QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.
MAĠISTRAT

Rikors Numru: 181/19 RM

M.S. TURNKEY CONTRACTORS
-Vs-
MAYO BJORN
(30282M)

Illum 23 ta' Frar 2023

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' M.S. Turnkey Contractors, soċjeta' f'isem kollettiv bin-numru tar-reġistrazzjoni P1552, ippreżentata fir-Reġistru tal-Qorti fit-23 ta' Awwissu 2019, fejn, prevja kull dikjarazzjoni jew ordni li jkun neċessarju jew opportun, talbet li l-konvenut Bjorn Mayo jiġi kkundannat iħallasha s-somma ta' sebat elef erba' mija tlieta u tmenin Euro u sebgħa u tmenin ċentezmi (€7,483.87) liema somma tirrappreżenta bilanċ dovut minnu għax-xogħlijiet eżegwiti u materjali kkonsenjati fuq struzzjonijiet tiegħu stess fil-fond 8, Triq il-Miratur, Floriana. Illi dawn ix-xoghlijiet u materjali huma kollha indikati fid-detall fil-fattura (hawn annessa u mmarkata Dok 'A') mibgħuta lilu fid-29 ta' Mejju 2019. Minkejja diversi tentattivi inkluż ittra legali data 26 ta' Ġunju 2019, sal-lum huwa baqa' inadempjenti.

Bl-imgħaxijiet legali mid-29 ta' Mejju 20191. sal-ħlas effettiv, u bl-ispejjez kollha inkluż l-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru ppreżentat konstestwalment ma' dan ir-rikors, kontra tiegħu minn issa inġunta in subizzjoni.

Rat ir-Risposta ppreżentata minn Bjorn Mayo fis-7 ta' Ottubru 2019 fejn ġie eċċepit:-

"Qabel xejn, l-intimat jiddikjara illi huwa qiegħed, flimkien ma' din ir-risposta, iressaq id-debita kontro-talba. Min-naħa l-ohra, it-talbiet tar-rikorrenti aktar tard rikonvenzjonati għandhom jiġu micħuda, bl-ispejjeż kontra rikorrenti rikonvenzjonati, u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. *Fl-ewwel lok, mingħajr preġudizzju ghall-eċċezzjonijiet ta' wara din, il-prezz mitlub huwa eċċessiv;*

2. *Fit-tieni lok, xorta waħda l-intimat rikonvenzjonanti ma għandu iħallas xejn, għaliex is-soċjetà attriċi kisret il-patt miftiehem, billi ma esegwitx l-appalt fi żmien miftiehem u għamlet xoghol flagrantement ħażin, mhux skont is-sengħa l-arti u bla ebda utilità, u dan kif ċertifikat mill-Perit AIC Andre Camenzuli - exceptio non rite adempleti contractus;*

3. *Fit-tieni lok, għall-istess raġuni tal-eċċezzjoni preċedenti, tabilħaqq huma l-atturi li għandhom jirrimborsaw lill-intimati l-flejjes akkont imħallsa. Apparti hekk, l-atturi jeħtieġu iħallsu lill-intimati d-danni minnhom sofferti. Mertu dan kollu tal-kontrotalba li qed tiġi preżentata kontestwalment.*

4. *Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ammont mitlub huwa f'kull każ mhux dovut.*

Bl-ispejjeż kontra l-atturi. »

Rat ukoll it-talba rikonvenzjonali ppreżentata mill-konvenut kontestwalment mar-Risposta tiegħu, fejn ġie premess u mitlub illi :-

1. *L-intimat rikonvenzjonanti kien qabbad lis-socjeta' attrici taghmillu xi xoghol gewwa l-proprjeta' tieghu f'numru 8, Triq il-Miratur Floriana. L-intimat rikonvenzjonanti kien ta' lis-socjeta' attrici s-somma globali ta' hamest'elef euro (€5,000) bhala hlas akkont.*

2. *Is-socjeta' attrici kisret il-patt miftiehem, billi ma esegwitx l-appalt fi zmien miftiehem u ghamlet xoghol flagrantement hazin, mhux skont is-sengha l-arti u bla ebda utilita', u dan kif certifikat mill-Perit AIC Andre Camenzuli. L-intimat rikonvenzjonanti kellu jaqla' x-xoghol, jinkorri spejjez zejda, u jerga jaghmlu, apparti l-fatt illi l-pjanijiet tal-esponenti li jibda jikri l-proprjeta' kellhom jigu posposti.*

3. *Kawza ta' dan l-intimat rikonvenzjonanti sofra danni konsistenti si spejjez biex jinqala' x-xoghol maghmul mis-socjeta' attrici u jerga jsir, hsarat, telf ta' kera u spejjez u danni ohra.*

Tghid ghalhekk is-socjeta' intimata l' ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa necessarja:

1. *Tiddikjara illi s-socjeta' attrici rikonvenzjonata kisret il-ftehim ta' appalt, ma esegwitx l-appalt fi zmien miftiehem u ghamlet xoghol mhux skont is-sengha l-arti u bla ebda utilita';*

2. *Tordna b'hekk lis-socjeta' attrici rikonvenzjonata tirrimborswa lill-intimat rikonvenzjonanti bis-somma ta' hamest'elef euro (€5,000);*

3. *Tiddikjara li htija tas-socjeta' attrici rikonvenzjonata, l-intimat rikonvenzjonanti sofra danni, tillikwida d-danni sofferti f'somma li qeghda, ghall-finijiet ta' kompetenza, tigi limitata fi pretensjoni massima ta' ghaxart elef euro (€10,000), u tordna lis-socjeta' attrici rikonvenzjonata thallas din is-somma hekk likwidata.*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici rikonvenzjonata, u bl-imghax legali fuq is-somom kollha.

Rat ir-Risposta ppreżentata fit-18 ta' Novembru 2019 minn M.S. Turnkey Contractors in segwitu għall-kontro talba tal-konvenut, fejn ġie eċċepit:-

1. *Illi t-talbiet rikonvenzjonanti huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi x-xoghol kollu maghmul mill-esponenti sar skont is-sengha u l-arti;*

3. *Illi r-rapport tal-Perit Camenzuli huwa kontestat;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghal premess ghandhu jirrizulta li n-nuqqassijiet allegati fir-rapport tal-Perit Camenzuli filfatt huma naqqassijiet da parti tar-rikonvenzjonanti jew nies ohra mqabbda minnu kif ser jirrizulta;*

5. *Illi d-dannu allegat ghandu jigi ppruvat;*

Ghalhekk it-talbiet rikonvenzjonanti ghandhom jigu michuda.

Bl-ispejjez ghar-rikonvenzjonant.

Semgħet ix-xhieda;

Rat il-provi u d-dokumenti kollha esebiti;

Rat l-atti kollha;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ippreżentata mis-soċjeta' attriċi fil-21 ta' Diċembru 2022;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-konvenut ippreżentata fit-13 ta' Jannar 2023;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat ;

Din hija azzjoni għall-ħlas ta' bilanċ ta' prezz ta' *locatio operis*. Is-soċjeta' attriċi ġiet inkarigata mill-konvenut biex teżegwixxi xogħolijiet ġewwa l-fond 8, Triq il-Miratur, Floriana, fond konsistenti f'żewġ kmamar, waħda fil-livell tat-triq u oħra fil-kantina, fosthom xogħol ta' plumbing, istallazzjoni ta' dawl u drenaġġ, istallazzjoni ta' *gypsum boards* u tibjid. Issostni li l-konvenut, għalkemm għamel xi pagamenti akkont, baqa' ma ħallasx il-prezz tax-xogħolijiet elenkati fil-fattura Dok. A fis-somma komplessiva ta' €7,483.87.

Il-konvenut jikkontendi illi l-appalt ma ġiex eżegwit entro ż-żmien pattwit u li l-prezz globali li ntalab iħallas mis-soċjeta' attriċi, huwa eċċessiv. Isostni wkoll li ħafna mix-xogħolijiet saru ħażin u mhux skont kif iridu s-sengħa u l-arti. Fir-rigward, jissolleva l-*exceptio non rite adempleti contractus* u permezz ta' talba rikonvenzjonali, jitlob ir-rimbors tal-flus li huwa ħallas lis-soċjeta' attriċi, fis-somma ta' €5,000 kif ukoll il-likwidazzjoni u ħlas tad-danni sofferti minnu bħala riżultat tax-xogħol ħażin imwettaq.

Kif diġa' ngħad, il-konvenut jilqa' għat-talba attriċi għall-ħlas billi, *inter alia*, jikkontendi li l-appalt ma tlestiex entro ż-żmien miftiehem. Mhux kontestat li ma kien

sar ebda ftehim bil-miktub bejn il-partijiet b'rabta mal-appalt u l-Qorti filwaqt li taqbel li s-soċjeta' attriċi kienet oriġinarjament indikat li x-xogħol kien sejjer jitlesta sal-aħħar ta' April 2018, skont kif del resto xehed Simon Dimech innifsu, fehmet illi ma kienx sar patt konvenzjonali espress fir-rigward u konsegwentement, is-soċjeta' attriċi ma kienetx marbuta b'xi terminu prestabbilit għat-tlestija tal-appalt.

Fil-fatt, jirriżulta li x-xogħol dam għaddej għaxar xhur u nofs[1]: is-soċjeta' attriċi ssostni li dan id-dewmien kien riżultat taż-żieda ta' ħafna xogħolijiet li ma kienux miftiehma oriġinarjament kif ukoll minħabba dewmien fil-konsenja tal-materjal li kellu jiġi ordnat mill-konvenut innifsu, filwaqt li l-konvenut jikkontendi li d-dewmien kien dovut lill-pass kajman u erratiku tax-xogħolijiet, fejn il-ħaddiema tal-kuntrattur ftit li xejn kienu jersqu fuq il-lant tax-xogħol.

Hija l-verżjoni tas-soċjeta' attriċi illi wara li nbeda x-xogħol, il-konvenut, sija b'mod verbali u sija wkoll permezz ta' korrispondenza bil-miktub, ordna ħafna xogħolijiet addizzjonali (ara elenku Dok. SD1 u *items* immarkati bl-isfar f'Dok. SD4) b'żieda mal-appalt oriġinali li kien ġie stmat fis-somma ta' €5,500, fosthom ix-xogħol ta' tqegħid tal-madum li oriġinarjament kellu jsir minn terzi u sostniet ukoll illi l-konvenut ma kienx għadu xtara l-madum kollu u dan dam ħafna ma ġie konsenjat.

Is-soċjeta' attriċi ssostni li s-segwenti xogħolijiet ma kienux fl-istima oriġinali:- xogħol ta' istallazzjoni ta' servizzi tad-dawl u ilma; istallazzjoni ta' *airconditioner* u xogħol ta' madum.

Il-konvenut jaqbel li saru s-segwenti xogħolijiet addizzjonali b'żieda max-xogħol li kien kompriż fl-istima oriġinali fis-somma ta' €5,500:- twaħħil tal-madum mal-ħajt wara s-sodda minflok twaħħil ta' *wediboard*; tqaxxir f'daħla żgħira (tieqa) tal-bir; istallazzjoni ta' *card switch*; qtugħ ta' tarġa fit-taraġ tal-basement; kaxxa tal-*gypsum*

[1] Xhieda Simon Dimech, 23 ta' Jannar 2020. Minn Dok. SD6 jirriżulta li x-xogħolijiet damu sejrin sal-11 ta' Marzu 2019.

board (*bulkhead*) minflok is-suffett fil-kamra ta' fuq; *bulkhead* fit-toilet u suffett fil-kantina.

Wara li għarblet il-provi, il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet.

Il-konvenut ma jiċħadx espressament illi fil-fatt, ix-xogħol tat-tqegħid tal-madum kellu jsir oriġinarjament minn terzi u illi s-soċjeta' attriċi ntalbet tagħmel dan ix-xogħol **wara** li ngħatat l-istima oriġinali iżda fl-istess waqt, tosserva wkoll illi kuntrarjament għal dak li ġie allegat mis-soċjeta' attriċi, il-madum tal-art kien diġa' ordnat u konsenjat u fil-pussess tal-konvenut sa minn Frar 2018. Barra minn hekk, mir-riċevuti esebiti mill-konvenut, jirriżulta li l-madum kif ukoll bosta mill-*fittings* tal-kamra tal-banju kienu diġa' nxtraw f'Diċembru 2017. Dawn kienu qed jiġu stivati f'fond ieħor sakemm isiru dawk ix-xogħolijiet li s-soċjeta' attriċi kellha twettaq qabel seta' jitqiegħed il-madum.

Il-Qorti fehmet ukoll illi għalkemm il-prezz tax-xogħol ta' tqegħid tal-madum tal-art ma kienx inkluż fl-istima oriġinali, is-soċjeta' attriċi kienet ġiet inkarigata tagħmel dan ix-xogħol bħala parti mill-appalt, **qabel** bdiet effettivament twettaq l-appalt u mhux minnu li dan ix-xogħol żdied b'mod imprevvist matul l-eżekuzzjoni tal-appalt. Fil-fatt, il-konvenut jidher li kien għarraf lil Simon Dimech li l-madum tal-art kien lest biex jiġi konsenjat, fis-6 ta' Marzu 2018 u dan permezz ta' messaġġ li ntbagħat fit-28 ta' Frar 2018[2] u kien ukoll bagħatlu diversi ritratti tal-konsenja tal-madum fit-13 ta' Marzu 2018. Ritratti u messaġġi li jagħmlu sens biss jekk is-soċjeta' attriċi diġa' kienet taf li kellha tagħmel ix-xogħol tat-tqegħid tal-madum hija stess. Għaldaqstant, ma jirriżultax li d-dewmien fit-tlestija tal-appalt jista' jintrabat mal-inkarigu tat-tqegħid tal-madum.

Madanakollu, fl-istess waqt, jirriżulta illi l-madum tal-ħajt wara s-sodda – billi dan kien xogħol addizzjonali li hemm qbil li ġie miżjud mill-konvenut matul it-twettiq tal-appalt - dam ma ġie konsenjat u ġie finalment konsenjat f'Ġunju 2018. Jirriżulta

[2] Paġna 264 tal-atti tal-kawża.

wkoll illi f'Lulju 2018 il-konvenut kien biddel id-diżinn tal-madum tax-shower iżda l-madum il-ġdid ma kienx għadu ordnat. Dan ġie konsenjat biss fid-9 ta' Ottubru 2018. Fil-fatt, minn eżami tal-iskambju tal-messaġġi bejn il-partijiet, huwa pjuttost evidenti li l-konvenut kien konsistentement jibdel il-pjan oriġinali tax-xogħol u jordna iktar xogħolijiet li, għad illi mhux ta' xi entita' sostanzjali, kienu b'żieda mal-istima u l-pjan ta' xogħol orġiniali, bħal per eżempju l-istallazzjoni ta' *card switch*.

Il-Qorti fehmet ukoll li huwa minnu li sa Mejju 2018, il-konvenut kien għadu ma xtarax *counter top* tal-kċina, kien żied *electrical points* mingħajr ma kellu f'idejh l-qisien tal-għamara u kien għadu mhux ċert dwar il-pożizzjoni tat-toilet. Sa Ġunju 2018, il-konvenut kien għadu qed jagħti istruzzjonijiet dwar tqegħid ta' madum addizzjonali fil-ħajt wara s-sodda, filwaqt li sa Settembru 2018 l-*airconditioner* kien għadu ma nxtarax. Jirriżulta wkoll illi x-*shower set* ġie konsenjat fl-aħħar ta' Settembru 2018 u kellu jiġi ordnat madum *extra* għat-taraġ billi dak li nxtara orġinarjament ma kienx bizzejjed[3]: dan il-madum ġie konsenjat fis-16 ta' Novembru 2018[4]. Il-konvenut ma jikkontestax lanqas illi huwa pprovda l-iskizz tal-kċina bl-indikazzjoni tal-pożizzjoni tal-plakek u *lighting points* lill-kuntrattur, biss f'nofs April 2018.

Dan kollu jirrinforza l-fehma tal-Qorti illi ma kienx hemm żmien espressament miftiehem mill-partijiet għat-twettiq tal-appalt u konsegwentement, is-soċjeta' attriċi ma tistax titqies li hija moruża fit-twettiq tal-appalt. Għalkemm, kif ingħad, is-soċjeta' attriċi kienet indikat oriġinarjament illi x-xogħolijiet kellhom jitlestew sal-aħħar ta' April 2018, hu ovvju li din il-proġettazzjoni ma kienetx għadha tiswa għaliex kienet ġiet evidentement sorvolata miċ-ċirkostanzi kif żvolġew: kemm hu hekk, ix-xogħol beda jiġi eżegwit fil-25 ta' April 2018. Il-konvenut, filwaqt li kien ħerqan ħafna biex ix-xogħolijiet jibdew minnufih li kien ingħata l-istima għaliex ried jibda jikri l-post f'Mejju 2018, ma jikkontestax l-asserzjoni tas-soċjeta' attriċi illi qabel kien hemm provvista ta' dawl u ilma fil-fond, ix-xogħolijiet ma setgħux jinbdew. Fir-

[3] Paġna 123 tal-atti tal-kawża.
[4] Ara paġna 144 tal-atti tal-kawża.

rigward, Simon Dimech xehed illi l-provvista tal-elettriku fil-fond ġiet istallata fit-23 ta' Frar 2018 filwaqt li s-servizz tal-ilma ġie istallat fl-24 ta' Marżu 2018 u dan mhux kontestat mill-konvenut.

Magħdud dan il-fatt illi l-konvenut kien ripetutament ifaħħar il-kwalita' tax-xogħol li kien qed jitwettaq fil-post u baqa' jibgħat kummenti pożittivi sal-aħħar tas-sena 2018[5], kif ukoll wiegħed konsistentement sal-aħħar ta' April 2019 li ser jagħmel pagament akkont[6]. Il-Qorti tistenna illi kieku l-konvenut verament kien jemmen li s-soċjeta' attriċi kienet moruża fit-twettiq tal-appalt ma kienx jibqa' jfaħħar ix-xogħolijiet u jwiegħed il-pagamenti, iżda kien jikkomunika din il-morożita' lill-kuntrattur, iqiegħdu in mora u jieħu azzjoni tempestiva biex jissalvagwardja l-pożizzjoni tiegħu.

Ikkunsidrat;

Stabbilit illi s-soċjeta' attriċi ma kienetx marbuta ma ebda patt espress dwar iż-żmien għat-tlestija tal-appalt, il-Qorti trid tgħaddi biex tistħarreġ it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut illi x-xoġħolijiet eżegwiti mill-kuntrattur kienu difettużi u ma sarux skont is-sengħa u l-arti.

Is-soċjeta' attriċi tilqa' għal din l-eċċezzjoni billi ssostni li hija ġiet imwaqqfa mill-konvenut milli tlesti x-xogħolijiet u milli tirrimedja dawk ix-xogħolijiet li kien għad jonqoshom xi rtokki jew kien fihom xi difetti żgħar u li setgħu jissewwew mingħajr diffikolta'. Fil-fatt, b'referenza għan-nuqqasijiet u difetti identifikati mill-konvenut u mill-Perit imqabbad minnu *ex parte*, targumenta illi dawn kienu fin-natura ta' *snagging works* li setgħu faċilment jiġu rettifikati minnha iżda l-konvenut minflok taha l-opportunita' li twettaq ix-xogħol rimedjali li kien hemm bżonn, waqqafha milli tkompli taħdem fis-sit u ttermina l-appalt prematurament.

---

[5] Fosthom: "*Prosit kemm ġej sabiħ*"; ara wkoll paġna 165 tal-atti, 4 ta' Diċembru 2018.
[6] Il-konvenut ħallas €1,000 on site on 26 ta' April 2019.

Wara li fliet l-atti kollha fosthom il-messaġġi voluminużi li ntbagħtu mill-konvenut, esebiti fl-atti proċesswali, jirriżulta illi l-konvenut tassew waqqaf lis-soċjeta' attriċi milli tlesti l-appalt minn kollox qabel dan kien komplut, kif del resto affermat minnu stess fix-xhieda tiegħu[7].

Jirriżulta illi fil-31 ta' Jannar 2019, il-konvenut bagħat is-segwenti messaġġ lil Simon Dimech:-

"*Taf x'irrid mingħandek biss, dik il-waħda parquet tinbidel għax bix-xifer, dak il-cable l-iswed tal-pompa isir pulit, tgħaddih minn ġol ħajt s'intendi, u forsi bozza minn dawk li xtrajt l-led panel fuq it-toilet, u jekk ha tkompli barra pls ara tistgħax ineħħi dik iż-żaqq qisa tumbata bil-jigger għax kerha u forsi taħsibli għal bozza ta' barra. Serraħ rasek jien ħa nħallsek żgur kelma ta' ragel għandi. ...*"[8]

In segwitu għal dan il-messaġġ, jirriżulta li l-kuntrattur ħadem biss fuq il-faċċata u għamel *grouting* fil-basement kif ukoll xogħol ta' *re-wiring* li kien meħtieġ għall-istallazzjoni tal-*card switch*.

Imbagħad, il-konvenut, f'messaġġ li ntbagħat lill-kuntrattur fl-24 ta' Frar 2019, qallu: "*Jien l-importanti l-faċċata, u dik tad-dawl tal-card ta biżżejjed. ... U l-bieb ta' barra, il-bqija l-oħrajn f'idi sakemm nlesti kċiena u nagħti tindifa sew imbagħad najjatlek*".[9]

In segwitu, b'messaġġ mibgħut fl-4 ta' Marzu 2019, il-konvenut informa lil Simon Dimech li kien lestielu l-affarijiet ġo kaxxa biex jeħodhom u li kien ser ibiddel is-serratura tal-bieb ta' barra. Qallu wkoll espressament: "*Ħalli kollox kif inhu, issa d-dieħla għaddi għall-flus, lestejtlek xi ħaġa*."

Huwa prinċipju assodat illi l-l-partijiet f'kuntratt tal-appalt jistgħu jinħallu mill-obbligi kuntrattwali tagħhom unilateralment mingħajr ebda obbligu li jagħtu raġunijiet

---

[7] Xhieda tal-konvenut tal-25 ta' Mejju 2022, ara paġna 404 tal-atti tal-kawża.
[8] Paġna 222 tal-atti tal-kawża.
[9] Paġna 155 tal-atti tal-kawża.

wisq inqas raġunijiet validi għal dan: l-effetti tat-teminazzjoni tal-kuntratt ta' appalt jinsabu regolati mill-Artikolu 1640 tal-Kodiċi Civili li jipprovdi illi min jagħti x-xogħol jista' jħoll, meta jrid, il-kuntratt, għalkemm ix-xogħol ikun diga` beda.

Il-Qorti tosserva illi din id-dispożizzjoni legali hija deroga għall-prinċipju fondamentali tal-liġi tal-kuntratti illi f'kuntratt bilaterali jew sinallagmatiku, l-ebda waħda mill-partijiet ma tista' unilateralment tiddeċiedi li tħoll rabta kuntrattwali magħmula ma' parti ohra. Fil-kuntratt partikolari tal-appalt, il-liġi trid li min jagħti x-xogħol, cioe` **l-appaltant, f'dan il-każ il-konvenut, jista' jagħżel li jħoll il-kuntratt meta jrid, tant illi l-liġi tippermetti espressament li l-ħall jista' isir anke jekk ix-xogħol ikun inbeda diga`**. B'żieda ma' dan, il-ligi tipprovdi wkoll illi l-appalt jinħall immedjatament malli min ikun ta x-xoghol jinforma lill-appaltatur, b'kull mezz li jkun, bid-deċiżjoni tiegħu li jħoll il-kuntratt, u dan bla ħtieġa ta' ebda awtorita` jew konferma mill-qorti. Din l-għażla jkollha effett minnufih malli jingħata avviż lill-appaltatur, ikun kif ikun anke verbalment.

In propositu intqal hekk:-

"*Illi l-qofol ta' tali jedd huwa l-aspett unilaterali tiegħu u jidher li tali jedd huwa mibni fuq dak li jiddisponi l-artikolu 1671 tal-Kodiċi Ċivili taljan. Kif ġie mfisser f'dan il-kuntest, "tale diritto puo` essere fatto valere senza darne giustificazione alcuna e senza necessità di accettazione dell'altro contraente, trattandosi di recesso ad nutum, che si perfeziona con la notizia datane all'appaltatore e al prestatore d'opera, e che puo` essere esercitato in qualsiasi momento successivo alla conclusione del contratto, e, quindi, sia quando le opere non abbiano avuto ancora inizio, sia nel corso della loro esecuzione, sia in epoca prossima al loro compimento.*"[10]

---

[10] Artikolu 1640(5) tal-Kap. 16. 39 Cassazione 14.6.1972 no. 1870, citata f'**Cutajar Construction Limited vs Gregoire**, Appell Civili, deciza 29 ta' Marzu 2019.

Illi madankollu, f'kaz bħal dan, hija relevanti ferm **ir-raġuni** għaliex il-kommittent tax-xogħol jagħmel għażla bhal din, u dan għaliex jekk ikollu raġuni tajba biex itemm l-appalt, ikun obbligat biss li jħallas lill-appaltatur somma rappreżentanti l-ispejjeż tal-appaltatur u l-valur tax-xogħol wara li jittieħed qies tal-utilita` tagħhom, kif ukoll id-danni li jkun sofra l-istess kommittent. Iżda jekk, d'altronde, il-kommittent ma jkollux raguni tajba ghat-terminazzjoni tal-appalt, huwa jkun irid iħallas lill-appaltatur somma li ma teċċedix l-ispejjeż kollha li jkun nefaq u l-valur tax-xogħol mogħti, flimkien ma' somma ohra kif maħsub fis-subartikolu (2) tal-Artikolu 1640 tal-Kodiċi Civili:-

"Jekk ma jkunx hemm raġuni valida biex iħoll il-kuntratt, min jagħti x-xogħol għandu jħallas biss lill-appaltatur l-ispejjeż kollha u x-xogħol kollu tiegħu flimkien ma' somma li tiġi meqjusa mill-qorti, skont iċ-ċirkostanzi, iżda mhux iżjed mill-qliegħ li l-appaltatur seta' jagħmel b'dak l-appalt."

Għaldaqstant, jeħtieġ illi jiġi stabbilt jekk it-temm unilaterali tal-appalt da parti tal-konvenut saritx għal raġuni tajba għaliex kif rajna l-eżistenza o meno ta' raġuni valida għat-terminazzjoni hija determinanti biex jiġi stabbilit id-drittijiet u obbligi rispettivi tal-partijiet in konnessjoni mal-ħlas tal-ispejjeż tal-appalt.

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut jikkontendi li huwa ttermina l-appalt għaliex diversi xhur wara ż-żmien proġettat għat-tlestija tal-appalt, ix-xogħolijiet kienu għadhom mhux lesti u dan id-dewmien sarraf f'telf ta' qligħ minħabba li l-fond ma setax jinkera. Is-soċjeta' attriċi tiċħad dan u tasserixxi li ma kien hemm ebda terminu pattwit għat-tlestija tal-appalt u tikkontendi li l-konvenut żied diversi xogħolijiet ġodda u kien kontinwament jibdel il-pjan tax-xogħol.

Wara li qieset il-provi relevanti u applikat l-insenjament fuq rapportat għall-fattispeċje tal-każ in diżamina fejn, kif stabbilit, l-appalt ġie terminat mill-konvenut

prematurament, **il-Qorti tqis illi din it-terminazzjoni saret għal raġuni li hija valida**. Dan qed jingħad mhux għaliex ix-xogħol kien baqa' ma tlestiex entro xi terminu prestabbilit, iżda għaliex huwa evidenti, senjatament mill-iskambju ta' messaġġi bejn il-partijiet, li x-xogħolijiet baqgħu jkarkru iktar minn għaxar xhur. Żmien li ma jistax raġjonevolment jitqies bħala aċċettabbli għat-tlestija ta' appalt ta' *finishing works* – diversament minn xogħolijiet ta' kostruzzjoni - f'post żgħir magħmul minn żewġt ikmamar, u dan irrispettivament miż-żieda ta' xogħolijiet addizzjonali u xi tibdiliet fil-pjan orġinali tax-xogħol[11]. Huwa minnu li, kif rajna, l-aħħar konsenja ta' madum saret f'Novembru 2018, iżda dan kien biss il-madum ta' parti mill-ħajt ta' wara s-sodda. **Magħdud dan il-fatt illi minn Novembru 2018 'il quddiem, kull ma kien għad fadal kienu rqaqat ta' xogħolijiet bħal *wiring* għall-istallazzjoni ta' *card switch*, istallazzjoni ta' bozoz, xogħol fuq xi madum u l-faċċata u bieb ta' barra, xogħolijiet ta' istallazzjoni tal-*airconditioner***[12]. Huwa minnu wkoll illi l-konvenut ukoll seta' naqas milli jipprovdi xi materjal fil-ħin u talab xogħolijiet addizzjonali jew bdil fix-xogħol ġia' ppjanat iżda dawn ix-xogħolijiet addizzjonali mhux talli ma kienux sostanzjali talli kienu, evidentement, alterazzjonijiet minuri li ma setgħu qatt raġjonevolment idewmu t-tlestija tal-appalt b'għaxar xhur sħaħ.

Fil-fatt, sal-11 ta' Marzu 2019, jirriżulta illi wħud mix-xogħolijiet li ġew ordnati mill-konvenut kienu għadhom ma sarux, filwaqt li oħrajn kienu saru ħażin u s-soċjeta' attriċi ma kienetx ħadet ħsieb, minkejja li kienet ilha għaxar xhur taħdem fuq l-appalt, li x-xogħol ikun komplut minn kollox u ħieles minn difetti, anke dawk estetiċi. Fil-fatt, jirriżulta illi fuq medda ta' kważi ħdax-il xahar, ix-xogħoiljiet saru fuq ftit inqas minn sittin ġurnata li jfisser li l-kuntrattur ħadem medja ta' sitt ġranet kull xahar[13].

Huwa indiskuss, kif del resto jirriżulta mill-messaġġi skambjati bejn il-partijiet, illi l-konvenut kien ħerqan ħafna biex jibda jikri l-post u jdaħħal introjtu minnu u b'dan is-

---

[11] Fil-fatt, x-xogħol ta' tqegħid tal-madum tal-art sar f'Awwissu 2018, erba' xhur sħaħ wara li bdew ix-xogħolijiet.
[12] Ara fir-rigward Dok. SD7.
[13] Ara Dok. SD7 "*Works done by MS Turnkey Contractors*".

soċjeta' attriċi kienet taf tajjeb. Il-Qorti riskontrat diversi messaġġi fejn il-konvenut u Katia Gomez Blanco talbu lil Simon Dimech biex ifittex ilesti x-xogħol għaliex kienu qed jitlifu ħafna *bookings* u fejn il-konvenut ilmenta li x-xogħol ma kienx qed jitwettaq b'pass konsistenti[14]. Fil-fatt, fil-31 ta' Mejju 2018 il-konvenut għarraf lil Simon Dimech li kellu *booking* minn klient prospettiv għall-aħħar ta' Ġunju 2018 li ma xtaqx jitlef u talbu jħaffef ix-xogħol u l-istess fis-17 ta' Ġunju 2018 fejn infurmah li kellhom *booking* ieħor għax-xahar ta' Lulju li kien diġa' tħallas depożitu fuqu[15]. Imbagħad, f'messaġġ tas-27 ta' Ġunju 2018, qallu: "*Jien imqar tlestili l-kbir u imbagħad iċ-ċekċik nagħmlu jien il-kas*." Min-naħa tiegħu, Simon Dimech qal hekk f'messaġġ li bagħat fis-17 ta' Awwissu 2018 b'risposta lill-konvenut li kien talbu biex ilesti x-xogħolijiet: "*Naħseb għat-tielet ġimgħa ta' Settembru (2018) inlesti*".[16]

Huwa veru illi diversi lmenti dwar il-kwalita' tax-xogħol eżegwit feġġew biss meta l-konvenut kien taħt pressjoni biex iħallas pagament akkont u meta rċieva l-kont finali[17], iżda l-fatt jibqa' illi huwa kien ġustifikat fil-qies taċ-ċirkostanzi kollha u minħabba d-dewmien esaġerat fl-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet, iwaqqaf l-appalt u jieħu ħsieb ilesti x-xogħol li kien fadal huwa stess.

Għaldaqstant, billi qed jiġi deċiż illi l-konvenut kommittent inħall mill-appalt għal raġuni tajba, u ħa ħsieb ukoll jikkomunika din id-deċiżjoni lill-kuntrattur espressament, jikkonsegwi li huwa obbligat biss li jħallas lill-kuntrattur dik is-somma rappreżentanti l-ispejjeż tal-kuntrattur u l-valur tax-xogħol wara li jittieħed qies tal-utilita` tagħhom, kif ukoll id-danni li jkun soffra l-istess kommittent.

Ikkunsidrat;

---

[14] Ara paġna 224, 225 u 229 tal-atti (parti minn Dok. SD7), fost oħrajn.

[15] Ara wkoll messaġġ li ntbagħat mill-konvenut 27 ta' Ġunju 2018: "Simon jekk jogħġbok ta mhux indejqek imma kieku tlestili aħjar Simon għax tlift l-aħjar xahar u issa ħa jibda Lulju u għidt forsi indaħħal xi ħaġa anqasqiegħed inlaħħaq mal-ispejjeż. U nixtieq inbattal anke l-garaxx ...."

[16] Paġna 199 tal-atti tal-kawża.

[17] Ara paġna 235 tal-atti (Dok. SD7)

Illi kif ingħad, is-soċjeta' attriċi qed titlob il-ħlas tas-somma bilanċjali ta' €7,483.87 għax-xogħolijiet eżegwiti, abbażi ta' kont li fih jinsabu elenkati x-xogħolijiet kollha eżegwiti u l-prezz relattiv.

Il-konvenut jiċħad li hu obbligat għall-ħlas u in sostenn ta' din il-linja difensjonali, jikkontendi li kien hemm bosta xogħolijiet ordnati li baqgħu ma sarux u li ħafna mix-xogħolijiet effettivament eżegwiti mis-soċjeta' attriċi, saru ħażin u mhux skont kif iridu s-sengħa. Għalhekk, għall-fini tad-determinazzjoni tal-valur tax-xogħolijiet eżegwiti, il-Qorti trid tistħarreġ u tistabbilixxi s-siwi ta' din il-linja difensjonali tal-konvenut.

In materja ta' appalt, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-9 ta' Novembru 2012 irriteniet hekk in propositu:-

"*Min iwettaq bicca xoghol li ghaliha jkun gie inkarigat ghandu obbligu jaghti rizultat tajjeb u ta' vantagg ghall-klijent, u jekk jonqos li jaghti dan ir-rizultat, huwa jkun responsabbli ghad-danni, u la jista' jwahhal fl-ghodda, la fil-materjal li juza', la fl-intromessjoni tal-klijent u lanqas fl-istat jew il-kundizzjoni tax-xoghol preparatorju li fuqu jkun irid iwettaq ix-xoghol tieghu. L-appaltatur ghandu obbligu li jwettaq xoghol li jaghti rizultat konformi mal-htigijiet tal-klijent, u ghandu jirrifjuta jwettaq xoghol li jaf jew li messu kien jaf, mhux se jaghti rizultat utili.*"[18]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Pierre Darmanin v. Moira Agius**, deciza fis-6 ta' Ottubru 2004, intqal hekk in propositu tar-responsabbilita` tal-appaltatur li jaghmel tajjeb ghad-danni kollha li jigu minn dak ix-xoghol imwettaq hazin jew li jistghu 'l quddiem jipprezentaw ruhhom:-

"Bhala l-ewwel principju huwa dottrinalment u gurisprudenzjalment ricevut illi l-appaltatur ghandu l-obbligu li jezegwixxi x-xoghol lilu kommess fis-sens li huwa ghandu l-obbligu wkoll li jara li dan ix-xoghol ikun sejjer isir utilment u mhux b'mod

[18] **Coleiro Yacht Finishes Limited vs Easysell Kia (Malta) Limited**, deciza 9 ta' Novembru 2012.

*li l-quddiem juri difetti. "L'imprenditore ha l'obbligo di eseguire bene l'opera commessagli, secondo i dettami dell'arte sua, e deve prestare almeno una capacita` ordinaria" (***Kollez Vol XXVII pI p373***). Dan fis-sens li hu "ghandu jiggarantixxi l-bonta` tax-xoghol tieghu" (***Kollez Vol XL pI p485***).*

*"It-tieni principju jghid illi "l-appaltatur li jezegwixxi hazin ix-xoghol li jifforma l-oggett ta' l-appalt huwa responsabbli ghad-dannu kollu li jigi minn dik l-ezekuzzjoni hazina" (***Kollez. Vol XXXVII pIII p883***). Ghax kif jinsab ritenut ukoll "f'kaz bhal dan hu ghandu mill-ewwel ma jaghmelx ix-xoghol jew ikollu jirrispondi ghad-difetti li jigu 'l quddiem" (***Mario Blackman -vs- Carmelo Farrugia et noe***", Appell Kummercjali, 27 ta' Marzu 1972). Dan hu hekk avvolja jkun hemm l-approvazzjoni tax-xoghol (***Kollez. Vol XLI pl p667***) jew l-appaltatur ikun mexa skont l-ispecifications jew l-istruzzjonijiet lilu moghtija mill-kommittent."*

Fis-sentenzi **John Borg et vs Emanuel Galea et**[19] u **Grima et v. Grech**[20], intqal hekk fir-rigward tal-obbligi ta' appaltatur:-

"...l-obbligu li jaghti xoghol tajjeb kien jimponi fuqu l-obbligu li huwa jikkontrolla sew ix-xoghol li jkun qed jaghmel, jirrileva dawk il-fatturi li kapaci 'l quddiem jikkomprometta l-opra tieghu u, okkorrendo, jaghmel ix-xoghol rettifikatorju opportun."

Il-prinċipju fondamentali li jemerġi mill-insenjament in materja, appena ċitat, huwa illi min iwettaq biċċa xogħol li għaliha jkun gie inkarigat, għandu obbligu jagħti riżultat tajjeb u ta' vantaġġ għall-kommittent cioe` riżultat li huwa konformi mal-ħtiġijiet tal-istess klijent u li jiggarantixxi l-bonta` tax-xogħol tiegħu, b'dan illi jekk jonqos li jagħti dan ir-riżultat, **huwa mhux biss ma jkunx intitolat jesiġi l-ħlas izda jkun ukoll responsabbli għad-danni**.

---

[19] Appell Civili deciz 19 ta' Mejju 2009.
[20] Deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru 2010,

Fir-rapport tal-perit imqabbad *ex parte* mill-konvenut, il-Perit Andre Camenzuli, ġew identifikati s-segwenti xogħolijiet li s-soċjeta' attriċi naqset milli twettaq skont is-sengħa u l-arti:-

- Żewġ *water angle valves* fil-kamra tal-banju li ġew istallati wisq 'il ġewwa b'dan li l-istallazzjoni tal-kanen ma kienx possibbli.
- *Joint* bejn *shower tray* u l-bqija tal-art fl-istess kamra tal-banju mhux maqtugħ dritt, nuqqas ta' *grouting* u tbajja' ta' ossidazzjoni u sadid fil-madum tax-*shower* u brix fix-*shower drain*.
- *Fittings* tal-ilma mhux istallati tajjeb għaliex jisporġu wisq 'il barra mill-ħajt.
- Il-borduri (*trimming*) tal-madum maqtugħin ħażin, madum mhux imqiegħed f'linja dritta b'effett ukoll fuq il-grouting u madum imkisser.
- *Soft bulkhead* mhux istallat orizzontalment.
- Brix fuq l-*airconditioning unit*.
- Użu ta' xorta ta' *cladding boards* mhux skont l-istruzzjonijiet tal-konvenut, b'moffa riżultanti fuq wieħed mill-ħitan.
- Madum imkisser fil-kamra tas-sodda u wħud mingħajr *grouting*.
- Xquq bejn *gypsum boards* u jew bejn *gypsum boards* u l-aperturi u għamara, fejn dawn ma ġewx istallati f'linja dritta jew li ġew maqtugħin ikbar milli meħtieġ.
- Differenza fil-kulur tal-*hydraulic lime plaster* li ntuża għall-mili tal-fili fuq il-faċċata tal-fond.
- Differenzi bejn l-għoli ta' wħud mit-targiet fit-taraġ tal-basement u qtugħ ħażin ta' *skirting* tat-taraġ
- Diversi istallazzjonijiet elettriċi żejda, mhux istallati tajjeb jew perikolużi u ħsarat ta' *chaser* mad-dawra ta' xi *electrical points*.

Essenzjalment il-Qorti fehmet li x-xogħolijiet identifikati mill-Perit Camenzuli fir-rapport tiegħu, jistgħu jinġabru f'żewġ kategoriji:

(a) xogħolijiet li saru b'mod żdingat u traskurat – (i) uħud minnhom li setgħu jiġu rettifikati (fosthom il-*cladding boards* u taraġ, madum mhux allinjat fil-kamra tal-banju u nuqqasijiet fit-*trimmings* u *skirting*) u (ii) oħrajn li ma setgħux jissewwew mingħajr ma jinqala' kollox u jerġa' jsir mill-ġdid.
(b) ħsarat ikkaġunati f'madum u xi *fittings*.

Il-konvenut isostni wkoll illi s-segwenti xogħolijiet minkejja li kienu ordnati jsiru, baqgħu ma sarux:- tneħħija tat-tikħil fuq il-blata taħt it-taraġ[21]; tħaffir ta' sprall biex titqiegħed fiha magna tal-ħasil; tneħħija ta' biċċa blata fit-taraġ; bozza fuq it-toilet; u ħofra fil-madum tax-*shower* għas-sapun.

In kwantu għax-xogħolijiet li allegatament ma sarux, appena elenkati, diġa' ġie stabblit li l-konvenut inħall unilateralment mill-appalt fil-bidu ta' Marzu 2019 minħabba dewmien esaġerat da parti tal-kuntrattur li, għaxar xhur wara li bdew ix-xogħolijiet ordnati - bosta minnhom xogħolijiet minuri - kien għadu ma lestihomx kollha. Għaldaqstant jekk, skont il-konvenut, kien hemm xi xogħolijiet li ma sarux, dan kien neċessarjament dovut għat-terminazzjoni tal-appalt. Fil-fatt, is-soċjeta' attriċi la qiegħda titlob il-ħlas ta' dawn ix-xogħolijiet mhux eżegwiti u lanqas m'hi obbligata tagħmel tajjeb għal dan in-nuqqas (ħlief fl-eventwalita' li tinżamm responsabbli għal danni minħabba xogħol ħażin): kif diġa' ġie stabbilit, fiċ-ċirkostanzi tal-ħall tal-appalt in diżamina, is-soċjeta' attriċi għandha dritt titħallas somma rappreżentanti l-ispejjeż tagħha u l-valur tax-xogħol effettivament eżegwit.

Għal dak li għandu x'jaqsam max-xogħol allegatament mhux eżegwit skont is-sengħa u l-arti, it-teżi tas-soċjeta' attriċi hi li l-allegat xogħol difettuż jew fi stat mhux komplut li jidher fir-ritratti formanti parti mir-rapport tal-Perit Andre Camenzuli, jikkonsistu fi *snagging works*. Argumentat illi peress li ġiet imwaqqfa prematurament mill-appalt u l-klient għażel li jwettaq dawn ix-xogħolijiet huwa stess, ma kellhiex l-opportunita' li ddur ix-xogħolijiet mal-klient biex jiġu identifikati dawn is-snagging

[21] Messaġġ 15 ta' mejju 2018 – fol 95, Dok. SD6, struzzjonijiet biex is-saqaf taħt it-taraġ jitħalla fuq il-ġebla.

works u jsiru l-irtokki u rettifikazzjonijiet meħtieġa, kif solitament isir. Issostni wkoll illi f'kull każ, id-difetti identifikati mill-konvenut huma difetti minuri li kellhom ikunu faċilment rettifikabbli u mhux tant ir-riżultat ta' *method of works* ħażina[22]. Ġie sottomess ukoll illi l-konvenut kien kuntent bix-xogħol li kien qed jitwettaq u qatt ma lmenta dwar xogħol ħażin. Fir-rigward, Simon Dimech xehed illi għalkemm il-konvenut kien ġibidlu l-attenzjoni għal xi rtokki li kellhom isiru, sal-aħħar ġurnata meta tlestew ix-xogħolijiet kollha il-konvenut ma kienx kellmu dwar xogħol imwettaq ħażin u kien biss wara li ntbagħat il-kont finali lill-konvenut fid-29 ta' Mejju 2019 li bdew isiru allegazzjonijiet dwar xogħol difettuż fost allegazzjonijiet oħrajn.

Jirriżulta illi l-Perit Andre Camenzuli kien, fuq inkarigu tal-konvenut, ispezzjona x-xogħol allegatament ħażin[23] u kien in segwitu ivverifika wkoll li x-xogħolijiet rimedjali meħtieġa, kienu effettivament saru[24]. Hu xehed illi d-difetti li ġew identifikati fix-xogħolijiet imsemmija fir-rapport tiegħu, huma dovuti għal traskuraġni anzicche' għal xogħol imwettaq ħażin. Afferma wkoll illi dawn ix-xogħolijiet ma jirrientrawx fid-definizzjoni ta' *snagging works* għaliex jikkonsisti f'xogħolijiet li ma sarux kif suppost jew ma tlestewx.

Per eżempju, dwar in-nuqqas ta' *grouting*[25], il-Perit Camenzuli fisser illi fejn il-*grouting* ikun nieqes biss f'parti waħda jew iktar tal-istess ħajt jew art, dan jista' jfisser biss li x-xogħol sar ħażin u m'huwiex xogħol li ma jkunx għadu tlesta, għaliex huwa mistenni li l-*grouting* isir f'daqqa u b'mod uniformi. Imbagħad, dwar l-*angle valves* u *plumbing fittings* li ġew istallati 'l ġewwa jew 'il barra wisq[26], il-Perit xehed illi dan in-nuqqas m'huwiex fin-natura ta' *snag* għaliex ix-xogħol in diżamina, li huwa bażiku, kellu jsir tajjeb mill-ewwel billi l-*fitting* ma jitħallix sporġut ħafna 'l barra jew

---

[22] Ara rapport ġuramentat tal-Perit Andrew Vinci, 6 ta' Novembru 2019 (paġna 73 tal-atti) u xhieda 21 ta' Jannar 2021.

[23] Spezzjoni li jirriżulta li saret fl-4 ta' Frar 2019 u oħra fit-23 ta' Marzu 2019 – ara xhieda tal-Perit Andre Camenzuli, 7 ta' April 2022.

[24] Spezzjoni fl-24 ta' Ġunju 2019. Fil-fatt, il-Perit Camenżuli xehed li kien il-konvenut li qallu li n-nuqqasijiet li kienu ġew identifikati, kienu tranġaw minnu stess iżda ma kienx preżenti meta sar dan ix-xogħol rimedjali, għalkemm huwa kkostata personalment fuq il-post li dan ix-xogħol effettivament kien sar.

[25] Ritratt 08 fir-rapport tas-26 ta' Lulju 2019.

[26] Ara ritratti 01 u 04.

'il ġewwa mill-wiċċ tal-madum, u mhux jiġi rranġat wara, anke għaliex jista' ma jkunx possibbli li din ix-xorta ta' tiswija ssir wara li x-xogħol ikun tlesta.

Il-Perit Camenzuli xehed ukoll li l-kuntrattur naqas milli jsegwi l-istruzzjonijiet li huwa kien tah[27] biex qabel tinkesa bil-madum, it-tarġa kwadra li tidher fir-ritratti mmarkati bin-numru 30 fir-rapport tiegħu[28], titkisser u titressaq lura biex it-taraġ ikun iktar komdu għal min ikun nieżel. Huwa kkostata li t-tarġa ġiet irranġata wara u dan ix-xogħol ma kienx sar mill-kuntrattur.

Il-konvenut sostna wkoll illi huwa kien ordna speċifikatament *wediboards* li jilqgħu kontra l-umdita', iżda minflok, il-kuntrattur waħħal *cladding boards* differenti bil-konsegwenza li ħarġet l-umdita' fil-ħajt u l-*cladding boards* kellhom jinbidlu. Il-Qorti riskontrat diversi messaġġi li ntbagħtu mill-konvenut lill-kuntrattur fejn insista li jiġu istallati *wediboards*. Da parti tagħha, is-soċjeta' attriċi tammetti li hija użat *Boardex boarding* li, għad illi mhux il-materjal li kien ordna l-konvenut, huma diżinjati speċifikatament għall-użu f'postijiet umdużi.

Madankollu, huwa evidenti illi l-*cladding boards* li ġew istallati mill-kuntrattur fil-ħajt indikat fir-ritratt bin-numru 7 fir-rapport tal-Perit Camenzuli, ma kienux idonei għall-użu fuq ħajt umduż għaliex fit-23 ta' Marzu 2019, dan il-ħajt jidher li kien diġa' mimli umdita' li ppenetrat fil-*boarding* istallat mill-kuntrattur.

Fil-fehma tal-Qorti, l-appaltatur għandu l-obbligu li, għall-eżekuzzjoni tal-appalt, jagħżel u jassigura li juża materjal utili li huwa aċċettabbli skont is-sengħa u l-arti, liema oneru, fil-fehma tal-Qorti, japplika b'mod iktar gravi proprju meta l-kommitent m'huwiex effettivament assistit b'mod tekniku professjonali. Applikat dan il-prinċipju fil-kaz tat-twaħħil tal-*cladding boards* li effettivament għażel il-kuntrattur f'dan il-każ, kontra l-istruzzjonijiet tal-klient, liema *boards* jirriżulta li ma kienux idonei għall-post fejn ġew istallati, għandu jingħad illi huwa l-kuntrattur li suppost

[27] Ara wkoll xhieda tal-Perit Andre Camenzuli 20 ta' Jannar 2022, paġna 368 tal-atti tal-kawża.
[28] Paġna 259 *tergo* tal-atti tal-kawża.

jifhem fil-prodotti li juża fis-sengħa tiegħu u kwindi kellu jkun jaf x'prodott kien addattat u aċċettabbli skont is-sengħa u l-arti biex jintuża għax-xorta ta' wiċċ u ambjent li kellu jservi. Din il-konkluzjoni hija konformi mal-gurisprudenza pacifika in materja, li tirritjeni illi appaltatur li jidħol għal biċċa xogħol, irid jagħti riżultat utili u ma jistax, wara, iwaħħal f'xi materjal jew prattika tas-sengha li tigi kkostatata li hija ħażina, irrispettivament mil-fatt illi huwa seta' dejjem mexa skont dik is-sistema.

Kif intqal fis-sentenza **Raymond Mallia noe vs Martin Mizzi noe**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju 2003, bniedem tas-sengħa jew appaltatur li jrid jaqdi d-doveri tiegħu skont l-arti u s-sengħa, u li jaf jew messu jaf il-konsegwenzi ta' deċiżjoni li jigi applikat materjal mhux idoneju, huwa responsabbli għall-għażla tal-materjal, anke jekk l-istruzzjonijiet għal dak l-użu jkunu ingħataw mill-kommittent[29].

Dan stabbilit iżda, għalkemm jidher li l-kuntrattur uża *cladding boards* differenti minn dawk stipolati mill-klient f'partijiet oħra tas-sit, ma jirriżultax li dawn urew xi difetti jew ħarġet xi umdita' bħalma feġġ fil-ħajt muri fir-ritratt bin-numru 7 fir-rapport tal-Perit Camenzuli u għaldaqstant, m'hux ser jiġi negat lill-kuntrattur il-ħlas tal-prezz kollu tax-xogħol ta' *cladding*.

Il-Qorti, wara li semgħet ix-xhieda tal-Perit Andre Camenzuli u rat ir-rapport tiegħu tas-26 ta' Lulju 2019[30], u fin-nuqqas ta' talba ta' xi wahda mill-partijiet għall-ħatra ta' espert tekniku gudizzjarju, l-unika prova teknika li għandha quddiemha l-Qorti hija proprju din ix-xhieda, liema xhieda tikkonforta u tkompli tagħti sostenn lill-verżjoni tal-konvenut. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti hija sodisfatta bil-prova li saret permezz ta' dan ix-xhud tekniku u tqis illi bosta mix-xogħolijiet identifikati fir-rapport tiegħu saru ħażin u ma jirrientrawx fid-definizzjoni ta' *snagging work*s. Għaldaqstant, il-verżjoni

[29] Dan ghaliex l-appaltatur ghandu l-obbligu li jiggarantixxi mhux biss il-bonta` tax-xoghol tieghu, izda wkoll il-bonta` tal-materjal adoperat:- « *F'kull kaz pero` dan ma jeliminax il-fatt illi min jintraprendi bicca xoghol hu obbligat u jitqies dejjem responsabbli li jaghti opra sodisfacenti (**Vol. XLII P II p 1003**). Din ir-responsabilita` tikkolpixxi mhux biss xoghol hazin imma anke xoghol ezegwit b'materjal hazin. Tant dan hu hekk li dejjem skond gurisprudenza affermata l-appaltatur hu tenut jiggarantixxi l-bonta` tax-xoghol tieghu … kif ukoll il-bonta` tal-materjal adoperat*". (**Vol. XXX IX P I p 442**)

[30] Paġna 252 *et sequitur* tal-atti tal-kawża.

tal-konvenut dwar id-difetti li ġew riskontrati f'uħud mill-aspetti tal-appalt eżegwit mis-soċjeta' attriċi hija ppruvata fil-grad li teħtieg il-liġi.

Għalkemm huwa minnu li bosta minn dawn ix-xogħolijiet ippreżentaw difetti minuri u mhux sostanzjali, huwa evidenti f'kull każ li x-xogħol ma jilħaqx standard li huwa aċċettabbli u s-soċjeta' attriċi, f'kull każ, kellha kull opportunita' li tirranġa x-xogħol ħażin wara għaxar xhur tkarkar bix-xogħolijiet *multo magis* meta fl-aħħar xaharejn, kien manifest li l-konvenut kien qed jagħmel ħafna pressjoni biex jitlesta x-xogħol li kien għad fadal mingħajr iktar dewmien. Fuq kollox, il-prova teknika tal-Perit *ex parte* ma ġietx kontradetta mis-soċjeta' attriċi bi prova teknika kuntrarja.

Fl-istess waqt, il-Qorti ma tistax tonqos milli tosserva illi għalkemm b'konsegwernza ta' wħud mid-difetti li ma setgħux jitranġaw, fosthom it-tbajja' fil-madum tax-shower u *bulkhead* mhux istallat orizzontalment, seta' ġie mnaqqas l-effett estetiku viżwali, ma jirriżultax li dawn id-difetti estetiċi naqsu mill-utilita' tax-xogħol eżegwit.

Dawn il-konsiderazzjonijiet, madankollu, ma jgħoddux għall-ħsara riskontrata fl-*airconditioning unit*: fil-fehma tal-Qorti m'hemmx prova li turi li kien proprju xi addett tas-soċjeta' attriċi li giref l-*airconditioning unit* u fil-fatt, is-soċjeta' attriċi tiċħad li hija responsabbli għal din il-ħsara. Infatti, Simon Dimech xehed illi fiż-żmien meta ġie istallat l-*airconditioning unit*, kien hemm terzi persuni jaħdmu fil-post u dan il-fatt ma ġiex miċħud mill-konvenut. Xehed ukoll illi l-konvenut qatt ma ġibidlu l-attenzjoni għal dan il-grif għalkemm seta' faċilment jagħmel dan meta kienu jiltaqgħu fuq is-sit. Għaldaqstant il-Qorti ma taqbilx li hemm lok għal xi tnaqqis mill-prezz għal dan l-*item* mill-kont tal-kuntrattur.

Ikkunsidrat;

Fir-rigward tal-kumplament tax-xogħol allegatament difettuż li l-konvenut identifika fix-xhieda tiegħu b'referenza għar-ritratti enumerati 28 sa 39 f'Document – L02[31], il-Qorti sejra tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet.

Ma tqisx li saret prova kif imiss li dawn ix-xogħolijiet ma ġewx eżegwiti skont is-sengħa u l-arti. Ibda biex ir-ritratti appena msemmija m'humiex ritratti meħudin mill-Perit Andre Camenzuli u ma jifformawx parti mir-rapport tiegħu. Il-Perit Andre Camenzuli ċaħad li huwa kellu x'jaqsam mal-Appendix Document L02 u l-Qorti tiddeplora l-fatt illi dan ġie pprezentat bħallikieku huwa kontinwazzjoni ta' u kwindi parti mir-rapport tal-Perit meta dan mhux il-każ. Fil-fatt, ma jirriżultax ċar min irrediġa dan id-dokument u min ħa rritratti u lanqas jirriżulta min effettivament ħejja d-deskrizzjoni tax-xogħolijiet rimedjali bil-prezzijiet relattivi. Inoltre, hi l-fehma tal-Qorti illi jekk verament dawn ix-xogħolijiet ma sarux tajjeb u kienu jeħtieġu xi xorta ta' rettifikazzjoni, dawn kienu jintwerew jew talanqas jiġu identifikati mill-Perit imqabbad *ex parte* mill-konvenut - bl-istess mod li identifika dawk ix-xogħolijiet difettużi jew mhux kompluti li ġew msemmija espressament fir-rapport tiegħu - meta ispezzjona x-xogħolijiet fil-post fl-4 ta' Frar 2019, jew talanqas fit-23 ta' Marzu 2019 meta l-biċċa l-kbira tax-xogħolijiet eżegwiti mill-kuntrattur kienu diġa' tlestew. Jiġi osservat ukoll li għalkemm il-Perit Camenzuli reġa' aċċeda fuq is-sit fl-24 ta' Ġunju 2019 biex jispezzjona x-xogħolijiet rimedjali u l-irtokki li saru mill-konvenut, u allura qabel irrediġa r-rapport tiegħu fis-26 ta' Lulju 2019, dawn l-allegati difetti xorta waħda ma ntwerewlux.

Inoltre, u b'mod speċifiku, il-Qorti m'hijiex konvinta illi s-soċjeta' attriċi ngħatat struzzjonijiet biex twaħħal *cladding boards* mas-saqaf u l-ġnub tal-isprall. Simon Dimech xehed illi l-*cladding boards* kellhom isiru f'ħajt wieħed biss u kif rajna, huwa ammetta li ma kienx waħħal *wediboard* ma' dan il-ħajt fejn ħarġet il-moffa iżda uża *cladding boards* tat-tip *Boardex* għaliex dawn jilqgħu tajjeb kontra l-umdita' u huma wkoll reżistenti għan-nar. Insista wkoll illi l-bqija tal-ħitan kellhom jitħallew esposti bħala żvog għall-umdita' li toħroġ mill-ġebel u biex il-*cladding* ma jixxarrabx bl-ilma.

---

[31] Paġni 259 sa 263 tal-atti tal-kawża.

Il-Qorti tosserva illi diversament mill-ħajt fejn ħarġet l-umdita', jidher li l-konvenut baqa' ma ġibidx l-attenzjoni tal-perit tiegħu għan-nuqqas ta' *cladding* fil-partijiet esposti jew li l-*cladding* li sar f'partijiet oħrajn tal-fond, kellu jkun tat-tip *wediboard* u mhux *boardex*. L-ilment tal-konvenut lill-perit tiegħu kien fir-rigward ta' ħajt wieħed biss. Fil-fatt, filwaqt li ma ġiex imwaħħal *cladding* mad-dawra tal-iskylight, ma jirriżulta minn imkien mir-rapport tal-Perit Camenzuli li ma sarx xogħol kif suppost jew xogħol mhux komplut fl-area tal-i*skylight*. Lanqas ġew riskontrati minnu xi nuqqasijiet jew difetti fil-bieb ta' barra, jew il-bżonn ta' tindif tal-madum kollha tal-art fil-post, skont kif ġie indikat fid-dokument intestat "*Job List*"[32].

Il-Qorti tosserva wkoll illi l-konvenut la ressaq ix-xhieda tal-mastrudaxxa u lanqas ipproduċa xi prova oħra in sostenn tal-allegazzjoni tiegħu illi l-plakkek fil-kċina "*ma kienux kif suppost*" u li minħabba f'hekk ix-xogħol ta' istallazzjoni tal-kċina damet ferm iktar milli previst. Lanqas il-Perit Andre Camenzuli m'għamel referenza għal dawn il-plakek fir-rapport tiegħu. Barra minn hekk, ma jirriżultax sodisfaċjentement ippruvat illi intuzaw *sockets* mhux tajbin għall-*cooker unit* u li ma kienx ġie istallat *wiring* idoneu għall-*cooker hood extractor*.

Madankollu, in kwantu l-allegat difett fl-istallazzjoni tal-points tal-*fridge* u l-*cooker*, is-soċjeta' attriċi tammetti espressament illi l-points tal-*fridge* u *cookers* inqalbu bi żball iżda sostniet li dan huwa *snag* li ma setax jiġi korrett minħabba twaqqif tal-appalt. Iżda l-Qorti ma taqbilx mal-argoment tas-soċjeta' attriċi: dan huwa xogħol li messu sar tajjeb mill-bidu u l-fatt illi dan kellu jiġi rettifikat bix-xiri u istallazzjoni tal-parts relattivi ifisser illi mhix ġustifikata t-talba għall-ħlas tal-prezz tax-xogħol li sar mis-soċjeta' attriċi.

Ikkunsidrat;

---

[32] Paġna 250 tal-atti tal-kawża.

In propositu tar-rimedji disponibbli lill-kommittent f'materja ta' appalt, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Lawrence Formosa et vs Silvio Felice**, fissret kif il-Qrati ppronunzjaw ruħhom diversament dwar din il-materja u dan skont iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ, u riteniet:-

"Kif jidher mis-sentenzi fuq citati, il-Qorti taghna f'certi kazijiet ordnaw il-hlas ta' prezz tal-appalt stabbilit "a misura" meta kien hemm difett parzjali mhux sostanzjali fix-xoghol, izda awtorizzaw lill-komittent ***jirritjeni parti mill-prezz sakemm l-appaltatur isewwi d-difetti****. F'kazijiet ohra, fejn ix-xoghol gie ezegwit in parti sewwa u in parti hazin,* ***giet negata lill-appaltatur kull parti mill-prezz fuq il-motiv li x-xoghol ma kienx sar skond ma titlob is-sengha****. F'kazijiet ohra, l-Qorti ordnat li* ***titnaqqas, mis-somma li tigi mhallsa, s-somma stmata mill-perit bhala kumpens ghad-difett fix-xoghol****."*[33]

Fit-tieni eċċezzjoni fir-Risposta tiegħu, il-konvenut eċċeppixxa l-*exceptio non rite adempleti contractus*. Ġie ritenut diversi drabi in materja illi jekk id-difetti fix-xogħol appaltat ikunu ta' ċerta gravita`, il-komittent ikollu d-dritt jopponi l-'*exceptio non rite adempleti contractus*' għad-domanda li ssirlu għall-ħlas, filwaqt illi jekk min-naħa l-oħra d-difetti ma jkunux sostanzjali jew essenzjali, l-appaltatur ikollu d-dritt li jitlob li dawk id-difetti jigu riparati jew jaċċetta riduzzjoni.

Fis-sentenza fl-ismijiet **John Borg et vs Emanuel Galea et**[34], intqal hekk:-

"*Huwa principju assodat in materia li jekk n-nuqqasijiet riskontrati fix-xoghol esegwit huma essenzjali jew radikali, l-appaltant jista' jitlob li jigi dikjarat li l-kuntratt jinhall minhabba nuqqas ta' twettiq, u li jithallas id-danni minghand l-appaltatur. Jekk però n-nuqqasijiet riskontrati ma jkunux essenzjali jew radikali izda, jistghu jigu riparati,*

[33] Cit. Nru. 1249/90, deciza 27 ta' Gunju 2002. Emfasi ta' din il-Qorti.
[34] Appell Civili 19 ta' Mejju 2009.

l-appaltatur ma ghandux jitqies inadempjenti izda, jkollu l-obbligu li jsewwi x-xoghol hazin jew jaccetta tnaqqis fil-prezz."[35]

Illi fil-każ in diżamina, ix-xogholijiet li fil-fehma tal-Qorti ġie ppruvat li huma difettużi jew ma ġewx eżegwiti skont kif mitlub mis-sengħa u l-arti, jikkonsistu fix-xogħolijiet kollha indikati mill-Perit Andre Camenzuli fir-rapport tiegħu ħlief għall-ħsara fl-*airconditioning unit*. Kif diġa' stabbilit, bosta minn dawn ix-xogħolijiet setgħu jissewwew u fil-fatt ġew imsewwija u d-difetti rimedjati. Imbagħad, dawk li ma setgħux jiġu rettifikati m'humiex tal-kalibru li jirrendu x-xogħol mingħajr ebda utilita' għall-konvenut għaliex kif rajna, ir-riżultat huwa wieħed prettament estetiku. Magħdud dan il-fatt illi fis-sostanza, ix-xogħolijiet ġew imwettqin tajjeb u kienu difettużi biss in parti, tant illi ma jirriżultax li kien hemm difetti fl-istallazzjonijiet prinċipali tad-dawl, ilma u drenaġġ u twaħħil tal-parti l-kbira tal-madum: kif xehed il-perit *ex parte* imressaq mill-konvenut, **id-difetti kienu jikkonsistu f'xogħol mhux pulit u traskurat (bi ħsarat konsegwenti) u f'nuqqas ta' *grouting* uniformi, iktar milli xogħol imwettaq intrinsikalment ħażin**.

Għaldaqstant, konformement mal-insenjament fuq rapportat, il-Qorti m'hijiex tal-fehma li s-soċjeta' attriċi m'hi dovuta l-ebda ħlas kwalsiasi għall-appalt, kif sostna l-konvenut, iżda tqis illi s-soċjeta attriċi **m'għandhiex jedd, fiċ-ċirkostanzi, li tesiġi l-ħlas għal dawn ix-xogholijiet li ma sarux tajjeb**. Billi jirriżulta li dawn id-difetti diġa' ġew rimedjati mill-konvenut innifsu u a spejjeż tiegħu, mhux il-każ lanqas illi tiġi ordnata teżegwixxi r-riparazzjonijiet hija stess.

Dan kollu magħdud ifisser illi t-talba tas-soċjeta' attriċi għall-ħlas tal-prezz tal-*items* tax-xogħol li ġew eżegwiti ħażin jew li ma ġewx kompluti sodisfaċjentement, m'hijiex ġustifikata u l-prezz relattiv, fejn dan jista' jiġi identifikat, sejjer jitnaqqas mill-ammont bilanċjali mitlub. Fejn il-prezz huwa biss parzjalment dovut, il-Qorti sejra tagħmel likwidazzjonijiet ekwitattiva ta' dik il-parti mill-prezz li għandu jitnaqqas.

---

[35] Vide wkoll **Jesmar Valletta et v. Patrick Grech et**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Marzu 2003.

Għaldaqstant, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut fejn invoka l-*exceptio non rite adempleti contract*, ma tistax tiġi milqugħa.

B'applikazzjoni tal-ġurusprudenza paċifika in materja, il-Qorti tqis illi s-soċjeta' attriċi hija responsabbli wkoll biex tagħmel tajjeb għad-danni kkaġunati bħala riżultat ta' dawn ix-xogħolijiet, fosthom l-ispejjeż li jintwera li kienu raġjonevolment meħtieġa sabiex tiġi msewwija l-ħsara jew difetti u sabiex ix-xoghol jigi reż utili għall-konvenut kommittent.

Iżda qabel tagħmel dan l-eżerċizzju, irid jiġi trattat u deċiż l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut illi l-prezzijiet mitluba mis-soċjeta' attriċi għall-appalt huma eċċessivi.

Ikkunsidrat;

Illi Simon Dimech, direttur tas-soċjeta' attriċi, xehed illi minħabba l-post tal-konvenut huwa żgħir ħafna, ma kienx sar ftehim dwar rati tax-xogħol iżda huwa kien ikkalkula *lump sum* maħdum fuq l-ammont ta' sigħat li pprospetta li kien meħtieġ għall-eżekuzzjoni tal-appalt, fis-somma ta' €5,500 mingħajr VAT. Din l-istima ngħatat lill-konvenut b'mod verbali. Dan mhux kontestat mill-konvenut li afferma illi din l-istima ngħatatlu fl-4 ta' Frar 2019 ferm qabel beda jiġi eżegwit l-appalt. Hemm qbil ukoll li l-konvenut ordna xogħolijiet addizzjonali wara li beda jiġi eżegwit l-appalt, iżda għalkemm naturalment il-prezzijiet relattivi ma kienux kompriżi fl-istima oriġinali, ma jirriżultax la illi ġew miftiehma rati speċifiċi li kellhom japplikaw għax-xogħol addizzjonali u lanqas li ngħatat stima globali separata għax-xogħol żejjed li s-soċjeta' attriċi ġiet inkarigata twettaq[36].

Hemm qbil illi l-konvenut b'kollox ħallas is-somma komplessiva ta' €5,000 akkont tal-prezz tal-appalt.

---

[36] Il-Qorti wara li rat l-iskambju tal-messaġġi bejn il-partijiet qabel ingħatat l-istima preventiva, fehmet ukoll li x-xogħol tal-istallazzjoni tal-*airconditioning unit* ukoll kellu wkoll jifforma parti mill-appalt oriġinali - ara messaġġi f'paġna 785, anness mal-Affidavit ta' Simon Dimech Dok. SD1.

Madanakollu, il-Qorti tqis illi huwa nuqqas da parti tal-konvenut li ma talabx stima tal-valur tax-xogħolijiet addizzjonali ordnati minnu sussegwentement għall-istima oriġinali, u fin-nuqqas ta' ftehim dwar ir-rati li kellhom ikun applikati għal dan ix-xogħol addizzjonali, u fin-nuqqas ukoll ta' prova dwar il-prezzijiet tas-suq applikabbli għax-xogħolijiet li ġew ordnati mill-konvenunt b'zieda ma' dawk formanti parti mill-istima oriġinali, il-Qorti ma tistax tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut li l-prezzijiet applikati mis-soċjeta' attriċi fil-kont tagħha, huma esaġerati. L-oneru tal-prova li l-prezz mitlub għall-appalt mhux raġjonevoli kien jinkombi lill-konvenut li madanakollu, ma ressaqx provi lanqas biex jidentifika dawk il-prezzijiet speċifiċi li huma fil-fehma tiegħu, eċċessivi. Għalhekk anke jekk il-prezz tax-xogħolijiet ordnati in segwitu għall-istima u b'żieda ma' dawk oriġinarjament pattwiti, għall-konvenut jidher li huwa esaġerat għaliex huwa iktar mid-doppju tal-istima orġinali, il-Qorti ma tistax tnaqqas dan il-prezz għaliex ma għandha l-ebda prova quddiemha, wisq inqas prova teknika, li tistabbilixxi li l-prezzijiet reklamati mis-soċjeta' attriċi għal dan ix-xogħol addizzjonali, huma eċċessivi.

Għaldaqstant, l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut m'hijiex mistħoqqa u sejra tiġi respinta u l-Qorti sejra tillikwida l-ammonti li mhux dovuti lis-soċjeta' attriċi abbażi tal-prezzijiet li hija stess indikat fil-kont Dok. A.

Għandu jiġi osservat illi mill-provi li ressqu l-partijiet mhux possibbli li tiġi identifikata jew stabbilita b'xi qies ta' preċiżjoni liema parti mill-prezzijiet reklamati għall-partiti ta' xogħol li mhux komplut jew li sar ħażin, mhux dovut. Kemm hu hekk il-Perit Camenzuli xehed illi huwa ma daħalx fil-kwistjoni tal-kontijiet u ma kienx inkarigat janalizza l-kont tal-kuntrattur. Billi f'dan il-każ ma ntalbitx perizja teknika biex jiġi stabbilit il-valur tax-xogħol imwettaq u l-ispejjeż tal-kuntrattur għall-fini tal-likwidazzjoni tal-ammont dovut għall-fini tal-Artikolu 1640(3) tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti sejra tillikwida hija stess l-ammonti li għandhom jitnaqqsu mill-prezz ta' kull *item* identifikat bħala xogħol difettuż jew mhux komplut, u dan sabiex jiġi kwantifikati l-ispejjeż tan-nefqa tal-kunrtattur u l-valur tax-xogħol:-

- Parti mill-prezz tal-*Boardex boarding* li ntuża għal ħajt wieħed - €120
- Parti mill-prezz tal-*gypsum plastering* – €100
- Nofs il-prezz tat-tikħil u tibjid tal-faċċata - €175
- Parti mill-prezz tat-tkissir tat-tarġa - €60
- Parti mill-prezz tat-tqegħid tal-madum tal-kamra tal-banju - €100
- Parti mill-prezz tat-tqegħid tal-madum tat-taraġ u *skirting* - €150
- Parti mill-prezz tax-xogħol tat-tqegħid tal-madum - €200
- Żewġ *power sockets* - €60
- Ħames LED *lighting points* - €140 (28x5)
- Parti mill-prezz ta' *plumbing* tal-kċina, toilet u *washhand basin plumbing* - €90

Għaldaqstant, is-somma totali ta' €1,195, eskluż VAT jew €1,410.10 (inkluż VAT[37]), għandu jitnaqqas mill-prezz totali fil-kont tal-kuntrattur[38].

In kwantu għall-imgħax, il-provi juru li l-kont tax-xogħolijiet intbagħat lill-konvenut fid-29 ta' Mejju 2019 (Dok. A) – dan mhux kontestat mill-konvenut. Billi l-obbligazzjoni hija evidentement waħda ta' natura kummerċjali, tgħodd ir-regola enunċjata fl-Artikolu 1141(1) tal-Kodiċi Ċivili b'dan li l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita, f'dan il-każ meta nħareġ il-kont bil-prezz dovut għall-appalt u ntbagħat lid-debitur.

Ikkunsidrat;

Diġa' ġie stabbilit illi l-appaltatur li jwettaq xoghol difettuż jew mhux skont is-sengħa u l-arti li ma jkollu ebda utilita` għall-komittent, huwa wkoll responsabbli għad-danni kollha li jigu minħabba dik l-eżekuzzjoni ħażina tax-xoghol. Il-korollarju ta' dan huwa, neċessarjament, illi l-appaltant huwa intitolat mhux biss li jnaqqas il-prezz tax-xogħol li ma kellu l-ebda utilita` għalih għaliex kien difettuż, iżda wkoll li jirreklama

[37] L-element tal-VAT fuq €1,195 huwa ta' €215.10.

[38] Wieħed irid iqis ukoll il-*quantum* tad-danni talvolta sofferti mill-appaltatur, liema danni jifformaw il-mertu tal-kontro-talba mressqa mill-konvenut Bjorn Mayo.

in linea ta' danni, kumpens għad-difetti riskontrati, liema kumpens jista' wkoll jikkonsisti, skont il-każ, fl-ispejjeż li kellhom jintefqu biex jigu msewwija d-difetti riskontrati jew biex dak ix-xoghol jerġa' jsir utilment[39].

Il-konvenut ressaq talba rikonvenzjonali għall-ħlas ta' danni fis-somma ta' €10,000. In sostenn ta' din it-talba huwa pproduċa r-riċevuti tal-materjal kollu li kellu jixtri[40] biex jirrimedja x-xogħol ħażin u d-difetti riskontrati mill-Perit Camenzuli fir-rapport tas-26 ta' Lulju 2019, kif ukoll biex jirrettifika ħsarat u xogħol ieħor mhux imwettaq skont l-istruzzjonijiet mogħtija minnu (Document-L02). Il-Qorti diġa' kkonkludiet illi n-nuqqasijiet deskritti fir-rapport tal-Perit *ex parte* huma nuqqasijiet li jiġġustifikaw it-tnaqqis tal-prezz tal-*items* relattivi iżda sejra tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet speċifikatament dwar il-materjal elenkat fid-dokument intestatat "*Expenses*"[41] u x-xogħolijiet elenkati fid-dokument intestat "*Job List*"[42].

- Il-Qorti tqis li l-ispejjeż fis-somma ta' €44 li għamel il-konvenut biex jixtri *wediboards* għall-ħajt fejn iż-żebgħa ntefħet u ħarġet l-umdita'[43], huma ġustifikati u l-istess jgħodd għall-materjal "*LM Mesh Tape to seal joints for wediboard*" fil-prezz ta' €8.25[44]. Madankollu l-konvenut baqa' ma spjegax għaliex fl-4 ta' Settembru 2020, ċioe' fil-mori tal-proċeduri, huwa reġa' xtara iktar *wediboards* mill-istess fornitur, għall-prezz ta' €175. Il-Qorti diġa' kkonkludiet illi ġaladarba mhux ipprovat li s-soċjeta' attriċi ngħatat struzzjonijiet biex tiksi l-ħitan kollha u s-saqaf bil-*wediboards*, il-prezz ta' dan ix-xogħol ma kellux jitnaqqas u għalhekk ma tqisx li t-talba għall-ħlas għall-prezz tax-xiri ta' iktar *cladding boards* hija ġustifikata.

---

[39] Dan il-principju huwa wkoll rispekkjat fid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1640 tal-Kodici Civili, fejn jinsab stipolat illi meta l-appalt jigi terminat mill-komittent ghal ragunijiet validi, l-appaltatur ikollu dritt jircievi l-hlas biss ta' somma li ma tkunx iżjed mill-ispejjez tal-appaltatur u l-valur tax-xoghol, wara li jittiehed qies tal-utilita` lill-appaltant ta' dawk l-ispejjez u dak ix-xogħol, kif ukoll wara li jittiehed qies tad-danni li dan ikun sofra.
[40] Spejjeż reklamati: riċevuti minn paġna 305 sa 301, 318 u 319 tal-atti tal-kawża.
[41] Paġni 247 u 248 tal-atti tal-kawża.
[42] Paġni 249 u 250 tal-atti tal-kawża.
[43] Ritratt 07 naħa tax-xellug, li ttieħed mill-Perit 23 ta' Marzu 2019. Materjal inxtara 16.4.2019.
[44] Materjal inxtara 23.4.2019.

- Il-konvenut baqa' ma fissrix għaliex kellu jixtri ħġieġa separata fix-*shower* u baqa' ma ressaqx provi in sostenn tal-allegazzjoni tiegħu li x-*shower* ma twaħħlitx skont l-istruzzjonijiet tiegħu. Il-Qorti tqis li din l-ispiża mhijiex ġustifikata.
- Fl-10 ta' April 2019 il-konvenut xtara materjal konsistenti fost oħrajn minn "*acid liquid, wire brush*" għall-prezz ta' €13.21 kif ukoll, fl-10 ta' Ġunju 2019, "*Mapei Keranet 10KG Liquido*" biex jitneħħa ħmieġ u sadid mill-madum tal-art, għall-prezz ta' €40. Diġa' ġie kostatat illi s-soċjeta' attriċi għamlet ħsara konsistenti fi tbajja' ta' sadid fil-madum tax-*shower* u għalhekk il-prezz totali ta' €53.21 għandu jiġi rimborsat lilu.
- Minħabba d-difetti fit-tqegħid tal-madum u x-xogħol traskurat fit-*tiling detail* (ritratt 05 fir-rapport tal-Perit Camenzuli), hi ġustifikata wkoll l-ispiża ta' €20 "*tile trims and adhesive for tile trims*" magħmula fl-14 ta' April 2019.
- Ġie stabbilit ukoll illi fit-13 ta' Ġunju 2019 kellu jinxtara *shower floor drain* ġdida għall-prezz ta' €32.68 biex tirrimpjazza dik li ġiet istallat mis-soċjeta' attriċi minħabba ħsara ta' grif u tikħil li sofriet waqt ix-xogħolijiet[45].
- Fit-13 ta' Ġunju 2019 il-konvenut xtara pannelli tal-injam biex jgħatti l-ħitan mhux oriżżontali fil-kċina[46], għall-prezz ta' €10.
- Il-Qorti tqis ukoll bħala ġustifikat in-nefqa għax-xiri ta' "*Hyrdaulic Lime 25KG*" fit-23 ta' Mejju 2019 fil-prezz ta' €19.10. Dan il-materja intuża biex titqaxxar it-tikħil fuq il-blata fil-kamra ta' isfel, liema xogħol ma kienx sar mill-kuntrattur minkejja li ngħata struzzjonijiet biex jagħmel dan.
- Ġustifikata wkoll hija n-nefqa għax-xiri ta' materjali *Sikaflex 11FC grey & Sika Primer 3N* fit-22 ta' April 2019 għall-prezz ta' €13.85: dan il-materjal jirriżulta li kien meħtieġ biex isir ix-xogħol deskritt mill-Perit Andre Camenzuli fir-rapport tiegħu (ritratt 23) bħalma kien meħtieġ ukoll żebgħa bajda biex tinżebagħ il-*grating* kif muri fir-ritratt 6 tal-istess rapport fil-prezz ta' €25.

[45] Ara ritratt 11 fir-rapport tal-perit.
[46] Referenza: ritratt 08 fir-rapport tal-Perit A. Camenzuli.

- Skont kif kostatat mill-Perit Camenzuli u muri fir-ritratt 25 tar-rapport tiegħu, ħames LED *light fittings* fil-kantina ġew istallati ħażin u kellhom jiġu istallati mill-ġdid. Dawn inxtraw mill-konvenut fit-23 ta' Mejju 2019 għall-prezz ta' €15.00.
- Il-prezz tax-xiri ta' *conduit* u *sockets* għar-rimpjazzar tal-*outlet* elettriku li ġiet istallata qrib ħafna tal-vit tal-ilma (€6.74[47]) huwa wkoll ġustifikat u dan kif imfisser fir-ritratt 24 tar-rapport.
- Il-konvenut kien ġustifikat ukoll iħallas biex jixtri *fittings* ġodda tal-ilma u *plumbing* għall-kċina u kamra tal-banju biex jirrimpjazza l-*plumbing end fittings* u l-*water angle valves* istallati ħażin, skont kif kostatat fir-ritratt 4 tar-rapport. Dan il-materjal inxtara fl-4 ta' Ġunju 2019 għall-prezz ta' €50.

It-total ta' dawn l-ispejjeż huwa ta' €297.83.

Jiġi osservat illi s-soċjeta' attriċi baqgħet ma kkontestatx bis-serjeta' il-prezzijiet reklamati mill-konvenut għax-xiri ta' dan il-materjal, liema prezzijiet huma sopportati mir-riċevuti anke oriġinali.

Madankollu, l-ispejjeż l-oħra reklamati mill-konvenut in linea ta' danni, fl-elenku "*Expenses*" u fl-elenku "*Job List*" m'humiex dovuti. Kif diġa' osservat, in-nuqqasijiet li ma ġewx murija lill-perit tal-konvenut u kostatati minnu u li qatt ma ntwerew lanqas lill-kuntrattur, ma jistgħux jitqiesu li huma ppruvati fil-grad li trid il-liġi fin-nuqqas ta' xi prova oħra li tistabbilixxi oġġettivament l-eżistenza tax-xogħol allegatament difettuż jew mhux komplut.

In kwantu għax-xiri ta' *dehumidifier,* il-Qorti ma taqbilx li ġie ppruvat illi dan kien meħtieġ minħabba xi azzjoni jew ommissjoni tas-soċjeta' attriċi fit-twettiq tal-appalt jew biex jirrimedja għal xi nuqqas jew ħsara fix-xogħol eżegwit minnha. Il-Perit Andre Camenzuli fix-xhieda tiegħu ikkonferma illi postijiet antiki bħalma huwa l-fond in diżamina, ma jkunux inbnew bil-qatran taħt il-ħitan u għalhekk, il-ħitan ikunu

[47] 24.5.2019 "Expenses."

umdużi fihom infushom. Xehed ukoll li *dehumidifier* jintuża biex jindirizza l-problema tal-umdita' fl-arja.

Miżmum dan ferm, il-Qorti m'hijiex konvinta li l-konvenut ressaq provi sodisfaċjenti biex juri illi l-problema tal-umdita' fl-arja u kwindi l-ħtieġa għax-xiri ta' *dehumidifier*, kienet dovuta għall-fatt li x-xorta ta' *cladding boards* li twaħħlu mill-kuntrattur ma kienux tajbin biżżejjed biex jilqgħu kontra l-umdita' u mhux għaliex il-ħitan tal-kantina ta' fond antik huma inerentement umdużi.

Il-Qorti, kif diġa' stabbilit, taqbel illi l-madum imkisser u l-madum li ġie mqiegħed ħażin kellu jitneħħa u jsir mill-ġdid u l-fili fil-madum tal-basement ukoll kellhom jimtlew kif suppost, u tqis li ġie ppruvat kif imiss illi dawn ix-xogħolijiet rimedjali saru, kif del resto kostatat fir-rapport tal-Perit (ritratt 8). Madankollu, il-konvenut ma ppruvax kif imiss li huwa ħallas is-somma indikata fil-*Job List* (item 20) biex jitwettaq dan ix-xogħol.

Fil-fatt, jiġi osservat illi l-konvenut naqas għal kollox milli jressaq prova sodsfaċjenti li r-rati tax-xogħol li huwa applika fid-dokument intestat '*Job List*', huma rati tas-suq applikabbli għax-xorta ta' xogħol allegatament imwettaq. Il-Qorti tistenna illi l-konvenut, li kien qabbad perit *ex parte* biex jiċċertifika n-nuqqasijiet fix-xogħolijiet u *finishings* eżegwiti mis-soċjeta' attriċi, kellu jieħu ħsieb ukoll li l-prezz fis-siegħa tal-*mano d'opera* tax-xogħolijiet rimedjali li l-ħtieġa tagħhom ġie kostatat mill-perit tiegħu, jiġi kwantifikat jew konfermat minn persuna teknika jew b'esperjenza fil-qasam, *multo magis* meta l-konvenut evidentement kien bi ħsiebu jirreklama l-prezz ta' dawn ix-xogħolijiet rettifikatorji li wettaq huwa stess, mingħand il-kuntrattur, u meta wħud mix-xogħolijiet effettivament twettqu fil-mori ta' din il-kawża.

Fil-fehma tal-Qorti, biex jista' jingħad li l-konvenut issodisfa l-grad tal-prova li kien jeħtieġlu jilħaq fir-rigward tal-pretensjoni tiegħu li jitħallas il-prezz tax-xogħolijiet rimedjali li allegatament saru, kien jeħtieġlu jressaq il-prova tax-xhieda ta' persuna teknika jew b'esperjenza fil-qasam, biex juri li l-ammont ta' sigħat indikati fil-lista

huwa raġjonevoli u rejalistiċi għax-xogħol relattiv. Iżda din il-prova l-konvenut naqas milli jipproduċiha kif naqas ukoll milli jressaq biex jixhed il-ħaddiem li allegatament assistih fit-twettiq tax-xogħolijiet rimedjali, anke biex juri li l-prezz u s-sigħat ta' xogħol indikati fil-lista huma oġġettivament riskontrabbli. Ma jirriżultax li l-konvenut huwa bniedem tekniku fil-qasam tal-kostruzzjoni jew fil-qasam ta' *finishing works* b'mod li seta' jikkwantifika dawn il-prezzijiet u rati huwa stess. Baqa' ma fissirx lanqas kif wasal għal dawn il-prezzijiet u x'kriterji applika fir-rigward, lanqas meta ġie rinfaċċjat bit-tmerija tas-soċjeta' attriċi li kkontestat espressament il-kalkolu tas-sigħat li allegatament inħadmu biex isiru x-xogħolijiet rimedjali.

Il-konvenut jippretendi wkoll ħlas in linea ta' danni, ta' telf ta' kera mill-fond bejn Ġunju 2019 sa Ottubru 2020 fis-somma ta' €20,300. Il-Qorti tibda biex tosserva illi l-ammont pretiż fir-rigward jeżorbita mill-ġurisdizzjoni *rationae valoris* ta' din il-Qorti. B'żieda ma' dan, għandu jingħad illi ma ġie riskontrat xejn fix-xhieda tal-konvenut b'rabta mal-allegat telf ta' kiri tal-fond: huwa minnu illi l-konvenut diversi drabi fakkar lil Simon Dimech fil-messaġġi li huwa kien jibagħtlu, illi huwa xtaq li l-post ikun lest biex jinkera f'Marzu jew April 2018 u kien għarrfu kull tant żmien li minħabba l-pass kajman tax-xogħolijiet, ma setax jikri l-post lil terzi u kien qed jitlef kera ta' €700 fix-xahar. Iżda l-Qorti tistenna illi dawn l-allegazzjonijiet jiġu sostanzjati bi provi konkreti fosthom evidenza li l-kirjiet jew *bookings* imsemmija fil-messaġġi kellhom jitħassru jew ma jiġux aċċettati minħabba l-prokrastinazzjoni tal-kuntrattur fit-tlestija tal-appalt. Iżda l-konvenut ma ressaq ebda prova la dokumentarja u lanqas ta' xort'oħra u senjatament, ma ressaqx ix-xhieda tas-sieħba tiegħu, Katia Gomez Blanco li, mill-iskambju ta' messaġġi esebiti fl-atti, il-Qorti fehmet li kienet tieħu ħsieb il-*bookings* tal-post. Fuq kollox, il-Qorti tqis li huwa ftit spjegabbli kif il-konvenut qiegħed jitlob li jiġi kumpensat għal telf ta' qligħ ossia kera minn Ġunju 2019 'il quddiem meta l-provi juru illi wara li l-appalt ġie terminat fl-4 ta' Marzu 2019, il-konvenut wettaq huwa stess ix-xogħolijiet rimedjali jew ix-xogħol li ma kienx komplut u dan ix-xogħol rimedjali ġie spezzjonat mill-Perit Andre Camenzuli fl-24 ta' Ġunju 2019. Minn dan il-Qorti fehmet illi x-xogħolijiet kollha appaltati kienu lesti fl-aħħar ta' Ġunju 2019, anke jekk mhux bis-saħħa tal-kuntrattur,

u għalhekk, jekk il-fond xorta waħda ma setax jinkera dak iż-żmien, dan żgur ma seħħx bi ħtija tal-kuntrattur. Iżda jibqa' l-fatt illi l-konvenut ma ressaqx provi biżżejjed biex jissostanzja l-pretensjoni tiegħu dwar telf ta' kera minħabba dewmien fix-xogħolijiet, la qabel il-ħall tal-appalt u lanqas wara u konsegwentement, il-Qorti ma ssibx li għandha tillikwida xi kumpens taħt din ir-ras.

Għaldaqstant, għall-fini tal-kontro-talba tal-konvenut, id-danni sofferti mill-istess konvenut b'konsegwenza tat-twettiq tal-appalt, liema appalt inħall minnu għal raġuni li ġiet meqjusa bħala valida, jammontaw għat-total tan-nefqa li għamel il-konvenut għax-xiri ta' materjal għax-xogħolijiet li kienu meħtieġa biex jirrimedjaw ix-xogħol ħażin u mhux komplut, kif elenkat iktar 'il fuq, liema ammont qed jiġi likwidat fis-somma totali ta' €297.83.

Għal dawn il-motivi, taqta' u tiddeċiedi:-

In kwantu għat-talba prinċipali tas-soċjeta' M.S. TURNKEY CONTRACTORS, filwaqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet iżda biss safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' parzjalment it-talba u tikkundanna lill-konvenut BJORN MAYO iħallasha s-somma ta' sitt elef u tlieta u sebgħin Euro u sebgħa u sebgħin ċenteżmu (€6,073.77) għar-raġuni mfisser fir-Rikors promotur, bl-imgħax mid-29 ta' Mejju 2019 u bl-ispejjeż jitħallsu in kwantu għal kwart (1/4) mis-soċjeta' attriċi u in kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-konvenut.

In kwantu għat-talba rikonvenzjonali ta' BJORN MAYO, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' attriċi rikonvenuta safejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' parzjalment l-ewwel talba billi tiddikjara li s-soċjeta' attriċi rikonvenuta għamlet xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti, tiċħad it-tieni talba u għall-fini tat-tielet talba tillikwida s-somma ta' mitejn u sebgħa u disgħin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€297.83) in linea ta' danni u konsegwentement, tikkundanna lil M.S. TURNKEY CONTRACTORS tħallas lil BJORN MAYO l-

msemmija somma ta' mitejn u sebgħa u disgħin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmu (€297.83) bl-imgħax mil-lum u bl-ispejjeż tal-kontro talba jitħallsu nofs b'nofs bejn il-partijiet.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.