 518 tal-proċess 581/2012).

37. Wara li saret eskussjoni ulterjuri tal-istess perit, huwa fisser x'kienu x-xogħlijiet rimedjali, u kif kellhom jitwettqu u wara li ntalab jagħti valur tagħhom, huwa pprepara rapport addizzjonali (ara paġna 545A tal-proċess). Mitlub jagħti valutazzjoni tax-xogħlijiet riparatorji rakkomandati minnu, huwa ma rrakkomandax sempliċi tibjid, iżda:

> *«1) il-ftuħ tal-konsenturi b'furmatur jew grinder, jitnaddfu, jiġu mogħtija spirtu biex jelimina t-trabijiet u x-xaqq jimtela b'expansion filler, bħal pereżempju Sikaflex. Wara illi l-konsenturi jiġu rranġati kollha, jingħataw żewġ passata żebgħa adegwata*.
> *2) Fejn hemm madum taċ-ċeramika miksur, dan għandu jinqala' bil-galbu u jinbidel b'madum simili.*
> *3) fejn hemm xi fili tal-madum maqlugħ, dawn għandhom jitnaddfu u jerġgħu jiġu mimlija bi grout simili għal dak li hemm.»*

Dawn ix-xogħlijiet ta' tiswijiet għall-ħsarat ġew stmati fil-valur ta' €5,310.

38. Dan kollu, jwassal lil din il-Qorti, għall-konklużjoni li għalkemm il-binja fuq il-proprjetà tal-kumpanija G&S Limited hija milquta b'numru ta' difetti, u li dawn id-difetti huma serji u ma jistgħux jingħad li huma traskurabbli, ċertament mhumiex difetti ta' natura essenzjali, tant li jistgħu

sa ċertu punt, jittranġaw. Fil-fatt id-difetti riskontrati mill-perit tekniku tal-Qorti tant mhumiex essenzjali, li l-kumpanija konvenuta ddeċidiet li żżomm ix-xogħol eżegwit u kompliet tagħmel użu minnu, minkejja d-difetti li kien fih. Lanqas jista' jingħad li l-kumpanija G&S Limited ġiet imċaħħda mill-iskop jew l-utilità tal-binja, tant li seħħ il-bejgħ ta' numru ta' proprjetajiet fl-istess binja.

39. Hekk ukoll, lanqas ma jista' jiġi mwarrab il-fatt li meta l-kumpanija attriċi kienet rinfaċċjata bil-problema tal-konsenturi, tressaq is-suġġeriment minn Anthony Spiteri għan-nom tal-kumpanija THC Limited (li wkoll semma l-użu tal-prodott SIKA) madankollu dan ma ġiex aċċettat mill-kumpanija G&S Limited. Dan ix-xogħol rimedjali huwa simili għal dik li jingħad mill-perit maħtur mill-Qorti. B'hekk, il-kumpanija attriċi G&S Limited kellha ċ-ċans li taċċetta s-soluzzjoni mressqa mill-kumpanija attriċi sabiex jiġi ndirizzat parti min-nuqqas tal-istess appaltatriċi u b'hekk tnaqqas id-danni mġarrba minnha (kif kellha obbligu li tagħmel) u mhux tagħmilhom agħar.

40. Min-naħa l-oħra, l-fatt li l-kumpanija G&S Limited ma ilmentatx dwar id-difetti meta tlestew ix-xogħlijiet iżda wara ftit taż-żmien (skont THC Limited meta hija bdiet tiġri wara l-ħlas dovut lilha) ma jagħmilx il-verżjoni tagħha f'din il-kawża bħala waħda inverosimili, peress li huwa magħruf li d-difetti fix-xogħol x'aktarx ma joħorġux mal-ewwel iżda

joħorġu biż-żmien. Jibqa' l-fatt li d-difetti li tilmenta minnhom G&S Limited huma ppruvati skont ir-relazzjoni tal-perit tekniku tal-Qorti.

41. Il-kumpanija attriċi fir-risposta tal-appell tagħha tagħmel referenza għall-fatt li l-perit Godfrey Vella Baldacchino, li kien maħtur b'rabta mal-bejgħ bl-irkant ġudizzjarju ta' wħud mill-proprjetajiet fil-lok inkwistjoni, ikkonferma li x-xogħlijiet saru sewwa. Iżda dan ma jagħti l-ebda serħan il-moħħ lil din il-Qorti, meta wieħed iqis il-provi mressqa fl-atti, kemm permezz tar-rapport tal-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, kif ukoll ir-ritratti li jinsabu esibiti mar-rapport tal-perit Matthew Degiorgio (ara paġni 476 sa 478 tal-atti 581/2012). Kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, diffiċli toqgħod fuq min ma rax dak li hu perfettament viżibbli.

42. Hekk ukoll, il-perit James Farrugia, li kien inkarigat mill-kumpanija THC Limited u l-perit konvenut kellhom kull interess li jiddikjaraw li l-binja kienet waħda soda u li d-difetti ma kinux ta' natura strutturali. Iżda, ladarba l-perit tal-Qorti wara li qies ix-xhieda teknika mressqa mill-partijiet, qabel mal-perit Degiorgio, inkarigat mill-kumpanija attriċi, kif ingħad qabel, kien ikun utli għall-kumpanija THC Limited li titlob il-ħatra ta' periti addizzjonali sabiex tattakka l-konklużjonijiet tal-perizja teknika. Fin-nuqqas, ma tistax issa tippretendi li l-Qorti twarrab il-konklużjoni tal-espert inkarigat minnha.

43. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Grech et v. L-Avukat Dr Antoine Cachia et***, għalkemm rapporti *ex parte* jista' jkollhom effett probatorju, il-Qorti hija naturalment dejjem aktar inklinata li toqgħod u tadotta l-parir tal-esperti li jkunu ġew maħtura minnha fil-proċeduri. Dak ir-rapport, li jkun ta' natura teknika, ġeneralment jagħmel prova inkonfutabbli u imparzjali għad-determinazzjoni tal-kawża, aktar u aktar fejn il-parti ma tagħmilx użu mir-rimedju li titlob il-liġi għall-ħatra ta' periti addizzjonali.

44. Dan kollu jwassal lil din il-Qorti għall-konklużjoni li, ż-żewġ partijiet għandhom ir-raġun u t-tort tagħhom fil-kawża taħt eżami, iżda l-miżura tagħhom mhix l-istess. B'hekk, min-naħa filwaqt li l-kumpanija attriċi naqset milli twettaq l-appalt skont kif titlob is-sengħa u l-arti, u allura fil-fehma ta' din il-Qorti, ma tistax tippretendi l-ħlas tal-ammont kollu lilha dovut. Ladarba x-xogħlijiet ma ġewx eżegwiti kif l-appaltatriċi ntrabtet li tagħmel, sakemm l-opra li hija tagħti lill-kommittent ma tkunx waħda aċċettabbli u nieqsa mid-difetti, l-appaltatriċi ma tistax tippretendi l-ħlas tal-korrispettiv. Min-naħa l-oħra, meqjus li parti mid-difetti tal-konsenturi jistgħu jiġu rimedjati bil-mod li fisser il-perit tekniku, u kkunsidrat ukoll il-valur mogħti minn għal dawn ix-xogħlijiet rimedjali, ma jistax ikun li l-kumpanija konvenuta tippretendi li ma tħallas xejn mill-bilanċ dovut.

45. L-Ewwel Qorti naqset mill-pretensjonijiet tal-kumpanija attriċi, l-ammont li ntalab bħala ħlas tax-xogħlijiet addizzjonali, u dan wara li l-perit

maħtur minnha fir-relazzjoni tiegħu qal li l-pilastri tal-brikks fil-garaxxijiet saru bħala metodu ta' rinfurzar (ara rapport perit f'paġna 173 tal-proċess). Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan ir-raġunament ġaladarba dawk ix-xogħlijiet addizzjonali kienu maħsuba sabiex jindirizzaw b'xi mod id-difetti strutturali, u dan lil hemm mill-kontroversja li nqalgħet dwar min ħareġ l-istruzzjoni sabiex isiru dawn il-pilastri. B'żieda ma' dan, din il-Qorti tqis validu l-punt imqanqal mill-kumpanija konvenuta appellanti fis-sens li ladarba l-appaltatriċi ma wettqitx ix-xogħol kollu kif mitlub minnha skont is-sengħa u l-arti jagħmilha inadempjenti u għalhekk m'għandhiex titpoġġa fl-istess keffa daqslikieku hija wettqet l-appalt sew. Għal din ir-raġuni tqis li għandu jkun hemm tnaqqis ulterjuri mill-bilanċ mitlub mill-kumpanija attriċi.

46. Kif ingħad qabel, wieħed irid iżomm f'moħħu wkoll li l-kumpanija konvenuta G&S Limited żammet ix-xogħol eżegwit u kompliet tagħmel użu minnu, minkejja d-difetti li kien fih u hija ressqet azzjoni ta' danni fil-konfront tal-appaltatriċi (mertu tal-kawża 581/2012). Kif ingħad fis-sentenza 581/2012, illum-il ġurnata mhuwiex prattikabbli li jiġu ndirizzati ċertu difetti bħan-nuqqas ta' *distribution steel* u bdil fit-tajn bejn il-brikks u l-ġebel, peress li jeħtieġ li l-binja titwaqqa' sabiex isiru l-affarijiet kif suppost.

47. Għalhekk titqies rilevanti f'dan il-kuntest is-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Ottubru, 1989, fil-kawża fl-ismijiet ***Francis Mallia et noe v.***

Edwin Magri, fejn hemm ġie osservat li meta jingħata appalt u x-xogħol jew ma jsirx skont il-ftehim jew ikun difettuż, il-Qrati tagħna ġieli ordnaw il-ħlas tal-prezz stabbilit *a misura*, skont ix-xogħol magħmul sewwa, u awtorizzaw lill-kommittent iżomm parti mill-prezz sakemm l-appaltatur isewwi d-difetti. F'każijiet oħra caħdu lill-appaltatur kull parti mill-prezz għar-raġuni li x-xogħol ma sarx skont kif titlob is-sengħa.

48. F'dak il-każ, billi għadda żmien konsiderevoli, minn meta tlesta x-xogħol, u billi l-kommittent aċċetta u baqa' jżomm ix-xogħol, il-Qorti qieset li kien aktar ekwu li l-appaltatur jitħallas dak li jistħoqqlu skont il-kwalità tax-xogħol li għamel, u jsir tnaqqis fil-prezz bħala kumpens għad-difetti. Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan it-tagħlim u għalhekk *arbitrio boni viri* ser tordna li jsir tnaqqis ulterjuri ta' 3% tal-valur tax-xogħlijiet imwettqa mill-appaltatriċi, sabiex tagħmel tajjeb għan-nuqqas tagħha meta m'applikatx it-tajn bejn il-brikks u l-ġebel fil-binja kif jitlob ix-xogħol skont l-arti u s-sengħa.

49. Dan il-perċentwal din il-Qorti qiegħda tisiltu mir-rapport li l-perit tal-Ewwel Qorti għamel fil-kawża konnessa ma' din (581/2012), fejn hemm il-perit wera l-fehma li d-danni riżultanti mid-difetti riskontrati minnu kienu ta' madwar 3% tal-valur fis-suq tal-proprjetà. Għalkemm din il-Qorti ma qablitx mal-perit li jsir dak it-tnaqqis għar-raġunijiet imfissra fis-sentenza 581/2012, tqis xieraq li minflok tadotta dan il-perċentwal bħala rappreżentanti t-tnaqqis fil-prezz meħtieġ sabiex jagħmel tajjeb għall-

istess difetti. Għalhekk mill-bilanċ mitlub ta’ €104,780.14 għandu jsir tnaqqis ta’ €14,184.99 (3% ta’ €472,833.02), sabiex b’hekk l-ammont dovut lill-kumpanija attriċi ser jiġi rivedut għal €90,595.15. Għalhekk l-ewwel aggravju tal-kumpanija konvenuta ser jintlaqa’ f’parti minnu.

50. Imiss li jiġi trattat it-**<u>tieni aggravju ta’ G&S Limited</u>**, li jittratta l-ħlas tal-imgħaxijiet. Tisħaq li fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-kumpanija attriċi ma jixirqilhiex l-imgħax għall-perjodu li jiġi qabel il-prolazzjoni tas-sentenza li tepura l-kontestazzjoni tal-konvenuta. Filwaqt li l-appellanti tikkonċedi li l-impożizzjoni tal-imgħax hija ġustifikata fejn il-parti tkun moruża fil-konfront tal-kreditur, li għalhekk jiġi kkumpensat għad-deprivazzjoni tal-kreditu tiegħu bl-imgħax legali, f’dan il-każ hija ma tistax tiqies moruża peress li l-kumpanija attriċi kienet inadempjenti fil-konfront tagħha. Ġaladarba l-kumpanija konvenuta kienet ġusitifikata li tikkontesta l-pretensjonijiet tal-attriċi, hija m’għandhiex issa tiġi penalizzata bl-impożizzjoni tal-imgħax mill-10 ta’ Awwissu, 2009. Dan meta wieħed iqis li kif juru l-atti, id-dewmien f’din il-kawża kien dovut għall-attriċi stess. Issostni li jekk għall-grazzja tal-argument, jiġi deċiż li hemm xi ammont dovut lill-attriċi, l-imgħax fuq dak l-ammont jibda jiddekorri biss minn dak il-jum li fih il-kontestazzjonijiet ġustifikati tal-konvenuta jiġu epurati.

51. Il-kumpanija attriċi tagħmel referenza għall-**Artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili** fir-risposta tal-appell tagħha: *«(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta’ xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet*

għandhom jibdew igħaddu ipso iure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.» Hija tagħmel referenza għall-ġurisprudenza sabiex tressaq l-argument li l-partijiet fil-kawża huma żewġ entitajiet kummerċjali u li debitu kummerċjali likwidu u eżiġibbli ta' somma flus bħalma huwa l-każ taħt eżami, jipproduċi l-interessi "*di pieno diritto*".

52. Fil-każ tal-lum, huwa minnu li l-kumpanija attriċi sejħet lil dik konvenuta għall-ħlas tas-somma determinata. Jirriżulta wkoll li l-kumpanija konvenuta kienet ġustifikata li tirreżisti l-ħlas pretiż tal-inqas f'parti minnu, minħabba li x-xogħlijiet eżegwiti kienu difettużi. Il-perit maħtur mill-Ewwel Qorti qies li l-kumpanija attriċi ma kellhiex titħallas għax-xogħlijiet addizzjonali, konklużjoni li magħha qablet kemm l-Ewwel Qorti u issa din il-Qorti wkoll. Din il-Qorti għamlet eżerċizzju ulterjuri, dak fejn ikkunsidrat li l-kumpanija attriċi ma kienx jixirqilha titħallas tal-bilanċ kollu li kienet qiegħda tippretendi l-appaltatriċi f'din il-kawża.

53. Magħdud dan kollu però, jibqa' l-fatt illi l-kumpanija attriċi għalkemm ser tieħu inqas milli ppretendiet, għandu jkollha d-dritt għall-imgħax fuq l-ammont likwidat favuriha wara t-tnaqqis dovut għar-raġunijiet imfissra qabel. Wara kollox l-ammont pretiż jibqa' wieħed ta' natura kummerċjali. Il-ħlas kellu jsir minn meta x-xogħol jitlesta u l-kumpanija attriċi għandha raġun f'dan is-sens. Dan qiegħed jingħad ukoll

għaliex il-kumpanija konvenuta baqgħet tgawdi dan l-ammont bilanċjali dovut sa issa. Għalkemm kien meħtieġ li din il-Qorti taċċerta ruħha dwar l-ammont li kellu jitnaqqas mill-pretensjonijiet tal-attriċi minħabba d-difetti riżultanti, l-ammont imnaqqas ta' 3% tal-valur tal-kuntratt, mhuwiex wieħed li jistħoqqlu l-applikazzjoni tal-prinċipju ta' *in illiquidis non fit mora.*

54. Għalhekk dan it-tieni aggravju tal-kumpanija konvenuta mhux mistħoqq.

55. Jonqos li jitqies l-**aggravju waħdieni fl-appell inċidentali** tal-kumpanija attriċi, dak fejn issostni li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ddeċidiet li tnaqqas mill-pretensjonijiet attriċi t-talba għall-ħlas tax-xogħlijiet addizzjonali, jew li dawn ix-xogħlijiet kienu ordnati minn Anthony Spiteri. Tisħaq li dawn ix-xogħlijiet kienu saru fuq struzzjonijiet li ngħataw minn Manwel Gheiti Il-kumpanija attriċi appellanti tagħmel referenza għad-dokumenti esibiti f'paġni 12 u 13 tal-proċess fejn il-partijiet iddikjaraw u iffirmaw id-dokument, datat 3 ta' Settembru, 2009, fejn il-partijiet iddikjaraw u aċċettaw illi. *«Aħna hawn taħt firmati, qegħdin nikkonfermaw li l-kumpanija tal-Ħerba Construction Ltd. temmet ix-xogħlijiet li ordna l-Perit tal-proġett ...fil-25 ta'Awwissu, 2009.*»

56. Iżda għandu jingħad mal-Ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju tal-kumpanija attriċi. Mill-provi tirriżulta kontestazzjoni sħiħa

dwar min ordna dawn ix-xogħlijiet addizzjonali, hekk kif il-kumpanija attriċi l-ewwel tgħid li dawn kienu ordnati mill-perit tal-proġett Colin Zammit (li ċaħad li ordna li jsiru l-imsemmija xogħlijiet) imbagħad tgħid li dawn ġew ordnati minn Manuel Gheiti li min-naħa tiegħu jsostni li dawn saru fuq l-inizjattiva tal-kumpanija attriċi meta din allarmat ruħha bin-natura ta' konsenturi li żviluppaw fil-binja. Din il-Qorti, bħal ta' qabilha, tqis il-verżjoni ta' Gheiti aktar verosimili.

57. Kif ingħad qabel, din il-Qorti taqbel perfettament mar-raġunament tal-Ewwel Qorti li adottat il-fehma tal-perit inkarigat minnha, fis-sens li ġaladarba dawk ix-xogħlijiet addizzjonali kienu maħsuba sabiex jindirizzaw b'xi mod id-difetti strutturali li għalihom kienet responsabbli l-kumpanija attriċi, m'għandhiex titħallas tagħhom u dan lil hemm minn min ħareġ l-istruzzjoni sabiex isiru dawn il-pilastri. Isegwi li l-iskrittura tat-3 ta' Settembru, 2009, ma tistax titqies la bħala xi forma ta' rinunzja ta' xi dritt min-naħa tal-kumpanija konvenuta u lanqas bħala xi ammissjoni tal-kumpanija konvenuta li dan l-ammont kien dovut minnha jew dikjarazzjoni li teħles lill-kumpanija attriċi mir-responsabbiltajiet tagħha.

58. Isegwi li għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fuq dan il-punt u ma tqisx li l-appell inċidentali huwa siewi.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti filwaqt li qiegħda **tiċħad** l-appell inċidentali tal-kumpanija THC Limited, **tilqa'** l-appell ewlieni tal-kumpanija G&S Limited f'parti minnu biss, u b'hekk tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi fis-sens illi tiddikjara li l-ammont dovut lill-kumpanija attriċi huwa dak ta' disgħin elf ħames mija u ħamsa u disgħin ewro u ħmistax-il ċenteżmu (€90,595.15) u tikkonfermaha fil-bqija.

L-ispejjeż marbuta mal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mill-kumpanija attriċi, l-ispejjeż marbuta mal-appell ewlieni għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet. L-ispejjeż marbuta mal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi fis-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss