MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-23 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 989/2007

C & F Building Contractors Limited (C15308).

vs.

Church Street Developments Limited (C28010).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta’ attrici C & F Building Contractors Limtied datat 26 ta’ Settembru 2007 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi s-socjeta` konvenuta kienet inkarigat lil dik attrici b’appalt gewwa Church Street, tas-Sliema, liema appalt ilu li gie kkompletat minn April 2005.

Illi ghalkemm is-socjeta` attrici rceviet il-maggorparti tas-somma lilha dovuta ghal dan l-appalt minghand is-socjeta`

konvenuta, din tal-ahhar ghad baqghala thallas lis-socjeta` attrici, bilanc ta’ tnejn u ghoxrin elf, sitt mija wiehed u erbghin lira u tmienja u disghin centezmu [Lm22,641.98] fuq dan l-appalt.

Illi debitament interpellata biex thallas dan il-bilanc diversi drabi, s-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti billi ggib skuzi li la huma nfondati fil-fatt u lanqas fid-dritt.

Illi fil-fehma tas-socjeta` attrici, l-ammont minnha mitlub huwa cert likwidu u dovut u s-socjeta` konvenuta m’ghandha l-ebda eccezzjoni x’tissoleva ghat-talbiet attrici.

Illi ghalhekk is-socjeta’ attrici talbet li s-socjeta’ konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex *in vista* tal-premess u b’dispensa mis-smigh tal-kawza *ai termini* tal-**artikolu 167** *et sequitur* tal-**Kodici tal-Organizzajoni u Proceduri Civili:-**

1. Tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma fuq imsemmija ta’ tnejn u ghoxrin elf, sitt mija wiehed u erbghin lira u sebgha u tmienja u disghin centezmu [Lm22,641.98] bl-imghax legali mill-1 ta’ Mejju 2005 sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-21 ta’ Novembru 2005, tas-6 ta’ Novembru 2006 u tat-30 ta’ Novembru 2005 kontra s-socjeta` konvenuta ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u dokument esebiti a fol. 2 tal-process;

Rat in-nota tas-socjeta’ konvenuta Church Street Development Limited (C28010) datata 24 ta’ Ottubru 2007 fejn indikat li ser timpunja l-procedura bil-giljottina kontra taghha skont id-disposizzjonijet tal-**artikolu 170 tal-Kap. 12** (fol. 7), u dan ghaliex is-socjeta’ attrici kienet taf li s-socjeta’ konvenuta kienet qed tikkontesta t-talba attrici, u dan peress li l-ammont dovut lis-socjeta’ attrici huwa teoritakment ta’ Lm12,524, li minnhom Lm3,147 hija

kontestata, u dan apparti li hija dovuta lis-socjeta' konvenuta is-somma ta' Lm17, 500 bhala penali minhabba dewmien *da parte* tas-socjeta' attrici sabiex esegwiet ix-xogholijiet in kwistjoni.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess nota (fol. 9 sa 12).

Rat li l-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-1 ta' Novembru 2007.

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta' Novembru 2007 fejn jidher li s-socjeta' konvenuta allegat li l-ammont se mai dovut huwa dak ta' Lm12,524 li minnhom Lm3,147 huma kontestati, u dan barra li s-socjeta' konvenuta kienet qed tippretendi hlas ta' Lm17,500 bhala penali minhabba dewmien u ghalhekk l-ammont pretiz mis-socjeta' attrici ma huwiex dovut. Illi l-Qorti in vista ta' dak verbalizzat u mix-xhieda ta' Nicholas Zahra hasset li s-socjeta' konvenuta ppruvat li ghandha *prima facie* eccezzjonijiet x'taghti ghat-talba attrici u ghalhekk prefiggiet terminu ta' ghoxrin (20) gurnata sabiex l-istess socjeta' konvenuta tipprezenta risposta guramentata skond il-ligi u l-kawza giet differita ghall-kontinwazzjoni ghat-23 ta' Jannar 2008.

Rat ix-xhieda ta' Nicholas Zahra datata 1 ta' Novembru 2007 (fol. 18) u d-dokumenti Dok. "KG1" sa Dok. "KG3".

Rat it-**twegiba guramentata u kontro-talba tas-socjeta' konvenuta Church Street Developments Limited** (C28010) datata 15 ta' Novembru 2007 a fol. 26 tal-process fejn Nicholas Zahra kkonferma bil-gurament:-

Illi huwa gie fdat bir-rapprezentanza *in iudicio* tas-socjeta` konvenuta, li jiddikjara li dak kollu hawn taht miktub hu jafu direttament billi hu kien personalment involut fit-tmexxija tal-progett li huwa mertu tal-kawza odjerna.

Illi s-socjeta` esponenti kienet tat kuntratt t'appalt lis-socjeta` attrici msejjah *Contract For The Construction Of A Multi Level Private Car Depot With An Overlying Block Of Apartments At Church Street Sliema.* Dan il-kuntratt

kien datat is-26 ta'Marzu 2002 liema kuntratt huwa hawn ezibit u markat bhala Dokument “A”. Dan il-kuntratt kien jistipula perjodu miftiehem ghat-tlestija tax-xoghol, liema perjodu ma giex rispettat mis-socjeta` attrici.

Illi minhabba f’hekk sar kuntratt ta' estensjoni tat-terminu u dan gie ffirmat mill-partijiet fid-19 ta' Dicembru 2002. Dan il-kuntratt hu wkoll ezibit u markat bhala Dokument “B”.

Illi x-xoghlijiet finalment tlestew, u fir-rendikont ippreparat mill-Perit inkarigat mill-progett, il-Perit Etienne Magri, datat it-23 ta' Mejju 2005, hawn ezibit u markat Dokument “C” irrizulta illi skont l-istess perit, ix-xoghol in kwistjoni spicca mija u hamsa u sebghin (175) jum wara l-perjodu miftiehem, u ghalhekk b'applikazzjoni tal-klawzola GC15 (vide dokument “A”) is-socjeta' attrici nkorriet penali ta' sbatax-il elf u hames mitt Lira (Lm17,500) a favur is-socjeta` esponenti.

Illi *inoltre* skont l-istess Perit Magri, kien hemm ukoll somma ta' tliet elef mija u sebgha u erbghin Lira u sebgha u ghoxrin centezmu (Lm3,147.27) li kienet kontestata mill-esponenti.

Illi l-konteggi korretti bejn il-kontendenti huma dawn:

Partita	Lm
Valur ta' xoghlijiet	202,844.78
Hlasijiet minn Church Street Dev.Ltd	190,320.76
Ammont in kontestazzjoni	3,147.27
Penali Dovuti lil Church Street Dev.Ltd	17,500

Bilanc favur C&F Contractors Ltd	8,123.25
Bilanc favur Church Street Development Ltd	8,123.25;

Illi b'ittra tas-6 ta' Novembru 2006 (hawn ezibita u markata bhala Dokument “D”) id-difensur tas-socjeta` attrici kien argumenta illi l-kuntratt dokument “B” kien holoq novazzjoni tal-obbligazzjoni u kien estingwa l-klawzola penali tal-kuntratt dokument “A”. Din il-pretensjoni kienet giet ribattuta b'ittra ta'd-difensur sottoskritt tas-socjeta`

esponenti tad-19 ta' Dicembru 2006, hawn ezibita u mmarkata bhala dokument “E”.

Illi fir-rigward tas-somma ta' penali dovuta lis-socjeta` esponenti, qieghda ssir kontro-talba kontestwali, sabiex dan l-ammont jigi likwidat u kanonizzat a favur is-socjeta` esponenti.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi is-socjeta’ konvenuta eccepiet:-

1. Illi fl-ebda konteggi ma jirrizulta dovut l-ammont pretiz mis-socjeta` attrici ta' tnejn u ghoxrin elf sitt mija wiehed u erbghin lira u tmienja u disghin centezmu (Lm22,641.98) izda l-ammont mhux kontestat dovut huwa biss ta' disghat elef tliet mija u sitta u sebghin Lira u hamsa u sebghin centezmu (Lm9,376.75);

2. Illi dan l-ammont hu eccedut u kompensat mis-somma ta' sbatax-il elf u hames mitt Lira (Lm17,500) dovuta lis-socjeta` esponenti kif ser jirrizulta mill-kontro-talba; u

3. Li ghal dawn il-motivi t-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Illi rat il-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta Church Street Development Limited a fol. 28 tal-process fejn ippremettiet illi:-

Illi s-socjeta` esponenti kienet tat kuntratt t'appalt lis-socjeta` attrici msejjah *Contract For The Construction Of A Multi Level Private Car Depot With An Overlying Block Of Apartments At Church Street Sliema.* Dan il-kuntratt kien datat is-26 ta' Marzu 2002 liema kuntratt huwa hawn ezibit u markat bhala Dokument “A”. Dan il-kuntratt kien jistipula perjodu miftiehem ghat-tlestija tax-xoghol, liema perjodu ma giex rispettat mis-socjeta` attrici.

Illi minhabba f’hekk sar kuntratt ta' estensjoni tat-terminu u dan gie ffirmat mill-partijiet fid-19 ta'' Dicembru 2002. Dan il-kuntratt hu wkoll ezibit u markat bhala Dokument “B”.

Illi x-xoghlijiet finalment tlestew, u fir-rendikont ippreparat mill-Perit inkarigat mill-Perit Etienne Magri, datat it-23 ta' Mejju 2005, hawn ezibit u markat document “C”, irrizulta illi skont l-istess Perit, ix-xoghol in kwistjoni spicca mija u hamsa u sebghin jum wara l-perjodu miftiehem, u ghalhekk b'applikazzjoni tal-klawzola GC15 (*vide* dokument “A”) is-socjeta` attrici inkorriet penali ta' sbatax-il elf u hames mitt Lira (Lm17,500) a favur is-socjeta` esponenti.

Illi s-socjeta` esponenti ghandha interess li dan l-ammont jigi kkanonizzat a favur taghha qbil fuqu.

Illi ghalhek is-socjeta’ konvenuta talbet li din il-Qorti prevja okkorrendo n-nomina ta' periti:

1. Tiddikjara illi skont il-kuntratt fuq imsemmi (dokument “A”) is-socjeta` attrici kienet moruza fit-twettiq tax-xoghlijiet assunti minnha u li ghalhekk japplikaw il-provedimenti tal-kuntratt dwar il-penali dovuti;

2. Tillikwida l-ammont tal-penali fis-somma ta' sbatax-il elf u hames mitt Lira (Lm17,500) a favur is-socjeta` esponenti;

3. Teffettwa tpacija bejn is-somma ta' penali hekk likwidata, ma’ kull ammont li irrizulta dovut lis-socjeta` attrici mis-socjeta` esponenti u tillikwida l-bilanc dovut lis-socjeta` esponenti;

4. Tikkundanna lis-socjeta` attrici thallas il-bilanc hekk likwidat lis-socjeta` esponenti, bl-imghax kummercjali u bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici li tibqa' ngunta minn issa stess ghas-subizzjoni.

Rat l-lista ta’ xhieda u l-elenku ta’ dokumenti esebiti minn Dok. “A” sa Dok. “E” (fol. 31 sa fol. 92).

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta’ attrici datata 6 ta’ Dicembru 2007 (fol. 95) fejn eccepiet:-

(1) Illi d-domandi tas-socjeta' konvenuta rikonvenzjonanti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha *stante* illi mhux minnu kif allegat illi s-socjeta' attrici kienet moruza fit-twettieq tax-xogholijiet assunti minnha u konsegwentement m'ghandhomx japplikaw il-provedimenti tal-kuntratt dwar il-penali dovuti.

(2) Illi ghalhekk isegwi illi ma hemm l-ebda ammont x'jigi likwidat a favur is-socjeta' konvenuta rikonvenjenti u inqas m'ghandha s-socjeta' attrici rikonvenzjonata tigi kkundannata thallas xi bilanc a favur tas-socjeta' konvenuta billi s-socjeta' attrici m'ghandha taghti xejn la bi tpacija u lanqas b'mod iehor lis-socjeta' konvenuta.

Salvi kull eccezzjoni ulterjuri.

Rat il-lista ta' xhieda annessa mal-istess.

Rat il-verbali tas-seduti datati 23 ta' Jannar 2008, 23 ta' April 2008 fejn giet nominata Dr. Gillian Mamo bhala Assistenta Gudizzjarja sabiex tisma' l-provi kollha kollox skond id-direttivi ghas-smigh tax-xhieda moghtija lilha mill-Qorti.

Rat in-nota tas-socjeta' attrici datata 29 ta' Mejju 2008 fejn gew esebiti l-affidavits ta' Mario Vella, Johann Farrugia, u Frank Schembri bhala Dok. "FS1" sa Dok. "FS3" (fol. 103 sa fol. 130).

Rat ix-xhieda tal-Perit Etienne Magri datata 26 ta' Frar 2009 (fol. 141).

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta datata 26 ta' Frar 2009 fejn gie esebit l-affidavit ta' Nicholas Zahra.

Rat in-nota tas-socjeta' konvenuta datata 20 ta' Mejju 2009 (19).

Rat il-verbali tas-seduti quddiem l-Assistenta Gudizzjarja Dr. Gillian Portelli.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem il-Qorti fejn fil-15 ta' Ottubru 2009 id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz u kawza giet differita ghas-sentenza ghat-23 ta' Frar 2010.
Rat ix-xhieda kollha prodotta.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija kawza fejn is-socjeta' attrici qed titlob minghand is-socjeta' konvenuta l-hlas tas-somma ta' Lm22,641.98 bilanc minn somma akbar rappresentanti valur ta' appalt ghal xogholijiet ta' kostruzzjoni li saru f'Church Street, Sliema. Illi minn naha l-ohra s-socjeta' konvenuta sostniet li hija ma ghandha taghti l-ebda ammont peress li s-somma realment dovuta hija ta' Lm12,524 li minnhom Lm3,147 huma kontestati, u allura dan ihalli bilanc ta' Lm9,377 biss li pero' huma pacuti ma' somma akbar ta' Lm17,500 dovuta mis-socjeta' attrici lis-socjeta' konvenuta penali li skont is-socjeta' konvenuta, s-socjeta' attrici nkorriet minhabba nuqqas ta' esekuzzjoni tax-xogholijiet fit-terminu pattwiet. Fuq din il-linja s-socjeta' konvenuta pprezentat kontro-talba ghal dikjarazzjoni li tali hija dovuta l-istess penali ghal dewmien u wkoll sabiex jigi ndikat l-ammont ta' penali li ghad baqghlu jithallas lis-socjeta' konvenuta, wara li jitnaqqas l-bilanc dovut mis-socjeta' attrici ghax-xogholijiet indikati. B'hekk kif qed tghid is-socjeta' konvenuta tkun hija li ghandha tiehu l-ammont ta' Lm8,123.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' attrici kienet inkarigata sabiex taghmel xoghol ta' kostruzzjoni ta' bini f'Tas Sliema skont kuntratt li gie iffirmat fis-26 ta' Marzu 2002 (Dok. "A") intestat *"The Contract for the construction of a multi level private car depot with an overlying block of apartments at Church Street, Sliema"* iffirmat minn Nicholas Zahra, Frank Schembri ghas-socjeta' C & F Building Contractors Ltd u l-Perit Robert Sant.

Illi fl-istess kuntratt hemm indikat li x-xoghol kellu jitlesta sal-31 ta' Marzu 2003 (para. GC5.1) u giet stipulata penali ghad-dewmien (para GC 15) fis-somma ta' Lm100 kuljum, liema somom kellhom jitnaqqsu max-xoghol (GC 15.2), u maqsum skont kif indikat f'paragrafu GC 15.3, u kellu jigi mizmum mill-Perit tal-Progett rendikont ta' tali dewmien ma' kull fazi tal-progett kif indikata fl-istess paragrafu, b'dan li tali somom talvolta dovuti minhabba dewmien kellhom jitnaqqsu mill-pagamenti dovuti, u wara jinghataw lura jekk il-kuntrattur jesegwixxi l-istess xoghol kollox kif indikat f'paragrafu 15.4 tal-istess kuntratt (fol. 46). Ma kien dovut ebda ammont jekk dan id-dewmien kien dovut ghar-ragunijiet mhux fil-kontroll tal-kuntrattur skond paragrafu G15.5.

Illi jirrizulta li gie ffirmat it-tieni kuntratt mas-socjeta' attrici datat 17 ta' Dicembru 2002 (Dok. "B" – fol. 87), u din id-darba l-kuntratt sar bejn is-socjeta' attrici u s-socjeta' konvenuta, fejn jirrizulta li fl-ewwel paragrafu inghad li:-

"CHURCH STREET DEVELOPMENTS LTD. Hereby entrust C & F BUILDING CONTRACTORS LTD. Which accepts, responsability for the construction of apartments in Church Street, Sliema, known as Melita Mansions, as defined in the Contract of Works dated 26th March 2002, agreed to between the said parties".

Illi konsegwenti ghal dan il-ftehim jidher li nbidlet kemm id-deskrizzjoni tal-istadji ta' xoghol ta' meta kellu jigi kkalkulat tali zmien ta' dewmien (ara para. GC 15.3 tal-ewwel kuntratt – fol. 45 ma' dak indikat f'paragrafu 2 tat-tieni skrittura – fol. 87), u gie specifikat fit-tieni kuntratt id-dati ta' meta kull stadju hemm allura indikat kellu jitlesta b'terminu specifiku li kellu jispicca fl-ahhar parti sat-30 ta' Awissu 2003. Ma' dan giet marbuta *performance bond* fl-ammont ta' Lm20,000 li kellha titnaqqas bl-ammont ta' Lm2,200 ma' tkomplija ta' kull stadju (para. 9), b'dan li jekk ix-xoghol jitlesta skont it-terminu ndikat l-istess garanzija tigi rilaxxata. Gie wkoll stipulat (para. 10) li fin-nuqqas li l-ewwel data (*first target date)* ma tigix l-istess *perfomance bond* kellha tigi trasferita favur is-socjeta'

konvenuta. Jekk xi data ohra ta’ tkomplija ma tigix rispettata, il-bilanc tal-istess kellu jghaddi ghand is-socjeta’ attrici (para.11) u dan dejjem wara li jigi determinat hekk mill-Perit Etienne Magri.

Illi jirrizulta li x-xoghol gie kompletat u fil-fatt jirrizulta li l-valur tax-xoghol kien ta’ Lm202,844.78 skont kif certifikat mill-Perit Etienne Magri datat 23 ta’ Mejju 2005 (Dok. “C” – fol. 89), izda ma’ dan hemm l-ammont ta’ Lm3,147. 27 li qed jinghad fl-istess kont li gie kontestat mis-socjeta’ konvenuta. Ghalhekk il-valur tax-xoghol huwa dak ta’ Lm205,992.05 u jekk jigi kkunsidrat li sar hlas mis-socjeta’ konvenuta ta’ Lm186,577. 41 (affidavits ta’ Mario Vella, Johann Farrugia, u Frank Schembri) u b’hekk baqa’ bilanc ta’ Lm19.414.64. Min dan l-ammont jinghad li s-somma ta’ Lm3,147 giet indikata mill-istess Perit bhala kontestata mis-socjeta’ konvenuta, anke in vista’ ta’ dak li xehed l-istess perit fis-26 ta’ Frar 2009 (fejn anke annetta d-Dok. “EM1”) izda fl-istess waqt din il-Qorti thoss li f’dan il-kuntest l-istess Perit naqas li jaghti l-konkluzjonijiet tieghu dwar l-istess, kif din il-Qorti thoss li kellu jaghmel skont l-inkarigu tieghu fil-kuntratt, u meta din il-Qorti tara l-atti ta’ din il-kawza thoss li l-allegazzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta ma jirrizultax li gew ippruvati fil-grad rikjest mill-ligi, u allura ma hemmx lok ta’ l-ebda tnaqqis kif pretiz mis-socjeta’ konvenuta.

Illi dwar valur ta’ xogholijiet esegwiti, s-socjeta’ attrici qed tippretendi li dan kien ta’ Lm209,219.39 (Lm6,374.61 izjed minn dak indikat mis-socjeta’ attrici), u dan ghaliex issostni li kien hemm xogholijiet extra ma’ dawk parti mill-kuntratt, izda hlief ghal dak li nghad iktar ’il fuq fuq l-ammont Lm3,147 kontestat mis-socjeta’ konvenuta, li allura ghandu jwassal ghall-ammont totali ta’ xogholijiet fl-ammont ta’ Lm205,992.05, prova ta’ l-ammont kollu pretiz mis-socjeta’ attrici li jwassal ghall-valur totali ta’ xoghol minnha indikat f’din il-kawza ma saritx fl’atti ta’ dawn il-proceduri u allura din il-Qorti thoss li ghandha timxi fuq l-ammont ta’ Lm205,992.05 ghar-ragunijiet hawn spjegati li huwa l-ammont ta’ Lm202,844.78 *(Bill 15 – revised)* u l-ammont ta’ Lm3,147.27 (ammont kontestat li skond ic-

certifikat tal-Perit Etienne Magri – Dok. “T” – *(not included in Bill 15 – revised).*

Illi dwar l-ammont ta’ hlasijiet li s-socjeta’ konvenuta qed issostni li ghamlet dan huwa fl-ammont ta’ Lm190,320.76 (fol. 27), mentri s-socjeta’ attrici tghid li s-socjeta’ konvenuta hallset l-ammont ta’ Lm186,577. 41 (differenza ta’ Lm3,743.35), izda fl-opinjoni ta’ din il-Qorti, fil-kuntest tal-principju min jallega irid jipprova, la darba l-allegazzjoni ta’ pagament ta’ tali ammonti saret mis-socjeta’ konvenuta, kien oneru taghha li tipprova dan, haga li certament ma ghamlitx fl-atti processwali ta’ din il-kawza.

Illi b’hekk din il-Qorti thoss li l-bilanc dovut mis-socjeta’ konvenuta lis-socjeta’ attrici, huwa dak ta’ €45,224.0 ekwivalenti ghall-Lm19,414.70. Baqa’ pero’ tigi ikkunsidrata l-kwistjoni tal-penali minhabba dewmien li fuqha qed tinsisti s-socjeta’ konvenuta, u dan ghal terminu ta’ 175 gurnata b’Lm100 kuljum ammontanti ghall-Lm17,500 (€40,764.03).

Illi f’dan l-isfond l-argumentazzjoni bejn il-partijiet odjerni hija fis-sens li s-socjeta’ attrici tikkontendi li fuq il-penali minhabba dewmien l-iskrittura datata 17 ta’ Dicembru 2002 tikkostitwixxi novazzjoni, fis-sens li tali rata ta’ penali indikata f’paragrafi GC 15 fl-ewwel kuntratt datat 26 ta’ Marzu 2002 (Dok. “A” – fol. 85) giet sostwita b’ghoti ta’ garanzija fit-termini kontemplati f’paragrafi 7 *et sequitur* tat-tieni kuntratt. La darba dan huwa l-kaz u x-xogholijiet saru a bazi tal-istess tant li giet rilaxxata l-garanzija hekk kontemplata mis-socjeta’ konvenuta favur is-socjeta’ attrici, mela allura ma hemm l-ebda lok ta’ penali.

Illi s-socjeta’ konvenuta minn naha l-ohra tippretendi li l-ewwel ftehim baqa’ jorbot, u t-tieni ftehim kien semplici *“addendum”* b’mod li sar qbil bejn il-partijiet ta’ l-ewwel kuntratt li minhabba li s-socjeta’ attrici kienet gja in mora skond kif is-socjeta’ konvenuta qed tinterpreta, l-ewwel kuntratt, kull ma sar kien biss zieda mieghu, fis-sens li inghatat garanzija addizzjonali msemmija sabiex is-

socjeta’ attrici tlesti l-istess xogholijiet f’terminu mill-gdid miftiehem.

Illi in sostenn tal-versjoni tas-socjeta’ attrici Mario Vella bhala kontrollur finanzjarju taghha sostna li *“fil-kors tal-istess appalt inqalghu diversi problemi fosthom li l-Kunsill Lokali ta’ Tas-Sliema kien regolarment iwaqqaf lill-kuntrattur...milli jkomplu bix-xogholijiet”* u dan minhabba lmenti minn girien jew awtoritajiet ohra. Huwa jghid dawn il-problemi flimkien ma’ problemi ohra bhal bdil ta’ certu xoghol, wasslu lill-partijiet in kawza, ghall-konkluzjoni li ma kienx se jkun possibbli li jinzammu t-termini mifthema. Ghalhekk kienu ftehmu bejniethom li jirrevedu l-kuntratt ta’ appalt billi jaghmlu kundizzjonijiet godda. Skont ix-xhud il-partijiet ftehmu li flok ma tkun imposta penali li tigi mnaqqsa mill-kont tax-xogholijiet li jkunu saru u gew certifikati mill-Perit tas-socjeta’ konvenuta, minflok gie deciz li l-kuntrattur jaghti garanzija bankarja ta’ Lm20,000 liema garanzija tigi diviza b’Lm2,200 kull sular apparti l-ahhar sular li kienet ta’ Lm2,400. Meta tlesta x-xoghol u gie ccertifikat u l-garanzija bankarja rilaxxjata, s-socjeta’ harget kont fejn is-socjeta’ konvenuta kellha thallas bilanc ta’ Lm22,614. Kien biss, skont dan ix-xhud, wara li hargu dan il-kont li s-socjeta’ konvenuta qajmet il-kwistjoni ta’ Lm17,500 bhala penali, somma li kienet bazata fuq il-ftehim originali ghalkemm lanqas huwa car mill-atti tal-kawza fuq liema termini hija kkalkulata.

Illi din it-tezi giet kkonfermata mill-perit tas-socjeta’ attrici Johann Farrugia li jghid li kienu z-zewg partijiet li qablu li t-termini miftehma fl-ewwel kuntratt ma kienux se jigu rispettati minhabba ragunijiet varji li s-socjeta’ attrici ma kellhomx kontroll fuqhom. Huwa jghid, “*dan il-kuntratt (it-tieni wiehed) kien differenti mill-ewwel kuntratt billi l-partijiet iddecidew li flok ma tkun imposta penali li tigi mnaqqsa mill-kont tax-xogholijiet li jkunu saru u gew certifikati mill-Perit tas-socjeta’ konvenuta, sular b’sular minflok gie deciz li l-kuntrattur jaghti garanzija bankarja, kif fil-fatt ghamel...il-bazi tal-ftehim fi ftit kliem kien illi l-ammont ta’ garanzija mposta fuq il-kuntrattur dejjem tonqos hekk kif l-ammont ta’ xoghol ikompli jipprogredixxi b’mod sodisfacjenti...fil-fatt jien personalment kont wara li*

jitlesta kull sular kont niltaqa mal-perit mqabbad mis-socjeta' konvenuta...biex nqabblu l-ammont ta' xoghol li jkun skond il-kejl". Fil-fatt b'dan il-mod Is-socjeta' konvenuta kienet tirrilaxxa parti mill-garanzija bankarja sakemm fl-ahhar mill-ahhar din giet rilaxxata kollha.

Illi fl-istess vina hija x-xhieda ta' Frank Schembri, direttur manigerjali tas-socjeta' attrici fejn huwa jikkonferma li minhabba lmenti minn girien, il-Kunsill Lokali ta' Sliema bdew iwaqqfu x-xogholijiet li s-socjeta' attrici kellha taghmel fuq inkarigu tas-socjeta' konvenuta. *Inoltre*, kien hemm xi xogholijiet ulterjuri u alterazzjonijiet fuq il-pjan orginali; b'hekk il-partijiet gew konxji tal-fatt li x-xoghol ma kienx ser jitlesta fit-terminu originali stipulat. Kienu b'hekk ftehmu li jaghmlu kuntratt gdid u ftehmu wkoll fuq garanzija li kellha tinghata mis-socjeta' attrici lis-socjeta' konvenuta. Il-garanzija kienet titnaqqas mit-tlestija sodisfacjenti ta' kull sular. *"Meta tlesta l-blokk kompletament, is-Sur Nicky Zahra, li kien il-project co-ordinator tal-konvenuta, kien permezz ta' ittra datata 25 ta' Lulju, 2003 (Dokument "FS2"), kien baghat lis-C & F kopja tal-original release of the performance bond u cioe' tal-garanzija bankarja fejn iddikjara fl-istess ittra...b'dan illi l-garanzija bankarja li kienet giet maghmula minflok il-penali miftiehma fl-kuntratt tas-26 ta' Marzu 2002, giet sodisfatta fl-enterita' taghha".*

Illi minn naha l-ohra Nicky Zahra, *project co-ordinator* ghas-socjeta' konvenuta sostna li *"t-tieni dokument illi ffirmajna kien addendum ta' l-ewwel kuntratt. Illi kull gurnata xoghol illi l-kuntrattur tilef minhabba maltemp, inkonvenjent minhabba ordinjiet li nhargu mill-Kunsill Lokali u problemi relatiti mal-girien etc kollha kienu mizjuda kontra it-Target Date of Completion li xorta baqa' ma ntlahaqx mill-kuntrattur... Illi l-ammonti tal-pagamenti illi qieghed issostni il-kuntrattur li ircieva huma hziena".*

Illi x-xhud jghid li *"meta ffirmajna il-Contracts of Works kien miftiehem li l-kuntrattur kellu jaghmel zewg Performance Bonds skond l-Artikolu GC 4 kif spjegat f'Dok A"'* Fil-fatt is-socjeta' attrici kienet ghamlet *performance bond* izda din kienet skadiet fis-26 ta' Lulju

2002. Is-socjeta' konvenuta tallega li x-xoghol kien waqa' lura u riedet taghmel ftehim iehor biex jirregolaw it-termini godda u tinghata *performance bond* sabiex jigi kontemplatat l-istess xoghol, haga li jidher li qablet maghha s-socjeta' attrici bil-kummenti li ghamlet skont Dok. "G", li s-socjeta' konvenuta accettat tant li gie formulat il-ftehim (Dok. "H") cjoe` dak tas-17 ta' Dicembru 2002.

Illi ghalhekk kif inghad jirrizulta li s-socjeta' attrici qeghda tikkontendi illi t-tieni kuntratt huwa kuntratt gdid li jannulla l-applikazzjoni ta' l-ewwel kuntratt f'dak li hija penali ghad-dewmien u ghaldaqstant saret novazzjoni permezz ta' dak miftiehem fit-tieni kuntatt hawn fuq riferit fil-waqt li s-socjeta' konvenuta tghid li t-tieni kuntratt dwar l-istess punt kien biss *addendum* jew zieda ma' dak maqbul fl-ewwel kuntratt b'dan li dak pattwiet fl-ewwel kuntratt dwar il-penali ghad-dewmien baqa' japplika wkoll.

Illi dwar il-kuncett ta' novazzjoni jinghad li din hija deskritta mit-***Torrente*** b'dan il-mod:-

"La novazione …..e' un contratto con il quale i soggetti di un rapporto obligatorio sostituiscono un nuovo rapporto a duello originario".

Illi din in-novazzjoni tista' ssir *ai termini* tal-**artikolu 1179 tal-Kap 16** billi:-

(a) "meta d-debitur jaghmel mal-kreditur tieghu dejn gdid, u dan jigi mqieghed flok il-qadim, li jispicca;

(b) meta id-debitur il-gdid jigi mqieghed flok il-qadim, illi jigi mehlus mill-kreditur;

(c) meta, bis-sahha ta' obbligazzjoni gdida, kreditur gdid jigi mqieghed flok il-qadim, li lejh id-debitur jigi mehlus".

Illi mill-artikoli sussegwenti ghall-istess jinghad ukoll li:-

Artikolu 1180 (2) - *"In novazzjoni ma hijiex prezunta; l-intenzjoni li ssir ghandha tidher bic-car".*

Artikolu 1180 (1) - *"Ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni qadima ma tigix maqtula, ghalkemm tigi mbiddla".*

Artikolu 1180 (2) - *"It-tismija wahidha, maghmula mid-debitur, ta' persuna li ghandha thallas minfloku, ma ggibx in-novazzjoni".*

Artikolu 1183. - *"Id-delegazzjoni li biha d-debitur jaghti lill-kreditur tieghu debitur iehor, illi jintrabat lejn dan il-kreditur, ma ggibx novazzjoni, jekk il-kreditur ma jkunx iddikjara espressament il-volonta' tieghu li jehles lid-debitur li jkun ghamel id-delegazzjoni".*

Illi kif inghad fis-sentenzi **"Anthony Galea vs Mario Hallett proprju *et nomine*"** (P.A. (RCP) 28 ta' Gunju 2001) u **"Raymond Azzopardi vs Fanu Mifsud & Sons Ltd. et"** (P.A. (RCP) 30 ta' Novembru 2006) minn dan kollu jirrizulta car li n-novazzjoni ma tistax tigi prezunta, u dan ghaliex bazikament in-novazzjoni tikkostitwixxi rinunzja tad-drittijiet tal-kreditur ghall- obbligazzjoni ohra u *"il est de principe que les renonciations ne se presument pas"* ***(Carbonnier)*** tant li *"la volonta' di estinguere l'obligazione precedente (animus novandi), che puo' risultare come ogni dichiarazione di volonta', anche tacitamente, per facta concludentia".*

Illi ghalhekk skond l-istess massimi fuq indikati nghad fil-kawza fl-ismijiet **"Antonio Sammut vs Antonio Mifsud"** (A.K. 14 ta' Settembru 1943) li:-

"Il-kwistjoni kollha qieghda taggira ruhha jekk l-obbligazzjoni antika bejn il-partijiet gietx estinta u ghalhekk saritx novazzjoni".

Illi fil-kawza **"Franco Busuttil *noe vs* Anthony Mallia"** (K. (JDC) 25 ta' Marzu 1993) insibu li l-istess Qorti qalet:-

*"Illi skond il-ligi (**artikolu 1180 (2) Kodici Civili, Kap 16**) in-novazzjoni qatt ma tista' tkun prezunta. Ghall-kuntrarju l-intenzjoni li ssir novazzjoni ghandha tirrizulta bic-car*

ghalkemm ma hemmx bzonn li jintuzaw kliem jew formoli specjali. Hemm ukoll li jkun hemm inkompatibbilta' bejn iz-zewgt obbligazzjonijiet u fid-dubju n-novazzjoni ghandha tigi eskluza. (Ara Kollez. Vol. XXX.I.943)". Dan huwa konformi ma' dak li gie deciz fis-sentenzi **"Emanuele Buttigieg vs Spiridione Ellul"** (A.I.C. 18 ta' Gunju 1938-Vol.XXX.i.943), **"Dr. Grazio Mercieca nomine vs Joseph Grixti"** (A.K. 15 ta' Marzu 1993) **"Dr. Jose Herrera nomine vs Anthony Cassar et nomine"** (P.A. (RCP) – 17 ta' Frar 2000) u **"Anthony Galea vs Mario Hallett nomine"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Gunju 2001) fejn inghad li hemm novazzjoni meta mill-intenzjoni tal-partijiet jirrizulta li huma riedu jbiddlu l-obbligazzjoni originali b'dik gdida u dan jirrizulta wkoll meta l-obbligazzjoni gdida hija nkompatibbli ma' dik originali u allura f'dan il-kaz l-obbligazzjoni originali tigi maqtula.

Illi l-istess gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **"Paul Koludrovich -vs- Carmelo Muscat"** (A.C. - 25 ta' Mejju 1956 - Kollez. Vol. XL P I p 204) fejn inghad li "*hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghall-ohra pre-ezistenti, u b' hekk tigi estinta. U b'ligi espressa, in-novazzjoni ma tistax tigi prezunta, u l-animus novandi ghandu jirrizulta b' mod car u univoku"*

Illi fil-kawza **"John's Garage Ltd vs Nicholsons The Supermarket Ltd"** (A.I.C (PS) - 22 ta' Gunju, 2005) gie spjegat li n-novazzjoni ma hemmx bzonn li tkun espressa b'mod formali jew li jintuza xi kliem partikolari u dan ghaliex tista' ssehh novazzjoni implicitament u dan isehh meta *"in-novazzjoni oggettiva tacita ghandha tirrizulta minn imkompatibilita` bejn l-'id quod actum est' u l-eskluzjoni tal-volonta` li ssir novazzjoni (Kollez. Vol. XXIX P III p 80) u ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni antika ma tigix maqtula, imma sempliciment modifikata (Kollez. Vol.XXXI P I p 753); ghaliex billi ssir xi modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverax ruhha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obbligazzjoni gdida in sostituzzjoni ghall-antika, li tigi mill-partijiet imhassra (Kollez. Vol. XXXV P II p 607). Mhux kull modifika, ghalhekk, iggib l-estinzjoni ta' l-obbligazzjoni, billi l-partijiet jistghu jzidu jew inaqqsu xi haga minghajr*

ma tigi annullata l-obbligazzjoni, bir-rizultat li tkun giet biss modifikata".

Illi hawn il-Qorti ghamlet riferenza ghal diversi kawzi li jikkonfermaw din l-interpretazzjoni dwar novazzjoni: hekk per ezempju ntqal illi "*la concessione di una dilazione in difetto di altre circostanze non importa una novazione*" (Kollez. Vol. III p 506) u "*la semplice riduzione importa solo una modalita` e non estingue la obbligazione*" (Kollez. Vol. XXI P I p 483).

Illi jekk wiehed japplika dawn il-principji fil-kawza in ezami din il-Qorti thoss li dwar l-kwistjoni ta' penali ghal dewmien kien hemm effettivament novazzjoni bl-iskrittura privata datata 17 ta' Dicembru 2002 (Dok. "B) ghal dak pattwiet fl-iskrittura datata 26 ta' Marzu 2002 (Dok. "A") u dan ghall diversi ragunijiet inkluz li johrog car li t-tieni skrittura pprovdiet ghar-regim kompletament differenti li jirregola kif kellu jigi assigurat it-tkomplija tax-xoghol fit-termini hemm indikati b'dan li jirrizulta li bil-mod kif giet redatta l-istess skrittura li l-intenzjoni tal-partijiet hekk firmatarji kienet li l-kwistjoni ta' tlestija tax-xoghol fit-termini ndikata kellha tigi regolata biss b'dan it-tieni ftehim.

Illi dan qed jinghad peress li fl-iskrittura tas-17 ta' Dicembru 2002 saret riferenza miz-zewg socjatijiet firmatarji ghall-ewwel ftehim, b'dan li f'paragrafu 1 gie stipulat li s-socjeta' attrici qed taccetta r-responsabbilta' ghall-kostruzzjoni tal-appartamenti Melita Mansions f'Church Street, Sliema skont kif definiti fl-appalt datat 26 ta' Marzu 2002, *"as agreed to between the said parties".* Dan huwa sinfikanti ghaliex jirrizulta li dan il-kuntratt afferma ir-responsabbilta' tas-socjeta' attrici ghax-xogholijiet indikati fl-ewwel skrittura, issa *vis-a-vis* mhux il-klijent indikati bhala Winston Zahra u Nicholas Zahra, izda mas-socjeta' konvenuta (il-kuntratt gie ffirmat minn Mr Nicholas Zahra, il-Perit Robert Sant u Mr Frank Schembri ghall-C & F Building Contractors Ltd) b'dan li fil-fatt is-socjeta' konvenuta iffirmat biss it-tieni kuntratt u mhux l-ewwel kuntratt.

Illi mela allura inholqot relazzjoni gdida bejn issa s-socjeta' attrici u s-socjeta' konvenuta ghall-ewwel darba f'din l-iskrittura u dan anke fir-rigward tat-tkomplija tal-istess xogholijiet b'dan li r-relazzjoni b'mod formali issa saret bejn is-socjetajiet kontendenti u hekk firmatarji tat-tieni skrittura, u kien ghalhekk sinifikanti li ssir riferenza li s-socjeta' attrici kienet ser taghmel ix-xogholijiet kontemplati fl-ewwel skrittura issa fil-konfront tas-socjeta' konvenuta.

Illi mbaghad, stabbilit dan, it-tieni skrittura ghaddiet sabiex tistipula *target dates* specifici ghat-tkomplija tax-xoghol, b'diverso stadji ta' xoghol li huma wkoll fin-natura tagghom differenti minn dawk indikati fil-paragrafu GC 15.3 tal-ewwel kuntratt tant li huma bbazati fuq terminologija u stadji tax-xoghol kompletament differenti, u dan apparti l-estensjonijiet taz-zmien. Dan huwa kkonfermat ukoll mill-fatt li jidher car mill-istess skrittura li t-termini huma ghal kollox differenti u t-tieni skrittura saret meta d-data ta' meta kellu jigi kompletat ix-xoghol kollu fl-ewwel kuntratt (31 ta' Marzu 2003 – GC5 – fol. 41) kienet ghada ma ghaddietx.

Illi ma' dan jizdied jinghad li tul l-esekuzzjoni tax-xogholijiet it-termini tal-paragrafu 15 ta' l-ewwel kuntratt qatt ma gew sewgiti, u f'dan is-sens jigi nnutat li ma sar l-ebda *"assessment of progress"* kif kontemplat f'paragrafu GC15.4 u lanqas bi *"piecemeal penalty assessment programm"* kif kontemplat f'paragrafu 15.2. b'dan li jidher car li din il-parti tal-ewwel kuntratt ma kienitx qed tigi esegwita, tant li ma kien qed issir ebda tnaqqis bhala penali ghal xi dewmien, u allura l-istess Perit inkarigat mill-progett lanqas kien qed jattwa din il-penali, u fil-fatt f'din il-kawza ma hemm l-ebda prova ta' applikazzjoni ta' din il-procedura kontemplata f'din l-iskrittura.

Illi allura inholoq regim iehor kif kellu jigi konstatat u esegwit l-istess xoghol proprju bl-iskrittura tas-17 ta' Dicembru 2002, din id-darba bejn is-socjetajiet partijiet f'din il-kawza, procedura li din id-darba giet affettwata u esegwita mill-partijiet kontraenti, tant li saret il-garanzija, indikata, u r-rilaxx taghha perjodiku, u finali kollox kif

kontemplat f'paragrafi 7 sa 11 tat-tieni skrittura, li kkulminat ruhha bir-rilaxx ahhari mis-socjeta' konvenuta tal-istess garanzija hemm indikata, fatt mhux kontestat mis-socjeta' konvenuta u dan huwa kkonfermat minn diversi dokumenti mahruga mis-socjeta' konvenuta stess inkluz Dok. "K" u Dok. "FS1" – fol. 112).

Illi huwa sinifikanti wkoll li fis-seduta ta' nhar il-26 ta' Frar 2009 il-Perit Etienne Magri li huwa perit fi hdan is-socjeta' Desira & Technical Resources Ltd inkarigata mis-socjeta' konvenuta li jghid skond it-tieni kuntratt kienu miftehma termini godda, tant li qal li *"l-ewwel kuntratt baqa' validu pero' t-terminu illi fihom kellu jitlesta xoghol gew estizi".* F'dan il-kuntest huwa sinifikanti li l-Perit mexa ma' dan il-kuntratt billi ccertifika t-tlestija tad-diversi stadji tax-xoghol kif kontemplati fl-iskrittura bejn il-kontendenti odjerni (u mhux kif ghamel dwar l-ewwel skrittura) u b'konsegwenza ta' dan is-socjeta' konvenuta irrilaxxat l-garanzija gdida miftehema skont l-ahhar skittura, b'mod li tat esekuzzjoni ghall-istess, u qatt ma rrivertiet jew waqt ix-xoghol esigiet li jinzammu somom ta' penali minhabba dewmien. Dan kollu jfisser u jindika li dwar termini ta' tlestija ta' xoghol sar ftehim gdid li kien issupera l-ewwel ftehim, u l-intenzjoni cara tal-firmatarji tal-istess kienet li t-tieni ftehim, li fih dahlet ukoll f'relazzjoni is-socjeta' konvenuta mas-socjeta' attrici, kellu dwar it-termini hemm indikati jisostitwixxi l-ewwel ftehim. Dan jirrizulta mill-atti kollha tal-kawza u wkoll mill-fatt li ma setax ikun hemm zewg regimi tat-tkomplija tax-xoghol b'dati differenti, u fil-fatt jidher car li l-kalkoli kellhom isiru fuq it-tieni wiehed f'kollox u fil-fatt hekk sar. Ghalhekk il-kontro-talba tas-socjeta' konvenuta qed tigi michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti ghal dik li hija l-azzjoni attrici, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta biss in kwantu l-istess huma kontrastanti ma' dak hawn deciz, **tilqa' t-talba attrici** biss fis-sens hawn deciz, b'dan illi:-

1. Tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas lis-socjeta` attrici s-somma ta’ hamsa u erbghin elf, mitejn u erbgha u ghoxrin ewro (€45,224.00) ekwivalenti ghal dsatax-il elf erba’ mija u erbatax-il lira u sebghin centezmu (Lm19,414.70) bl-imghax legali mill-1 ta’ Mejju 2005 sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja tal-21 ta’ Novembru 2005, tas-6 ta’ Novembru 2006 u tat-30 ta’ Novembru 2005 kontra s-socjeta` konvenuta.

Illi dwar il-kontro-talba tas-socjeta’ konvenuta datata 15 ta’ Novembru 2007,din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta’ attrici fir-risposta guramentata taghha biss in kwantu l-istess huma konsistenti ma’ dak hawn deciz, **tichad it-talbiet tas-socjeta’ konvenuta fil-kontro-talba taghha** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn msemmija u decizi.

Bl-ispejjez tal-kontro-talba kontra s-socjeta’ konvenuta

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------