QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 27 ta' Ġunju 2024

Numru 2

Rikors Numru 949/20TA

Ernesto Buġeja (KI 125364M)
vs
Gordon Adlard (KI 14960A) u Penelope Robertson (KI 149597A)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Ernesto Buġeja (l-Attur) tal-21 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu premetta u wieġeb is-segwenti:

1. Premess illi r-rikorrent Ernesto Buġeja ġie inkarigat sabiex iwettaq xogħol ta` kostrtuzzjoni u ta`restawr fil-fond numru 35,36,Misraħ Santa Marija, Bubaqra, Żurrieq,propjeta ta`l-intimati inkluż il-provista ta` materjal rikjest għax-xogħol.

2. U Billi r-rikorrenti kien qed iwettaq l-inkarigu tiegħu skond is-sengħa u l-art meta l-intimati mingħajr raġuni valida fil-liġi waqfuħ milli jkompli jeżegixxi x-xogħol f-Marzu 2020 li kien ġie inkarigat jagħmel.

3. U Billi ,mat-terminazzjoni ta` l-appalt l-intimati ma ħallewx lill-esponenti jkejjel ix-xogħol li sar skond il-liġi,iżda sar *bill of quantity* mis-Surveyor Chris Zahra liema rapport huwa hawn anness u esebit bħala Dokument "A", minn liema rapport jirriżulta li għad fadal bilanċ fis-somma ta`disgħa u ħamsin elf,sitt mija disgħa u sebgħin euro disgħa u ħamsin ċenteżmu **(€59,679,59**) liema somma tinkludi taxxa fuq il-valur miżjud.

4. U Billi minkejja diversi interpellani sabiex l-intimati iħalsu l-ammont minnħom dovut,u minkejja diversi wegħdiet li l-pagamenti ser isiru, l-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellħa ssir din il-kawża;

   Għaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti,sabiex prevja kull dikjarazzjoni oħra li jidrilha xierqa u opportuna,joġgħoba:

   1. Tiddikjara illi l-intimati huma debituri ta`Ernest Buġeja għall-appalt li kien inkarigat jagħmel;

   2. Tillikwida l-bilanċ li għadu dovut mill-intimati fis-somma ts`disgħa u ħamsin elf,sitt mija disgħa u sebgħin euro disgħa u ħamsin ċenteżmu **(€59,679.59)**,jew kull ammont ieħor verjuri okkorrendo bl-assistenza ta periti nominandi;

   3. Tillikwida l-kumpens li huwa dovut mill-intimati lill-rikorrenti għat-terminazzjoni bikrija u mingħajr raġuni valida tal-appalt inkluż għall-ispejjeż inkorsi mir-rikorrenti sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu okkerrendo bl-assistenza ta`periti nominandi;

   4. Tikkundanna l-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss iħalsu s-somma hekk likwidata bl-imgħax skond il-liġi mid-data ta`terminazzjoni ta`appalt sad-data ta` pagament effetiv.

      Bl-ispejjeż inkluż ta` l-ipoteka speċjali numru 14896 tas-sena 2020 u bl-inġuzjoni in subbizjoni ta` l-intimati.

Rat ir-risposta ġuramentatat ta' Gordon Adlard u Penelope Roberston (il-konvenuti) tat-12 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

1. Illi dak kollu li qed jiġi premess u mitlub mill-attur għandu jitqies li hu nfondat fil-fatt u fid-dritt *inter alia* għal diversi raġunijiet hawn taħt elenkati u kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza u fl-eventwali trattazzjoni tagħha;

2. Illi mhux minnu dak allegat mill-attur li huwa kien twaqqaf milli jkompli x-xogħol mingħajr raġuni valida fil-liġi anzi jiġi nsistit li l-attur kien twaqqaf milli jkompli xogħolijiet wara li minkejja diversi

ħlasijiet sostanzjali mogħtija lilu huwa kien qed jonqos milli jesegwixxi x-xogħolijiet li kellu jagħmel, kif ukoll iwettaq xogħolijiet li ma kienux skond dak mitlub u mhux skond is-sengħa u l-arti – possibilment anki minħabba nuqqas ta' esperjenza jew ċertifikazzjonijiet li l-esponenti kienu ingħataw x'jifhmu li l-attur kellu izda li jaf ikun il-kaz li ma għandux – fatt li jwassal ulterjorment għal raġuni ulterjuri għalfejn ċertu rati qed jiġu kontestati mizjud mar-raġunijiet l-oħra li ser jingħataw;

3. Illi jiżdied ukoll li meta l-esponenti ġibdu l-attenzjoni tal-attur għal dan kollu, dan minflok baqa' jitlob aktar flus minkejja li x-xogħolijiet imwettqa minnu l-anqas kienu qed jiġġustifikaw dak li kien diġa mħallas lilu;

4. Illi eventwalment kien fil-fatt l-istess attur li wara li spiċċa xi xogħolijiet, aċċetta li ma jkomplix aktar xogħolijiet wara li huwa stess indika li kellu xogħolijiet oħra ta' terzi ma xhiex kellu jlaħħaq u li ma kienx lest li jaħdem ma' terzi li l-konvenuti kienu riedu jingaġġjaw għal xogħolijiet li l-attur kien qed jieħu wisq zmien biex jesegwixxi jew għal liema l-konvenut kien ser izomm aktar milli l-esponenti kienu lesti li jħallsu;

5. Illi l-anqas ma huwa minnu li l-esponenti ma ħallewx lill-attur ikejjel ix-xogħol li kien sar anzi kien tħalla jieħu l-kejl li kien talab li jieħu biex imbad meta eventwalment bagħat il-kont tiegħu, dan ħareġ b'kont eżorbitanti li mar ferm oltre l-indikazzjonijiet oriġinali li kien provda lill-esponenti;

6. Illi daparti tagħhom l-esponenti qatt ma aċċettaw il-kont reklamat għal diversi raġunijiet li ser jintwerew matul din il-kawza fosthom il-fatt li huma qatt ma ingħataw rendikont dwar l-ispejjez u kwantita' ta' materjal uzat, stante li hemm diversi ċifri li jidher ċar, anki mill-kont esebit mill-attur innifsu mar-rikors ġuramentat, li tfajjru bl-addoċċ, b'rati jew kejl li ma humiex korretti jew li huma aktar milli mistenni u li qatt ma kienu miftehma kif ukoll li saħansitra jinkludu xogħol li l-anqas biss sar jew ma sarx sew tant li l-esponenti kellhom jinkarigaw lil terzi biex isiru xogħolijiet li għamel jew li kellu jagħmel l-attur!;

7. Illi l-esponenti fil-fatt kienu baqaw jinsistu ma' l-attur li l-kont ma kienx wieħed ġustifikat, li dak li kienu ħallsuh kien diġa' suffiċjenti għax-xogħol li kien sar, jekk mhux saħansitra aktar milli kienu mistħoqq u meta talbuh sabiex jiġġustifika u jissostanzja dak mitlub ulterjorment minnu, kien hu li baqa' inadempjenti fil-waqt li naqas ukoll milli jipprovdi electrical drawings u ċertifikazzjoni tax-xogħol li sar;

8. Illi barra minn hekk il-kont ta' l-attur l-anqas jinkludi l-pagamenti kollha li l-esponenti għaddew lill-attur – biex b'hekk il-kalkoli fil-kont qed jiġu wkoll kontestati f'dan is-sens kif ser jintwera matul is-smiegħ tal-każ;

9. Illi l-esponenti fil-fatt kienu qabbdu quantity surveyor sabiex ikejjel u jikkalkula x'kien tassew il-valur ġust tax-xogħol li sar u dan ukoll ikkonferma, kif jirrizulta mill-kont maħdum u anness bħala **Dok A**, li dak li ħallsu kien fil-fatt ikopri x-xogħol li kien sar mill-attur u li b'hekk ma kienx hemm pagamenti ulterjuri dovuti lilu – anzi seta kien il-kaz fil-fatt li kellu jkun hu li jirrifondi ċertu ħlasijiet li saru anki minħabba nuqqasijiet fl-esekuzzjoni ta' ċertu xogħolijiet li saru u li kienu għadhom iridu jittieħdu in konsiderazzjoni – b'referenza għal-liema l-konvenuti għaldaqstant jirriservaw id-dritt ta' azzjoni ulterjuri kontra l-attur;

10. Illi mhux talli hekk talli meta l-esponenti saħansitra stiednu lill-attur sabiex jagħti r-rispons tiegħu dwar il-quantity survey hawn fuq imsemmi u anki urew id-disponibilita' sabiex quantity surveyor tal-attur idur il-kont maħdum mill-quantity surveyor ta' l-esponenti, l-attur l-ewwel attenda għal laqgħa għal liema s-surveyor tiegħu spiċċa ma deherx u sussegwentement, minkejja invit ulerjuri lill-attur sabiex jipprovdi l-feedback tas-surveyor tiegħu, b'mod tassew sorprendenti, qabad u mexxa b'din il-kawza li hija mifnija b'inkorrettezzi u dikjarazzjonijiet li ma jirriflettux il-verita;

11. Għaldaqstant in vista ta' dak kollu hawn fuq indikat u dak kollu li għandu jirrizulta f'aktar dettal matul il-mori ta' din il-kawza, it-talbiet imressqin mill-attur għandhom jiġu kollha miċħudin stante li għar-raġunijiet hawn fuq indikati:

    a) L-esponenti ma għandhom jagħtu l-ebda somom ta' flus ulterjuri lill-attur;

    b) L-ebda bilanċ ma għandu konsegwentement jiġi likwidat favur l-attur;

    c) L-ebda kumpens ieħor ma huwa dovut stante li t-terminazzjoni bikrija kienet waħda ġustifikata u saħansitra aċċettata mill-attur;

    d) L-ebda ordni ta' ħlas u imgħaxx ma għandha konsegwentement tinħareġ fil-konfront ta' l-esponenti;

12. Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponenti ma għandhomx ibgħatu l-ebda spejjez konnessi ma' dawn il-proċeduri inkluz tal-ipoteka

speċjali ndikat mill-attur 14896/2020 jew kwlasiasi privilegg fil-liġi li fil-fatt għandhom jiġu ordnati li jitneħħew jew konsidrati mhux applikabbli f'dan il-kaz għar-raġunijiet indikati f'din ir-risposta li jikkonfermaw li t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u anki għaliex fi kwalunkwe kaz, l-attur qabad u mexxa din il-kawza minkejja dak indikat fl-għaxar eċċezzjoni mressqa hawn fuq;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Rat u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors tas-smiegħ tal-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza

Punti ta' fatti

Il-konvenuti nkarigaw lill-Attur jesegwixxi xi xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond 35, 36, Misraħ Santa Marija, Bubaqra, iż-Żurrieq. Din hija proprjeta' tal-konvenuti u tikkonsisti f'binja antika ħafna mibnija ċirca 400 (erbgħa mitt) sena ilu.

Dan il-fond kien jeħtieġlu ħafna xogħol kemm ta' bini u rinovazzjoni u l-inkarigu ġie mogħti lill-konvenut għaliex apparti li jgħid li dan kien fil-linja ta' xogħlu kien ukoll fdat mill-konvenuti għaliex kien sar ħabib tagħhom.

Wara li kien ilu xi żmien jaħdem fun dan il-post, il-konvenuti dehrilhom li kellhom iwwaqqfuħ fost oħrajn minħabba dewmien u nuqqas ta' informazzjoni dwar il-pjan tax-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru. Għalhekk waqfuħ u nkarigaw lil ħaddieħor floku. Dan kien f'Marzu tal-2020.

L-Attur jgħid li huwa esegwixxa l-inkarigu lilu mogħti skond l-arti u s-sengħa u li l-konvenuti ma kellhomx raġuni valida skond il-liġi biex iwaqqfuħ. Għalhekk mhux biss għad baqalhom iħallsuħ l-ammont ta' disgħa u ħamsin elf, sitt mija disgħa u sebgħin ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€59,679.59) iżda jistħoqqlu wkoll li jitħallas kumpens minħabba t-terminazzjoni bikrija u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi tal-appalt lilu mogħti.

Punti ta' Liġi

Il-partijiet huma konkordi bejniethom li l-vertenza tirrigwarda l-Istitut tal-appalt. Dan l-Istitut huwa regolat minn artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

> *"(1) Min jagħti x-xogħol jista' jħoll, meta jrid, il-kuntratt, għalkemm ix-xogħol ikun diġà beda.*
>
> *(2) Jekk ma jkunx hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas biss lill-appaltatur l-ispejjeż kollha u x-xogħol kollu tiegħu flimkien ma' somma li tiġi meqjusa mill-qorti, skont iċ-ċirkostanzi, iżda mhux iżjed mill-qliegħ li l-appaltatur seta' jagħmel b'dak l-appalt.*
>
> *(3) Jekk ikun hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas 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.

(4) Kull somma mogħtija bil-quddiem lill-appaltatur qabel mal-kuntratt ikun inħall għandha tiġi applikata għal dak dovut skont is-subartikolu (2) jew (3) u l-appaltatur għandu jrodd lil min ikun tax-xogħol kull eċċess li jirriżulta.

(5) Il-kuntratt jinħall immedjatament malli min ikun ta x-xogħol jinforma lill-appaltatur, b'kull mezz li jkun, bid-deċiżjoni tiegħu li jħoll il-kuntratt, u dan bla ħtieġa ta' ebda awtorità jew konferma mill-qorti".

Din il-parti tal-liġi tagħti lill-appaltant ixolji l-kuntratt minn rajh mingħajr ħtieġa ta' l-approvazzjoni tal-parti l-oħra jew bis-saħħa ta' dikjarazzjoni ġudizzjarja. Dan jissejjaħ xoljiment '*ad nutum'* li jintroduċi rimedju eċċezzjonali għall-aħħar għall-prinċipju ta' '*pacta sunt servanda'* liema prinċipju ma jippermettix li parti tirretroċidi unlateralment mill-vinkolu kuntrattwali. M'għandhix xi ngħidu li l-liġi pero; tipprovdi għall-konsegwenzi għall-ħlas ta' kumpens jekk l-appalt ma jkunx ġie terminat għal raġuni ġusta skond il-liġi. (Ara **Sentenza fl-ismijiet Sapienza sive Sopie Spiteri et -vs- Anthony Galea, Qorti Ċivili Prim' Awla, tat-12 ta' Mejju 2004**).

Ġie ukoll tajjeb osservat mil-**Qorti Ċivili Prim' Awla fil-kawża Peter Montebello et vs Grezzju Azzopardi et datata 29 ta' Settembru 2009**, li

"*Din l-għażla jkollha effett minnufih malli jingħata avviż lill-appaltatur, ikun kif ikun imqar bil-fomm*,".

Kif din il-Qorti ġia kellha okkażjoni tirrileva fis-**Sentenza fl-ismijiet Rudolph Sammut et vs Rodrick Vella datata 15 ta' Ġunju 2021**,"*Dan l-artikolu 1640(3) tal-kodiċi Ċivili huwa maħsub sabiex ebda parti ma tieħu vantaġġ mill-oħra fil-każ li kuntratt ta' appalt jiġi mitmum qabel iż-żmien [minn min jagħti x-xogħol a tenur tas- sub-inċiż 1 tal-istess artikolu]*".

Li kieku kellu jkun hemm sitwazzjoni fejn jitħallsu biss id-danni li jkun sofra l-appaltant qabel ma' appaltatur jitħallas 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 allura, l-appaltant li jsofri d-danni, ikun qiegħed jarrikixxi lilu nnifsu indebitament. Dan qiegħed jingħad għaliex id-danni jistgħu jkunu anqas minn dak li jkun dovut lill-appaltatur għax-xogħol li jkun laħaq għamel, bħal ma jistgħu ikunu aktar.

F'dan l-aħħar każ l-appaltatur jibqa' responsabbli għall-ħlas tal-bilanċ rappreżentanti danni sofferti mill-appaltant pero' mhux għad-danni kollha stante li minnhom ikun tnaqqas dak li kien dovut lilu. F'dan ir-rigward intqal li *"…s-sanzjonijiet maħsuba fil-Kodiċi Ċivili fejn l-appaltant itemm kuntratt ta' appalt għal raġuni tajba huma mfissra fl-istess dispożizzjonijiet tal-artikolu 1640(3) tiegħu. Din tgħid li l-appaltant irid iħallas lill-appaltatur*

somma daqs in-nefqa li l-appaltatur ikun għamel u daqs il-prezz tax-xogħol li jkun laħaq ta, wara li jittieħed qies tas-siwi ta' dak ix-xogħol u ta' dik in-nefqa lill-appaltant u kif ukoll tad-danni li l-appaltant ikun ġarrab minħabba t-twettiq (ħażin) jew nuqqas ta' twettiq." (Ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Mejju, 2014 fl-ismijiet Francis Busuttil & Sons Ltd -v- Christopher Apap et**).

Di piu', kif diġa' rilevat, ix-xoljiment *'ad nutum'* huwa eċċezzjoni għar-regola ġenerali li kuntratt ma jistax ikun xolt jew modifikat jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet jew bi pronunzjament f'ġudizzju. Għalhekk meta l-liġi tagħti eċċezzjonalment l-fakulta' unilaterali li persuna tittermina kuntratt ta' appalt, jekk din it-terminazzjoni ma tkunx akkompanjata bil-ħlasijiet lill-appaltatur kif previst mill-artikolu 1640(3) tal-Kodiċi Ċivili, it-terminazzjoni jew xoljiment ma jistax jitqies bħala akkonsentit mil-liġi. Din il-parti tal-liġi trid tkun tassattivament segwita *'ad unguem'* altrimenti ma ġġibx magħha l-effetti ġuridiċi ta' l-artikolu in kwistjoni.

Il-Qorti tfakkar ukoll li dak li tikkonċedi huwa dritt potestattiv. F'dan ir-rigward intqal ukoll li "*Il diritto di recesso del committente di cui all'art. 1671 c.c. prescinde da eventuali inadempienze dell'altro contraente alle obbligazioni assunte, è esercitabile in un qualsiasi momento posteriore alla conclusione del contratto e quindi anche ad iniziata esecuzione del medesimo, e determina un obbligo indennitario correlato alle perdite subite*

dall'appaltatore – per le spese sostenute ed i lavori eseguiti ed al mancato guadagno. Trattandosi di esercizio di un diritto potestativo, esso non esige che ricorra una giusta causa né si debba indagare sull'importanza e gravità dell'inadempimento, che diventano rilevanti soltanto quando il committente abbia preteso anche il risarcimento del danno dall'appaltatore per l'inadempimento in cui questi fosse già incorso al momento del recesso." (**Tribunale Perugia sez. I, 01/07/2019, n.1036**).

Ir-rimedju kontemplat fil-liġi b'mod speċifiku għall-appalt taħt is-subinċiż 3 tal-Artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili ma huwiex madanakollu l-uniku rimedju disponibbli lill-appaltant fil-konfront tal-appaltatur allegatament inadempjenti. Żewġ rimedji alternattivi oħra disponibbli huma dawk ġenerali kontemplati fil-liġi għall-inadempjenza kontrattwali taħt l-Artikolu 1069 jew l-Artikolu 1127 tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kif osservat il-**Qorti Ċivili Prim' Awla fis-Sentenza fl-ismijiet Ignazia Degabriele vs. George Calleja et tat-30 ta' Ġunju 2004**, "*Hu magħruf illi fil-każ ta' inadempiment tal-kuntratt ta' appalt, inkluż f' dan it-terminu n-nuqqas ta' eżekuzzjoni tajba tax-xogħlijiet, ma huwiex eskluż l-applikazzjoni tal-prinċipji ġenerali fil-każ ta' inadempjenza kontrattwali. Dawn, infatti, jibqgħu applikabbli meta ma jirrikorrux il-presupposti tad-disposizzjonijiet speċjali, senjatament ir-riżoluzzjoni u l-ħall tal-kuntratt, ex-Artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili. Hekk allura r-responsabilita ta' l-appaltatur*

tibqa' tissussisti fejn dan per eżempju jonqos li jikkompleta l-opra affidata lilu jew f' każ ta' dewmien fl-eżekuzzjoni jew ikun naqas mill-obbligazzjoni tiegħu li jeżegwixxi u jikkonsenja l-opra appaltata skond ir-regoli ta' l-arti u s-sengħa, u x-xogħlijiet jirriżultaw karenti u difettuzi".

F'ċirkostanżi bħal dawn l-appaltant għandu d-dritt, ex-Artikolu 1069 (1) tal-Kapitolu 16, li jagħżel li jġiegħel lill-appaltatur jeżegwixxi in forma speċifika l-appalt u jagħmel ix-xogħlijiet rimedjali, kif ukoll li jinsisti għad-danni. [Artikolu 1069 (2) tal-Kodiċi Ċivili].

Kif deċiż mill-**Qorti Taljana ta' Kassazzjoni tal-1 ta' Marzu 1995, Numru 2346** u kif josserva **Roberto Triola *"Codice Civile Annotato con la Giurisprudenza"*, Tieni Edizzjoni, 2002**, *"nel contratto di appalto, il committente, che lamenti difformita` o difetti dell' opera, puo` richiedere che la difformita` o i difetti siano eliminabili a spese dell' appaltatore mediante condanna da esiguirsi nelle forme previste dall' art 2931 codice civile (korrispondenti għall-Artikolu 1 tal-Kodici Civili tagħna) oppure che il prezzo sia ridotto e, in aggunta o in alternativa, che gli venga risarcito il danno derivante dalle difformita` o dai vizi. Tale domanda risarcitoria non si identifica con quella diretta all' attribuzione del risarcimento per equivalente che il committente proponga in subordine alla mancata esecuzione specifica della condanna all' eliminazione delle difformita` o dei vizi: la prima, infatti, che postila la colpa dell' appaltatore, e` utilizzabile per il*

ristoro del pregiudizio che non sia eliminabile mediante un nuovo intervenuto dell' appaltatore (come nel caso di danni a persone o a cose, o di spese di rifacimento che il committente abbia provveduto di fare eseguire direttamente); la seconda, che prescinde dalla colpa dell' appaltatore tenuto comunque alla garanzia, tende a conseguire un 'minus' rispetto alla reintegrazione in forma specifica, della quale rappresenta il sostitutivo legale, mediante la prestazione della 'eadem res debita', sicche deve ritenersi ricompresa, anche se non esplicitata, nella domanda di eliminazione delle difformita` o dei vizi." (ara ukoll f' dan is-sens **Kollez. Vol. XXX P III p 433**).

Konsiderazzjonijiet

L-ewwel problema li rriskontrat din il-Qorti fir-rigward tal-Kawża odjerna hi, li l-kuntratt ta' appalt mertu tal-Kawża ma sarx bil-miktub iżda bil-fomm. Għalkemm kuntratt bħal dan jista' jsir ukoll bil-fomm, meta ma jsirx bil-miktub jitqanqlu problemi frott id-diverġenzi tan-narrattiva bejn il-partijiet dwar fuq xiex tassew jikkonsistu d-dettalji operattivi ta' dak li ftehmu. Il-Qorti tfakkar li l-liġi bl-ebda mod ma trid li tnaqqas il-valur ta' ftehim bil-fomm, taħt il-patt ta' irġulija (Ara **Sentenza tat-28 ta' April, 2006 Appell fl-ismijiet Trevor Buħaġiar et -vs- Montaldo Insurance Agency Ltd**)

Għalhekk fiċ-ċirkostanzi, l-ewwel punt importanti li jrid ikun stabbilit huwa, x’inhu l-prezz li ftehmu dwaru l-partijiet bħala ħlas ta’ appalt. Għaliex altru l-partijiet ikunu ftehmu ‘*lump sum’* li għalhekk mhux permess żieda fil-prezz għaliex dan huwa preżenti fis-somma *‘lump sum’* li tkopri kollox u altru l-ħlas kellu jsir by ‘*measurement’* u ċioe’ b’kejl. Fil-kas tal-*‘lump sum contract’*, meta jiżdied ix-xogħol, ix-xogħol irid jitwaqqaf u jiġi negozjat kuntratt ġdid (Ara **Sentenza ta' l-24 ta' Settembru, 2004 Appell Ċivili Superjuri fl-ismijiet Curacrete Limited v. Malta Dairy Products Limited**).

F’dan ir-rigward l-awtur **Marco Vitalevi fl-opra *“Appalto di opere e lavori si privati che pubblici"*, para. 288,** josserva hekk:

“*Il prezzo delle opere e` il corrispettivo della loro esecuzione. Quindi, per regola generale, a ciascuna quantita` di opere corrisponde la sua quantita` di prezzo e la ragione di esigerla. Questo e` il pricipio generale della materia. Ma la regola stessa subisce delle modificazioni, secondo le diverse modalita` sotto cui venne convenuto l'appalto. Se l'opera fu locata in ragion di un tanto ogni misura od unita` di peso, allora ad ognuna di queste unita` di lavoro compiuto sara` esigibile il relativo unitario prezzo, ancorche` l`intera opera non trovisi compiuta nel suo complesso organico. E infatti la legge stessa all'art 1638 spiega come nel lavoro diviso a pezzi o a misura il pagamento della mercede debbasi fare in proporzione del lavoro fatto e misurato."*

F'dan ir-rigward takkwista importanza x-xhieda ta' Joseph Grech meta jispjega x'għandu jsir f'każ ta' appalt:

> *"Ara l-ewwel ħaġa jekk isir xi xogħol ikum hemm ftehim fil-bidu. Issa jekk il-ftehim se jkun somma flus, dik is-somma flus trid tibqa'. Mela jekk isir ftehim qabel ma jkun hemm xogħol, issa jekk waqt ix-xogħol jirrekjedi li jsir dental (recte accidental) variation, irid il-kuntrattur jagħti rata jew inkella somma flus lill-klijent u l-klijent irid jew jaċċettaħa jew jirrifjutha għall-argument u jkun hemm qbil imma, approval ta' dik il-variation waqt, qabel anzi qabel ma jibda ix-xogħol, Jekk ma hemmx approval, mela trid trid tiġi wara, tiġi r-rata kurrenti ta' dak in-nhar*". (a' fol 264 tergo).

F'dan is-sens jixhed ukoll Chris Zahra li għamel il-BOQ għall-Attur meta għid:

> *"...Meta huma lump sum imbagħad jekk jiena ħadt ċertu konsodrszzjonijiet per eżempju ħa nagħti eżempju. Jekk jiena t-riskju tiegħi huwa għoli? Għax wara lis-sinjura mbagħad ma stajtx immur ngħidlha isma' kelli indur mal-bieb jew ma tieqa oħra allura ridt elf ewro oħra. Ma nistax nagħmilha għax dik kienet tkun lump sum"*. (a' fol 255).

Din il-Qorti eżaminat sewwa l-provi li għandha quddiemha fuq dan il-punt. F'dan ir-rigward il-konvenuti qegħdin jgħidu li dak li ħallsu skond *'bill of*

quantities' huwa dak li huwa dovut (a' fol 14). Il-konvenuta tgħid li l-prezz kellu jkun 10% jew 15% skond l-*'quote'* ta' JC Contractors li kien għall-ammont ta' tnejn u tletin elf, mitejn tnejn u disgħin ewro u ħamsin ċenteżmu (€32,292.50). Il-konvenut in eżami wkoll jgħid li *"We agreed that he can do the works for the price of ten to fifteen per cent more than what we were quoted which we agreed to let him do for us"* (a' fol 68 tergo).

L-attur tella' il-kont tax-xogħlijiet kollha għal erbgħa u sebgħin elf, sitta u sebgħin ewro u sittin ċenteżmu (€74,076.60). Jiġifieri kieku kellna naċċettaw il-verżjoni ta' l-Atturi il-prezz totali tal-appalt kellu jkun ta' massimu ta' sebgħa u tletin elf, mija u sitta u tletin ewro u ħamsin ċenteżmu (€37,136.50) (+15%) salv spejjes oħra li setgħu nqalgħu fil-kors tal-esekuzzjoni tal-appalt, li kif intqal aktar 'l fuq, l-appalt ikun irid jiġi rinegozjat sakemm l-appaltant ma jagħtiex il-kunsens tiegħu għal infieq żejjed mhux previst fil-'*lump sum'* (ara dok A2 a' fol 191. F'dan id-dokument hemm imniżżel li "*It was agreed that Ernest would definitely not charge more for the above work*" u l-ammont li jissemma' huwa dak ta' sebgħa u tletin elf, mija u ħamsin ewro (€37,150) li ma hux 'l bogħod minn dak kalkolat mill-Qorti li kieku kellu jkun aċċettat dak li tgħid l-Attriċi.

Min-naħa l-oħra, il-konvenut isostni mod ieħor. Jgħid li l-prezz ma kienx marbut mal-BOQ ta' JC Contractors u "*Nothing was done in writing*" (a' fol 69). Pero' jirriżulta li l-ftehim ta' JC Contracting kien ġie muri lilu, għalkemm

jgħid ukoll li meta tefgħatulu fuq il-mejda huwa ma riedx jaraħ u nsista li jekk iridu jqabbdu lil ħaddieħor (a' fol 290 tergo). Il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-konvenuti kienu jafu wkoll li l-attur ser ikunu assenti minn Malta. Skond l-Attur il-modus operandi ta' kif kienu jagħmlu kien, billi ma' kull biċċa xogħol li kien jagħmel kien jagħtihom stima u min-naħa tagħha l-Attriċi tapprovaħa, wara li tkun ikkonsultat ma' żewġħa.(a' fol 291). Jgħid ukoll li huwa qatt ma preżentalhom stimi għaliex daħħalhom fil-Qs u jametti wkoll li huma daqxejn imgerfxin (a' fol 292).

Ġew esebiti mijiet ta' sms's li minnhom il-Qorti provat tislet l-aktar importanti għaliex il-partijiet ma kellhomx id-diċenza li jillimitaw rwieħhom għall-aktar rilevanti (a' fol 76 sa 112). Dawn l-sms's jibdew b'ħafna kumplimenti sakemm ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet implodiet. F'sms minnhom datat 30 ta' Ġunju 2019 il-konvenut jgħid lill-Attrur: "*Thanks for what you are doing for us and the work at the new house*". (a' fol 82). Sms iehor datat 27 ta' Jannar 2020 il-konvenut jgħid " *The biggest plus for us is that we really fortunate to have you on our side and doing the amazing work that you are doing -many thanks for this (as always)."* Imma fl-istess ħin juri l-frustrazzjoni tiegħu meta jkompli jgħid *"We would however like some clarity on the plan for work still to be done (as well as costs), we just keep paying more and more money with no end in sight*" (a' fol 94 tergo ara ukoll sms tal-konvenuta lill-Attur tad-9 ta' Ottubru 2019 a' fol 104 tergo). Il-konvenut reġa' talab li jkun hemm pjan fil-11 ta' Jannar 2020 (ibid). Aktar tard fil-11ta' Marzu 2020 f'sms jidher li din l-esaspirazzjoni ta' dewmien kienet qed issir

evidenti (a’ fol 85 tergo). F’sms tat-12 ta’ Marzu 2020 il-konvenut bħal donnu jinfaqa’ meta jgħid “*This has forced us to change plans, I have had to use all my savings, borrow against my house in SA, take some of my pension fund as well as abandon here*” (a’ fol 86).

Minn hawn jirriżultaw żewġ punti importanti. L-ewwel wieħed li l-konvenuti bdew jimploraw lill-attur biex jagħtihom rendikont tal-infieq u t-tieni t-tul taż-żmien li beda jieħu l-proġett. Jirriżulta wkoll, li għal xi raġuni l-attur qiesu bħal dejjem irreżista li jagħti rendikont meta huwa ċar, li l-konvenuti kienu ntitolati għalih u li bħal donnu ma kellu ebda spjegazzjoni ċara ta’ meta kellu jispiċċa dan il-proġett.

Meta l-konvenuti qabdu lil ċertu Bernard Vella bħal donnhom li l-affarijiet imxew, di fatti mix-xhieda temerġi lista’ twila ta’ xogħlijiet u difetti u dan b’referenza għar-ritratti (a’ fol 200 et seq u a’ fol 248 et seq). Biex għamlu x-xogħolijiet damu ċirca tlett xhur u l-ispejjes telgħu għal tlettex (€13,000) jew ħmistax (€15,000) -il elf ewro (a’ fol 357 tergo u 258).

Il-Perit Mariano Spiteri, prodott mill-konvenuti jagħmel ċertu riservi dwar xogħol addizzjonali. Jgħid ukoll li meta ltaqgħu fuq il-post kien hemm problemi ta’ *‘workmanship’* u ġibed l-attenzjoni tal-perit fis-sens li “*I put him aware li kien hemm deficiencies in the workmanship li seta’ sar aħjar..”* Għalkemm l-attur ċaħad li kien hemm xogħol li sar ħażin (a’ fol 276).

Bernard Vella, li kompla wara l-Attur fix-xhieda tiegħu jispjega l-kwantita' ta' defiċjenzi li sab u xogħol li ma kienx għadu lest bħall-kamra tal-banju mhux lesta, kisi xejn etc (a' fol 254).

Joseph Grech, *'quantity surveyor'* ta esperjenza, prodott mill-konvenuti jgħid, li r-rati tax-xogħol tal-attur ta' ħamsin ewro (€50) kull metru kwadru "*hija too exaggerated*" (a' fol 262). Skond dan ix-xhud l-ammont tiegħu jrid jiżdied għall-erbgħin elf, disgħa mija, ħamsa u disgħin ewro u ħames ċenteżmi (€40,995.05), minħabba li dak li kien indika hemm żball fil-mod kif sar il-kejl (a' fol 264). Kienet saret laqgħa mal-partijiet, iżda l-attur ma ġabx surveyor miegħu. Kopja tas-survey ingħatat lill-attur, iżda ma għamel ebda kummenti għaliha anke jekk dan ix-xhud kien ħalla *"column"* għar-rimarki jekk riedu jagħmlu xi kummenti. Lanqas ma ġabulu xi survey ieħor li jikkontradixxi dak tiegħu (a' fol 266 u tergo).

Lanqas huwa eskluż li l-konvenuti wara ċertu żmien beda jkollhom problemi finanzjarji. L-Attur jirrakkonta li l-Attriċi kienet qaltlu jekk kienx lest li jaċċetta li jibda jitħallas kull xahrejn bin-nifs f'pagamenti ċirca ta' ħamest elef ewro (€5000) għax kienu magħfusin għall-flus, inkella kienet ser twaqqaf ix-xogħol. L-attur jgħid li ma kellux problemi u aċċetta. Fil-fatt kull xaharejn jew tlett xhur l-Atturi kienu jħallsu ħamest elef (€5000) (a' fol 49). Pero' tajjeb li jingħad, li jirriżulta b'mod mill-aktar ċar li l-*'modus operandi'* tal-attur, li ma jfornix pjan ċar x'kellu jsir u dwar meta kien ser ikun lest il-proġett,

ġab lill-konvenuti dahrhom mal-ħajt għaliex lanqas huma ma setgħu jippjanaw min-naħa tagħhom. Di fatti meta nkarigaw kuntrattur ieħor ix-xogħlijiet tlestew wara ftit xhur u bi prezz li ħdejn l-ammont li beda jaddebita l-Attur, kien wieħed raġjonevoli.

Darba minnhom l-Attur talab ħlas ta' għaxart elef ewro (€10,000) peress li l-ammonti kienu telgħu ħafna. L-konvenut tħallas ħamest elef (€5000) u ħamest elef ewro (€5000) il-ġimgħa ta'wara. Meta l-attur ġie biex jibni l-ħajt tal-bitħa l-konvenuta riedet tkun taf dakinhar kemm ġej jiswa bil-'*WhatsApp'* jew xejn (a' fol 61). L-għada qaltlu biex il-ħajt ma jagħmlux u lanqas il-madum. Qaltlu sabiex ifittex jagħmel ix-xogħol li kien fadallu u jaqbad kollox u jitlaq 'l barra u l-konvenuti ma ħallsuhx il-kontijiet li kien fadal pendenti (a' fol 62).

Il-konvenuta kellha raġun titlob kemm kien ġej jiswa u li kieku l-attur kien tal-galbu ma kellux għalfejn ma jibagħtulhiex dakinhar stess għaliex wara kollox kienu l-konvenuti li ser iħallsu. L-attur kien jekwivoka wisq fir-risposti tiegħu u l-aktar frażi li tispjega dak li ġara hu li l-konvenuti ma setgħux jaraw "*an end in sight*". Kienu ddejjqu jħallsu kont wara l-ieħor mingħajr ma jingħataw spjegazzjoni ċara.

Issa l-Qorti tfakkar li l-Attur kien ukoll *'project manager'* u dan kif anke jirriżulta mill-affidavit tiegħu partikularment l-aħħar paragrafu (a' fol 62). Is-

serjeta' kienet titlob, li jsir pjan '*b'time line'* ta' meta kellu jispiċċa l-proġett, iżda l-attur ma għamel xejn minn dan tant li f'dawn il-proċeduri ma preżenta ebda dokument bħal dan. Il-proġett kien wieħed '*turnkey'*, jiġifieri l-attur għall-flus li tħallas kellu jieħu ħsieb kollox hu pero' dan ma jfissirx li ma kellux jagħti sodisfazzjon tempestiv ta' l-infieq li kien qiegħed isir. Ma kellux ikun l-każ li l-klijent jistaqsi għalfejn kien qed iħallas ma' kull kont li jirċievi. Il-Qorti hija tal-konvinzjoni, li għalkemm ma kienx hemm ftehim bil-miktub kien filfatt wieħed fejn fil-bidu qablu fuq '*lump sum'*. Għalhekk kull infieq addizzjonali kellu jkun approvat b'serenita' mill-konvenuti. L-għażla tal-kelma serenita' tirreferi għall-'*modus operandi'* xejn feliċi ta' kif jaħdem l-attur. Ma jfissrix li huma ma tawx l-approvazzjoni tagħhom, iżda bil-mod erratiku ta' kif jaħdem l-Attur, ma kienx iħallilhom għażla ħlief li japprovaw bit-tama li xi darba l-proġett jispiċċa sakemm wasal biex jitwaqqa' il-ħajt tas-sejjiegħ. Kien hawn li ma tawx l-approvazzjoni għaliex xammew li l-istorja ser tkompli tiġġebbed. L-Attur kemm -il darba ta x'jifhem li kien għalih kien xorta jekk ikomplux bih jew le għaliex kellu xogħol ieħor. Per eżempju jgħid, li l-konvenuta kienet qaltlu li sabu prezzijiet orħos mingħand kuntrattur Għawdxi. Qalilha li ma kellux problemi jekk riedu jitterminaw għax kellu xogħol ieħor jistennih (a' fol 50). Iżda meta imbagħad itterminaw jidher li ħadha *'di petto'.*

Fl-aħħar l-attur jgħid li l-iżball li għamel kien li fada lill-konvenuti. Il-Qorti taħsibha mod ieħor, pjuttost li għamlu żball huma li fdaw fih. Wara li qieset

iċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-konvenuti kellhom raġuni ġusta biex jitterminaw l-inkarigu li taw lill-attur. F'ċirkostanzi bħal din il-liġi tipprovdi li min jagħti x-xogħol għandu jħallas 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.

Bħala *'lump sum'* il-Qorti tasal għall-konklużjoni li s-somma għandha tkun dik imsemmija minn Joseph Grech ta' erbgħin elf, disgħa mija, ħamsa u disgħin ewro u ħames ċenteżmu (€40,995.05) (Ara supra). Il-Qorti provat tifhem mill-uniku *'statement'* maħruġ mill-attur datat 23 ta' April 2020, jiġifieri wara li kien terminat l-appalt, kemm ammonti laħqu ħallsu l-konvenuti (a' fol 194). Dawn jammontaw għal tlieta u erbgħin elf, disgħa mija u sittin ewro (€43,960). Jiġifieri bejn dak li qiegħed jitlob f'din il-Kawża u l-ammont diġa' imħallas, l-ammont kollu tal-appalt skond l-attur huwa wieħed ta' mija u tlett elef, sitt mija u disgħa u tletin ewro u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€103,639.59). Għalhekk ikkunsidrat li kien hemm xogħol żejjed, li l-Qorti ser tammetti; l-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) u dan wara li qieset l-ammonti li diġa' ħallsu l-Atturi.

Deċide

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi pero' bil-mod kif ser jingħad.

Tilqa' it-tieni talba attriċi billi tillikwida l-bilanċ dovut lill-Attur fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) bl-imagħxijiet legali mill-preżenti Sentenza sal-pagament effettiv.

Tiċħad it-tielet talba attriċi.

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur is-somma hekk kif likwidata kif ingħad.

Spejjes tal-Kawża kwantu għal tlieta minn ħamsa (3/5) a' karigu tal-Attur u tnejn minn ħamsa (2/5) a' karigu tal-konvenut

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur