



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMHALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 165/2022 MS

Warren Kiomall

Vs.

Andrè Apap

Illum, 29 t' April, 2024

Kawża Numru: 3

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur fil-25 ta' Frar, 2022, li permezz tiegħu wara li ppremetta dan li ġej:

Illi permezz ta' kuntratt t' appalt ir-rikorrent inkariga lill-intimat sabiex iwettaq xogħolijiet strutturali ġewwa l-proprjeta' tar-rikorrent u senjatament ġewwa l-appartament numru sitta (6), fl-arja, fil-partijiet komuni u fil-faċċata tal-

korp ta' bini innumerat bin-numru tlieta u disgħin (93) fi Triq il-Balliju Guttenberg, is-Swatar, Msida (**Dok A**).

Illi wara li l-intimat kien eżegwixxa u tħallas mir-rikorrent għal diversi xogħolijiet strutturali fl-imsemmija binja, sar qbil ulterjuri bejniethom sabiex l-intimat jagħmel xogħolijiet ta' tlestija, ossia *finishings*, bil-prezz pattwit ta' dsatax-il elf Ewro (€19,000), liema somma kienet tinkludi wkoll il-materjal meħtieġ għal tali xogħolijiet.

Illi minn din is-somma ta' dsatax-il elf (€19,000) ir-rikorrent hallas lill-intimat is-somma ta' għaxar t' elef u disa mitt Ewro (€10,900) bħala depożitu akkont tal-ħlas dovut għax-xogħolijiet ta' tlestija in kwistjoni.

Illi minkejja dan l-intimat naqas li jeżegwixxi l-obbligi tiegħu taħt il-kuntratt t' appalt oriġinali fl-intier tagħhom kif naqas bl-aktar mod flagranti li jonora l-ftehim milħuq dwar ix-xogħolijiet ta' tlestija. Dan seħħ billi *inter alia* l-intimat naqas li jeżegwixxi u jikkompleta x-xogħolijiet fit-terminu u bil-modalita miftehma, wettaq numru ta' xogħolijiet li ma kienux skond is-sengħa u l-arti kif ukoll spiċċa biex abbanduna l-appalt kompletament.

Illi, fost affarjiet oħra, l-intimat la lesta x-xogħolijiet strutturali oriġinarjament pattwiti fil-kuntratt oriġinali, u dan billi naqas li jiftaħ it-twieqi kollha u jagħmel l-*iscreeding* fit-terrazzini, u lanqas ma eżegwixxa x-xogħolijiet ta' tlestija – dan kollu kif ser jirriżulta ampjament fil-mori tal-proċeduri.

Illi f' tali ċirkostanzi r-rikorrent ma kellux għażla oħra għajr li jittermina l-appalt u jikariga terzi sabiex iwettqu x-xogħolijiet rimedjali kif ukoll ilestu dawk ix-xogħolijiet li kienu għadhom pendenti u mhux magħmula mill-intimat.

Illi għalhekk ir-rikorrent sofra ħsarat u danni konsistenti *inter alia* fi flejjes imħallsa lill-intimat akkont ta' xogħolijiet li ma ġewx imwettqa, spejjeż imħallsa lil terzi biex jikkompletaw xogħolijiet li ma ġewx debitament eżegwiti mill-intimat, spejjeż inkorsi sabiex isiru xogħolijiet rimedjali kif ukoll xiri ta' materjal li l-prezz tiegħu kien inkluz fl-ammont imħallas lill-intimat.

Illi di piu l-intimat irrenda ruħu wkoll passabbli għall-penali konsistenti fis-somma ta' ħamsin Ewro (€50) kuljum għad-dewmien hekk kif pattwit fil-kuntratt tal-appalt oriġinali u dan stante li x-xogħolijiet strutturali ma ġewx kompletati fit-terminu miftiehem.

Illi għalkemm l-intimat gie interpellat sabiex iħallas id-danni u penali dovuti lir-rikorrent permezz tal-ittra ufficjali bin-numru 5256/2021, huwa baqa' inadempienti.

Illi għalhekk ir-rikorrent ma kellux għażla għajr li jipproċedi b' dawn il-proċeduri.

Illi r-rikorrent jiddikjara li jaf b' dawn il-fatti personalment.

ipproċeda billi talab lil din il-qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet fuq premissi u għal dawk kollha li sejrin jirriżultaw mit-trattazzjoni ta' dawn il-proċeduri:

- i. Tiddeċiedi u tiddikjara li r-rikorrent ittermina l-appalt mogħti lill-intimat għal raġunijiet validi fil-liġi a tenur tal-Artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
- ii. Tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimat għandu, għar-raġunijiet premissi, jirrifondi lir-rikorrent dik is-somma li tiġi appożittivament likwidata minn din l-Onorabbli Qorti u li tirrappreżenta l-bilanċ dovut lir-rikorrent mis-somma ta' għaxar t'elef u disa mitt Ewro (€10,900) imħallsa lill-intimat akkont tax-xogholijiet ta' tlestija kif fuq premiss, u dan wara li tnaqqas minn tali somma dak l-ammont ekwivalenti għall-valur reali tax-xogholijiet eżegwiti u materjal supplit mill-intimat sal-mument tat-terminazzjoni tal-appalt tenendo kont tal-utilità tal-istess, u dan okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi;
- iii. Konsegwentement tordna lill-intimat sabiex jirrifondi lir-rikorrent dik is-somma li tiġi likwidata u determinata skond it-tieni talba attriċi;
- iv. Tiddikjara illi bin-nuqqas t'osservanza tal-obbligi kuntrattwali tiegħu inkluż tal-eżekuzzjoni tal-kuntratt t'appalt lilu mogħti in bwona fede, l-intimat kkawżat danni lir-rikorrent;
- v. Tillikwida dak l-ammont ta' danni hekk sofferti mir-rikorrent kawża tal-inadempjenza da parti tal-intimat, okkorrendo bl-opra ta' periti nominandi kif ukoll;
- vi. Tillikwida dak l-ammont ta' penali dovuti mill-intimat lir-rikorrent għad-dewmien kif pattwit skond il-kuntratt ta' appalt iffirmit bejniethom kif fuq premiss;

- vii. Tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrent dik is-somma ta' danni u penali hekk likwidata.

Bl-ispejjeż, inkluz tal-ittra uffiċjali bin-numru 5256/2021 u tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 191/2022, u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-intimat li hu minn issa ngunt għas-subizzjoni

2. Rat ir-risposta għuramentata preżentata mill-konvenut fis-6 t'April, 2022, li biha huwa eċċepixxa:

Illi l-esponenti ma jaqbilx mal-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet imressqa mir-rikorrenti fir-rikors guramentata tiegħu liema huma inveritieri u infondati għal kollox, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan hekk kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza. L-esponent jirriserva minn issa li jressaq xhieda in sostenn.

Illi fir-rigward tat-talbiet, l-esponenti jissommetti is-segwenti

1. Fl-ewwel lok, l-ammont pretiz mir-rikorrenti huwa esagerat. Illi kif se jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-ammont illi hallas ir-rikorrenti huwa ammont tax-xoghlijiet illi l-intimat wettaq fil-propjeta tar-rikorrenti u għalhekk l-ebda ammont mhu dovut;
2. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti ma soffra l-ebda danni u jekk se mai jirrizulta li soffra xi forma ta' dannu dan ma kienx tort tal-intimat.
3. Fit-tielet lok, id-dewmien sabiex jitlesta ix-xogħol ma kienx tort tal-intimat izda unikament tort tar-rikorrenti u dan kif se jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta din il-kawza.
4. Illi l-esponenti ma għandux ibati l-ispejjeż ta' dawn il-proceduri.
5. Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli bil-Ligi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Semgħet it-trattazzjoni finali magħmula mid-difensur tal-attur;
5. Rat li l-kawża tinsab imħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi b'din il-kawża, l-attur qed jitlob li l-konvenut (i) jagħmel tajjeb għat-telf li huwa kellu jagħmel meta ttermina appalt li hu kien ta lill-konvenut minhabba l-inadempjenza tiegħu; (ii) iħallas il-penali li kienu miftehmin bejniethom; u (iii) jirrifondi lura flus imħallsa lil indebitament, u çjoè bħala ħlas bil-quddiem għal xogħlijiet li m'għamilx.
7. L-attur kien inkariga lill-konvenut sabiex jagħmel xogħlijiet strutturali fil-proprietà tiegħu, u çjoè għewwa l-appartament numerat sitta (6), fl-arja, fil-partijiet komuni u fil-faccata tal-korp ta' bini numerat tlieta u disghin (93) fi Triq il-Balliju Gutenberg, fis-Swatar, Imsida. Effettivament il-konvenut kellu jibni appartament u *penthouse*¹. Dan il-ftehim jidher li kien sar permezz ta' skrittura mhux datata², iffirmata miż-żewġ kontendenti. Fiha gie miftiehem li x-xogħlijiet jinbdew fid-9 ta' Frar 2021 u jitlestew fid-9 t'April 2021. Gie miftiehem prezz ta' €21,000, eskluża t-taxxa fuq il-valur miżjud. Il-kontendenti ftehm u wkoll fuq multa ta' €50 għal kull jum ta' dewmien sabiex jitlesta dan ix-xogħol. Il-ħsieb tal-attur kien illi jkollu appartament u *penthouse*, sabiex jgħix f'wahda u jikri l-oħra³.
8. Jidher mill-att li bih inbdiet il-kawża li meta l-konvenut kien wettaq il-parti l-kbira tax-xogħlijiet strutturali⁴, l-attur kien inkarigah sabiex jagħmel xogħlijiet ta' finituri fl-istess ambjenti. L-attur jgħid li għal dawn ix-xogħlijiet ta' tlestija u finituri, hu u l-konvenut ftehm prezz ta' dsatax-il elf Ewro (€19,000), liema prezz kellu wkoll jinkludi l-materjal meħtieġ għall-eżekuzzjoni ta' dawn ix-xogħlijiet. L-attur ħallas lill-konvenut is-somma ta' għaxart elef u disa' mitt Ewro (€10,900) akkont tal-prezz miftiehem.

¹ Ara x-xieħda tal-attur, a folio 32.

² Eżebita a folio 7.

³ Ara x-xieħda ta' Joseph Kiomall, a folio 27, kif ukoll tal-attur, a folio 32.

⁴ Ara x-xieħda tal-attur, a folio 32.

9. L-attur jgħid li minkejja dak li ġie miftiehem u minkejja l-ħlasijiet li huwa għadda lill-konvenut, l-istess konvenut naqas milli jwettaq ix-xogħlijiet miftehna fiż-żmien li kien ġie maqbul bejniethom, kif ukoll li whud mix-xogħlijiet li twettqu ma sarux bil-mod miftiehem jew inkella lanqas ma saru skont is-sengħa u l-arti. L-attur sostna li dawn in-nuqqasijiet tal-konvenut jgħoddu kemm għax-xogħlijiet strutturali li kienu jiffurmaw l-oġġett tal-ftehim oriġinali tal-kontendenti, kif ukoll għax-xogħlijiet ta' finituri.
10. Kien għalhekk li l-attur kellu jittermina l-appalt li huwa kien ta lill-konvenut, u minflok inkariga terzi kemm sabiex jagħmlu xogħlijiet rimedjali wara x-xogħol difettuz tal-konvenut, kif ukoll biex ilestu fejn ma kienx ħadem il-konvenut. L-attur jgħid li minħabba dan kollu huwa garrab danni, u jrid ukoll li l-konvenut iħallas il-penali għad-dewmien kif kien miftiehem fil-kuntratt.
11. Konsegwentement huwa interpella lill-konvenut b'ittra uffiċjali tas-7 ta' Diċembru 2021⁵ li ġiet notifikata lill-konvenut fl-20 ta' Jannar 2022, u sussegwentement ipproċeda b'din il-kawża kif ukoll b'mandat ta' sekwestru kawtelatorju⁶.
12. Jirrizulta li d-diffikultajiet bdew prinċipalment meta l-konvenut, li kien iqabbad haddiema oħrajn biex jagħmlu xogħlijiet fil-proprjetà tal-attur, waqaf iħallas lil dawn is-sub-kuntratturi, bil-pretest li l-attur kien waqaf iħallas lilu. Dan jidher li seħħ fil-każ ta' Frank Okojah⁷, li tqabbad mill-konvenut biex jagħmel il-madum. Meta dan il-haddiem waqaf jaħdem, ġie mitkellem mill-attur direttament li ftiehem miegħu li jħallsu hu sabiex ix-xogħol jitkompla. L-istess gara anki fir-rigward ta' haddiema oħrajn⁸. Kien hemm żminijiet meta l-konvenut ma kienx jersaq fuq il-lant tax-xogħol u meta jmur, il-progress tax-xogħlijiet kien kajman⁹.
13. Sabiex jitkomplu x-xogħlijiet ta' finituri li kellu jagħmel il-konvenut, l-attur qabbad ukoll lil Charles Cassar, li għamel il-kisi tal-penthouse kollha kif ukoll l-ewwel passata żebgħa fuq il-ġibs, u l-kisi tal-partijiet komuni fis-sular tal-penthouse. L-istess Cassar

⁵ Kopja eżebita a folio 20.

⁶ Kopja eżebita a folio 21.

⁷ Ara l-affidavit tiegħu a folio 26.

⁸ Ara folio 59 u 60, kif ukoll ix-xieħda ta' Hael Alobaid, minn folio 119 'l quddiem.

⁹ Ara x-xieħda ta' Joseph Kiomall, a folio 27.

kien wessa' l-bieb u rranga difetti li halla warajh il-kuntrattur¹⁰. L-attur xehed li mix-xogħlijiet ta' tlestija, l-konvenut kien għamel biss l-ewwel passata tal-kisi tal-faċċata u tad-dawra tal-blokk, l-ewwel passata tal-kisi tal-*penthouse*, u l-madum tal-*penthouse* kollha¹¹.

14. L-attur xehed li fir-rigward tax-xogħol tal-bini, l-konvenut naqas li jagħmel *screeding* fit-terrazzin u żewġ partijiet oħra ta' madwar il-*penthouse*, l-*iscreeding* tal-gallariji tal-appartament, li jiġi mibdul il-bieb tal-*penthouse* peress li ma sarx skont il-pjanta kif ukoll li tinfetaħ tieqa fl-appartament¹².
15. Dwar ħlasijiet, l-attur xehed li hu kien hallas lill-konvenut dak kollu dovut għax-xogħol tal-bini¹³. B'rabta max-xogħlijiet ta' tlestija, l-attur ikkonferma li huwa hallas lill-konvenut is-somma ta' għaxart elef u disa' mitt Ewro (€10,900)¹⁴. L-attur ilmenta wkoll li minhabba d-dewmien min-naħa tal-konvenut, huwa kellu jidhol fi spejjeż ta' kera għaliex ma setax jabita fi hwejġu stess la darba dawn ma kienux għadhom tlestew. Hu xehed li bejn l-aħħar ta' Mejju u l-24 ta' Novembru, hallas €2,700 f'kera.
16. Għalkemm il-konvenut ingħata żewġ udjenzi sabiex iressaq il-provi tiegħu, la deher hu u lanqas ma dehret id-difensur tiegħu, u għalhekk il-qorti ddikjarat l-istadju tal-provi magħluq. Il-konvenut lanqas ma ressaq xi talba jew rikors sabiex din il-qorti tagħtih opportunità oħra biex iressaq xi provi, u għalhekk din is-sentenza qed tingħata fuq il-provi li ġew prodotti mill-attur biss.

Ikkunsidrat:

17. Illi kif rajna, bejn il-kontendenti kien hemm żewġ kuntratti t'appalt. L-ewwel kuntratt t'appalt kien jirrigwarda x-xogħol ta' kostruzzjoni, u dwaru saret skrittura, fejn ġew miftehma żminijiet għall-bidu kif ukoll għat-tlestija tax-xogħol, u giet anki miftehma penali li kellha tapplika fil-każ li l-konvenut jieħu aktar żmien minn dak miftiehem sabiex ilesti. It-tieni kuntratt t'appalt kien jirrigwarda x-xogħol ta' finituri, u jidher li

¹⁰ Ara x-xiehda ta' Charles Cassar, a folio 30.

¹¹ Ara x-xiehda tal-attur, a folio 33.

¹² Ara x-xiehda tal-attur, a tergo ta' folio 32.

¹³ Ara x-xiehda tal-attur, a folio 32.

¹⁴ Ara wkoll folio 42.

gie miftiehem verbalment. Ma jirriżultax assodat li fir-rigward ta' dan it-tieni kuntratt kien hemm ftehim dwar penali f'każ ta' dewmien, kif seħħ fil-każ tal-ewwel appalt.

18. Il-provi juru li l-konvenut, għalkemm eżegwixxa x-xogħol ta' kostruzzjoni, dam aktar minn kemm kien miftiehem¹⁵. Dan id-dewmien imbagħad baqa' jippersisti b'rabta mat-tieni ftehim t'appalt, u ċjoè dwar ix-xogħlijiet ta' finituri. Kemm hu hekk, irriżulta li l-konvenut kien jinkariga haddiema biex jagħmlu diversi partijiet ta' dawn ix-xogħlijiet, li però mbagħad ma jkunux jistgħu ikomplu x-xogħol li jitqabbd u jagħmlu minhabba li l-konvenut jonqos milli jhallashom. Għalkemm fir-risposta ġuramentata tiegħu, il-konvenut jeċċepixxi li kwalsiasi dewmien seħħ bi htija tal-attur, il-konvenut naqas milli jressaq provi sabiex jissostanzja din l-eċċezzjoni tiegħu, u għalhekk din il-qorti ma tistax hlief tqis li l-istess ma gietx ippruvata.

19. Issa l-liġi tagħna, permezz tal-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili, tagħti lill-kommittent is-setgħa li unilateralment ixolji l-kuntratt tal-appalt. Setgħa din li ma hija maħsuba f'ebda kuntratt nominat ieħor, u li hija komuni f'diversi kodiċijiet kontinentali ta' dik l-epoka¹⁶. Jinsab awtorevolment miżmum kif ġej:

Si suole nella pratica far consistere il recesso unilaterale nella revoca del contratto per pura e semplice volontà di una delle parti e distinguerlo così dalla *risoluzione* ordinaria che avviene *non ipso jure* ma per dichiarazione di giudice che, valutando il motivo addotto da chi la chiede, decide della sua virtù risolutiva. Onde, se si considera l'estesa capacità di contenuto del termine «*risoluzione*» e il significato suo proprio fondamentale di modo d'estinzione del contratto, parrebbe potersi dire che esso è una forma di *risoluzione* e da essa non differenzia se non per la causa che la deve legittimare e pel modo in cui opera; non si potrebbe quindi far grave torto a quella dottrina, e segnatamente, a quella giurisprudenza che di esso ne tratta sotto la rubrica di *risoluzione* e lo designa pure come *risoluzione unilaterale*, sia pure con particolare efficacia sospensiva, anziché risolutiva, del rapporto.

Anzi se si afferma, come propriamente pare debba affermarsi, che il recesso è dichiarazione di volontà

¹⁵ Ara wkoll ix-xieħda tal-Perit Vittorio Bonavia, a folio 129.

¹⁶ Riferenza tista' ssir, per eżempju, għall-artikolu 1641 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865, għall-artikolu 1640 tal-Kodiċi taż-Żewġ Sqallijiet, għall-artikolu 1712 tal-Kodiċi Estensi, għall-artikolu 1716 tal-Kodiċi ta' Parma, għall-artikolu 1817 tal-Kodiċi Albertin u għall-artikolu 1794 tal-Kodiċi Françiż.

eminentemente unilaterale, di quelle che vogliono essere fatte di fronte ad una determinata persona cui quella dichiarazione interessi in modo primario e s'aggiunge quella che ne è, o deve essere, la conseguenza immediata e ne costituisce la caratteristica principale, che cioè opera di pien diritto l'estinzione del rapporto cui si riferisce, si potrebbe dire che in sostanza il *recesso* non è che causa di estinzione del contratto, o di *rottura*, qualora si volesse accogliere la distinzione che si volle fare tra *fine* e *rottura*, designando con quest'ultimo termine l'estinzione straordinaria verificatasi anzi tempo in contrapposto a quella *normale* che poco esattamente fu pure detta materiale, dei lavori di servizio.¹⁷

20. L-istess kittieb ikompli jispjega band'ohra li: «*Da esso si ricava pure che il diritto di risoluzione, ivi accennato, si può esercitare in qualunque stadio del lavoro e in qualunque tempo, sia l'opera si stata solo incominciata, o siane già seguita piccolo o gran parte, o sia quasi al suo termine e così dal committente che dai suoi eredi per lui. Non occorre neppure dare ragione del recesso; non già perchè pel committente sarebbe souvent pas possible pour son amour propre; ma perche la ragione dell'istituto sta nella stessa configurazione giuridica del contratto. Non devesi confondere il recesso unilaterale colla risoluzione per inadempienza, e come non si può dire che il diritto del committente recedente si concreti nel chiedere la risoluzione coll'azione concessagli dalla norma che si riconosce e regola la condizione risolutiva tacita, non è neppure esatto il dire che i motivi del recesso influiscano sugli effetti del recesso stesso. Però la facoltà del recesso non è senza correttivi; l'arbitrio del recedente è impedito o limitato in fatto dell'obbligo d'indennizzare completamente l'imprenditore, donde si deduce ancora che il recesso unilaterale non è concesso che al conduttore di opera*»¹⁸.

21. Fid-decizjoni **Alberto Farrugia vs. Carmelo Barbara** (Prim'Awla, 30/3/1951¹⁹) il-qorti osservat: «*Dina l-fakoltà, konċessa lill-kommittenti li jwaqqaf l-opra kommissa bla ma jagħti ebda motiv għal dak il-kambjament ta' ħsieb, u taħt l-intendiment li ntqalu, biex ma tkunx dannuża għall-aċċettanti ta' l-opera jew imprenditur, hija mil-ligi kontemporata mill-, u subordinata għall-, indennizzi msemmija fl-artikolu citat fuq... Minn dana li ntqal jitnissel (1) li l-art. 1734 tal-Kodiċi Ċivili huwa dispożizzjoni*

¹⁷ **Abello**, Il Diritto Civile Italiano secondo la Dottrina e La Giurisprudenza, Parte XII, Vol.III (Della Locazione, Vol.I), §66.

¹⁸ Ibidem, Vol.V (Della Locazione, Vol.III), §164.

¹⁹ Kollezz. Vol.XXXV.ii.385.

speċjali u derogativa għall-prinċipji fondamentali ta' kwalunkwe kuntratt bilaterali, (2) li r-raġuni ġuridika tiegħu tinsab radikata fuq konsiderazzjonijiet ta' ekwità, (3) li jippresupponi jew ir-revoka ta' l-inkariku, meta x-xogħol ma jkunx inbeda, jew in-non-kontinwazzjoni ta' l-opra "de quo", meta tkun bdiet, sal-mument meta l-imprenditur jiġi mwaqqaf, u (4) li kontra l-eżerċizzju ta' dina l-fakoltà ma jistax jikkwerela ruħu min jaċċetta li jidhol għal-lokazzjoni ta' l-opra msemmija billi jikkonstrinġi lill-istess kommittent għall-adempiment effettiv ta' l-opra pattwita».

22. Illi l-eżerċizzju tal-jedd tal-kommittent li jirreċedi mill-appalt skont l-artikolu 1640 tal-Kodiċi tagħna ġie eżaminat b'approfondiment mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Cutajar Construction Limited vs. Pierre P. Gregoire*** (29/3/2019):

F'dan il-kuntratt partikolari, il-liġi trid li min jagħti x-xogħol jista' jagħżel li jholl il-kuntratt meta jrid, imqar jekk ix-xogħol ikun inbeda diġà. Din l-għażla jkollha effett minnufih malli jingħata avviż lill-appaltatur, ikun kif ikun imqar bil-fomm. Din id-dispożizzjoni tal-liġi hija deroga għall-prinċipju ewlieni li, f'kuntratt bilaterali jew sinallagmatiku, l-ebda waħda mill-partijiet ma tista' minn rajha taqbad u tħoll rabta kuntrattwali magħmula ma' parti oħra. Fi kliem ieħor, il-liġi tagħti din l-għażla unilaterali lill-kommittent biss imqar jekk dan jiddeċidi li jtemm l-appalt għal kull raġuni li jfettillu;

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

28. Illi madankollu, f'każ bħal dan, tghodd ħafna r-raġuni għaliex il-kommittent jagħmel għażla bħal din: jekk ikollu raġuni tajba biex itemm l-appalt, il-kommittent għandu xorta waħda jhallas lill-appaltatur somma li tagħmel tajjeb għall-ispejjeż li jkun nefaq l-appaltatur u l-valur tax-xogħol, wara li jittiehdu b'qies l-utilità li dak ix-xogħol mitmum ikun għall-kommittent u d-danni li jkun garrab

ilkommittent minhabba r-raġuni li għaliha jkun qatagħha li jtemm l-appalt. Jekk, min-naħa l-oħra, il-kommittent ma jkollux raġuni tajba għaliex ikun temm l-appalt, huwa jkun irid iħallas lill-appaltatur somma li ma taqbiżx l-ispejjeż kollha li dan ikun nafaq u l-valur tax-xogħol mogħti, flimkien ma' somma oħra meqjusa mill-Qorti bħala dik li ma tkunx oghla minn kemm kien ikun il-qliġ tal-appaltatur mill-appalt li kieku tħalla jagħmlu kollu;

29. Illi dwar il-kwestjoni tar-raġuni għaliex l-appalt intemm, jingħad li huwa meqjus li dak li jikkostitwixxi raġuni tajba biex appalt jitwaqqaf mill-kommittent qabel il-waqt jista' jingabar taħt il-kappa tan-nuqqas ta' twettiq tal-kuntratt. Għalhekk, meta l-liġi ssemmi "raġuni valida" wieħed irid jifhem din il-frażi fid-dawl tal-imġiba tal-appaltatur waqt l-eżekuzzjoni tal-appalt. Trid tkun raġuni li tolqot direttament it-twettiq tar-rabta kuntrattwali tal-appaltatur mal-appaltant fis-sens tal-prestazzjoni (jew nuqqas tagħha) tiegħu taħt il-kuntratt tal-appalt. "Raġuni tajba", għall-finijiet tal-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili ma tistax tinftiehem bħala "tajba għall-appaltant għax hekk jaqbillu". Li kieku daww il-kelmiet kellhom jifissru b'dak il-mod, ikunu jgħibu fix-xejn id-dispożizzjonijiet oħrajn tal-istess artikolu dwar il-kumpens dovut lill-appaltatur;

30. Illi bi qbil ma' dak li għadu kemm issemma, joħroġ li tali nuqqas jista' jseħh jew bl-għoti ta' xogħol hażin u mhux skond is-sengħa; jew bl-għoti ta' xogħol li, għalkemm fih innifsu jkun sar tajjeb, ma jkunx dak li għie mitlub jew miftiehem; jew bin-nuqqas ta' twettiq f'waqtu jew mogħti b'dewmien eżagerat jew lil hinn miż-żmien miftiehem; jew inkella fejn, bix-xogħol mibdi, jkun jidher li qiegħda ssir ħsara lill-ġid tal-istess kommittent. Iżda jekk kemm-il darba l-kommittent minn rajh iħoll il-kuntratt ta' appalt li jkun ta lill-appaltatur, mingħajr ma jkun hemm kondizzjoni riżoluttiva espressa fil-ftehim, l-kommittent ma jistax jinqeda bl-iskuża tal-eżistenza tal-kundizzjoni riżoluttiva taċita (li hija bil-liġi meqjusa bħala applikabbli f'kull kuntratt bilaterali), biex unilateralment iħoll il-kuntratt. F'każ bħal dan huwa dejjem mistenni li tinkiseb l-awtorizzazzjoni tal-Qorti għall-ħall tal-kuntratt. Jekk l-appaltant jieħu u japplika waħdu deċiżjoni f'dan is-sens, iqiegħed ruħu fil-pożizzjoni li jrid iwieġeb għall-appaltatur skond ma trid il-liġi fl-artikolu 1640(2);

31. Illi ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li fejn l-appaltatur ma jwettaq jew ma jikkonsenja xejn mix-xogħol lilu ordnat, dan ifisser inadempiment tal-kuntratt mogħti. F'każ bħal dan, jekk kemm-il darba l-kommittent iseħħlu juri li l-appaltatur tassew naqas milli jwettaq l-appalt

mogħti lilu, huwa jista' jtemm l-appalt bla ma jaqa' fis-sanzjonijiet imsemmija fl-artikolu 1640(2) tal-Kodiċi Ċivili. U meta l-appaltant, fuq raġuni tajba, ikun temm il-kuntratt u għarraf lill-appaltatur b'dik id-deċiżjoni tiegħu, il-kuntratt jinhall minnufih mal-ġhoti ta' dak l-avviż bla ma jkun meħtieġ li l-Qorti tawtorizza jew tikkonferma tali deċiżjoni. Jidher għalhekk li, meta l-appaltant jagħzel li jtemm qabel waqtu kuntratt ta' appalt u jagħti lill-appaltatur iż-żmien ta' avviż, ma tibqax aktar il-kwestjoni ta' jekk l-appalt intemmx jew le, imma biss jekk ir-raġuni li għaliha l-appaltant sejjisx l-għażla tiegħu fuq raġuni tajba jew le biex iħoll il-kuntratt. B'effett ta' għażla bħal din jiddetermina jekk l-appaltatur ikollux jedd jitlob danni minhabba l-għażla tal-appaltant

23. Minn dan kollu jitnissel li l-appaltant għandu tassew il-fakultà li jittermina minn jeddu l-kuntratt tal-appalt, anki mingħajr ma jagħti raġunijiet għal dik it-terminazzjoni. Ir-raġuni għat-terminazzjoni tikseb rilevanza biss fir-rigward tal-indennizz li l-appaltant jista' jitqies responsabbli li jwettaq favur l-appaltatur, skont iċ-ċirkostanzi²⁰. Fejn dik it-terminazzjoni, jew reċess unilaterali kif tissejjah ukoll fid-dottrina ċitata aktar kmieni, ssir għal raġuni tajba li tkun tikkonsisti mill-inadempiment tal-appaltatur, ikunu jgħoddu għall-każ daww il-prinċipji legali li jirregolaw l-effetti tal-kuntratti anki fir-rigward tal-inadempjenza, b'mod li l-appaltatur jista' jkollu wkoll id-dmir li jwieġeb għad-danni li jkun garrab l-appaltant b'konsegwenza ta' dak l-inadempiment.

24. Issa fil-każ tagħna, irriżulta ċar mill-provi mressqa mill-attur, u li l-konvenut b'ebda mod ma merihom, li kien hemm inadempjenza min-naħa tal-konvenut. Din l-inadempjenza kienet fl-essenza tagħha tikkonsisti mill-fatt li l-konvenut, wara li dam bl-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet li tqabbad jagħmel, abbanduna eventwalment l-istess xogħlijiet meta ma baqax jersaq fuq is-sit tax-xogħol. Dan in-nuqqas tal-konvenut huwa wkoll ikkonfermat mix-xieha tal-ħaddiema li qabbad hu stess, u li ma ġewx imħallsin minnu tant li hu stess beda jiskartahom u jaħrabhom – kondotta li hija altament inkonsistenti ma' dik ta' min huwa mistenni li jibda u jlesti biċċa xogħol.

25. Din il-qorti għalhekk m'għandha ebda eżitazzjoni li tikkonkludi li l-attur kellu raġuni tajba u valida biex jittermina l-appalt tal-konvenut, la darba l-konvenut kien

²⁰ *Nerico Borg vs. Frank Borg* (Appell Superjuri, 4/10/1963 – Kollezz. Vol.XLVII.i.366).

inadempjenti fid-dmir tiegħu li jeżegwixxi x-xogħlijiet li tqabbad jagħmel bid-diligenza dovuta, u anzi jidher li huwa abbanduna x-xogħlijiet.

26. Għall-kompletezza, l-qorti żżid li però mill-provi ma rriżultax li x-xogħol li sar mill-konvenut kien afflitt minn difetti li jrenduh mhux konformi mas-sengħa u l-arti. Ma sarux provi li juru li kien hemm xi difetti li jwasslu biex il-qorti tqis li x-xogħol effettivament prestat mill-konvenut ma kienx utili jew idonju għall-iskop li għalih ix-xogħol gie kuntrattat mill-attur. Kemm hu hekk, mix-xieħda mogħtija mill-perit tal-attur, jirriżulta li d-difett li twettaq mill-konvenut waqt il-konstruzzjoni kien gie rimedjat minnu stess. Għalhekk il-qorti qed tasal għall-konklużjoni li l-inadempjenza kommessa mill-konvenut kienet unikament konsistenti min-nuqqas tiegħu li jlesti x-xogħol li tqabbad jagħmel u li jeżegwixxi l-istess xogħol bid-diligenza mistennija minnu.
27. Issa skont l-artikolu 1640(3) tal-Kodiċi Ċivili: «...*min jagħti x-xogħol għandu jhallas biss lill-appaltatur somma li ma tkunx iżjed mill-ispejjeż tal-appaltatur u l-valur tax-xogħol, wara li jittieħed qies tal-utilità ta' dawk l-ispejjeż u dak ix-xogħol lil min ikun ta x-xogħol kif ukoll id-danni li dan ikun sofra*». Skont l-artikolu 1640(4), imbagħad, l-appaltatur għandu jrodd lura kull eċċess mis-somom imħallsin lil bil-quddiem, wara li jsir it-tnaqqis imsemmi fit-tielet subinċiż.
28. Ma saret ebda prova dwar il-valur tax-xogħol li effettivament twettaq mill-konvenut. Fit-talbiet dedotti mill-attur fir-rikors mahluf tiegħu, huwa jitlob rimborż fir-rigward ta' parti mis-somma ta' €10,900 li huwa ħallas b'rabta max-xogħlijiet tal-finituri.
29. L-attur jgħid li ħallas lis-sub-kuntratturi tal-konvenut l-ammont totali ta' €8,760, kif ukoll kellu jhallas b'kollox is-somma ta' €2,964 għall-materjal li suppost ukoll inxtara mill-konvenut. B'kollox għalhekk l-attur nefaq €22,624. Però l-attur jgħid li dak li hu nefaq ma jkoprix ix-xogħol kollu li l-konvenut kellu jhejji għall-prezz ta' €19,000.
30. L-attur xehed ukoll li huwa ġab stejjem mingħand terzi sabiex jagħmlu l-bqija tax-xogħlijiet li huwa ftiehem mal-konvenut, u li dawn l-istejjem b'kollox ġew €9,000²¹. Il-konvenut m'għamel assolutament xejn biex jikkontrasta jew imeri l-provi mressqin

²¹ Ara folio 63.

mill-attur, u għalhekk din il-qorti se tqis li din il-prova saret mill-attur (ara dwar il-materja tal-prova dwar likwidazzjoni ta' ħsarat id-deċiżjoni *Joseph Camilleri et vs. Pierre Debono et*, Appell Superjuri, 29/2/2024).

31. Dan kollu jfisser għalhekk li biex l-attur ilesti x-xogħlijiet ta' finituri li dwarhom huwa ftiehem il-prezz ta' €19,000 mal-konvenut, se jkun nafaq b'kolloxx €31,624 (inkluż id-depożitu mħallas lill-konvenut), u ċjoè €12,624 aktar milli ftiehem mal-konvenut.
32. Illi l-qorti jidhrilha li hija ma tistax tasal għal likwidazzjoni xierqa taħt it-tieni talba tal-attur, għaliex l-attur ma ressaqx prova teknika adekwata biex hija tkun tista' tasal għal fehma dwar kemm mis-somma ta' €10,900 mħallsa akkont mill-attur lill-konvenut għandha tintradd lura għaliex tirrappreżenta xogħol li ma sarx mill-konvenut. Dan huwa eżerċizzju li neċessarjament irid jieħu qies tal-prezzijiet miftiehma bejn il-kontendenti u kif ukoll irid jieħu qies tax-xogħol li sar fil-proprietà tal-attur, sabiex b'hekk wiehed jifhem kemm mill-prezz imħallas jirrappreżenta xogħol li effettivament sar.
33. Dan però ma jfissirx li l-attur m'għandux il-jedd li jippretendi rizarċiment ieħor mingħand il-konvenut. Kemm hu hekk, l-attur irid ukoll id-danni mingħand il-konvenut.
34. Tqum il-kwistjoni jekk il-fatt li l-kontendenti ftehm u klawnsola penali thallix lill-attur il-jedd li jippretendi danni oħrajn. Diġà ntqal li fl-iskrittura li l-kontendenti ffirmaw bejniethom, u li tirrigwarda l-appalt dwar ix-xogħlijiet strutturali, huma ftehm u klawnsola penali għad-dewmien. Dewmien li fih jidher li l-konvenut inkorra, u li se jiġi trattat aktar 'il quddiem f'din id-deċiżjoni.
35. Illi l-artikolu 1120(3) tal-Kodiċi Ċivili jgħid: «*Hu (il-kreditur) ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun giet miftiehma għad-dewmien biss*». Fuq is-saħħa ta' din id-dispożizzjoni, ingħataw bosta deċiżjonijiet li żammew il-prinċipju li fejn il-partijiet kontraenti jiftehm u klawnsola penali, li hija meqjusa bħala l-likwidazzjoni preventiva u konvenzjonali tad-danni, mela f'każ ta' inadempiment hija biss il-penali li tista' tintalab, salv dawk il-każijiet fejn jiġi espressament pattwit li jkunu dovuti kemm il-penali u kemm danni oħrajn (ara f'dan is-sens *Rosario Merola pro et*

noe vs. Salvatore Caruso, Appell Superjuri, 20/2/1935²²; *Neg. Antonio Tabone noe vs. Neg. Joseph Caruana*, Kummerç, 29/11/1950²³; *Terrence Mirabelli vs. James Schembri*, Prim'Awla, 31/1/2003; *Elaine Schembri vs. Victor Gauci et*, Prim'Awla, 16/2/2024).

36. Madanakollu, il-gurisprudenza tagħna dejjem għarfet li hemm żewġ forom ta' penali li l-kontendenti jistgħu jiftehmu, u ċjoè penali minhabba dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni, u penali minhabba inadempjenzi oħrajn (ara, per eżempju, *Negoziante Alessandro Gauci nomine vs. Onorevoli Joseph Huber nomine*, Prim'Awla, 1/4/1925²⁴). Fil-każ ta' penali minhabba dewmien, il-liġi stess teskludi l-applikazzjoni tal-prinċipju kontenut fl-artikolu 1120(3), li jfisser għalhekk li l-kreditur jista' jitlob kemm il-penali minhabba d-dewmien, u kemm danni oħrajn (ara, per eżempju, *Pierre Camilleri vs. Vincent Busuttil*, Prim'Awla, 8/10/2004). Jibqa' però l-fatt li dawn id-danni l-oħrajn li jistgħu jintalbu mill-kreditur m'għandhomx ukoll ikunu konsegwenza tad-dewmien, la darba l-partijiet bil-ftehim ta' bejniethom espressament ftehm u dwar x'inhu l-indennizz li jmiss lill-kreditur jekk ikun hemm dak id-dewmien. La darba allura l-indennizz dovut lill-kreditur għad-dewmien ikun gie preventivament likwidat bi ftehim tal-partijiet, mhux leċitu li l-kreditur jitlob ammonti verjuri dovuti b'konsegwenza tal-istess dewmien, għaliex b'hekk jiġi li l-kreditur ikun qed jiżvinkola ruħu minn dak li ftehm u l-kontraenti permezz tal-penali għad-dewmien. Dan sakemm ma jkunux ftehm u espressament mod'iehor: «*Secondariamente possono le parti stipulare in modo esplicito, e la penale e i danni. Questo patto non è certamente illecito, quando la penale e il risarcimento si riferiscono a categorie diverse di danni... Per altro simili stipulazioni non si presumano. Bisogna che la volontà di cumulare la penale coll'indennità, quando si riferiscono alla stessa categoria di danni, risulti chiara dal contratto; altrimenti si riterrà, che la prima tenga luogo d'indennizzazione*»²⁵.

37. Fil-każ odjern, ma ġiex stipulat b'mod espress li l-ksur tal-kuntratt iwassal kemm għall-penali u kemm għar-riżarċiment ta' danni oħrajn, u għalhekk il-qorti ma tistax tqis ħlief il-kwistjoni tal-penali fejn jidhlu danni minhabba d-dewmien. Dan qed jingħad fir-

²² Kollezz. Vol.XXIX.i.106.

²³ Kollezz. Vol.XXXIV.iii.907.

²⁴ Kollezz. Vol.XXVI.ii.72.

²⁵ *Giorgi*, Teoria delle Obbligazioni, Vol.IV, §460. Ara wkoll *Pacifici Mazzoni*, Istituzioni di Diritto Civile Italiano (3^a edizione), Vol.IV, §98, paġna 182.

rigward tal-pretensjoni tal-attur li l-konvenut jirriżarçih tal-kera mħallsa minnu għaż-żmien li fih il-konvenut dam aktar milli jmiss biex lesta x-xogħlijiet, kif ukoll għat-telf ta' kera li kien idahhal kieku l-konvenut lesta x-xogħol fiż-żmien miftiehem. Dan it-telf li qed jippretendi l-attur huwa wkoll konsegwenza tad-dewmien, u għalhekk huwa fl-istess kategorija ta' danni li għalihom qed jagħmlu tajjeb il-penali. Il-qorti żżid tghid li ma jidhirx li dawn id-danni jistgħu jintalbu taht il-kuntratt ta' finituri, li dwaru ma gietx miftehma klawnsola penali, billi ma jirriżultax li f'dan il-kuntratt għe miftiehem żmien biex jitlesta x-xogħol, kif sar fil-kuntratt tal-kostruzzjoni. B'konsegwenza jsir applikabbli l-artikolu 1077 tal-Kodiċi Ċivili, u l-htiega tal-attur li jitlob lill-qorti tiffissa żmien.

38. Mhux l-istess però jista' jingħad għal telf ieħor imġarrab mill-attur minhabba n-nuqqas tal-konvenut li jlesti x-xogħol li għe mqabbad jagħmel. Digà rajna li bin-nuqqasijiet tal-konvenut, l-attur hallas, għall-istess xogħlijiet, is-somma ta' €12,624 aktar mill-ammont li kien ftiehem mal-konvenut. Il-qorti tqis li dan il-ħlas żejjed li kellu jagħmel l-attur huwa telf li għalih għandu jagħmel tajjeb il-konvenut.

39. Niġu issa biex inqisu l-penali.

40. Kif digà għe osservat mill-qorti, il-penali ġew miftehma biss fir-rigward tal-appalt tal-kostruzzjoni, u ż-żmien miftiehem f'dak il-kuntratt ukoll għe meqjus b'rabta unikament max-xogħlijiet tal-kostruzzjoni. Issa mill-provi rriżulta li x-xogħol ta' kostruzzjoni, għalkemm sar fil-parti l-kbira tiegħu, ma ġiex kompletat. Però rriżulta li kien hemm dewmien ingustifikat sabiex sar dan ix-xogħol, kif ukoll li l-konvenut baqa' lanqas ma lesta b'mod sħiħ dak li tqabbad jagħmel, anki fir-rigward tal-appalt tal-kostruzzjoni.

41. Il-qorti qieset jekk għall-każ tistax tapplika waħda mir-raġunijiet li għalihom tista tittaffa l-penali taht l-artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili. Madanakollu, l-ewwel raġuni maħsuba taht il-paragrafu (a) tal-artikolu 1122(1) ma tapplikax, billi ma jirriżultax li l-attur espressament aċċetta dik il-parti mix-xogħol li għe eżegwit. It-tieni raġuni, u ċjoè dik taht il-paragrafu (b) tal-artikolu 1122(1), ma tistax tiġi applikata għaliex il-liġi espressament teskludi mill-applikazzjoni tagħha dawk il-penali li jkunu miftehma għal dewmien biss.

42. Ix-xogħol in kwistjoni kellu jkun lest sad-9 t'April 2021. Il-penali għandhom jitqiesu mill-10 t'April 2021 sal-jum li fih l-attur ittermina l-appalt. Logikament, la darba l-appalt gie terminat l-effetti tal-klawsola penali ntemmu u l-penali ma baqgħetx applikabbli fil-konfront tiegħu, hlief sa dak l-ammont imġarrab għaž-żmien li lahaq iddekorra.
43. Fl-affidavit tiegħu, l-attur ma jagħtix data preċiża meta huwa ttermina dan l-appalt, però jagħti x'jifhem li din it-terminazzjoni seħhet meta hu inkariga terzi biex jagħmlu xogħol il-konvenut. Mill-atti jirrizulta li l-attur inkariga lil terzi biex jagħmlu xogħol ta' *screeding* fis-7 t'Ottubru 2021 (ara folio 60). Dan għalhekk ifisser li hemm sitt xhur ta' penali bir-rata ta' ħamsin Ewro kuljum dovuta mill-konvenut. B'kollox għalhekk mija u wiehed u tmenin jum, li bir-rata msemija, jgħibu penali ta' €9,050.
44. Għal dawn ir-raġunijiet għalhekk il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:
- (i) tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut;
 - (ii) tilqa' l-ewwel talba tal-attur;
 - (iii) tiċhad it-tieni u t-tielet talbiet tal-attur;
 - (iv) tilqa' r-raba' talba u tiddikjara li bin-nuqqas t'osservanza tal-obbligi kuntrattwali tiegħu, il-konvenut ikkawża danni lill-attur;
 - (v) tilqa' l-ħames talba u tillikwida d-danni mġarrba mill-attur fl-ammont ta' tnax-il elf sitt mija u erbgħa u għoxrin Ewro (€12,624);
 - (vi) tilqa' s-sitt talba u tillikwida l-penali dovuti mill-konvenut lill-attur għad-dewmien fl-ammont ta' disat elef u ħamsin Ewro (€9,050);
 - (vii) tilqa' s-seba' talba u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma ta' wiehed u għoxrin elf sitt mija u erbgħa u sebghin Ewro (€21,674), bl-imġax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

- (viii) tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża, kif ukoll dawk tal-ittra uffiċċjali bin-numru 5256/2021 u tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 191/2022, la darba kienet l-inadempjenza tiegħu li wasslet għal dawn il-proċeduri.

Onor. Mark Simiana, LL.D

Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Registratur