QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Erbgħa u Għoxrin (24) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 472/2017FDP

Fl-ismijiet

Matthew Bianco (K.I: 177583M)
U
Kristina Bianco (K.I: 51777M)

Vs

Turnkey Limited (C 55175)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Mejju 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

I. *ILLI, permezz ta' kuntratt t'appalt tas-26 ta Lulju 2014 (DOK: A), kif sussegwentement emendat permezz ta' skrittura tal-15 ta' Novembru 2014 (DOK: B), il-kumpannija konvenuta wegħdet u obbligat ruħha illi teżegwixxi diversi xogħolijiet fl-appartament A9, u l-garaxx G15, formanti parti mill-kumpless magħruf bħala "Ocean Gardens Residence", fi Triq is-Sikka, Baħar iċ-Ċagħaq, proprjeta' tal-atturi, oltre xogħlijiet oħra fil-partijiet komuni tal-istess kumpless u dan versu l-prezz ta' mitejn u għaxart elef euro (€210,000.00) u taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*

II. *ILLI, fuq il-kuntratt t'appalt tas-26 ta' Lulju 2014, il-kontendenti kienu ftehmu illi x-xogħolijiet kollha ta' tlestija fl-appartament tal-atturi kellhom jiġu kompletati mill-kumpannija konvenuta sa mhux aktar tard mill-31 ta' Marzu 2016, filwaqt illi dawk fil-partijiet komuni tal-kumpless kellhom jitlestew sat-30 ta' Ġunju 2016;*

III. *ILLI, fuq l-iskrittura tal-15 ta' Novembru 2014, il-kontendenti kienu qablu ulterjorment illi, f'każ illi l-kumpannija konvenuta ma tikkompletax ix-xogħolijiet kolha ta' tlestija fl-appartament sal-31 ta' Marzu 2016, kif imwiegħed u pattwit fuq il-kuntratt t'appalt tas-26 ta' Lulju 2014, l-istess kumpannija konvenuta tkun obbligata li tikkumpensa lill-atturi bi ħlas ta' penali, b'effett mill-1 t'April 2016, ekwivalenti għall-valur tal-kirja ta' appartament simili għal dak meritu tal-kuntratt t'appalt hawn fuq imsemmi, liema kumpens, ossija penali, kellu jibqa' jiddekorri sakemm il-kumpannija konvenuta tlesti xogħolijiet kollha;*

IV. *ILLI, fuq l-iskrittura tal-15 ta' Novembru 2014, il-kontendenti qablu wkoll illi, f'każ illi jibda jiddekorri l-kumpens, ossija l-penali, favur l-atturi kif hawn fuq spjegat, l-istess atturi jkollhom id-dritt illi jnaqqsu kwalsiasi kumpens, ossija penali, il jkun iddekorra favur tagħhom sal-ġurnata li fiha l-kumpannija konvenuta tlesti x-xogħolijiet kollha, mill-ħlas finali li talvolta jkun dovut minnhom lill-kumpannija konvenuta għax-xogħolijiet li jkunu ġew imwettqin minnha;*

V. *ILLI, minkejja dan kollu, l-konvenuta għadha sa llum ma eżegwietx ix-xogħolijiet kollha li hija kellha twettaq skond il-kuntratt t'appalt tas-26 ta' Lulju 2014, u dan sew fl-appartament u l-garaxx tal-atturi u sew fil-partijiet komuni tal-kumpless, dan kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Arkitett Nicholas Mallia tal-20 ta' Jannar 2017 (DOK: C;)*

VI. *ILLI, minħabba f'hekk, l-atturi qegħdin jirrifjutaw illi jħallsu dak il-bilanċ, formanti parti mill-prezz ta €210,000.00 hawn fuq imsemmi, li bdiet tirreklama l-kumpannija konvenuta fil-konfront tagħhom, u dan kemm billi l-kumpannija konvenuta għadha ma lestiet ix-xogħolijiet kollha kif imwiegħed u pattwit, u anke billi ġja' ddekorra kumpens, ossija penali, sostanzjali favur l-atturi, liema kumpens, ossija penali, għadu jiddekorri sa llum u għandu jitnaqqas mill-bilanċ hekk reklamat;*

VII. *ILLI, apparti minn hekk, l-atturi nkorrew diversi spejjeż u/jew danni minħabba xogħolijiet ħżiena il ġew eżegwiti mill-kumpannija konvenuta u/jew minħabba ħsarat li ġew ikkawżati mill-istess konvenuta, jew minn persuni mqabbdin minnha, waqt l-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet li laħqu twettqu mill-istess kumpannija konvenuta - oltre li l-istess atturi lanqas huma sodisfatti ili l-istess xogħlijiet imwettqa sallum saru skont is-sengħa u l-arti rikjesta skont il-liġi u kif pattwit;*

VIII. *ILLI, oltre dan kollu, l-atturi għamlu wkoll ħlas ta' €850 lill-kumpannija konvenuta għall-otteniment ta' compliance certificate mill-Awtorita' tal-Ippjanar, u għall-applikazzjoni tas-servizzi ta' dawl u ta' ilma fil-fond hawn fuq imsemmi, u dan f'ċirkostanzi fejn il-kumpannija konvenuta baqgħet qatt ma rendiet is-servizzi li għalihom irċeviet l-istess ħlas;*

IX. *ILLI, f'dawn iċ-ċirkostanzi, nhar it-22 ta Frar 2017, il-kumpannija konvenuta irreġistrat ipoteka legali speċjali (DOK: D) fil-konfront tal-*

atturi, liema ipoteka qiegħda tolċot l-appartament u l-garaxx hawn fuq imsemmija, flimkien ma' porzjoni ta' art agrikola, propreta' tal-atturi, u dan sabiex tikkawtela l-pretensjoni tagħha fl- ammont ta' €37,000.00;

X. ILLI minkejja li l-kumpannija konvenuta ġiet interpellata, kemm permezz ta' ittra legali tas-16 ta' Diċembru 2016 (DOK: E), u kemm permezz ta' ittra uffiċċjali tas-27 ta' Marzu 2017 (DOK: F), sabiex, fost oħrajn, tlesti u teżegwixxi x-xogħolijiet kollha il hija obbligat ruħha li tagħmel skond il-kuntratt t'appalt tas-26 ta' Lulju 2014, kif sussegwentement emendat bl-iskrittura tal-15 ta' Novembru 2014, u sabiex tersaq għal-likwidazzjoni tal-ammonti kollha dovuti minnha lill-atturi, inkluż il-kumpens, ossija l-penali, skond kif imwiegħed u pattwit, l-istess kumpannija konvenuta baqgħet inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;

XI. ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawża.

GĦALDAQSTANT tgħid il-kumpannija konvenuta għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

1. *TIDDIKJARA illi l-kumpannija konvenuta naqset milli teżegwixxi x-xogħolijiet kollha kontemplati fil-kuntratt t'appalt tal-24 ta' Lulju 2014, kif sussegwentement emendat permezz tal-iskrittura tal-15 ta' Novembru 2014, sad-data mifthema, ossija sal-31 ta' Marzu 2016, kif imwiegħed u pattwit;*

2. *TORDNA, konsegwentement, it-terminazzjoni tal-kuntratt t'appalt tal-24 ta' Lulju 2014, kif sussegwentement emendat permezz tal-iskrittura tal-15 ta' Novembru 2014, b'effett immedjat u limitatament sa fejn l-istess kuntratt jirrigwarda l-appartament u l-garaxx akkwistat mill-atturi, filwaqt ili jibqa' ferm u validu sa fejn jirrigwarda x-xogħolijiet illi kellhom u għad għandhom isiru mill-kumpannija konvenuta fil-partijiet komuni tal-kumpless;*

3. *TILLIKWIDA, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, il-valur tax-xogħolijiet kollha li laħqet wettqet il-kumpannija konvenuta skond il-kuntratt t'appalt tal-24 ta' Lulju 2014, kif sussegwentement emendat permezz tal-iskrittura tal-15 ta' Novembru 2014, tenut kont ukoll dwar jekk l-istess xogħlijiet imwettqa sarux skont is-sengħa u l-arti rikjesta skont il-liġi u/jew kif pattwit;*

4. *TILLIKWIDA, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, l-kumpens, ossija l-penali, li huwa dovut mill-kumpannija konvenuta lill-atturi skond kif miftiehem fuq il-kuntratt t'appalt tal-24 ta' Lulju 2014, kif sussegwentement emendat permezz tal-iskrittura tal-15 ta' Novembru 2014, dekorribbli mill-1 t'April 2016, flimkien mad-danni sofferti u l-ispejjeż l-oħra kollha li ġew inkorsi mill-atturi u li huma wkoll dovuti mill-kumpannija konvenuta lill-atturi;*

5. *TORDNA, jekk ikun il-każ, it-tpaċija bejn kwalsiasi ammont li jista' jiġi likwidat u dikjarat bħala dovut mill-atturi lill-kumpannija konvenuta in linea mat-tielet talba attriċi kif dedotta, ma' kwalsiasi ammont li jista' jiġi likwidat u dikjarat bħala dovut mill-kumpannija konvenuta lill-atturi in linea mar-raba' talba attriċi kif dedotta;*

6. *TORDNA r-riduzzjoni tal-ipoteka legali speċjali li ġiet reġistrata mill-kumpannija konvenuta fil-konfront tal-atturi nhar it-22 ta' Frar 2017 sabiex din tkun tirrifletti biss kwalsiasi bilanċ li jista' jkun dovut mill-atturi lill-kumpannija konvenuta wara li sseħħ it-tpaċija in linea mal-ħames talba attriċi kif dedotta, jew, alternattivament, il-kanċellament totali tal-istess ipoteka legali speċjali f'każ illi jirriżulta illi ma fadal l-ebda bilanż li huwa dovut mill-atturi lill-istess kumpannija konvenuta.*

Bl-ispejjeż kontra l-kumpannija konvenuta, li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kwalsiasi azzjoni ġudizzjarja ulterjuri spettanti lill-atturi fil-konfront tal-kumpannija konvenuta skond il-liġi in konnessjoni ma' xogħolijiet oħrajn li l-istess kumpannija konvenuta kellha twettaq fil-partijiet komuni ta' Ocean Gardens Residence, Triq is-Sikka, Baħar iċ-Ċagħaq, f'liema rigward il-kumpannija konvenuta hija wkol inadempjenti.

2. Rat illi, fis-27 ta' Ġunju 2017 is-soċjeta' intimata laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet s-segwenti difiża:

   (1) Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

   (2) Illi fit-termini tal-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, id-dati tat-tlestija ma kellhomx aktar japplikaw f'każ li l-kumpraturi (ir-rikorrenti odjerni) ma jonorawx it-termini tal-pagament minnhom miftehma. Ir-rikorrenti naqqsu li jħallsu l-ammonti dovuti lis-soċjeta' intimata fit-termini ta' żmien miftehma u għalhekk awtomatikament it-termini ta' tlestija tax-xogħol oriġinarjament indikati ma baqgħux aktar japplikaw;

   (3) Illi in oltre u mingħajr preġudizziu għall-premess illum il-ġurnata s-soċjeta' esponenti wettqet ix-xogħol kollu miftiehem bejn il-partijiet u l-affarijiet li kien għad baqa' jsiru kienu biss xogħlijiet żgħar ossia snags. Dawn bl-ebda mod u manjiera ma fixklu lir-rikorrenti milli jagħmlu użu mill-propjeta' minnhom akkwistata. Infatti l-istess rikorrenti ilhom jirrisjedu fl-appartament akkwistat minnhom sa minn Diċembru 2016 u qegħdin wkoll jagħmlu użu mil-garaxx u l-partijiet komuni kollha tal-blokk fejn jinsabu l-istess appartament u garaxx tagħhom;

   (4) Illi in oltre x-xogħlijiet li ġew esegwiti mis-soċjeta' intimata ġew esegwiti skont l-arti u s-sengħa u dan kif sejjer jirriżulta waqt is-smiegħ tal-kawża;

   (5) Illi skont kif sejjer jirriżulta wkoll waqt it-trattazzjoni tal-kawża l-"isnags" baqgħu ma sarux għaliex ir-rikorrenti stess naqsu li jagħtu aċċess għal ġewwa l-appartament tagħhom lill-ħaddiema tas-soċjeta' intimata u kien hemm nuqqas ta' kooperazzjoni da parti tal-istess rikorrenti. Dan minkejja li l-ħaddiema tas-soċjeta' intimata kemm il-

darba ippruvaw jagħmlu kuntatt mal-istess rikorrenti biex jingħata tali aċċess. Ir-rikorrenti għalhekk ma jistgħux jippruvaw jieħdu vantaġġ min-nuqqas tagħhom stess li jagħtu aċċess fil-ħaddiema tas-soċjeta' intimata sabiex dawn jesegwixxu l-'isnags' li kien għad baqa' xi jsiru. Anke biex sar ix-xogħol ta' finishing tal-appartament u l-garaxx, l-istess ħaddiema tas-soċjeta' intimata kellhom diffikultajiet għaliex ir-rikorrenti kienu l-ħin kollu jinsistu biex jkunu preżenti u l-ħin tar-rikorrenti kien ikun wieħed limitat. Allura l-ħaddiema tas-soċjeta' intimata setgħu jaħdmu biss f'dawk il-ġranet u f'dawk il-ħinijiet limitati li kienu komdi għar-rikorrenti bil-konsegwenza li dan wkoll fixkel l-andament tax-xogħlijiet;

(6) Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, anke jekk kellu jitqies li hija dovuta xi penali minħabba dewmien fit-tlestija fix-xogħlijiet, tali penali għandha tkun dovuta biss sal-aħħar ta' Novembru 2016 stante li mill-bidu ta' Diċembru 2016, ir-rikorrenti bdew jirrisjedu fl-istess appartament u jagħmlu użu mill-garaxx minnhom akkwistat kif wkoll mill-partijiet komuni tal-istess;

Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

(7) B'riferenza għal paragrafi tar-rikors ġuramentat, is-soċjeta intimata tissenjala s-segwenti:

(a) Għar-rigward l-ewwel (1), it-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba' (4) paragrafi tar-rikors ġuramentat dawn mhumiex kontestati stante li dawn qegħdin jirripoduċu fil-qasir il-ġist ta' dak pattwit bejn il-partijiet. B'dan illi għandu jiġi senjalat wkoll li fit-termini tal-ftehim tas-sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2014, il-kuntrattur (ossia s-soċjeta' esponenti) żammet id-dritt li twaqqaf ix-xogħlijiet jekk il-kumpraturi (ossia r-rikorrenti) ma jagħmlux il-pagamenti fit-termini miftiehma bejn il-partijiet, f'liema eventwalita t-termini ta' tlestija ma kellhomx aktar jibqgħu japplikaw. Din il-kundizzjoni qatt ma ġiet imħassra bejn il-partijiet u baqgħet tapplika;

(b) illi l-kontenut tal-ħames (5) paragrafu huwa kontestat stante li x-xogħlijiet kolha ġew esegwiti bl-eċċezzjoni ta' xogħlijiet żgħar (snags) li l-ħaddiema tas-soċjeta' esponenti ma setgħux jagħmlu in vista li r-rikorrenti stess irrifjutaw li jagħtu aċċess lill-ħaddiema tas-soċjeta' esponenti. Minn naħa l-oħra dawn l-isnags pero ma fixklux lir-rikorrenti milli jirrisjedu fl-appartament u jagħmlu użu mill-garaxx tagħhom u fil-fatt ilhom jagħmlu użu minn dawn il-propjetajiet sa mill-bidu ta' Diċembru 2016;

(c) Illi l-kontenut tas-sitt (6) paragrafu huwa kontestat għaliex it-termini oriġinali miftiehma bejn il-partijiet għat-tlestija tax-xogħlijiet ma baqgħux aktar japplikaw għaliex ir-rikorrenti ma għamlux il-ħlasijiet dovuti minnhom meta dawn saru dovuti. Lanqas ma baqgħu japplikaw it-termini kif estiżi għar-raġuni il r-rikorrenti wkoll naqsu li jonoraw it-termini ta' pagamenti miftehma mas-soċjeta' intimata. In oltre x-xogħot ried isir kumdita u fil-ħinijiet u għat-tul ta' ħin dettat mir-rikorrenti;

(d) illi l-kontenut tas-seba' (7) paragrafu huwa wkoll kontestat għaliex ix-xogħlijiet saru skont l-arti u s-sengħa kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

(e) Illi għar-rigward it-tmien (8) paragrafu, dan mhux kontestat u s-soċjeta' esponenti tirrikonoxxi li l-ammont ta' tmien mija u ħamsin euro (€ 850) irid jonqos mill-ammont li għadu dovut mir-rikorrenti lis-soċjeta' intimata;

(f) Illi għar-rigward id-disa' (9) paragrafu, huwa minnu li s-soċjeta' esponenti irreġistrat ipoteka legali speċjali fuq il-propjeta' akkwistat mir-rikorrenti kif sewwasew żammet dritt li tagħmel fil-ftehim ta' appalt konkluż mar-rikorrenti;

(g) Illi għar-rigward l-għaxar (10) paragrafu, huwa kontestat li s-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti. Kemm permezz tal-ħaddiema tagħha (kien hemm diversi tentattivi) kif wkoll permezz tal-legali tagħha (kien hemm tentattiv wieħed mal-legali tal-istess rikorrenti) saru diversi talbiet lir-rikorrenti sabiex jipprovdu aċċess għall-propjeta' tagħhom sabiex jsiru l-'isnags' li kien għad baqa'. Ir-rikorrenti pero' baqgħu ma indikaw l-ebda ġurnata u baqgħu ma pprovdewx l-aċċess neċessarju sabiex isiru dawn l-'isnags';

(h) Illi per konsegwenza t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

3. Rat illi fis-27 ta' Ġunju 2017, s-soċjeta' intimata għamlet kontro-talba li permezz tagħha talbet is-segwenti:

(1) Ili permezz ta' ftehim ta' appalt datat sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2014 (kopja ġia annessa bħala Dokument A mar-rikors ġuramentat) konkluż bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta' intimata, ir-rikorrenti rikonvenuti taw appalt lis-soċjeta' intimata għall-kostruzzjoni u tlestija tal-appartament internament mmarkat bl-ittra "A" numru disgħa (A9) u l-garaxx internament immarkat bin-numru ħmistax (15) it-tnejn formanti parti minn żvilupp bl-isem ta' "Ocean Gardens", Triq is-Sikka, Baħar iċ-Ċagħaq, Malta. Dan il-ftehim kien ġie emendat permezz ta' skrittura oħra datata ħmistax (15) ta' Novembru 2014 (kopja ta' dan it-tieni ftehim huwa ġia anness bħala Dokument B mar-rikors ġuramentat);

(2) Illi dan il-ftehim ta' appalt sar għall-prezz totali ta' mitejn u għaxart elef euro (€ 210,000);

(3) Illi l-appalt illum jinsab kompletat għajr għal snags żgħar li ma sarux minħabba li r-rikorrenti rikonvenuti naqsu li jipprovdu aċċess għall-ġewwa l-propjetajiet tagħhom lill-ħaddiema tas-soċjeta' intimata u dan minkejja li l-istess rikorrenti rikonvenuti kienu mitluba jagħmlu dan;

(4) Illi mill-valur tal-appalt tħallset is-somma ta' mija u tlieta u sebgħin elf euro (€173,000) u fit-termini tal-ftehim iffirmat bejn il-partijiet jonqos

bilanċ ta' sebgħa u tletin elf euro (€ 37,000) x'jitħallsu mir-rikorrenti rikonvenuti lis-soċjeta' intimata;

(5) Illi mill-ammont ta' sebgħa u tletin elf euro (€ 37,000) trid titnaqqas is-somma ta' tmien mija u ħamsin euro (€ 850) rappreżentanti ħlasijiet għall-otteniment ta' compliance certificate mill-Awtorita' tal-Ippjanar u għall-applikazzjoni tas-servizzi tad-dawl u ilma fil-fond mertu ta' ftehim ta' appalt, liema ammont kien inkluż fis-somma oriġinali tal-ftehim ta' appalt;

(6) Illi għalhekk l-bilanċ li għadu dovut lis-soċjeta' intimata mir-rikorrenti rikonvenuti ilaħħaq l-ammont ta' sitta u tletin elf, mija u ħamsin euro (€ 36,150);

(7) Illi huma wkoll dovuti l-interessi fuq l-ammont li għadu dovut mir-rikorrenti rikonvenuti lis-soċjeta' intimata fit-termini tal-ftehim ta' appalt u dan mid-data ta' meta dan l-ammont sar dovut sad-data tal-effettiv pagament;

(8) Illi huma wkoll dovuti interessi fuq il-ħlasijiet l-oħra li ġia saru mir-rikorrenti rikonvenuti iżda li saru tardivament u dan mid-data ta' meta l-pagamenti saru dovuti sad-data li saru l-istess pagamenti, liema interessi r-rikorrenti rikonvenuti naqsu li jħallas hekk kif pattwit fil-ftehim ta' appalt;

(9) Illi minkejja li r-rikorrenti rikonvenuti ġew diversi drabi interpellati mill-ħaddiema tas-soċjeta' intimata sabiex iħallsu l-ammont u l-interessi dovuti, huma baqgħu inadempjenti;

Għaldaqstant għidu intom rikorrenti rikonvenuti għalfejn din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

(1) Tiddikjara lis-soċjeta' intimata onorat l-obbligi tagħha fit-termini tal-ftehim ta' appalt konkluż bejn il-partijiet datat sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2014 hekk kif emendat fil-ħmistax ta' Novembru 2014;

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi li intom debituri fil-konfront tas-soċjeta' intimata fl-ammont ta' sitta u tletin elf, mija u ħamsin euro (€36,150) rappreżentanti bilanċ li għadu dovut minnkom lis-soċjeta' intimata bħala ħlas tal-appalt li ġie esegwit mill-istess soċjeta' intimata a tenur tal-ftehim datat sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2014 hekk kif emendat fil-ħmistax (15) ta' Novembru 2014;

(3) Tillikwida l-interessi dovuti lis-soċjeta' intimata fit-termini tal-ftehim ta' appalt konkluż bejn il-partijiet u dan kemm fuq l-ammont li għadu dovut kif wkoll fuq l-ammonti li ġia ġew imħallsa iżda li tħallsu tardivament;

(4) Tordna li r-rikorrenti rikonvenuti jħallsu lis-soċjeta' intimata l-ammont ta' sitta u tletin elf, mija u ħamsin euro (€36,150) flimkien mal-interessi hekk likwidati;

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kollha kontra r-rikorrenti rikonvenuti u bir-riżerva ta' kull dritt u azzjoni skond il-Liġi spettanti lis-soċjeta' intimata.

Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni li għaliha minn issa intom inġunti.

4. Rat illi fit-13 ta' Lulju 2017, ir-rikorrenti laqgħu għal dak mitlub fil-kontro-talba billi qajjmu s-segwenti difiża:

    1. *Illi it-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw illi jiġu respinti fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, għall-istess raġunijiet premessi fir-rikors ġuramentat promutur tal-esponenti.*

    2. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rata ta' imgħax mitluba fit-termini tal-ftehim ta' appalt konkluż bejn il-partijiet hija fi kwalunkwe każ illeċita u timmerita li tiġi miċħuda, billi r-rata ta' imgħax kontemplata fl-istess ftehim ma hijiex permissibbli skont il-liġi.*

Provi

5. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:
    a. Kuntratt t'appalt tas-26 ta' Lulju 2014;
    b. Skrittura tal-15 ta' Novembru 2014;
    c. Rapport tal-Perit Arkitett Nicholas Mallia tal-20 ta' Jannar 2017;
    d. Ipoteka legali speċjali tat-22 ta' Frar 2017;
    e. Ittra legali tas-16 ta' Diċembru 2016;
    f. Ittra uffiċjali tas-27 ta' Marzu 2017.

6. Rat illi fis-19 ta' Ottubru 2017, ġiet appuntata l-Perit Marie Louise Caruana Galea bħala Perit Tekniku sabiex tiġbor ix-xhieda u tirrelata fuq l-aspetti tekniċi involuti.

7. Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentat fis-7 ta' Mejju 2020 (fol 105) u d-dokument anness magħha (fol 106).

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, ppreżentata fit-2 ta' Ġunju 2020 (fol 111-124).

9. Rat illi fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2020, il-Qorti ġiet infurmata illi l-provi quddiem il-Perit Tekniku ngħalqu kollha u l-partijiet ftehmu li jagħmlu sottomissjonijiet bil-mitkub.

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata, ppreżentata fit-3 ta' Awwissu 2020 (fol 131-144).

11. Rat ir-relazzjoni mħejjija mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, ppreżentata fl-20 ta' Settembru 2021 u rat id-dokumenti annessi miegħu (fol 157-961), liema rapport ġie debitament imħallas u maħluf fl-4 ta' Ottubru 2021.

12. Rat illi fit-13 ta' Ottubru 2021, is-soċjeta' intimata intavolat rikors li permezz tiegħu talbet għall-ħatra ta' periti perizjuri.

13. Rat in-nota tas-soċjeta' intimata ppreżentata fis-17 ta' Jannar 2022, kontenenti domandi in eskussjoni għall-Perit Tekniku (fol 967-976).

14. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fid-19 ta' Jannar 2022, kontententi domandi in eskussjoni għall-Perit Tekniku (fol 979-985).

15. Rat in-nota tal-Perit Tekniku AIC Marie Louise Caruana Galea ppreżentata fit-8 ta' Marzu 2022 fejn hija rrispondiet għad-domandi in eskussjoni tal-atturi (fol 987-989).

16. Rat in-nota tal-Perit Tekniku AIC Marie Louise Caruana Galea ppreżentata fit-8 ta' Marzu 2022 fejn hija rrispondiet għad-domandi in eskussjoni tas-soċjeta' konvenuta (fol 990-996).

17. Rat illi fit-12 ta' April 2022, is-soċjeta' intimata reġgħet intavolat rikors fejn talbet għall-ħatra ta' periti perizjuri.

18. Rat illi fil-21 ta' April 2022, il-Qorti ċaħdet it-talba tas-soċjeta' intimata għall-ħatra ta' periti perizjuri.

19. Rat illi fil-5 ta' Mejju 2022, l-atturi intavolaw rikors fejn talbu li l-inkarigu tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea jiġi estiż.

20. Rat illi fit-23 ta' Mejju 2022, is-soċjeta' intimata talbet sabiex tingħata permess biex tressaq appell mid-digriet ta' din l-Qorti fejn ċaħdet it-talba għall-periti perizjuri.

21. Rat illi permezz ta' digriet datat 26 ta' Settembru 2022, il-Qorti ċaħdet it-talba tas-soċjeta' intimata għall-permess biex tintavola appell stante illi r-rikors ġie intavolat *fuori termine.*

22. Rat illi permezz ta' digriet datat 26 ta' Settembru 2022, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex jiġi estiż l-inkarigu tal-Perit Tekniku, fejn l-inkarigu tal-Perit Tekniku ġie estiż sabiex hija tirrelata fuq dak mitlub mir-rikorrenti fir-rikors datat 5 ta' Mejju 2022 kif ukoll tirrispondi għal kweżiti ulterjuri mqajma mis-soċjeta' intimata fir-rikors tagħha datat 23 ta' Mejju 2022.

23. Rat in-nota tar-rikorrenti ppreżentata fis-6 ta' Marzu 2023 u r-ritratti annessi magħha (fol 1033-1050).

24. Rat ir-rapport ulterjuri ppreżentat fit-22 ta' Settembru 2023 mill-Perit Tekniku AIC Marie Louise Caruana Galea u d-dokumenti annessi miegħu (fol 1058-1093).

25. Rat illi fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2023 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub.

26. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-8 ta' Frar 2024 (fol 1096-1116).

27. Rat illi fis-seduta tat-8 ta' Frar 2024, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata bil-miktub.

28. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata ppreżentata fis-26 ta' Marzu 2024 (fol 1118-1145).

29. Rat illi fis-seduta tas-26 ta' Marzu 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

30. Jirriżulta illi r-rikorrenti u s-soċjeta' intimata għamlu kuntratt ta' appalt bejniethom datat 26 ta' Lulju 2014 fejn s-soċjeta' intimata obbligat ruħha li teżegiwixxi diversi xogħlijiet fil-proprjeta' tar-rikorrenti, ossia, l-Appartament numru A9 u l-Garaxx numru G15 lkoll formanti parti minn kumpless bl-isem 'Ocean Gardens Residence' ġewwa Triq is-Sikka, Baħar iċ-Ċagħaq.

31. Jirriżulta illi l-istess soċjeta' konvenuta kellha wkoll tagħmel xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-istess kumpless.

32. Jirriżulta illi dan il-kuntratt ta' appalt kien ġie emendat permezz ta' skrittura privata datata 15 ta' Novembru 2014.

33. Jirriżulta illi l-prezz globali maqbul għal dan l-appalt kien ta' € 210,000. Illi l-ħlas kellu jsir bil-mod kif ġej:

- € 148,000 jitħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' konvenuta *"within thirty days from completion of construction of the unit/s in shell form"*.
- € 31,000 jitħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' konvenuta *"within thirty days from completion of plastering"*.
- € 18,600 jitħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' konvenuta *"within thirty days on completion of apertures"*.
- € 12,400 jitħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' konvenuta *"within thirty days from completion of the unit/s"*.

34. Jirriżulta illi l-partijiet kienu ftehmu illi l-appartament kellu jitlesta *"in shell"* sal-31 ta' Jannar 2015, kellu jkunu *"finished"* sal-31 ta' Marzu 2016 filwaqt illi l-*lift* kellu jiġi installat sat-30 ta' Ġunju 2016.

35. Jirriżulta illi flimkien mal-kuntratt ta' appalt datat 26 ta' Lulju 2014 kienu ġew annessi erbgħa (4) dokumenti, u ċioe', l-"*packages*".

36. Jirriżulta illi permezz ta' skrittura privata datata 15 ta' Novembru 2014, il-partijiet ftehmu illi jekk il-"*finishing works*" tal-appartament ma jkunux lesti sal-31 ta' Marzu 2016, allura s-soċjeta' konvenuta

> *"undertakes to compensate the Purchaser, by way of penalty, with an amount equal to the monthly sum market value of a rental of an equivalent three bedroom apartment (same area in Malta, similar surface area and amenities) for each month or part thereof during which the said finishing works shall remain incomplete, with effect from the 1st April 2016. The parties agree that any and all amounts accrued in the Purchaser's favour in terms of this clause shall be deducted from the final payment due to Turnkey Ltd on completion of the unit. Moreover, the Parties acknowledge and agree that the right of*

compensation provided in this clause shall be as final settlement of compensation related to delays".

37. Jirriżulta illi r-rikorrenti qegħdin permezz tal-kawża odjerna jallegaw illi s-soċjeta' konvenuta naqqset milli teżegwixxi x-xogħlijiet fi żmien stipulat u li ħafna mix-xogħlijiet li wettqet ma kinux skond is-sengħa u l-arti.

38. Jirriżulta illi minn naħa l-oħra s-soċjeta' konvenuta qiegħda permezz tal-kontro-talba promossa minnha, tallega illi r-rikorrenti huma debituri fil-konfront tagħha fl-ammont ta' € 36,150, salv l-interessi dovuti fuq l-ammont li għadu ma tħallasx u dak li tħallas tardivament. Dan l-ammont jirrappreżenta bilanċ li għadu dovut mir-rikorrenti bħala ħlas tal-appalt eżegwit mis-soċjeta' konvenuta.

Meritu tal-każ

39. Il-Qorti tosserva illi l-pern tal-kwistjoni huwa ċċentrat fuq il-kuntratt ta' appalt li sar bejn il-partijiet fis-26 ta' Lulju 2014 u li ġie sussegwentament ġie emendat permezz ta' skrittura privata datata 15 ta' Novembru 2014.

40. Illi jidher illi l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat fuq il-fatti illi:

    a. Ix-xogħlijiet li s-soċjeta' konvenuta kellha twettaq skont il-kuntratt tal-appalt viġenti bejniethom ma sarx fiż-żmien miftiehem;
    b. Ix-xogħlijiet ma sarux skont is-sengħa u l-arti;
    c. Li r-rikorrenti nkorrew spejjeż u/jew danni minħabba dan ix-xogħol ħażin u minħabba ħsarat ikkawżati mis-soċjeta' konvenuta; u
    d. Li s-soċjeta' konvenuta għandha tħallas il-penali kontemplati fl-iskrittura privata datata 15 ta' Novembru 2014.

41. Illi minn naħa l-oħra s-soċjeta' konvenuta qiegħda tilmenta illi r-rikorrenti għad għandhom pagamenti pendenti, liema somma tammonta għal € 36,150. Il-Qorti tosserva illi dan l-ammont jikkonsisti fis-segwenti:

    a. Il-ħlas ta' € 6000 li fadal pendenti mit-tieni pagament ta' € 31,000;
    b. Il-ħlas ta' € 18,600 li kellu jkun it-tielet pagament;
    c. Il-ħlas ta' € 12,400 li kellu jkun ir-raba' pagament;
    d. <u>Nieqes</u> l-ammont ta' € 850 għal *compliance certificate* (li s-soċjeta' konvenuta tammetti fil-kontro-talba tagħha u fir-risposta ġuramentata tagħha) li jrid jitnaqqas.

    B'hekk kollox jammonta għal € 36,150.

42. Il-Qorti tirrileva illi fid-19 ta' Ottubru 2017, ġiet maħtura bħala Perit Tekniku AIC Marie Louise Caruana Galea u l-inkarigu tagħha kien li tiġbor ix-xhieda u tirrelata fuq l-aspetti tekniċi involuti.

43. Illi wara tali nomina, l-Perit Tekniku ppreżentat ir-rapport tagħha fl-20 ta' Settembru 2021 fejn tispjega illi hija żammet aċċess fuq il-post fit-23 ta' Jannar 2018 u żammet ħamsa u għoxrin seduta (25) fejn fihom instemgħu xhieda u ġew preżentati wkoll provi dokumentarji.

Kuntratt ta' Appalt

44. Illi fl-ewwel lok, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tagħmel referenza għall-kuntratt ta' appalt datat 26 ta' Lulju 2014 (Dok A fol 7-12) fejn jidher illi r-rikorrenti Matthew Bianco u Kristina Bianco *qua* kompraturi u Euchar Vella għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta' intimata Turnkey Ltd *qua* kuntrattur ftehmu s-segwenti:

    "the contractor and the purchasers declare that they have entered into preliminary agreement/contract for the sale of the shell form/airspace intended fot the construction of residential unit numbered A9 in block A. And garage numbered G15. The plans attached to the same preliminary agreement/contract show how the said property/ies shall be converted. Purchasers are hereby together and jointly and severely between them giving the contractor, who accepts a contract of works in the said property/ies as per specifications listed in document named Semi-finished/ Fully Finished attached" (fol 7).

45. Illi b'hekk huwa ċar u manifest illi l-partijiet ftehmu illi s-soċjeta' konvenuta kienet inkarigata illi t-twettaq ix-xogħlijiet fil-proprjeta' li huma kienu ser jixtru *(stante illi meta dakinhar illi ffirmaw il-kuntratt ta' appalt huma ffirmaw konvenju ta' ċessjoni u mhux il-kuntratt ta' bejgħ*) u li dawn ix-xogħlijiet kellhom ikunu skont l-*"specifications listed in document named Semi-finished/ Fully Finished attached"*. Illi in oltre, fl-istess kuntratt ta' appalt hemm imniżżel kif għandu jsir il-pagament u ċioe' li b'kollox kellu jkun hemm erbgħa pagamenti b'total ta' € 210,000 u imbagħad fl-istess kuntratt il-partijiet ftehmu fuq il-kundizzjonijiet (fol 7-12).

46. Illi sussegwentament il-partijiet għamlu skrittura privata datata 15 ta' Novembru 2014 (Dok B fol 13) fejn ġie maqbul illi jekk il-*"finishing works"* intiżi għall-appartament ma jitlestewx sal-31 ta' Marzu 2016, is-soċjeta' konvenuta kellha tikkumpensa lir-rikorrenti bi ħlas ta' *penali*

    *"with an amount equal to the monthly sum market value of a rental of an equivalent three bedroom apartment (same area in Malta, similar surface area and amenities) for each month or part thereof during which the said finishing works shall remain incomplete, with effect from the 1st April 2016. The Parties agree that any and all amounts accrued in the Purchaser's favour in terms of this clause shall be deducted from the final payment due to Turnkey Ltd on completion of the unit" (*fol 13).

47. Illi b'hekk huwa evidenti illi permezz ta' din l-iskrittura l-partijiet ftehmu wkoll dwar il-ħlas tal-penali, u dwar kif u meta jiskatta d-dritt tar-rikorrenti li jitolbu dawn il-penali mingħand is-soċjeta' konvenuta.

48. Il-Qorti sejra sabiex tanalizza l-kawża odjerna billi tittratta aspett ta' dak kollu lmentat mir-rikorrenti u mis-soċjeta' intimata.

Xogħlijiet għadhom ma tlestewx

49. Illi fl-ewwel lok, ser jiġi trattat l-ilment tar-rikorrenti li s-soċjeta' konvenuta ma eżegwietx ix-xogħlijiet fiż-żmien imwiegħed u maqbul fil-kuntratt ta' appalt. Relevanti huwa dak imniżżel fl-istess ftehim u ċioe' fit-tieni kondizzjoni:

    "Completion date of the unit/s in shell shall be by the thirty first of January of the year two thousand and fifteen (31/01/2015), finished by the thirty first of March of the year two thousand and sixteen (31/03/2016), while the lift (if any) shall be installed by the thirty of June of the year two thousand and sixteen (30/06/2016) under the direction of the architect in charge of the whole development and his decision shall be final" (fol 8).

50. Illi sabiex wieħed janalizza jekk ix-xogħlijiet sarux fiż-żmien stipulat, wieħed irid naturalment iħares lejn x'kienu dawk ix-xogħlijiet illi skont il-kuntratt ta' appalt kellhom isiru. Dawn jinsabu annessi mal-istess kuntratt ta' appalt, ossia, l-listi tal-*"specifications"*.

51. Illi Qorti hawnhekk tagħmel referenza għal dak relatat mill-Perit Tekniku, fir-rapport tagħha fuq dan il-punt fejn, fir-rigward tax-xogħlijiet pendenti u dawk li ma sarux fi żmien miftiehem, hija tagħmel referenza għal-lista prodotta mill-attur fix-xhieda tiegħu u minn dik il-lista tanalizza liema minn dawk ix-xogħlijiet saru u liema għadhom ma sarux. Infatti, il-Perit Tekniku timmarka dawk li għadhom ma sarux bl-aħmar u magħhom iżżid ukoll il-kostruzzjoni ta' appramorta fl-ogħla parti tal-bejt li jiġi f'livell numru 7 u dan skont il-pjanti tal-Minor Amendment PA 2664/16 (fol 172-174 u 187).

52. Illi in oltre, l-istess Perit Tekniku tagħmel referenza kemm għall-*emails* mibgħuta mill-attur Matthew Bianco lis-soċjeta' konvenuta fuq il-kwistjoni tat-tardivita' kif ukoll għax-xhieda prodotta quddiema. Filfatt fir-rapport tagħha hija tgħid is-segwenti*:*

    "Ħareġ ċar mix-xhieda li x-xogħol tal-finishes kien waqa' lura u kien beda f'Awwissu 2015 u baqa' għaddej sa mill-inqas Ottubru 2016 meta twaħħlu l-bibien interni. Għaldaqstant, ġie ppreżentat biżżejjed xhieda biex l-esponenti tasal għal konklużjoni li x-xogħol ma waqax lura kawża ta' nuqqas ta' kooperazzjoni minn naħa tal-atturi" (fol 187).

53. Illi l-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-Perit Tekniku. In oltre, l-Qorti tirrileva kif anke fil-verbal relatat mal-aċċess illi sar fuq il-post mill-Perit Tekniku fil-preżenza tal-partijiet, liema aċċess kien sar fit-23 ta' Jannar 2018, sar dan l-eżerċizzju tax-xogħlijiet li kellhom isiru imma ma sarux (fol 190-194).

54. Referenza ser issir ukoll għax-xhieda ta' Philip Forace, wieħed mir-residenti ta' *Ocean Gardens Residence*, mogħtija fl-4 ta' Ġunju 2018, fejn huwa jispjega fuq ix-xogħlijiet li kienu għadhom iridu jsiru u saħansitra jagħti lista tal-affarijiet li kienu għadhom pendenti (fol 205-206 et seq). Kif ukoll għax-xhieda mogħtija mill-attur Matthew Bianco fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2018 (fol 243-251) fejn fiha jagħmel referenza għall-*specification lists* annessi mal-kuntratt tal-appalt u jelenka l-problemi li ġew riskontrati kif ukoll ix-xogħlijiet li ma sarux. In oltre, l-Qorti tagħmel ukoll referenza għall-*emails* a fol 465-507 li juru li x-xogħlijiet kienu għadhom pendenti.

55. Il-Qorti tirrileva illi s-soċjeta' konvenuta ssostni illi x-xogħlijiet ma twettqux stante illi kienet applikabbli l-klawżola numru sitta (6) tal-kuntratt tal-appalt li tgħid hekk*:*

> *"If purchasers fail to pay on time as agreed above, contractor reserves the right to halt works and completion dates will automatically no longer be applicable"* (fol 8).

B'hekk huma qed isostni illi la r-rikorrenti ma onorawx it-termini tal-pagamenti allura awtomatikament it-termini ta' tlestija tax-xogħol indikati fl-istess kuntratt ma baqgħux aktar applikabbli.

56. Il-Qorti tqis li dan l-argument tas-soċjeta' intimata ma jreġġix u dan għaliex skont il-kuntratt tal-appalt il-ħlasijiet mir-rikorrenti kellhom jsiru fi żmien stipulat *"from completion"* u ċioe' mit-tlestija ta' dik il-fażi tal-appalt li għaliha qed tirreferi. In oltre, l-Qorti ssostni illi s-soċjeta' konvenuta kienet taf li x-xogħol kien għadu pendenti minħabba nuqqasijiet tagħhom u anke ħsarat imġarrba minnhom. Għalhekk ma tistax tagħmel dan l-argument is-soċjeta' konvenuta, Ma tistax tippretendi li titħallas meta x-xogħol għadu mhux lest u wisq u wisq aktar meta xi xogħlijiet kienu difettużi imbagħad tuża l-argument tal-inadempjenza tar-rikorrenti fil-ħlasijiet biex tgħid illi l-*"completion dates"* ma japplikawx.

57. Illi b'hekk, il-Qorti tosserva illi joħroġ ċar daqs il-kristall illi x-xogħlijiet li kellhom jiġu mwettqa skont il-kuntratt ta' appalt ma sarux fiż-żmien stipulat, tant kemm hu hekk illi l-Perit Tekniku fir-rapport tagħha ppreżentat fl-20 ta' Settembru 2021 telenka x'għad hemm pendenti!

Xogħol mhux skond is-Sengħa u l-Arti

58. Ilment ieħor tar-rikorrenti kien illi x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti.

59. Mill-provi prodotti jidher illi r-rikorrenti qabbdu lil Perit Nicholas Mallia fejn huwa ħejja diversi rapporti. Illi f'rapport minnhom huwa indirizza liema kienu dawk ix-xogħlijiet li ma sarux skont is-sengħa u l-arti (vide fol 851-887). Illi dan l-ilment kien ukoll indirizzat u evalwat mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fejn fir-rapport tagħha hija b'mod dettaljat telenka dak ix-xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti u tagħti spjegazzjoni tiegħu (fol 174-178). Fir-rapport tagħha hija tħejji d-dokument immarkat Dok B (fol 195-201) fejn hija tispjega li huwa bbażat fuq l-aħħar rapport tal-Perit Nicholas Mallia u fejn fiħ tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha filwaqt illi tillikwida dawk ix-xogħlijiet li ma sarux skont is-sengħa u l-arti.

60. Il-Qorti tosserva illi kif jidher ċar mix-xhieda mogħtija minn Mariella Mifsud Bonnici mogħtija fit-12 ta' Ġunju 2018 (fol 214-215) hija tilmenta mix-xogħol li sar ħażin. In oltre kif jidher mix-xhieda tal-Perit Nicholas Mallia mogħtija fit-12 ta' Novembru 2018 u fis-26 ta' Novembru 2018 huwa jispjega x-xogħol imwettaq minnu fuq inkarigu tal-atturi u jispjega x-xogħol difettuż u dak li skontu mhux ta' kwalita' (fol 221-236). Illi fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2018 l-attur Matthew Bianco ssemmi wkoll u jilmenta dwar ix-xogħlijiet li saru ħażin u l-problemi riskontrati u dan jispjegah ukoll fl-*affidavit* tiegħu (fol 362- fol 382).

61. Barra minn hekk il-Qorti tirrileva wkoll is-soċjeta' konvenuta kienet inkarigat lill-Perit Ennio Ellul sabiex jagħmel analiżi tar-rapport tal-Perit Nicholas Mallia datat 4 ta' Ottubru 2018. Illi fir-rapport tiegħu l-Perit Ellul jimxi fuq l-*"items"* imniżżla mill-istess

Perit Mallia fir-rapport tiegħu u jagħmel il-konklużjonijiet tiegħu (fol 956-961). Konklużjonijiet u ammonti ferm differenti minn dawk tal-Perit Mallia. Meta mistoqsi in kontro-eżami fis-seduta tal-25 ta' Novembru 2019, il-Perit Ellul jispjega illi r-rapport tiegħu huwa bbażat fuq stima li għamel il-Perit Mallia fir-rapport tiegħu u jispjega wkoll illi r-rapport tal-Perit Mallia kellu fih ukoll referenza għal *"xogħol li ma sarx u xi items li kellhom jinbidlu"* (fol 330 et seq).

62. Il-Qorti tqis illi fuq dan l-aspett il-Perit Tekniku għamlet xogħol metikoluż fejn ġie spjegat b'mod ċar u fir-reqqa liema huwa dak ix-xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti u li tiegħu l-istess Perit tillikwida ammont. Illi l-Qorti tosserva wkoll kif il-Perit Tekniku fil-konklużjonijiet tagħha tagħmel ukoll referenza għar-rapport tal-Perit Mallia kif ukoll dak tal-Perit Ennio Ellul. Il-Qorti tħoss illi m'għandhiex tiddipartixxi minn dak ikkonstatat u konkluż mill-istess Perit Tekniku u għalhekk il-konklużjoni tal-Perit Tekniku rigward ix-xogħlijiet li ma sarux skont s-sengħa u l-arti qiegħda tagħmilha tagħha wkoll. Illi b'hekk il-Qorti tqis illi l-ammont likwidat mill-istess Perit Tekniku ta' **€ 28,152** huwa ta' min tistrieħ fuqu.

Ħsarat li ġarrbu r-rikorrenti

63. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll illi minħabba dan ix-xogħol difettuż u minħabba ħsarat illi ġarrbu huma batew diversi spejjeż u danni. Infatti, jekk wieħed iħares lejn ir-raba' talba tar-rikorrenti promossa minnhom fir-rikors ġuramentat huma qed jitolbu lil dina l-Qorti sabiex tillikwida dawn l-ispejjeż u/jew danni.

64. Il-Qorti tinnota illi dan l-eżerċizzju sar ukoll mill-Perit Tekniku. Illi fir-rapport tagħha l-Perit Marie Louise Caruana Galea f'paragrafu 11.03 tagħmel elenku tad-danni li qed jitolbu l-atturi. Dawn jikkonsistu kif ġej:

> *"11.03.1 Il-ħsara li saret lill-art tal-microcement ta' l-appartament ta' l-atturi, kemm minħabba li wieħed mill-ħaddiema ta' Turnkey Limited waqqa' xi apparat, u kif ukoll minħabba l-ilma li daħal minn taħt iż-żewġ bibien tat-terrazzin. Dan jirrikjedi spiża ta' € 9,517 skont ir-rapport tal-perit Mallia (Rapport Dok NM);*
>
> *11.03.2 Il-compliance certificates tal-partijiet komuni tal-kumpless, kemm interni u kemm esterni, versu spiża ta' € 250;*
>
> *11.03.3 Il-pjanti finali ta' l-iżvilupp tal-kumpless fl-intier tiegħu versu spiża ta' € 50. L-atturi jissottomettu li ma' din l-ispiża għandha tiġi miżjuda wkoll l-ispiża neċessarja sabiex dawn il-pjanti jiġu rreġistrati ma' l-Awtorita' tal-Ippjanar, hekk kif mill-provi prodotti ma jirriżultax li dan sar;*
>
> *11.03.4 L-Energy Performance Certificate (EPC) tal-proprjeta' akkwistata mill-atturi versu l-ispiża ta' € 300; u*
>
> *11.03.4 L-kont tal-Perit Mallia nnifsu li jirrigwarda l-aċċessi miżmuma minnu fil-proprjeta' akkwistata mill-atturi, u l-ewwel tliet rapporti tiegħu li l-atturi ġew kostretti jikkummissjunaw minħabba l-inadempjenza ta' Turnkey Limited, fl-ammont ta' € 700".* (fol 184-185)

65. Il-Perit Tekniku tirrileva illi dawn id-danni hawn fuq imsemmija, jinsabu diġa' elenkati fid-Dok B anness mar-rapport tagħha u b'hekk l-ammont illikwidat minnha ta' € 28,152 meta ġie kkalkulat ix-xogħol difettuż li ma sarx skont is-sengħa u l-arti, jikkomprendi wkoll dawn id-danni u spejjeż inkorsi mill-atturi. B'hekk, din il-Qorti ser tistrieħ ukoll fuq dawn il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku.

Inkariku addizzjonali tal-Perit Tekniku – Ingress tal-Ilma

66. Illi fuq il-kwistjoni li x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti kif ukoll il-kwistjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel referenza għall-problema oħra riskontrata mir-rikorrenti u ċioe' il-kwistjoni tal-ingress tal-ilma, liema problema kienet ġja sinjalata mill-Perit Tekniku fir-rapport tagħha. Infatt il-Perit Tekniku tgħid illi

> *"Waqt l-aċċess ġie nnutat ukoll li kien hemm problema ta' ingress tal-ilma mill-ħitan appoġġ/ħajt ta' wara partikularment fil-kamra tat-tfal"* (fol 185). Kif ukoll: "*Illi d-dħul tal-ilma fil-garaxxijiet kif ukoll fil-lift shaft tirrikjedi investigazzjonijiet kumplessiva. Waqt ix-xhieda ma ġiex sottomess biżżejjed provi li jindika minn fejn qed joriġina dan is-sors tal-ilma u għalhekk din ir-riparazzjoni tibqa' pendenti iżda ċertament l-ispejjeż involuti biex tissolva għandhom jiġu assorbiti mis-soċjeta' konvenuta"* (fol 188).

67. Illi minħabba din il-kwistjoni, l-Qorti permezz ta' digriet datat 26 ta' Settembru 2022 estendiet l-inkarigu tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata wkoll dwar il-problema tal-ingress tal-ilma billi tiddetermina s-sors tal-ilma li qiegħed jinfiltra kemm fl-appartament u fil-garaxx tal-atturi, kif ukoll fil-partijiet komuni tal-kumpless, b'mod partikolari fil-garaxxijiet u fil-*lift shaft* proprjeta' tal-atturi, kif ukoll tillikwida l-valur tax-xogħol li s-soċjeta' intimata ma wettqietx skont is-sengħa u l-arti li kkawża dawn il-problemi ta' ingress ta' ilma u tillikwida d-danni sofferti minħabba dawn in-nuqqasijiet.

68. Illi sabiex tespleta dan l-inkarigu mogħti lilha mill-Qorti, l-Perit Tekniku għamlet aċċess fuq il-post fit-22 ta' Frar 2023 u għamlet seduta waħda. Illi t-tieni rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fit-22 ta' Settembru 2023.

69. Illi skont dan ir-rapport, l-ingress tal-ilma seħħ f'erbgħa postijiet: Fil-garaxx numru 15 fil-livell tal-basement, fil-ħajt appoġġ mas-sit tal-punent fil-livell tal-basement u fil-kamra tat-tfal/ kamra tas-sodda prinċipali, fil-lift pit u fis-suffett tal-master bedroom.

70. Illi fuq l-ingress tal-ilma fil-garaxx numru 15 proprjeta' tal-atturi l-Perit Tekniku tikkonkludi illi:

> *"L-esponenti hija tal-fehma li sar subsidence fiż-żona fejn il-pedamenti jikkonsistu minn irdim u għaldaqstant il-miżuri ta' waterproofing, ġew danneġati biċ-ċaqliq u l-ilma tal-ħamrija skula għal taħt il-madum ta' barra. Ir-raġuni għalfejn it-tbajja ħarġu fil-parti tan-nofs tal-garaxx huwa probabilment f'dak il-punt il-waterproofing kien nieqes/tqatta' jew ma tqegħidx sew"* (fol 1063).

Illi b'hekk il-Perit Tekniku ttenni illi l-ħsarat fil-garaxx huma minħabba l-fatt illi x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti.

71. Fuq il-kwistjoni tal-ingress tal-ilma fil-ħajt appoġġ mas-sit tal-punent fil-livell tal-basement il-Perit Tekniku tispjega illi*:*

> *"Għal xi raġuni l-intimat iddeċieda li ma jiksix il-ħajt appoġġ mikxuf kollu u għaldaqstant ma kienx protett minn fejn jispiċċa dan il-waterproofing......Element ieħor li tqajjem l-esponenti hu li mix-xhieda jidher li l-intimat kien konsapevoli li kien hemm dorga antika li kienet qed tiġbor ilma ġiri minn blat pero' għalkemm kien konsapevoli lil ħajt appoġġ tal-binja mertu kien biswit sors ta' ilma ġiri, ma ħax il-prekawzjonijiet kollha biex jipproteġi dan il-ħajt għax għamel żewġ qoxriet ta' 9" konkos mimli pero' ma għamilx membrane minn naħa tiegħu apparti dak li qed jidher fir-ritratt"* (fol 1067-1068).

B'hekk il-Perit Tekniku kkonkludiet ukoll illi x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti.

72. Fuq il-ħajt appoġġ mas-sit tal-Punent fil-livell tal-appartament A9 fir-raba' sular (liema ħajt jiġi dak tal-kamra tas-sodda tat-tfal) il-Perit Tekniku tikkonstata illi l-problema ssolviet madanakollu ssotni s-segwenti:

> *"Illi minħabba dak spjegat supra l-esponenti tikkonferma lill ħsarat msemmija supra huma kawża ta' xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti għax il-bini, fl-ewwel snin wara li kostruzzjoni, jistrieħ u jekk jinkesa f'dawn l-ewwel snin, jfeġġu microcracks minn fejn jista' jippenetra l-ilma mix-xita. Għalkemm l-intimat qal li dawn il-microcracks ġew miksija il-ħsara laħqet saret"* (fol 1069).

73. Rigward l-ilma fil-*lift pit*, jidher illi l-lift imtela' bl-ilma peress illi kien daħal ħafna ilma mill-komun waqt il-kostruzzjoni u sussegwentament il-condominium installaw pompa fil-pit tal-lift u l-problema naqset. Kif tgħid il-Perit Tekniku fir-rapport tagħha dan huwa ilma ġieri li qed jiskula mill-blat. Tkompli tispjega illi:

> *"Illi oriġinarjament, il-lift ma ġiex iddisinjat b'sump b'submersible pump ġo fih għalkemm l-intimat kien konsapevoli li kien hemm ilma ġieri madwar il-binja, tant li ddissinja kuritur/shaft wara l-garaxxijiet biex jiġbor dan l-ilma"* (fol 1069).

Il-Perit Tekniku għal darb'oħra ttenni li l-ħsarat huma kawża ta' xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti.

74. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-ingress tal-ilma mis-suffett tal-*master bedroom* il-Perit Tekniku ssostni illi: *"lid-dħul tal-ilma qed joriġina minn dettal ħażin ta' waterproofing, fil-floor drain tal-penthouse"* (fol 1073) u kkonkludiet illi s-suffett ġarrab ħsara mhux biss visibli imma anke fil-*frames* li jżommu dan is-suffett minħabba l-ilmijiet u għalhekk dan għandu jinbidel. Il-Perit Tekniku tikkonferma illi l-ħsara hija kaġun ta' xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti.

75. Illi l-Qorti tosserva li l-Perit Tekniku għamlet analiżi estensiva li tippermetti lil din il-Qorti toqgħod fuq il-konklużjonijiet tagħha. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tax-xogħol li ma sarx skont is-sengħa u l-arti u kkawża ingress tal-ilma

il-partijiet supra ċitati, il-Perit Tekniku tillikwida l-ammont ta' **€ 4,052** u tispjega li kif għamlet fid-Dok B anness mal-ewwel rapport tagħha hija tuża r-rati viġenti fis-suq tal-lum. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-atturi minħabba tali nuqqasijiet, il-Perit Tekniku tillikwida s-somma ta' € 7,098 iżda li minnhom naqqset l-ammont ta' € 1644[1] u b'hekk l-ammont finali ta' danni sofferti mill-atturi minħabba n-nuqqasijiet tas-soċjeta' konvenuta huwa ta' **€ 5,454**.

76. Illi l-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku u mal-ammonti likwidati minnha.

Extra Work u Upgrades

77. Aspett ieħor li għalih hemm referenza tul il-kawża huwa dak tal-*upgrades* u tal-*extras*. Referenza ser issir għall-klawżola numru tmienja (8) tal-kuntratt t' appalt li tgħid hekk:

> *"All extra work/material is payable upfront when commissioned by the purchasers. The contractor reserved the right to refuse any extra work/material requested and may charge additional management fees on top of the said works value"* (fol 8).

78. Meta mistoqsi fuq il-kwistjoni tal-*extras* u tal-*upgrades*, Euchar Vella għan-nom tas-soċjeta' intimata jgħid illi:

> *"EV: L-extras huma regolati bil-klawsola 8 tal-kuntratt appalt (Dok A fol 8) jiġifieri jista' jagħmel ix-xogħol hu jew jekk jitlob lilna u aħna naċċettaw nagħmluh aħna.*
>
> *SA: Din il-ħaġa kienet applikabbli wkoll għax-xogħol li hemm fil-kuntratt jew għal upgrades u extras biss?*
>
> *EV: Ix-xela li għamel ix-xogħol hu jew iqabbadx it-Turnkey Ltd kien biss għal extras u upgrades. Fil-fatt klawsola 3 tgħid li ma jistax jiġi withdrawn il-Contract of Works sakemm ma jaqax il-konvenju jew il-kuntratt (Dok A fol 8).*
>
> *SA: X'tifhem b'upgrades.*
>
> *EV: Upgrade hu pereżempju madum li aħna ikollna range minn fejn tagħżel u l-klijent jiddeċiedi li jrid xi ħaġa aħjar u jħallas għad-differenza fil-prezz. Jista' jkun il-każ ukoll li l-klijent jitlob bħal ma ġara f'dan il-każ refund tal-madum li ma użax għax iddeċieda li jagħmel ma' terzi, micro cement floor.*
>
> *SA: Allura qegħdin naqblu li jista' jiddevjaw minn dan il-kuntratt?*
>
> *EV: Sakemm ikun hemm ftehim bejn iż-żewġ partijiet hekk hu".*
>
> (fol 294 et seq)

[1] Stante illi tnaqqsu € 531, € 1000 u € 113 billi kienu *items* ġja imsemmija f'Dok B anness mal-ewwel rapport tal-Perit Tekniku

79. Il-Qorti tosserva illi dan l-aspett tal-*extras* u tal-*upgrades* ġie ukoll analizzat mill-Perit Tekniku billi apparti li rat ix-xhieda mogħtija quddiema, analizzat ukoll id-dokumenti ppreżentati mill-partijiet fuq din il-kwistjoni. Infatti fir-rapport tagħha l-Perit Tekniku ttenni s-segwenti:

> *"Illi l-esponenti ħadet konjizzjoni tad-dokumenti Dok MB90, MB107 u Dok EVX kif ukoll dak li ntqal fix-xhieda u ħejjiet Dok C, li hija lista ta' dak il-materjal li ma tteħidtx mill-attur għax għamel upgrades u għaldaqstant għandhom jitnaqqsu mill-kont finali"* (fol 179).

L-ammont li wasslet għalih il-Perit Tekniku huwa dak ta' **€ 11,740**. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-spjegazzjoni u l-komputazzjoni li tagħmel il-Perit Tekniku fir-rapport tagħha u fid-Dok C anness mar-rapport hija waħda ċara u b'hekk tqis illi ċ-ċifra li wasslet għaliha l-Perit Tekniku hija waħda korretta.

80. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-kwistjoni tal-*extras*, Euchar Vella għan-nom tas-soċjeta' konvenuta jispjega illi xogħol addizzjonali li sar a benefiċċju tar-rikorrenti jammonta għal € 13,625 (Dok EVX fol 953) u li tiegħu għandu jitħallas. Il-Perit Tekniku fuq dan il-punt tagħmel referenza għax-xhieda mogħtija mill-istess Euchar Vella fejn jispjega illi avolja saru xi suġġerimenti minn xi residenti tal-kumpless, id-deċiżjoni finali sabiex isiru dawn ix-xogħlijiet addizzjonali kienet tas-soċjeta' intimata. In oltre, referenza ser issir għax-xhieda ta' Euchar Vella[2] (fol 305) fejn f'punt minnhom huwa jispjega illi fil-każ tal-aperturi s-soċjeta' intimata kienet iddeċidiet illi tagħmilhom *triple glazed* bit-*thermal break* għaliex is-sidien kienu konċernati minħabba l-istorbju tal-Coast Road ġewwa Baħar iċ-Ċagħaq. Huwa jgħid ukoll illi: *"At the end of the day id-deċiżjoni kont noħodha jien jekk ser nagħmlu l-upgrade jew le. Infakkar li fil-Contract of Works fil-klawżola 8, Turnkey żammet id-dritt li tirrifjuta Extra Works"* (fol 305 et seq). Illi f'xhieda mogħtija fl-4 ta' Novembru 2019 l-istess Euchar Vella jispjega illi: *"fejn klijent li mexa sewwa u ħallas fil-ħin dawn iż-żidiet kienu jingħataw b'xejn"* (fol 325).

81. Il-Perit Tekniku fir-rapport tagħha fuq dan il-punt itenni illi:

> "*minħabba l-fatt li l-figura ta' € 13,625 ġiet imposta fuq l-attur għax hu ma ħallasx fil-ħin u li l-konvenut mexa b'mod differenti mas-sidien li ħallsu fil-ħin, fl-opinjoni tal-esponenti din mhux azzjoni professjonali u din iċ-ċifra m'għandhiex tiġi kkunsidrata. Jekk il-kompraturi ma ħallsux fil-ħin din kellha tkun regolata b'klawżola 6 tal-kuntratt t'appalt"* (fol 183).

Il-Qorti taqbel ma' din il-konklużjoni tal-Perit Tekniku illi l-ammont ta' € 13,625 pretiż mis-soċjeta' intimata m'għandux jitħallas. Il-Qorti tosserva wkoll illi s-soċjeta' intimata fil-kontro-talba tagħha titlob biss il-bilanċ ta' € 36,150, li huwa l-bilanċ tal-pagament għax-xogħol tal-appalt u ma tagħmilx talba speċifika għal ħlas ta' dan l-ammont.

Penali

82. Kwistjoni oħra sollevata mill-atturi fil-kawża odjerna hija dik tal-ħlas tal-penali. Referenza qiegħda ssir għall-iskrittura privata datata 15 ta' Novembru 2014 fejn

[2] Seduta tas-17 ta' Ġunju 2019

permezz tagħha ġiet introdotta l-klawżola tal-penali. Illi permezz ta’ din il-klawżola s-soċjeta’ intimata obbligat ruħha li tħallas lill-atturi penali f’każ illi *“finishing works”* fl-appartament ma jitlestux sal-31 ta’ Marzu 2016. Din il-klawżola tgħid hekk:

> *“undertakes to compensate the Purchaser, by way of penalty, with an amount equal to the monthly sum market value of a rental of an equivalent three bedroom apartment (same area in Malta, similar surface area and amenities) for each month or part thereof during which the said finishing works shall remain incomplete, with effect from the 1st April 2016. The parties agree that any and all amounts accrued in the Purchaser’s favour in terms of this clause shall be deducted from the final payment due to Turnkey Ltd on completion of the unit. Moreover, the Parties acknowledge and agree that the right of compensation provided in this clause shall be as final settlement of compensation related to delays”* (Dok B fol 13).

83. Il-Qorti tosserva illi din il-klawżola kienet tirreferi biss għat-tlestija tal-appartament u mhux għall-partijiet komuni tal-kumpless. Illi b’hekk wieħed irid jistabbilixxi jekk ix-xogħol fl-appartament tar-rikorrenti kienx lest sal-31 ta’ Marzu 2016. Illi mill-assjem tal-provi prodotti jidher illi x-xogħol ġewwa l-appartament A9 tar-rikorrenti ma kienx lest sad-data miftehma. Tant kemm huwa hekk illi anke l-Perit Tekniku fir-rapport tagħha tosserva s-segwenti:

> *“Ħareġ ċar mix-xhieda li x-xogħol tal-finishes kien waqa’ lura u kien beda f’Awwissu 2015 u baqa’ għaddej sa mill-inqas Ottubru 2016 meta twaħħlu l-bibien interni”* (fol 187).

Illi b’hekk, din il-klawżola għall-ħlas tal-penali tapplika fiċ-ċirkostanzi tal-kawża odjerna u għaldaqstant is-soċjeta’ konvenuta għandha tiġi kkundannata tħallas dawn il-penali.

84. Illi r-rikorrenti jispjegaw illi għal dan il-għan huma ġabu tlett stimi mingħand aġenti tal-proprjeta’ (Dok MB25 fol 516-518). Fir-rapport tagħha l-Perit Tekniku tikkonkludi s-segwenti:

> *“Illi rigward penali ta’ kiri ta’ appartament l-esponenti tivvaluta l-valur lokatizzju ta’ appartament simili għall-fond mertu tal-kawża fl-istess inħawi għall-ammont ta’ € 2,500 fix-xahar fis-sena 2016. L-esponenti tillikwida d-danni minn April 2016 sa Diċembru 2016 (9 xhur) għal ammont globali ta’* ***€ 22,500***”.

85. Il-Qorti tosserva illi mill-assjem tal-provi jirriżulta illi r-rikorrenti bdew jirrisjedu fl-appartament f’Diċembru 2016 u għalhekk il-Qorti tqis illi l-konklużjoni tal-Perit Tekniku hija waħda korretta u taqbel mal-ammont likwidat mill-istess Perit Tekniku.

Kontro Talba tas-soċjeta' intimata

86. Il-Qorti issa ser tgħaddi għal dak mitlub mis-soċjeta’ konvenuta fil-kontro-talba tagħha. Is-soċjeta’ intimata qiegħda permezz tal-kontro-talba tagħha titlob il-ħlas ta’ € 36,150 kif ukoll l-interessi dovuti fuq l-ammont li għadu ma tħallasx u dak li tħallas

tardivament. Dan l-ammont jirrappreżenta bilanċ li għadu dovut mir-rikorrenti bħala ħlas tal-appalt eżegwit mis-soċjeta' konvenuta.

87. Il-Qorti tirrileva illi skont il-kuntratt tal-appalt, is-somma globali tal-appalt kienet dik ta' € 210,000. In oltre, l-partijiet ftehmu illi l-ħlas isir f'erbgħa pagamenti :

- € 148,000 jitħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' konvenuta *"within thirty days from completion of construction of the unit/s in shell form".*
- € 31,000 jitħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' konvenuta *"within thirty days from completion of plastering".*
- € 18,600 jitħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' konvenuta *"within thirty days on completion of apertures".*
- € 12,400 jitħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' konvenuta *"within thirty days from completion of the unit/s".*

88. Il-Qorti tosserva illi mill-provi prodotti jidher b'mod ċar illi r-rikorrenti ħallsu l-ewwel pagament ta' € 148,000 iżda meta ġew għat-tieni pagament ta' € 31,000 huma ħallsu biss s-somma ta' € 25,000 u l-pagamenti l-oħra u ċioe' € 18,600 u € 12,400 ma sarux. Ir-rikorrenti Matthew Bianco fl-*affidavit* tiegħu jispjega lis-soċjeta' konvenuta bdiet tibgħat l-*invoices* sabiex isiru l-pagamenti iżda stante illi x-xogħol kien għadu ma tlestiex skont it-termini tal-kuntratt tal-appalt, ir-rikorrenti ma ħallsux (fol 380). Fuq il-ħlas ta' € 25,000, l-attur Matthew Bianco jispjega:

"I sent this bank draft to Turnkey Ltd with a letter dated 28th January 2016 (Dok: MB 89) indicating very clearly that this bank draft was intended as a part settlement of the invoice numbered 434, and identifying overdue works, materials pending delivery yet billed for, and materials which were no longer to be implemented yet had been billed for" (fol 380).

Infatti fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2020 fix-xhieda tiegħu l-istess Matthew Bianco jsostni illi l-ħlas ta' € 25,000 kien sar *"in good faith"* (fol 354 et seq).

89. Illi kif diġa' msemmi aktar kmieni, s-soċjeta' konvenuta qiegħda titlob il-ħlas ta' € 36,150[3] li huwa l-bilanċ tal-pagamenti dovuti mir-rikorrenti għax-xogħlijiet imwettqa mis-soċjeta' konvenuta, mil-liema somma hemm diġa' mnaqqsa s-somma ta' € 850 imħallsa mir-rikorrenti għall-*compliance certificate*.

90. Illi l-ammont ta' € 36,150 huwa tabilħaqq dovut mir-rikorrenti lis-soċjeta' intimata. Madanakollu, l-Qorti tqis illi ma tistax takkolji t-talba kontenuta fil-kontro-talba tas-soċjeta' konvenuta għall-ħlas tal-interessi ukoll u dan għaliex l-intimata ma għandiex tippretendi illi titħallas ukoll l-interessi meta r-raġuni għall-inadempjenza tar-rikorrenti kienet minħabba l-aġir tagħhom, ossia minħabba l-fatt illi hija naqqset milli teżegwixxi l-appalt fiż-żmien stipulat kif ukoll skont is-sengħa u l-arti.

Ikkunsidrat

[3] € 6000+€ 18,600+ € 12,400- € 850= € 36,150.

91. Illi issa l-Qorti ser tgħaddi sabiex tagħmel riassunt żgħir ta' dak li huwa dovut mis-soċjeta' konvenuta lir-rikorrenti u *vice versa* ħalli b'hekk tkun tista' tiġi kkalkulata t-tpaċija li għandha ssir bejn il-partijiet.

92. Ħlasijiet dovuti mis-soċjeta' konvenuta lir-rikorrenti:

- Xogħlijiet mhux skont is-sengħa u l-arti u d-danni sofferit mir-rikorrenti : € 28,152 (likwidazzjoni li saret mill-Perit Tekniku fl-ewwel rapport) + € 4,052 + € 5,454 (likwidazzjoni li saret mill-Perit Tekniku fit-tieni rapport) b'total ta' **€ 37,658.**
- Ħlas ta' penali (likwidazzjoni li saret mill-Perit Tekniku fl-ewwel rapport): **€ 22,500**
- Ħlas ta' materjali li ma kienx ittieħed mir-rikorrenti (likwidazzjoni li saret mill-Perit Tekniku fl-ewwel rapport): **€ 11,740**.

  Total dovut: **€ 71,898.**

93. Ħlasijiet dovuti mir-rikorrenti lis-soċjeta' konvenuta:

- Bilanċ ta' **€ 36,150.**

94. Illi b'hekk tenut kont tat-tpaċija bejn il-krediti rispettivi tal-partijiet, l-intimat irid iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' ħamsa u tletin elf, sebgħa mija u tmienja u erbgħin euro **€ 35,748.**

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u rat ix-xhieda miġbura quddiem il-Perit Tekniku;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Għal dak illi jirrigwarda t-Talba konvenzjonali:

Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti kif promossi fir-rikors promutur tagħhom; u

Tillikwida s-somma ta' sebgħa u tletin elf, sitt mija u tmienja u ħamsin Euro (€ 37,658) liema somma tirrappreżenta x-xogħlijiet li ma sarux skont is-sengħa u l-arti mis-soċjeta' konvenuta kif ukoll id-danni sofferti mir-rikorrenti;

Tillikwida s-somma ta' tnejn u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€ 22,500), liema somma tirrappreżenta l-penali dovuti mis-soċjeta' konvenuta lir-rikorrenti ai termini tal-iskrittura privata datata 15 ta' Novembru 2014 viġenti bejn il-partijiet;

Tillikwida s-somma ta' ħdax-il elf, sebgħa mija u erbgħin euro (€ 11,740) rappreżentanti materjal li r-rikorrenti ma ħadux mill-appalt;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta filwaqt illi **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni numru sebgħa sub-paragrafu wieħed ittri "a" u "e" (7)(1)(a)(e) stante illi fihom is-soċjeta' konvenuta mhux qiegħda tagħmel kontestazzjoni;

Tiddikjara, għalhekk, illi, għal dak li jirrigwarda t-talba konvenzjonali, is-somma totali dovuta mis-soċjeta' intimata lir-rikorrenti tammonta għal **wieħed u sebgħin elf, tmien mija u tmienja u disgħin Euro (€71,898).**

Għal dak li jirrigwarda t-talba rikonvenzjonali:

Tiċħad l-ewwel u t-tielet talba kontenuti fil-kontro-talba tas-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti;

Tilqa' it-tieni talba tal-kontro-talba tas-soċjeta' konvenuta u tiddikjara lir-rikorrenti huma debituri fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta fl-ammont ta' sitta u tletin elf, mija u ħamsin Euro (€ 36,150).

Għalhekk, ai fini ta' dak mitlub fit-Tielet u Raba' talba tar-Rikors Konvenzjonali tar-rikorrenti u tar-raba' talba fit-Talba Rikonvenzjonali tas-soċjeta' intimata;

Tordna illi issir tpaċija bejn l-ammont lir-rikorrenti jridu jagħtu lis-soċjeta' konvenuta ammontanti għal € 36,150 u l-ammont li s-soċjeta' konvenuta trid tagħti lir-rikorrenti ammontanti għal €71,898, u b'hekk tordna illi s-soċjeta' konvenuta tħallas lir-rikorrenti s-somma rimanenti illi tammonta ghas-somma ta' **ħamsa u tletin elf, sebgħa mija u tmienja u erbgħin Euro** (€35,748) bl-interessi mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Tordna l-kanċellament tal-ipoteka legali speċjali iskritta mis-soċjeta' konvenuta kontra r-rikorrenti stante li wara t-tpaċija hawn fuq spjegata, l-ammont dovut mir-rikorrenti lejn is-soċjeta' konvenuta ġie mnaqqas mill-ammont dovut mis-soċjeta' konvenuta versu r-rikorrenti;

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu terz (1/3) a karigu tar-rikorrenti filwaqt li żewġ terzi (2/3) a karigu tas-soċjeta' intimata.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur