QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 21 ta' Novembru, 2024.

Numru 7

Rikors numru 1155/2016/1 GM

Robert Pellicano u Elaine Pellicano

v.

Darren Grima u Brian Degiorgio

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar talba għall-ħlas ta' penali għal appalt li ma tlestiex fiż-żmien, kif ukoll talba għall-ħlas ta' xogħlijiet li kienu parti mill-istess kuntratt ta' appalt li madankollu saru mill-atturi u li għalihom qegħdin jippretendu l-ħlas.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-21 ta' Diċembru, 2016, l-atturi Robert u Elaine miżżewġin Pellicano (minn hawn 'il quddiem imsejħa Pellicano) fissru kif nhar it-22 ta' Ġunju, 2015 saru kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dr. Sam Abela u kuntratt ta' appalt. Il-konvenuti obbligaw rwieħhom li jagħmlu x-xogħlijiet oġġett tal-istess kuntratt. Dawn ix-xogħlijiet kienu marbuta mal-bini u t-tlestija ta' appartament fit-tieni sular, il-*penthouse* sovrastanti, il-bejt ta' fuq, żewġ spazji għall-karozzi fis-sotterran u l-partijiet komuni fi żvilupp li kellu jkun jismu *Carmel Suites*, Triq il-Karmnu, San Ġiljan għall-prezz miftiehem ta' €490,000 li minnhom l-atturi ħallsu €460,000 akkont u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra hemm miftiehma.

3. L-atturi jixlu lill-konvenuti li naqsu li jwettqu x-xogħlijiet maqbula fil-ħin miftiehem. Jgħidu li għamlu xogħlijiet huma stess minflok il-konvenuti skont il-kuntratt tal-appalt, kif ukoll għamlu pagamenti għal xogħlijiet li kellhom isiru mill-konvenuti għal-liema xogħlijiet u ħlasijiet l-atturi qegħdin jippretendu li jiġu kkumpensati mill-konvenuti.

4. Barra minn hekk, l-atturi jsostnu li ġarrbu d-danni fi proprjetà oħra tagħhom minħabba dħul ta' ilma fil-proprjetà tagħhom bi ħtija tal-konvenuti, u b'hekk huma rriżervaw li jmexxu dwarhom separatament.

5. L-atturi jisħqu li l-konvenuti kienu inadempjenti skont l-istess kuntratti u kellhom penali ta' €100 kull jum b'effett mill-31 ta' Jannar, 2016 sad-data ta' meta x-xogħlijiet kollha oġġett tal-kuntratt tal-appalt jitlestew, liema penali għandha titħallas lilhom. Għalhekk l-atturi jsostnu li l-konvenuti huma debituri tagħhom għall-ħlas tal-penali minħabba d-dewmien tagħhom fit-twettiq ta' dak li obbligaw rwieħhom li jagħmlu taħt il-kuntratt ta' appalt.

6. L-atturi jilmentaw li minkejja li permezz tal-protest tat-3 ta' Novembru, 2016, sejħu lill-konvenuti jħallsu il-penali ta' €100 kuljum b'effett mil-31 ta' Jannar, 2016, skont l-imsemmi kuntratt ta' appalt, sakemm il-konvenuti jwettqu l-obbligi kollha tagħhom taħt l-istess kuntratt ta' appalt, dan kollu kien ta' xejn.

7. Għalhekk l-atturi Pellicano fetħu din il-kawża u talbu lill-Qorti:

> *«(i) tiddikjara li l-intimati kienu morużi fit-twettiq da parti tagħhom tal-obbligi tagħhom taħt il-kuntratt ta' appalt datat 22 ta' Ġunju, 2015 (Dok B) u għalhekk inkorrew u qed jinkorru penali ta' €100 kull jum b'effett mill-31 ta' Jannar, 2016, u ċjoè data meta x-xogħlijiet kollha kellhom ikunu kompletati, sad-data meta ikunu kompletati ix-xogħlijiet kollha oġġett tal-kuntratt ta' appalt, u pagabbli lir-rikorrenti skont l-istess kuntratt ta' appalt;*
>
> *(ii) tillikwida il-penali dovuta mill-intimati lir-rikorrenti;*
>
> *(iii) tiddikjara liema kienu dawk ix-xogħlijiet u ħlasijiet li saru mir-rikorrenti minflok l-intimati għal-liema r-rikorrenti għandhom jiġu kumpensati jew imħallsa;*
>
> *(iv) tillikwida il-valur ta' dawk ix-xogħlijiet u ħlasijiet li saru mir-rikorrenti skont it-talba preċedenti;*

(v) tikkundanna lill-intimati solidalment bejniethom iħallsu lir-rikorrenti s-somom likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti skont it-talbiet preċedenti.

Bl-imgħax skont il-liġi u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-protest fuq imsemmi tat-3 ta' Novembru, 2016.»

8. Il-konvenuti Darren Grima u Brian Degiorgio (minn hawn 'il quddiem imsejħa l-appaltaturi) wieġbu għal dan ir-rikors, permezz tat-tweġiba maħlufa tagħhom ippreżentata fit-2 ta' Frar, 2017, u ressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom kif ġej:

«1. Fl-ewwel lok, mhux minnu li l-intimati kienu morużi fit-twettiq tal-obbligi tagħhom taħt il-kuntratt ta' appalt datat t-22 ta' Ġunju 2015 kif sussegwentement emendat bi ftehim bejn il-partijiet u għalhekk mhux minnu li inkorrew jew li qed jinkorru xi penali kif pretiż mir-rikorrenti.

2. Illi għalhekk ma hemmx penali x'tiġi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti.

3. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalsiasi każ, l-intimati esegwew il-maġġor parti tal-obbligazzjonijiet tagħhom a tenur tal-istess kuntratt ta' appalt u għalhekk jistħoqq li l-penali prevista tiġi mnaqqsa u mtaffija sostanzjalment.

4. Fit-tielet lok, għajr għal dak miftiehem bejn il-partijiet, mhux minnu li r-rikorrenti għamlu xogħlijiet jew ħlasijiet minflok l-intimati u għalhekk ma hemmx lok li din l-Onor. Qorti tillikwida il-valur tal-istess kif jippretendu r-rikorrenti.

5. Fl-aħħar lok, dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talba sabiex il-intimati jkunu ikkundannati jħallsu solidalment bejniethom l-ammont eventwalment likwidat minn din l-Onor. Qorti hija legalment infondata.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi, jekk ikun il-każ.»

9. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Diċembru, 2020, l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża billi filwaqt li ċaħdet l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi, laqgħet it-tielet talba u ddikjarat li x-xogħlijiet u ħlasijiet li saru mill-atturi minflok il-konvenuti kienu dawk imsemmija fl-affidavit tal-attur Robert Pellicano, laqgħet ir-raba' talba fejn illikwidat il-valur ta' dawk ix-xogħlijiet

u ħlasijiet li saru mill-atturi kif imsemmija qabel, fis-somma ta' €25,437 u ċaħdet il-ħames talba. Bl-ispejjeż kollha jinġarru mill-atturi.

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kienu dawn:

«Il-Perit Tekniku rrelata li l-konvenuti kienu tardivi b'xahrejn (Frar u Marzu 2016), u li l-atturi biddlu diversi specifications u anke żiedu x-xogħlijiet.[1] *Għalkemm jaċċetta li kien hemm dewmien ta' xahar ikkawżat minħabba li l-appartament fit-tieni sular ma setax jissaqqaf qabel ma jiġu ffinalizzati l-pjanti tal-penthouses, jikkonkludi li l-konvenuti xorta waħda kellhom l-obbligu li jtemmu x-xogħlijiet fiż-żmien stipulat billi ma talbu estensjoni tal-istess żmien.*[2]

Din il-konklużjoni hija waħda ta' natura legali, mhux teknika, u l-Qorti tiddiskosta ruħha minnha.

It-tibdil fil-penthouses ma kienx l-unika kawża għad-dewmien. Kien hemm fatturi oħrajn: (1) Fil-fażi tal-finituri tal-appartamenti, l-attur xtaq juża forrnituri tal-għażla tiegħu għall-bibien interni, għall-aperturi tal-aluminium, għall-madum tal-art, għall-madum tal-kamra tal-banju u affarijiet oħra. L-attur Pellicano kien idum biex jagħżel u jiddeċiedi x'kien ser ikun ħa jagħmel. (2) Pellicano kien jinsisti mal-konvenuti biex jagħmlu xogħlijiet li ma kinux inklużi fil-ftehim, bħat-tqegħid ta' boilers u tal-bieb fl-entratura ta' barra. Il-konvenuti onoraw dawn it-talbiet u saħansitra biddlu mhux darba jew tnejn il-pjanijiet tagħhom biex jakkomodawh. Fost ix-xogħlijiet żejda li esegwew, u dan a spejjeż tagħhom, kien hemm kisi bil-ġibs, tibjid fil-garaxxijiet, poġġaman tal-azzar, u ċangaturi tal-irħam mal-faċċata.

Il-Perit tekniku m'aċċettax li d-dewmien konness mal-lift, li kien oltre x-xahrejn dewmien ikkonstatat minnu, kien tort tal-konvenuti.

Hekk kif ikkonferma l-attur Pellicano nnifsu, għadda pagamenti fi Frar u Marzu 2016 għal xogħlijiet wara t-30 ta' Jannar 2016 (data pattwita għat-tlestija tax-xogħlijiet) mingħajr ma ilmenta fuq il-kwalità tax-xogħol, id-dewmien fl-eżekuzzjoni tiegħu, u bla ma semma l-penali. Kien biss meta ntalbu jħallsu l-bilanċ tal-pagament li l-atturi pprotestaw id-dewmien. Dan minkejja li l-aħħar pagament ta' €120,000 tħallas minkejja li ma kellux għalfejn jitħallas qabel jitlestew ix-xogħlijiet. Li jfisser li aċċetta x-xogħlijiet u li ma ppretendiex ħlas ta' penali qabel irċieva l-aħħar kont.

---

[1] *Para 6.13 tar-rapport a fol 195*

[2] *Para 6.17 u 6.18 tar-rapport, fol 196*

Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenuti ppruvaw sal-livell rikjest mil-liġi li ma kinux jaħtu għad-dewmien, u għalhekk l-ebda penali ma hi dovuta da parti tagħhom.

Jirriżulta, anke għaliex mhux ikkontestat, li l-prezz tal-appalt kif oriġinarjament pattwit kien ta' €490,000 li kellu jitħallas fi 3 pagamenti: €170,000 mat-tlestija tat-tieni sular u l-car spaces fi stat ta' shell, pagament ieħor ta' €170,000 meta l-binja inkluża l-penthouse titlesta shell inkluż il-kontrabejt, u l-aħħar pagament ta' €150,000 kellu jiġi mħallas meta x-xogħlijiet kollha jkunu tlestew. L-atturi ħallsu tliet pagamenti fl-ammonti rispettivi ta' €170,000, €170,000 u €120,000. Il-ftehim oriġinali ġie varjat billi l-partijiet ftiehmu li l-atturi jagħmlu xi xogħlijiet huma u l-valur tagħhom jitnaqqas mill-prezz. L-attur Robert Pellicano għamel elenku ta' dawn ix-xogħlijiet u stmahom €21,631 mingħajr ma ppreżenta prova ta' dawn l-ispejjeż. Huwa elenka wkoll għadd ta' xogħlijiet li kellhom jagħmlu l-konvenuti u li iżda naqsu milli jagħmlu, li jivvalutahom total ta' €3,806. Ta' dawn ma ppreżenta l-ebda riċevuta. Jippretendi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li dawn huma dovuti billi ma saritx kontestazzjoni dwarhom. Jidher li l-perit tekniku maħtur mill-Qorti aċċetta li x-xogħlijiet effettivament saru. Għalhekk, minkejja n-nuqqas ta' prova tal-valur tagħhom, il-Qorti ma tarax li għandha tiddiskosta ruħha mill-konklużjoni tal-istess perit li l-attur ħallsu (anke jekk mhux kollha lill-konvenuti) total ta' €485,734 biex b'hekk baqgħalhom iħallsu lill-konvenuti bilanċ ta' €4,563.»

11. L-atturi appellaw b'rikors tat-30 ta' Diċembru, 2020 minn dawk il-partijiet tas-sentenza li bihom l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel, it-tieni u l-ħames talbiet tagħhom, u talbu sabiex minflok jintlaqgħu dawn it-talbiet tagħhom. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

12. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti ressqu t-tweġiba tagħhom nhar it-30 ta' April, 2021 u taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell tal-atturi Pellicano għandu jiġi miċħud.

13. Inżamm smigħ fit-3 ta' Ottubru, 2024, li għalih dehru l-avukati tal-partijiet u minn hemmhekk l-appell tħalla għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

14. Fis-sustanza tiegħu, l-appell tal-atturi Pellicano jissejjes fuq l-apprezzament żbaljat tal-provi li sar mill-Ewwel Qorti sabiex waslet għal uħud mill-konklużjonijiet tagħha u jisiltu partijiet mix-xhieda u l-provi sabiex isostnu l-argumenti tagħhom.

15. Qabelxejn, sa fejn, l-appaltaturi appellati jilqgħu għall-appell ta' Pellicano billi jsostnu l-prinċipju li dawn il-Qrati qajla għandhom jiddisturbaw id-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti fl-apprezzament tal-provi, jekk mhux f'każijiet eċċezzjonali, u dan fejn ikun hemm xi raġuni gravi, tajjeb li jiġi mfakkar illi din il-Qorti ilha li warrbet il-pożizzjoni iebsa meħuda f'bosta deċiżjonijiet u l-ġurisprudenza ta' dawn l-aħħar snin ta' din il-Qorti. Dan jingħad fis-sens li din il-Qorti tgawdi minn awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa li tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom il-Qorti tal-Ewwel grad (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Curmi v. Saviour sive Sammy Spiteri et*** kif ukoll il-ġurisprudenza hemmhekk imsemmija).

16. Jeħtieġ għalhekk li din il-Qorti tifli mill-ġdid il-provi li jinsabu fl-atti tal-kawża, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli, filwaqt li tqis l-aggravju tal-atturi appellanti.

17. L-ewwel punt imqanqal mill-atturi Pellicano huwa dak fejn joġġezzjonaw għall-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-konvenuti ma kellhomx iħallsu penali peress li l-Ewwel Qorti qieset li l-istess konvenuti ma kinux jaħtu għad-dewmien.

18. Jibda billi jingħad li l-azzjoni attriċi hija msejsa fuq ftehim ta' appalt bejn il-partijiet fil-kawża li ġie ffirmat minnhom fit-22 ta' Ġunju, 2015[3], fejn il-konvenuti, bħala appaltaturi daħlu fi ftehim mal-atturi li jwettqu x-xogħlijiet meħtieġa għall-bini u t-tlestija ta' żewġ garaxxijiet fl-ewwel livell tal-bini, appartament fit-tieni sular, kif ukoll *penthouse* u l-bejt sovrappost għall-istess, skont il-permessi li kienu laħqu ġew approvati, kif ukoll x-xogħlijiet skont id-dettalji li jirriżultaw mil-lista annessa mal-istess ftehim. Dawn ix-xogħlijiet kellhom jitwettqu għall-prezz ta' €490,000 u kellhom jitlestew sa mhux aktar tard mit-30 ta' Jannar, 2016, ħlief f'każ ta' forza maġġuri. B'dan illi f'każ li l-appaltaturi jonqsu milli jħarsu dan it-terminu, kellhom ikunu suġġetti għall-penali ta' €100 għal kull ġurnata bħala danni prelikwidati. Jingħad ukoll li din il-penali kellha tapplika għad-dewmien biss skont l-**Artikolu 1120(3) tal-Kodiċi Ċivili**.

3 Ara Dok. B f'paġna 35 tal-proċess.

19. Jitqies tassew relevanti fil-kuntest tal-każ taħt eżami, it-tagħlim li jitnissel mis-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Diċembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet ***Charles Catania et v. Thomas Abela et***:

«Fejn ftehim jistabbilixxi l-ħlas ta' penali għan-nuqqas ta' twettieq f'waqtu ta' obbligazzjoni li tintrabat biha waħda mill-partijiet wieħed irid iqis is-siwi tal-ftehim ewlieni[4], billi l-klawsola penali hija effett sekondarju tal-obbligazzjoni ewlenija. Il-klawsola penali hija għamla ta' danni prelikwidati li biha l-kreditur tal-obbligazzjoni jeħles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra jkun intrabat li jagħmel[5];

...

fejn il-klawsola penali tkun ġiet miftehma minħabba d-dewmien, l-effetti tagħha għandhom jibdew iseħħu minn dakinhar li tgħaddi d-data miftehma għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dakinhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu[6];

21. Illi l-liġi tagħti s-setgħa lill-Qorti li tnaqqas jew itaffi l-penali f'żewġ każijiet biss: jiġifieri, (a) meta d-debitur ikun esegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u l-kreditur ikun aċċetta espressament il-biċċa li ġiet eżegwita; jew (b) jekk id-debitur ikun eżegwixxa parti mill-obbligazzjoni, u dik il-parti mill-eżekuzzjoni tkun, fiċ-ċirkostanzi, biċ-ċar swiet lill-kreditur[7]. Iżda f'dan l-aħħar każ, il-penali tkun dovuta jekk tkun ġiet miftehma għad-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni;

*22. <u>Illi l-applikazzjoni riġida ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistgħu jinstiltu minnha fil-prattika, ġejja mir-rispett li jrid jingħata lill-prinċipju li ftehim validu bejn il-partijiet għandu s-saħħa ta' liġi bejniethom[8], u l-ebda qorti m'għandha tindaħal fi ftehim bħal dan jekk ma jkunx milqut b'xi difett li ġġibu ma jiswiex. Madankollu, llum il-ġurnata huwa aċċettat li l-applikazzjoni tar-regola maħsuba fl-**artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili** trid titfisser ukoll fid-dawl ta' prinċipju ieħor ewlieni tad-dritt, jiġifieri dak li jrid li l-kuntratti jiġu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss għal dak li jingħad fihom, imma wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħhom l-obbligazzjoni, skond l-għamla tagħha, b'ekwità, bl-użu jew bil-liġi[9]. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jiġu "ridimensjonati" jekk jirriżulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi</u>*

---

[4] **Art. 1119(1) tal-Kap. 16.**
[5] ***Torrente Manuale di Diritto Privato***, §. 300, paġ. 490 – 1 , u **art. 1120 tal-Kap.16.**
[6] P.A. GCD 16.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Caruana et v. George Camenzuli et*** (mhix pubblikata)
[7] **Art. 1122(1) tal-Kap. 16**
[8] **Art. 992(1) tal-Kap. 16**
[9] **Art. 993 tal-Kap. 16**

> <u>*jkunu jidhru sproporzjonati jew inaċċettabbli "skond in-normi stabiliti tas-soċjetà u l-loġika ġuridika"*</u>[10]*»* (sottolinjar ta' din il-Qorti).

20. B'applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji għall-każ taħt eżami, minn qari tal-atti tal-kawża, ma jirriżultax li kien hemm xi kontestazzjoni dwar il-validità tal-ftehim tal-appalt. Wara kollox ħadd m'attakka l-imsemmi ftehim. Il-kwistjoni kollha bejn il-partijiet fil-kawża hija jekk daħlitx fis-seħħ il-klawsola li kienet taħseb għall-penali, fis-sens jekk kienx hemm dewmien lil hinn mid-data maħsuba għat-tmiem tal-proġett u f'liema każ kienx hemm raġuni valida l-għala l-appaltaturi damu aktar minn dik id-data sabiex lestew il-proġett.

21. F'każijiet bħal dawn, il-kreditur tal-obbligazzjoni m'għandux il-ħtieġa li jipprova li ġarrab xi ħsara minħabba d-dewmien fit-twettiq tal-obbligazzjoni. Minflok, huwa biżżejjed għal dak il-kreditur li jġib prova: (i) tal-ftehim li bih id-debitur tal-obbligazzjoni jkun intrabat miegħu li jħallas il-penali f'każ li jonqos milli jwettaq l-obbligazzjoni sa ċertu terminu; u (ii) tal-fatt li d-debitur ikun naqas milli jwettaq l-obbligazzjoni saż-żmien maqbul bejn il-partijiet (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Jamar Malta Limited v. Office Group Limited*** deċiża fid-9 ta' Mejju, 2024 u dik fl-ismijiet ***Doreen Galea Souchet v. Joseph Farrugia proprio et nomine*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023).

---

[10] App. Ċiv. 15.12.2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Pace v. Richard Micallef pro et noe***; App. Ċiv. 25.2.2011 fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Calleja Urry et v. Joseph Portelli et***

22. Fil-fatt, l-atturi Pellicano f'din il-kawża, ressqu l-provi meħtieġa fis-sens li ġie esibit il-kuntratt ta' appalt tat-22 ta' Ġunju, 2015. Tressqu l-provi sabiex juru li x-xogħlijiet ma kinux lesti sal-aħħar ta' Jannar, 2016. B'daqshekk, però ma jfissirx li l-appaltaturi konvenuti kienu awtomatikament obbligati li jħallsu l-penali. Kemm hu hekk, huwa stabbilit li r-responsabbiltà tad-debitur tal-obbligazzjoni li jagħmel tajjeb għad-dewmien fit-twettiq ta' obbligazzjoni bil-ħlas tal-penali mhijiex xi waħda assoluta, iżda tiddependi minn jekk dak id-debitur jirnexxilux juri li kien hemm xi raġuni li għaliha għandu jinħeles mill-ħlas ta' dik il-penali (ara ***Assoċjazzjoni GS1 Malta v. George Cini nomine*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru, 2010 u ***Mark Calleja Urry et v. Joseph Portelli et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2011).

23. Tabilħaqq huwa mgħallem u aċċettat fil-ġurisprudenza, li biex id-debitur tal-obbligazzjoni jinħall mill-mażra tal-klawżola tal-penali għad-dewmien, huwa għandu juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni fiż-żmien miftiehem kienet il-konsegwenza diretta ta' xi ħaġa barranija li huwa ma jkollux ħtija għaliha (ara ***James L. Hawkins v. Seasus Limited*** mogħtija minn din il-Qorti fit-18 ta' Jannar, 2024). Eżempju klassiku ta' dan huwa meta waqt it-twettiq tal-kuntratt ikun hemm żieda sostanzjali fix-xogħlijiet, jew inkella meta d-dewmien ikun bi ħtija tal-kreditur tal-

obbligazzjoni stess (ara b'eżempju ***Pierre Abela v. Joseph Depares*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2007).

24. Fil-każ taħt eżami rriżulta li l-Ewwel Qorti sejset id-deċiżjoni tagħha proprju fuq il-konsiderazzjoni li l-atturi biddlu numru ta' *specifications* u anke żiedu x-xogħlijiet. Din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti ma vvintathiex minn żniedha iżda hija msejsa fuq dak li rriżultalha mir-relazzjoni tal-perit tekniku. Fil-fatt tagħmel referenza għall-paragrafu 6.13 tar-relazzjoni teknika[11]. Huwa minnu li fir-rigward tal-applikazzjoni għall-permess għal *minor amendments* li ħareġ fit-28 ta' Jannar, 2016 (jiġifieri jumejn biss qabel ma skada t-terminu) ma jfissirx li dawk it-tibdiliet ma kinux diġà mwettqa, u li l-*Compliance Certificate* nħareġ fl-4 ta' Marzu, 2016. Iżda f'dan il-kuntest jitqies xieraq li ssir distinzjoni bejn dawk li huma x-xogħlijiet li kellhom isiru fil-proprjetà tal-attur, jiġifieri l-garaxxijiet, l-appartament u l-*penthouse* mix-xogħlijiet li kellhom isiru fil-komun.

25. Fir-rigward tax-xogħlijiet li kellhom isiru fl-appartament u fil-*penthouse* tal-attur, titqies relevanti x-xhieda tal-konvenut Brian Degiorgio li fisser kif l-atturi riedu jagħmlu bidliet fil-proġett oriġinali, bħal bidliet fil-pjanti sabiex il-*penthouse* tingħaqad ma' *penthouse* fil-binja ta' biswit dik taħt kostruzzjoni mertu tal-kawża. Fisser li dan ikkawża ċertu dewmien fix-xogħol, hekk kif ix-xogħlijiet sabiex jissaqqaf it-tieni sular

[11] Ara paġna 195 tal-proċess.

kellhom jieqfu sakemm l-attur jiddeċiedi sewwa sew x'irid u jiġu ffinalizzati l-pjanti minn perit ieħor inkarigat mill-atturi (dwar fejn kienu ser jiġu mwaħħla t-travi). Dan jinsab ukoll ikkonfermat sa ċertu punt, mix-xhieda tal-perit Joe Barbara (inkarigat mill-appaltaturi) li fisser kif l-attur kien ikun imsiefer ta' spiss u meta kien ikollu bżonn jiltaqa' miegħu jew mal-perit tiegħu kien ikollu jistenna sakemm dan jiġi lura mis-safar.

26. Tassew mir-relazzjoni tal-istess perit tekniku jirriżulta:

> «*Mill-istess dokumentazzjoni jirriżulta li nħareġ permess (PA02805/15)*[12]*, relatat mal-estensjoni u alterazzjonijiet tal-penthouse lil Brian Degiorgio fis-7 ta' Settembru, 2015. Inħareġ minor amendment*[13] *fuq dan il-permess fis-17 ta' Frar, 2016...»*

27. Bidla ta' din ix-xorta hija waħda notevoli u għalkemm huwa minnu li l-ftehim tat-22 ta' Ġunju, 2015 ma ġiex mibdul b'xi kitba oħra, f'ċirkostanzi bħal dawn, il-Qorti tqis li joqgħod tajjeb dak li ngħad fis-sentenza fl-ismijiet ta' ***Cuschieri Brothers Aluminium Limited v. Edilsystem Sas*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu, 2021, li t-terminu oriġinarjament miftiehem fil-kuntratt, «*ma jistax raġonevolment jitqies li jibqa' jorbot wara li żdied ix-xogħol»,* u dan sewwasew għaliex dak it-terminu *«kien biss għax-xogħlijiet oriġinarjament miftiehma.*»

28. Lil hemm minn dan, mill-provi rriżulta li kien hemm problema wkoll fir-rigward tal-madum tal-kamra tal-banju. Għal dik li hija l-lista tax-

[12] Dok. JB 7 esibit fis-seduta tal-20 ta' Ġunju, 2019.
[13] Dok. JB 9 esibit fis-seduta tal-20 ta' Ġunju, 2019.

xogħlijiet li hemm mehmuża mal-kuntratt tal-appalt jingħad li: «*Supply & fixing of bathroom tiles, installation of sanitary ware in location agreed by purchaser. It is agreed that such bathrooms will be of good quality and not exceeding the price of Euro 5000, however contractor may obtain prices to his advantage.*» Madankollu, fix-xhieda tiegħu l-attur jispjega li, l-partijiet kellhom ftehim li filwaqt li l-konvenuti appaltaturi kellhom iwettqu x-xogħlijiet kollha marbuta mal-appartament tat-tieni sular (ħlief dawk l-oġġetti kif elenkati mill-istess attur[14]) u tal-partijiet komuni, fil-każ tal-*penthouse,* ċertu xogħlijiet l-atturi żammew il-jedd li jqabbdu n-nies huma stess u jagħżlu l-affarijiet skont ix-xewqa tagħhom, sakemm iżommu mal-istima li kien hemm fil-lista mehmuża mal-kuntratt tal-appalt jew skont stima mogħtija mill-konvenuti[15].

29. Fost dawn, kien hemm proprju l-madum tal-kamra tal-banju, fejn għalkemm l-atturi marru għand min kien jissupplixxi l-madum fuq parir tal-konvenuti, l-atturi eżerċitaw l-għażla tagħhom. Madankollu, jidher li nqala' intopp fuq l-ordni magħmula mill-atturi, hekk kif il-madum ikkonsenjat lill-atturi kien differenti minn dak li kienu għażlu. Għalkemm huwa minnu li mill-korrispondenza esibita[16] mill-istess appaltaturi jirriżulta li kien hemm dewmien hekk kif dan l-episodju seħħ fl-4 ta' Marzu, 2016. Din il-Qorti ma tistax tqis li dan id-dewmien seħħ għal xi tort li jista' jiġi mixħut fuq il-

[14] Ara paġni 56 u 57 tal-proċess.
[15] Ara paġna 55 tal-proċess.
[16] Ara Dok. RPE 11a f'paġna 266 tal-proċess.

konvenuti appellati. Anzi mill-istess korrispondenza jirriżulta kif il-konvenuti kienu qegħdin jintervjenu sabiex proprju jippruvaw jgħinu lill-attur f'din il-problema li nqalgħet sabiex issir il-konsenja kif suppost u jiżguraw li jitkomplew ix-xogħlijiet.

30. Minn dan kollu, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti. Ladarba l-atturi għażlu li jbiddlu kemm id-disinji tal-proġett, kif ukoll eżerċitaw l-għażla li jordnaw il-materjal u jwettqu huma stess ċertu xogħlijiet b'ħaddiema inkarigati minnhom stess, il-kuntratt tal-appalt ma setax jibqa' jgħodd fis-sħiħ, fil-każ ta' dawk ix-xogħlijiet li l-atturi ħadu fuq spallejhom li jwettqu.

31. Madankollu, mhux l-istess jista' jingħad fil-każ tax-xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-blokka tal-appartamenti. Dan jingħad b'mod partikolari fil-każ tal-installazzjoni tal-lift – li kien punt ta' diżgwid bejn il-partijiet tul il-kawża. Skont il-lista tax-xogħlijiet mehmuża mal-kuntratt tal-appalt li kellhom jitwettqu mill-appaltaturi, kien hemm: "*An EU certified 4 pax lift to be <u>installed & commissioned</u>.*" Josef Muscat, ir-rappreżentant tal-kumpanija inkarigat bl-installazzjoni tal-lift xehed li dan ġie nstallat f'Diċembru tas-sena 2015[17]. Iżda huwa jkompli jfisser "*hemm handing over certificate, però l-commissioning isir wara u minn engineer...mistoqsi jekk nistax nivverifika ma liema supply tal-elettriku tqabbad il-lift meta ġie*

[17] Ara xhieda f'paġna 312 tal-proċess.

commissioned u ngħid li normalment inwaħħluh bl-użu ta' generator u wara jiġi installat it-three phase."

32. Mill-korrispondenza esibita fl-atti jidher li daħlet ċertu pika bejn il-partijiet fil-kawża proprju għall-ħabta li kellu jiddaħħal dan it-*three phase.* L-attur jixhed illi l-konvenuti appaltaturi ppruvaw jikkonvinċuh sabiex jagħti d-dawl għal-*lift* minn tiegħu. Jingħad mill-attur, li wara li dam jiġri wara l-konvenuti għal din l-installazzjoni tal-*meter tat-three phase*, f'April, 2016, huwa għamel dak li ntalab mill-konvenut Degiorgio jiġifieri, li jimla l-formola tal-ARMS u jeħodha għand l-*electrician* tal-istess konvenut. Sadanittant meta l-attur ra li sa Awwissu jew Settembru, 2016 dan l-arloġġ kien għadu ma ġiex installat, ċempel lil Degiorgio u heddu li ser jaqta' d-dawl tal-komun li kien qiegħed jinqeda mill-arloġġ tiegħu (sabiex ikun jista' jinqeda bil-lift). L-attur isostni li f'Settembru, 2016, Degiorgio ċempel sabiex jitħallas il-bilanċ u meta l-attur staqsa dwar il-*meter*, sar jaf li kellhom problema minħabba li kien skada l-*compliance certificate* tal-MEPA. F'dak il-mument l-attur waqqaf il-provvista tal-elettriku li kien jagħti mill-proprjetà tiegħu għall-partijiet komuni, inkluż il-lift u fittex parir legali. L-attur isostni li dan l-arloġġ tad-dawl ġie nstallat (mhux minnu) fid-9 ta' Frar, 2017.

33. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' dak li jingħad min-naħa tal-konvenuti, meta Degiorgio jixhed[18] dwar id-dewmien fl-installazzjoni tal-*meter* tat-*three phase* li dan ma kienx parti mill-appalt tagħhom u li l-*commissioning* seta' jsir minn fuq is-*supply* tal-attur. Kemm hu hekk, jirriżulta ċar mill-kuntratt tal-appalt li l-lift kellu mhux biss jiġi installat imma kif ukoll *commissioned*. Jirriżulta wkoll mix-xhieda ta' Josef Muscat, li l-*commissioning* kellu jsir meta jiġi installat il-*meter* tat-*three phase,* kif ukoll peress li mill-*Handing Over Certificate*[19] provdut mill-istess kumpanija li nstallat il-lift, datat 15 ta' Jannar, 2016, tirriżulta nota, fis-sens li "*Lift is connected to temporary supply, notified body will inspect the lift <u>once meter is provided</u>.*"

34. Għalkemm wieħed jista' jifhem dak li jingħad mill-appaltatur meta jixhed li l-*meters* tal-komun kellhom isiru fuq l-isem ta' wieħed mis-sidien jew tal-assoċjazzjoni tar-residenti, mill-kuntratt ta' bejgħ li sar fl-atti tan-Nutar Sam Abela tat-22 ta' Ġunju, 2015, jirriżulta li l-istess konvenuti kienu saru s-sidien ta' wieħed mill-appartamenti fl-istess blokka[20], altru li kellhom interess li jiġi nstallat il-*meter*! Barra minn hekk, ikkunsidrat dak li l-appaltaturi ntrabtu li jagħmlu permezz tal-kuntratt ta' appalt, u l-penali hemm maħsuba, kellhom interess li jaslu fi ftehim mal-attur dwar kif kienu ser imexxu bl-applikazzjoni għall-arloġġ sabiex jevitaw li jinkorru l-penali.

[18] Ara paġna 310 tal-proċess.
[19] Ara Dok. JM2 f'paġna 376 tal-proċess.
[20] Ara paġna 9 tal-imsemmi kuntratt f'paġna 13 tal-proċess.

Wara kollox, l-istess konvenut ma eskludix li effettivament l-attur mela l-applikazzjoni, iżda ma setax jiftakar meta dan sar. F'kull każ, jirriżulta mix-xhieda ta' Charlon Coleiro[21] li huwa kien inkarigat mill-konvenuti sabiex jagħmel l-installazzjoni ta' diversi affarijiet fosthom id-dawl fil-partijiet komuni tal-blokka tal-appartamenti, inkluż l-applikazzjoni għall-provvista tad-dawl.

35. Din il-Qorti ma tistax taqbel mal-konklużjoni tal-Perit tekniku li d-dewmien sabiex jiġi nstallat it-*three phase meter* (għall-partijiet komuni) ma kienx ħtija tal-konvenuti. Il-kuntratt tal-appalt kien ċar fis-sens li għalkemm ma jissemmiex li l-appaltaturi kellhom obbligu li japplikaw għall-arloġġ tad-dawl, dan it-*three phase meter* kien meħtieġ sabiex ikun jista' jiġi konness mal-lift, sabiex ikun jista' jiġi *commissioned* – li kien obbligu tal-konvenuti appaltaturi. Fil-fatt, mit-tweġibiet[22] tal-perit għall-mistoqsijiet taħt eskussjoni jirriżulta li għalkemm il-kuntratt ta' appalt kellu jintemm sat-30 ta' Jannar, 2016, l-installazzjoni tal-*meter* tat-*three phase* kienet għadha ma saritx u li din saret f'Marzu tas-sena 2017, kif ukoll:

> *«Mix-xhieda rriżulta li l-compliance certificate nġab mill-Perit Joe Barbara u l-applikazzjoni għat-three phase saret minn Charlon Coleiro, it-tnejn fuq inkarigu tal-konvenuti. <u>Mingħajr threephase supply il-lift ma setax jiġi kkummissjonat.</u>* »

36. Dan fih innifsu, kien biżżejjed sabiex ir-responsabbiltà għad-dewmien tinxteħet fuq il-konvenuti appaltaturi. Għalkemm huwa minnu li

[21] Ara paġna 315 tal-proċess.
[22] Ara paġna 403 tal-proċess.

mid-dokumenti esibiti mir-rappreżentant tal-ARMS jirriżulta li l-applikazzjoni għal dan l-arloġġ saret għall-ħabta ta' Frar 2017[23], minn terza persuna u li din il-persuna (Joseph Zammit)[24] ma xehditx fil-proċeduri taħt eżami, il-fatt li eventwalment il-konvenuti applikaw għall-*compliance certificate* għall-provvista tal-*meter three phase* u inkarigaw lil min jieħu ħsieb, jixhed li huma għarfu l-obbligu tagħhom għalkemm tardivament. Wara kollox, f'dan il-każ, il-konvenuti appaltaturi ma ressqu l-ebda raġuni jew prova li turi li kien hemm xi għemil tal-attur li wassal għal dan id-dewmien (bħalma kien pereżempju, il-każ tal-bidla tal-pjanti tal-*penthouse* tal-attur).

37. L-istess jgħodd għall-*Video Intercom* – din ukoll kienet parti mil-lista annessa mal-kuntratt ta' appalt tal-konvenuti u din ukoll damet ma ġiet installata, tant li rriżulta lill-perit tekniku li ma kinitx ġiet konnessa mal-appartamenti sa Marzu 2017 u għalkemm kien hemm xi nuqqas jew xogħlijiet minimi marbuta mal-kisi u ż-żebgħa ta' xi partijiet fil-komun[25] mhux daqstant ċar meta dawn twettqu[26].

38. Madankollu, huwa minnu li l-Ewwel Qorti żbaljat meta qalet li l-konvenuti għamlu xogħlijiet żejda b'rabta mal-poġġaman tal-azzar u ċ-

[23] Ara paġna 169 tal-proċess.
[24] Ara Dok. RB 2 f'paġna 171 tal-proċess.
[25] Ara ritratti f'paġni 64 sa 67 tal-proċess.
[26] L-attur fix-xhieda tiegħu (ara paġna 205) isostni li dawn saru wara li ġie ppreżentat l-affidavit tiegħu fit-22 ta' Marzu, 2017, filwaqt li l-persuna responsabbli mill-kisi, Farhan Tlass xehed li l-irtokki saru wara li ġie installat il-lift (ara paġna 314).

ċangaturi tal-irħam li tpoġġew mal-faċċata, peress li tabilħaqq minn eżami tal-lista tax-xogħlijiet li kellhom jitwettqu mill-konvenuti, mehmuża mal-kuntratt ta' appalt[27], jirriżulta li dawn kellhom isiru (*Marble/granite to the main entrance and common staircase and Steel hand rail to common staircase)*.

39. Min-naħa l-oħra, ma jitqiesx li l-atturi appellanti Pellicano għandhom raġun meta fl-appell tagħhom jisħqu li l-konvenuti kienu obbligati li jagħmlu wkoll il-bieb ta' barra u t-tieqa ta' fuqu, peress li minn ħarsa tal-istess lista ta' xogħlijiet marbuta mal-*Common Parts* mehmuża mal-kuntratt ta' appalt dawn ma jirriżultawx imsemmija.

40. Din il-Qorti lanqas taqbel ma' dak li ngħad fis-sentenza appellata, fis-sens li l-attur beda jaqla' l-problemi wara li ntalab li jħallas il-bilanċ. Wara kollox il-fatt li sar il-ħlas akkont tal-valur sostanzjali tal-kuntratt ma jistax jitqies bħala rinunzja għad-drittijiet tal-appaltant. Fl-ewwel lok, ġaladarba ġie aċċertat li x-xogħlijiet kollha maħsuba fl-appalt, b'mod partikolari dawk hawn qabel imsemmija b'rabta mal-partijiet komuni, ma tlestewx huwa normali li l-appaltant iżomm lura milli jħallas fis-sħiħ il-kuntratt ta' appalt. Barra minn hekk, ma ġiex muri li l-atturi f'xi stadju rrinunzjaw għall-ħlas tal-penali maħsuba fil-kuntratt.

[27] Ara paġna 38 tal-proċess.

41. Kif ingħad drabi oħra minn dawn il-Qrati, ir-rinunzji jridu jirriżultaw b'mod ċar u inekwivoku (ara s-sentenzi deċizi minn din il-Qorti fl-ismijiet ***Albert Mizzi nomine v. John Baptist Aquilina*** deċiża fit-30 ta' Ottubru, 2009 u ***Carmelo Abdilla et. v. Frances Gloria Crockford et*** deċiża fis-26 ta' Ġunju, 2009), u għalkemm tista' tkun impliċita, irid jirriżulta aġir li huwa inkompatibbli mal-konservazzjoni tad-dritt. Rinunzja taċita għandha tiġi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi misluta, ma tkunx tista' tinġibed konġettura oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja. Kif ġie osservat minn din il-Qorti fil-kawża ***James A. Galizia nomine v. Giuseppe Cassar Torreggiani et***, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 1933: «*È necessario quindi come condizione indispensabile della rinuncia che detti atti siano univoci, di guisa che non si possa parlare di rinuncia quando anche vi fosse dubbio ragionevole sull'animo della persona che si pretende abbia rinunciato ad un suo diritto*». F'dan il-każ ma rriżultax li l-atturi riedu jirrinunzjaw għall-ħlas tal-penali.

42. Min-naħa l-oħra, ma jitqiesx li l-atturi għandhom raġun meta jinsistu li l-penali dovuta hija ta' €100 għal kull jum mill-31 ta' Jannar, 2016 u li din ma setgħetx tiġi mnaqqsa. Kif ingħad qabel, il-liġi[28] tgħid f'liema sitwazzjonijiet il-Qorti tista' tnaqqas il-penali, filwaqt li t-tagħlim ġurisprudenzjali fisser kif il-liġi tal-penali trid tiġi interpretata skont ir-rieda

[28] **Artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili**.

tajba (ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Frar, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Townsquare Sliema Limited v. Mario Difesa et***).

43. Hekk ukoll, kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Diċembru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Pace v. Richard Micallef nomine et***, fil-kunċett ta' rieda tajba jidħol ukoll ċertu element ta' ekwità, kif ukoll ta' sens prattiku u morali li jiġi miksur mhux biss meta konfrontat b'aġir speċifiku doluż biex jagħmel il-ħsara, iżda wkoll b'għemil li jkun għalkollox sproporzjonat u li ma jkunx aċċettabbli skont in-normi stabbiliti tas-soċjetà tal-loġika ġuridika. L-atturi appellanti ma jistgħux jippretendu li l-Qorti tqis il-każ quddiemha bħallikieku l-konvenuti appaltaturi kienu għalkollox inadempjenti. Għalhekk din il-Qorti tħaddan il-fehma li kwalunkwe penali għandha tirrifletti dik il-parti tal-obbligazzjoni li baqgħet ma ġietx imwettqa fil-waqt.

44. Minn dan jinżel li, fil-każ taħt eżami, filwaqt li l-valur tal-kuntratt ta' appalt kien dak ta' €490,000, dak marbut mal-lift kien ta' €18,290[29] (li huwa madwar 4% tal-kuntratt ta' appalt. Mhux daqstant ċar il-valur tal-*Video Intercom* u tal-kisi u ż-żebgħa f'partijet żgħar tal-komun, li kien hemm pendenti. Madankollu, meqjus kollox, din il-Qorti tqis li jkun xieraq li *arbitrio boni viri* tirriduċi l-penali ta' €100 għal kull jum għal €5 kull jum, minn meta kellhom jitlestew ix-xogħlijiet jiġifieri l-aħħar ta' Jannar 2016,

[29] Ara paġna 381 tal-proċess.

sakemm jirriżulta li tlestew dawn ix-xogħlijiet fil-partijiet komuni tal-blokka ta' appartamenti, jiġifieri sal-aħħar ta' Marzu 2017. Għalhekk din il-Qorti tqis li għandha tiġi likwidata favur l-atturi Pellicano s-somma ta' €2,125[30] bħala penali dovuta mill-konvenuti appaltaturi għad-dewmien fit-tlestija tax-xogħlijiet fil-parti komuni tal-blokka ta' appartamenti. Isegwi li jeħtieġ li s-sentenza appellata tiġi riformata f'dan is-sens.

45. Din il-Qorti lanqas taqbel mal-atturi appellanti meta jingħad minnhom fl-aħħar punt tal-appell tagħhom, li minkejja li l-Ewwel Qorti għamlet sew meta laqgħet it-tielet u r-raba' talbiet tagħhom, hija naqset milli tikkundanna lill-konvenuti li jħallsu lill-atturi dawk l-ammonti jew li fin-nuqqas ta' eċċezzjoni ta' tpaċija mressqa mill-konvenuti, li l-Ewwel Qorti marret *ultra petita* meta ordnat li ssir dik it-tpaċija, minflok li kkundannat lill-konvenuti jħallsu l-ammont likwidat minnha.

46. Dan jingħad peress li għalkemm huwa minnu li l-konvenuti appellati ma ressqux eċċezzjoni għat-tpaċija u lanqas ressqu xi talba rikonvenzjonali għall-ħlas ta' xi bilanċ, jibqa' l-fatt li kien l-obbligu tal-atturi li jippruvaw dak li qegħdin jippretendu, jiġifieri l-ħlas tax-xogħlijiet li wettqu huma minflok il-konvenuti. Madankollu, l-attur Pellicano sa mill-bidu tal-kawża xehed li l-partijiet kellhom ftehim, li minkejja li l-kuntratt ta' appalt kellu l-valur ta' €490,000, huwa kellu ftehim mal-konvenuti, li ċertu

---

[30] 425 ġurnata x €5.

xogħlijiet, b'mod partikolari dawk marbuta mal-*penthouse* jitwettqu minnu u mhux mill-konvenuti u li l-valur ta' dawn ix-xogħlijiet kellu jitnaqqas mill-bilanċ finali[31] dovut lill-konvenuti. L-attur għamel elenku tax-xogħlijiet li huwa ftiehem mal-konvenuti li kien ser iwettaq huwa stess (tal-valur ta' € 21,631) kif ukoll ta' dawk ix-xogħlijiet li minkejja li l-attur m'offriex li jwettaq huwa stess, fin-nuqqas tal-konvenuti, għamel ukoll (tal-valur ta' € 3,806). Minkejja li dawn il-valuri li fit-total jagħmlu €25,437, ma kinux korroborati permezz ta' rċevuti, fin-nuqqas ta' kontestazzjoni dwar l-imsemmija valuri min-naħa tal-konvenuti u kkunsidrat li l-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti aċċetta l-valuri li l-atturi semmew, l-Ewwel Qorti għaddiet sabiex naqset dan it-total ta' €25,437 mill-ammont dovut lill-konvenuti skont il-kuntratt ta' appalt. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dan ir-rigward.

47. Wara kollox, fil-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet fil-kawża, ftit qabel ma saru l-proċeduri taħt eżami, l-attur hekk kien qiegħed jippretendi li l-ammonti mħallsa minnu, jitnaqqsu mill-valur tal-kuntratt ta' appalt[32]. Għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sew meta wara li llikwidat l-ammonti rappreżentanti x-xogħlijiet imwettqa mill-attur, naqsithom mill-valur tal-kuntratt ta' appalt li kellu jitħallas lill-konvenuti, peress li dak kien il-qofol tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet. Il-fatt li l-atturi biddlu l-fehma tagħhom meta ppreżentaw il-kawża, ma jfissirx li kellhom raġun, peress li mill-provi ma rriżultax li kellhom il-jedd li jitħallsu ta' dawk ix-xogħlijiet li

[31] Ara paġna 55 tal-proċess.
[32] Ara Dok. RPE 12a u Dok. RPE 12 c f'paġni 271 sa 275 tal-proċess.

wettqu għall-benefiċċju tagħhom, fil-proprjetà tagħhom stess, bi qbil mal-konvenuti. B'daqshekk ma jfissirx li l-Ewwel Qorti ddeċidiet lil hinn min dak li kellha tiddeċiedi.

48. Minn dan kollu jsegwi li, l-atturi m'għandhomx raġun f'dan l-aħħar ilment imqanqal minnhom.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell tal-atturi miżżewġin Pellicano, u tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li:

(i) tikkonfermaha sa fejn laqgħet it-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi;

(ii) tħassarha fil-bqija, sabiex minflok tilqa' l-bqija tat-talbiet tal-atturi f'parti minnhom; u

(iii) tiddikjara li l-konvenuti appaltaturi kienu morużi fit-twettiq ta' parti mill-kuntratt tal-appalt, b'rabta max-xogħlijiet li kellhom jitwettqu fil-komun u għalhekk kellhom jeħlu penali ta' €5 kuljum għaż-żmien bejn meta kellhom jitlestew ix-xogħlijiet jiġifieri mill-31 ta' Jannar, 2016 sal-aħħar ta' Marzu, 2017. Għaldaqstant, tillikwida l-penali dovuta lill-atturi fl-ammont ta' elfejn mija u ħamsa u għoxrin ewro (€2,125); u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi din is-

somma hekk likwidata, bl-imgħax fuq din is-somma jitlaq mil-lum sakemm isir il-ħlas kollu.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti ladarba ma sarx aggravju speċifiku dwarhom min-naħa tal-atturi appellanti, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-konvenuti appellati.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
da