

f



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT
DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 278/2019 RM

Roberto Carlos Calleja

-Vs-

Gerard Dominic Borg Mizzi

Illum, 31 ta' Mejju 2023

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn Roberto Carlos Calleja fir-Registru ta' din il-Qorti fit-2 ta' Diċembru 2019 li permezz tiegħu talab li l-konvenut Gerard Dominic Borg Mizzi jjiġi kkundannat iħallsu s-somma komplessiva ta' tlettax 'l elf, ħamsa u sittin euro u wiehed u għoxrin ċenteżmu (€13,065.21) jew somma verjuri li għandha tiġi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo bl-għajnuna ta' periti nominandi, ammont dovut mill-intimat stante illi naqas milli josserva l-obbligi assunti minnu f'kuntratt ta' biegh u appalt datat 17 ta' Diċembru 2018, rapprezentanti €2,000 penali għad-dewmien, €1,859.21 spejjes inkorsi mir-rikorrenti biex jagħmel x-xogħolijiet illi

suppost kellhom jsiru mill-intimat u li qatt ma saru, €206 drittijiet tal-Perit u €9,000 telf ta' qliegħ illi soffra r-rikorrenti minħabba l-inadempjenza tal-intimat.

Bl-imghax u bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra legali tas-6 ta' Ġunju 2019 u tal-mandat ta' sekwestru intavolat kontestwalment mal-presenti kontra l-konvenut li minn issa jibda ngunt għas-subizzjoni tiegħu.

Rat ir-Risposta tal-konvenut Gerard Dominic Borg Mizzi ipprezentata fit-3 ta' Jannar 2020 fejn eċċepixxa:-

1. *“Illi ebda ammont ma huwa dovut mill-eċċipjent stante li huwa onora l-obbligi minnu assunti fuq il-kuntratt datat sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), tant li eżegwixxa l-appalt secundum legibus et artibus u dan fit-termini pattwiti;*
2. *Illi ma kien hemm ebda raġuni, attribwibbli għall-eċċipjent, li xekklet lill-attur milli jikri l-fond fil-perjodu bejn Frar sa Novembru, elfejn u dsatax (2019), kif donnu jippretendi l-attur, u għalhekk ebda ammont ma huwa dovut għat-telf ta' qliegħ;*
3. *Illi kien l-attur li naqas milli josserva t-termini kuntrattwali maqluba bejn il-kontendenti u anke naqas milli jwettaq il-ħlasijiet minnu dovuti lill-eċċipjent fl-ammont ta' tmien t'elef Ewro (€8,000). Dan kollu kif ser jirrizulta ampjament fil-mori tat-trattazzjoni tal-azzjoni rikonvenzjonali li l-eċċipjent qiegħed jintalvolta kontestwalment ma' din ir-risposta ai termini tal-Artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u b'mod sussidjarju, il-kontendenti qablu fuq id-danni li se mai jkunu dovuti kemm-il darba l-eċċipjent ikun naqas*

milli jirrispetta l-obbligi tiegħu, u dan permezz ta' klawnsola fil-kuntratt de quo agitur li imponiet massimu ta' danni pre-likwidati fl-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000). Għalhekk kwalsiasi pretensjoni li tiżboq talli quantrum pre-likwidat hija mingħajr ebda bazi legali u tmur anke kontra l-ftehim espressament pattwit bejn il-partijiet u għalhekk għandha f'kull każ tiġi miċħuda;

5. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak s'issa eċċipit, l-attur jeħtieġ f'kull każ li jipprova, in virtù tal-Artikoli 558, 559 u 562 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u l-Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dak minnu preċiż;*
6. *Illi t-talbiet tal-attur huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;*
7. *Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-Liġi;”*

Bl-ispejjeż kontra l-attur li hu sa minn issa ingunt għas-subizzjoni, b'riserva ampja għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjent skond il-Liġi, inkluż l-azzjoni rikonvenzjonali li qiegħed jippreżenta kontestwalment ma' din ir-risposta a tenur tal-Artikolu 396 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ukoll it-talba rikonvenzjonali tal-konvenut Gerard Dominic Borg Mizzi ppreżentata kontestwalment mar-Risposta, fejn talab li Roberto Carlos Calleja jigi kkundannat iħallsu s-somma ta' tmint elef Euro (€8,000) rappreżentanti, in kwantu għas-somma ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) somma dovuta bħala ħlas għall-appalt reż kif pattwit fuq il-kuntratt in atti tan-Nutar Robert John Muscat datat sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), u in kwantu għas-somma ta' ħames mitt Ewro (€500) rappreżentanti bilanċ mill-prezz ta' garigor tal-ħadid imħallas mir-rikonvenzjonant għan-nom u fuq struzzjonijiet tar-rikonvenzjonant u għall-benefiċċju tal-istess rikonvenzjonat bl-intiża ċara li r-rikonvenzjonant jithallas għall-istess mingħand uir-rikonvenzjonat.

Bl-ispejjeż u l-imghax bl-għola rata skond il-Liġi kontra r-rikonvenzjonat li hu sa minn issa ngunt għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-attur rikonvenzjonat ipprezentata fis-16 ta' Jannar 2020;

Semgħet ix-xhieda kollha;

Rat id-dokumenti kollha esebiti u l-provi kollha prodotti mill-partijiet;

Semgħet is-sottomissjonijiet orali tal-abbli avukati tal-partijiet fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawża kienet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi mill-fatti li jgħorġu mill-atti u mill-provi jirriżulta illi permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Robert John Muscat fis-17 ta' Diċembru 2018, l-attur Roberto Carlos Calleja kien xtara mingħand is-soċjeta' C&E Airconditioning, duplex penthouse fuq il-blokk appartamenti bl-isem Fatima Buildings, St. Louis Street, Msida. Għe miftiehem illi mill-prezz totali tal-bejgħ fis-somma ta' €140,000 l-attur kellu jhallas is-somma ta' €7,500 lill-konvenut Gerard Borg Mizzi għall-appalt mogħti lilu fuq l-istess kuntratt¹.

Dan l-appalt kien jikkonsisti f'numru ta' xogħolijiet minuri elenkati fil-kuntratt tal-bejgħ bil-prezz miftiehem ta' €7,500 li kellu jithallas lill-konvenut kuntrattur mat-

¹ Il-bilanċ tħallas lill-bejjiegħ.

tlestija tal-appalt. Ġie miftiehem illi l-appalt kellu jitlesta sas-7 ta' Jannar 2019. Ix-xogħolijiet li l-kuntrattur intrabat il jwettaq huma s-segwenti:-

1. *“Cleaning of entire apartment, common parts and entrance door;*
2. *Painting of those parts of common parts, apartment and terrace which need re-painting;*
3. *Electrical points in apartment to be positioned correctly;*
4. *The skirting to be completely finished;*
5. *Fixed aluminium ladder to serve as access to the roof from common parts;*
6. *With regards to the lift a receipt from Arms to show that the application for the meter for the common parts has been submitted.”*

Il-partijiet ftiehm u wkoll hekk:-

“In this regard, the contractor hereby binds itself to finish and complete all the works mentioned by not later than the seventh day of January of the year two thousand and nineteen (7.1.2019).”

U:-

“Should the said works not be terminated and completed by the said date, the contractor shall pay a fine to the purchaser, of one hundred euros (€100) for each day of delay, or part thereof, starting from the eighth (8) day of January, of the year two thousand and nineteen (8.1.2019), which amount is to be deducted from the sum of seven thousand five hundred euros (€7,500), up to maximum of two thousand euros (€2,000)”.

Il-partijiet jaqblu li dak iż-żmien huma kienu ħbieb u kienu jafdaw lil xulxin. Għalkemm il-bejgħ tal-penthouse kien ġie reklammat mill-konvenut, huwa ma kienx Il-proprietarju tal-penthouse, iżda dak iż-żmien kien fuq konvenju għall-akkwist tiegħu

mingħand is-sid, C&E Air-Conditioning, liema konvenju kien jiskadi f'Diċembru 2018.

L-attur Roberto Carlos Calleja, xehed illi l-prezz ta' €140,000 kien jirrappreżenta l-prezz għall-bejgħ tal-penthouse fi stat *finished* peress li l-ħsieb tiegħu kien li jikrih. Madankollu, f'Diċembru 2018, meta gie biex jiskadi ż-żmien tal-validita' tal-konvenju, kien hemm numru ta' xogħolijiet li l-konvenut kienu għadu m'għamilhomx minkejja li kien ilu jgħri warajh biex ilestihom. Huwa fisser li kien aċċetta li jixtri l-penthouse minkejja li ma kienx komplut bil-kundizzjoni li s-somma ta' €7,500 mill-prezz tal-bejgħ tinzamm min-Nutar u tithallas lill-konvenut biss wara t-tlestija tax-xogħolijiet, liema xogħolijiet kellhom jitlestew sas-7 ta' Jannar 2019. Gie impost ukoll penali għal kuljum ta' dewmien ta' mitt Euro kuljum sa massimu ta' €2,000.

L-attur sostna illi x-xogħolijiet ma tlestewx fiż-żmien miftiehem minkejja diversi komunikazzjonijiet li kellu mal-konvenut fir-rigward, iżda billi kien gie miftiehem penali għal kull gurnata ta' dewmien, kien inġhata l-parir li ma jlestix ix-xogħolijiet a spejjeż tiegħu qabel ma jintlaħaq l-ammont massimu tal-penali, cioè' €2,000 u dan wara li għaddew għoxrin gurnata mid-data miftiehma għat-tlestija tax-xogħolijiet. Skont l-attur, il-konvenut wegħdu li kollox kien ser isir u tah raġunijiet għaliex ma kienx għadu lesta x-xogħolijiet u għalhekk, anke billi kienu ħbieb, iddeċieda li jagħtih iktar żmien, iżda għal xejn.

Ilmentha wkoll li minkejja li l-blokk kien servut bl-lift, dan ma kienx funzjonanti u beda jaħdem għall-ewwel darba f'Mejju 2020. L-attur jattribwixxi dan id-dewmien lill-fatt illi l-konvenut, skont il-kuntratt ta' bejgħ u appalt, kellu jieħu ħsieb li jigi istallat meter għal dan il-lift, tant illi fuq il-kuntratt kien intrabat li jippreżenta riċevuta maħruġa minn ARMS bħala prova tal-applikazzjoni għall-istallazzjoni ta' dan il-meter, ħaġa li baqa' qatt ma għamel. Minħabba d-dewmien fil-funzjonament tal-lift, l-attur sostna li ma setax jikri l-penthouse għaliex ħadd mhu ser jikri penthouse mingħajr lift funzjonanti. Għalhekk jitlob il-ħlas ta' telf ta' qligħ minn kiri tal-penthouse bejn Frar 2019 u Novembru 2019 fis-somma ta' €9,000, cioè', €900 f'kera kull xahar.

Imbagħad, għall-ħabta ta' Frar 2019, daħal ilma fl-appartament għaliex kien hemm konsentura fil-ħajt tal-appoġġ u meta għarraf lill-konvenut dwar dan, kien ġie jispezzjona l-ħajt u wiegħed li kien ser ikellem lill-persuna li kien għamel ix-xogħol fuq l-appoġġ. Madankollu, il-konvenut baqa' ma għamel xejn u fl-aħħar ta' April 2019, inkariga perit biex tispezzjona l-ħajt u skont l-attur, il-perit ikkonkludiet li x-xogħol ta' kisi ma kienx sar skont is-sengħa u l-arti. L-attur inkariga lill-kumpanija Seven Works Limited biex tagħmel ix-xogħolijiet rimedjali fuq il-ħajt tal-appoġġ għall-prezz ta' €1,781.80, oltre spejjeż ta' żebgħa fis-somma ta' €63 u drittijiet tal-perit fis-somma ta' €206.

Il-verżjoni tal-konvenut, Gerard Dominic Borg Mizzi, hi li huwa eżegwixxa l-appalt *in toto* skont kif miftiehem u skont is-sengħa u l-arti u għalhekk, is-somma ta' €7,500 li nżammet għand in-Nutar sakemm l-appalt jiġi eżegwit, għandha tiġi rilaxxata lilu.

Il-konvenut xehed illi huwa kien bena fuq l-arja tal-blokka li kienet proprjeta' tas-soċjeta' C&E Air-Conditioning u in linea ta' ħlas għall-appalt, huwa kien ser jiġi assenjat il-penthouse li eventwalment inbiegħ lill-attur. Il-penthouse kien lest iżda l-attur riedu nadif u żied ukoll xi xogħolijiet oħrajn minuri u peress li kien ħabib tiegħu, aċċetta li jaqdi. Huma qablu li dawn il-finituri kellhom valur li ma jeċċedix is-somma ta' €2,000. Jistqarr li għalkemm il-lift tal-blokka kien istallat, ma kienx hemm dawl fil-partijiet komuni tal-blokka. Id-dewmien fl-applikazzjoni għall-istallazzjoni ta' meter tad-dawl tal-komun kien dovut ukoll għall-fatt li għaddew diversi xhur qabel ġie maħtur amministratur tal-partijiet komuni li kellu japplika f'ismu għall-meter tad-dawl.

Isostni wkoll illi huwa lesta x-xogħolijiet kollha elenkati fil-kuntratt puntwalment, għajr għas-sellum li għalkemm ġie konsenjat fuq il-post fl-4 ta' Jannar 2019 ma kienx ġie mwahħal. Il-konvenut spjega illi huwa ried iwahħal is-sellum mal-ħajt ta' quddiem u kien irrifjuta li jwahħlu fuq wara kif ried l-attur, għaliex kien perikoluż.

Xehed illi huwa kien għarraf lill-attur li jekk ried iwahhal is-sellum mal-ħajt ta' wara kellu jwahhlu hu u fil-fatt hekk kien għamel l-attur.

Il-konvenut jikkontesta parti mill-ispiza reklamata mill-attur għat-tindif ta' żewġ gallarijiet li jidhru fir-ritratti esebiti mill-attur, liema gallarijiet l-attur qiegħed jikkontendi li kellhom jtnaddfu mill-kuntrattur imqabbad minnu, Seven Works Ltd. Skont il-konvenut, dawn iż-żewġ gallarijiet m'humiex parti mill-proprjeta' li akkwista l-attur cioè' l-penthouse, iżda jservu bhala passagg' għal binja adjacenti li kienet għadha qed tinbena.

Jikkontesta wkoll it-talba għall-ħlas ta' danni minħabba telf ta' qligħ minn kiri tal-penthouse u xehed illi jekk il-fond ma setax jinkera lil terzi, dan kien għaliex il-provvista tal-elettriku fil-penthouse tal-attur giet istallata biss fil-11 ta' Frar 2020 u mhux għaliex ma kienx hemm arloġġ tad-dawl fil-komun, fost raġunijiet oħrajn.

Fir-rigward tal-garigor tal-ħadid li ġie istallat fil-penthouse, mertu tat-talba rikonvenzjonali tiegħu, il-konvenut xehed illi filwaqt li l-attur kien oriġinarjament għażel garigor tal-prezz ta' €1,930² u ftiehmu li dan jinxtara u jiġi istallat mill-konvenut, wara li ġie konkluz il-kuntratt tal-bejgħ tal-penthouse, l-attur ried garigor iktar elaborat li kien jiswa €1,570 iktar mill-prezz miftiehem³. Ikkonferma li hu kien xtara bi flusu l-garigor li xtaq l-attur u l-attur fadallu jtih is-somma ta' €500 mid-differenza fil-prezz.

Ikkunsidrat;

Illi l-attur, fix-xhieda tiegħu, naqas milli jispeċifika liem'huma dawk ix-xogħolijiet li skont hu, baqgħu ma tlestewx sas-7 ta' Jannar 2019 u li baqgħu qatt ma saru mill-konvenut kif maqbul fil-kuntratt tal-appalt. Dawn, madankollu, jinsabu indikati f'diversi *emails* mibgħuta mill-attur lin-Nutar Robert John Muscat fejn elenka x-

² Quotation datat 7.11.2018 f'paġna 128 tal-atti tal-kawża.

³ Ara quotation datat 12.12.18, prezz totali ta' €4,000, paġna 127 tal-atti tal-kawża.

xogħolijiet li kienu għadhom ma sarux mill-konvenut minkejja li kien għadda ż-żmien li fih il-konvenut intrabat ilesti l-appalt.

Fl-*email* mibgħut fit-3 ta' Frar 2019 l-attur indika s-segweni xogħolijiet: -

“Ladder not installed

Outer water pipes not affixed or arranged

Skirting not done (downstairs)

Bathroom not fully cleaned

Points not all straight

Outer common part (lift) area needs sanding and painting

Balcony floors and terraces need to be totally cleaned.”

Imbagħad, f'*email* mibgħut fis-17 ta' Frar 2019, l-attur filwaqt li kkonferma li s-sellum kien gie konsenjat fl-appartament iżda kien għadu ma giex istallat mal-ħajt estern, indika li s-segweni xogħolijiet għad iridu jsiru:-

“Cleaning of terraces and balcony floors

Water pipes

Skirting

Outdoor water drain covers

Main entrance needs to be sanded and painted then floor cleaned, common area stairs need to be filled and finished ...

Bathroom and apartment thoroughly cleaned at the end”

In-nuqqas ta' *skirting*, diversi tbajja' fil-madum estern kif ukoll intern u żewġ *sockets* li jeħtieġu agġustament, jidhru wkoll fir-ritratti esebiti mill-attur⁴. Barra minn hekk, hemm ukoll il-fattura maħruġa minn Seven Works Ltd fil-15 ta' Marzu 2019 għall-ħlas ta' diversi xogħolijiet li, skont l-attur, kienu appaltati lill-konvenut skont il-kuntratt tas-17 ta' Dicembru 2018, iżda baqgħu qatt ma saru. Din il-fattura giet

⁴ 2 ta' Ġunju 2021 – Dok. RCX1 sa RCX6.

konfermata minn Oliver Lautier illi xehed illi l-kumpanija tiegħu, Seven Works Ltd., eżegwiet ix-xogħolijiet kollha elenkati fl-*invoice*, fil-penthouse tal-attur u fir-rigward thallset mingħand l-attur is-somma totali ta' €1,781.80.

Għalkemm il-konvenut fix-xhieda tiegħu insista illi huwa wettaq ix-xogħolijiet kollha elenkati fil-kuntratt tas-17 ta' Diċembru 2018 entro t-terminu maqbul bejn il-partijiet, huwa naqas milli jispjega kif allura l-attur kellu jqabbd kuntratturi oħrajn, Seven Works Ltd., biex iwettqu xogħolijiet fosthom “*adjustment of electrical sockets*” “*purchase of new socket faces*”, tindif, *skirting* kif ukoll xogħol ta' żebgħa tal-ħitan esterni u interni tal-penthouse. Il-konvenut baqa' ma ressaqx provi sodisfaċjenti biex jikkonvinċi lill-Qorti li huwa lesta x-xogħolijiet appaltati lil jew talanqas uħud minnhom, entro t-terminu miftiehem.

Huwa minnu illi s-sellum imsemmi fil-paragrafu (5) tal-kuntratt tal-appalt ġie supplit mill-konvenut iżda mhux kontestat li dan baqa' ma ġiex imwaħħal minnu entro ż-żmien stabbilit u kif miftiehem fil-kuntratt.

Fi kwalsiasi każ, il-verżjoni tal-konvenut li huwa wettaq l-appalt kollu hi kontradetta bl-iktar mod assolut mill-korrispondenza esebita mill-attur⁵ li turi illi talanqas tat-3 ta' Frar 2019 ix-xogħolijiet imsemmija fil-kuntratt tal-appalt kienu għadhom ma sarux. Ma jirriżultax li din il-korrispondenza ġiet imwiegħba mill-konvenut u ma jirriżultax lanqas li l-konvenut kien, dak iż-żmien, ċaħad jew ikkontesta dak li ġie dikjarat mill-attur fil-korrispondenza in dizamina u mkien ma ġie allegat li huwa ma kienx irċieva din il-korrispondenza⁶.

Għaldaqstant, il-Qorti hi sodisfatta li x-xogħolijiet elenkati fil-paragrafi (1) sa (5) tal-kuntratt tal-appalt⁷, salv għal dak li ser jingħad iktar ‘il quddiem in kwantu għall-

⁵ Dok. RCX7 sa Dok. RCX9.

⁶ Il-Qorti tosserva illi l-email tad-29 ta' Marzu 2019 ġie indirizzat lil Gerard fl-indirizz tal-posta elettronika million@live.co.uk, l-istess indirizz li lilu ġew ikkuppjati l-emails precedenti (minn paġna 84 sa paġna 88 tal-atti proċesswali).

⁷ Paġna 3 tal-kuntratt tas-17 ta' Diċembru 2018, li jinsab f'paġna 4 tal-atti tal-kawża.

paragrafu (6), baqgħu ma twettqux sas-7 ta' Jannar 2019, id-data stabbilita mill-partijiet għat-tlestija tal-appalt.

Ikkunsidrat;

Illi b'referenza għall-fattura maħruġa mill-kumpanija Seven Works Ltd. għax-xogħolijiet li hija eżegwiet minhabba n-nuqqas tal-konvenut li jlesti l-appalt fiż-żmien miftiehem, il-Qorti tosserva li l-attur naqas għal kollox milli jispjega f'hiex jikkonsistu "*extra fittings required*". Barra minn hekk, ix-xogħol deskritt bħala "*adjustment of pipeworks*" fil-fattura ta' Seven Works Ltd evidentement m'huwiewx fost ix-xogħolijiet appaltati lill-konvenut għaliex ma jinsabx indikat fil-lista ta' xogħolijiet – liema lista jidher li hi eżawrjenti – elenkati fil-kuntratt tas-17 ta' Diċembru 2018 liema xogħolijiet il-konvenut aċċetta li jwettaq sas-7 ta' Jannar 2019⁸.

L-attur innifsu kkonferma meta xehed in kontro-eżami, li l-uniku kuntratt konkluz mal-konvenut in konnessjoni mal-penthouse in diżamina, huwa l-kuntratt tas-17 ta' Diċembru 2018. Għalkemm il-kuntratt tas-17 ta' Diċembru 2018 jagħmel referenza espressa għal "*contract of works signed between the purchaser and the contractor on 15th October 2018*", dan il-kuntratt baqa' qatt ma ġie esebit fl-atti proċesswali. Dan ifisser illi jekk il-konvenut naqas milli jagġusta l-pajpijiet tal-ilma u jiksi u jissigilla t-toqba li minnha jidher heġġin il-pajpijiet fir-ritratt ta' fuq f'Dok. RCX5, dan in-nuqqas ma jgħoddx bħala nuqqas fit-twettiq tal-appalt pattwit fil-kuntratt tas-17 ta' Diċembru 2018. Il-Qorti tosserva wkoll illi l-attur naqas milli juri li għandu xi jedd provenjenti minn appalt jew kuntratt ieħor konkluz mal-konvenut, li jobbliga lill-konvenut għall-aġġustament tal-pajpijiet tal-ilma u l-kisi tat-toqba relattiva.

Dan ifisser illi l-prezz tal-items "*adjustment of pipeworks*" fis-somma ta' €100.30 (inkluż VAT) mhux dovut mill-konvenut.

⁸ L-istess jgħodd għal "*outdoor water drain covers*" indikat fl-email tas-17.2.2019.

Il-Qorti tosserva wkoll li kuntrarjament għal dak li xehed l-attur, ma jirrizultax illi l-Perit Elena Borg Costanzi esprimiet il-fehma jew waslet għall-konklużjoni li x-xogħol ta' kisi fil-ħajt tal-appoġġ ma sarx skont is-sengħa u l-arti. Fil-fatt, fir-rapport li ġie redatt minnha wara spezzjoni tal-penthouse fid-29 ta' April 2019⁹, liema rapport ġie konfermat bil-ġurament tagħha¹⁰, il-perit ikkonkludiet illi l-konsentura hija rizzultat ta' "*settlement in the slab that has rotated the said wall slightly*". Il-Qorti ma riskontrat fl-atti ebda prova teknika li turi li ċ-ċaqliq li kkaġuna l-konsentura fil-ħajt tal-appoġġ m'huwiex wiehed li normalment isehh f'binja ġdida u jew li huwa rizzultat ta' xogħol ta' kisi li huwa difettuż jew li ma sarx skont is-sengħa u l-arti. Għaldaqstant, ma tirravviza ebda obbligu kwalsiasi da parti tal-konvenut biex jirrimedja din il-konsentura jew xi difetti oħrajn fil-ħajt tal-appoġġ meta l-obbligi tiegħu jinsabu ċirkoskritti mill-kuntratt ta' appalt mertu ta' din il-kawża u meta fuq il-kuntratt, il-partijiet ftiehm u wkoll hekk: "*the purchaser shall be responsible for the maintenance and repair of the said party walls of the penthouse.*"

Dan kollu magħdud il-fatt illi l-attur akkwista l-appartament fi stat *finished* mingħand is-soċjeta' C&E Air-Conditioning u mhux mingħand il-konvenut u xtrah ukoll "*in its present state as seen and accepted by purchaser with free and vacant possession*". Fil-fatt kienet is-soċjeta' venditriċi nnifisha li ddikjarat u tat garanzija fuq il-kuntratt tal-bejgħ li l-penthouse kien mibni "*in accordance with building practices, with all the relative permits issued by the competent authorities and conform to building regulations and sanitary laws.*"¹¹

Il-Qorti tosserva wkoll illi evidentement, l-obbligu tal-konvenut dwar tibjid kien ċirkoskritti għat-tibjid ta' dawki il-partijiet tal-komun u tal-appartament u t-terrazzin li kellhom bżonn "*re-painting*". Il-Qorti ma taqbilx li dan l-obbligu tal-kuntrattur kif ġie imfassal fil-kuntratt, jistendi wkoll għar-rettifikazzjoni ta' allegati difetti fil-kisi, liema rettifikazzjoni l-attur, fix-xhieda tiegħu, ikkonferma li sar mill-kuntrattur Seven

⁹ Dok. RC4.

¹⁰ Affidavit tal-Perit Elena Borg Costanzi, paġna 53 tal-atti tal-kawża.

¹¹ Enfasi tal-Qorti.

Works Ltd¹². Fi kwalsiasi każ, il-Qorti fehmet li dan id-difett ma kienx identifikat fiż-żmien meta ngħata l-appalt u gie pubblikat il-kuntratt ta' bejgħ u għalhekk, ma jistax jitqies li kien wiehed mix-xogħolijiet oġġett tal-appalt li kellu jitlesta sas-7 ta' Jannar 2019. Kif rajna, ma jirrizultax li bejn il-partijiet kien hemm fis-sehħ ftehim ieħor li jirregola d-drittijiet u obbligi rispettivi tagħhom fir-rigward tal-penthouse mibjugħ lill-attur u fir-rigward tax-xogħolijiet li kellhom isiru mill-konvenut. Kif gie affermat mill-attur innifsu fix-xhieda tiegħu¹³, il-kuntratt tas-17 ta' Diċembru 2018 huwa l-uniku kuntratt konkluz mal-konvenut u li jirregola r-relazzjoni bejniethom safejn għandu x'jaqsam il-penthouse mibjugħ lill-attur.

Għaldaqstant, it-talba tal-attur għar-rimbors ta' spejjeż li huwa nefaq għax-xogħolijiet eżegwiti fuq il-ħajt tal-appoġġ in konnessjoni mal-konsentura u l-konsegwenti ingress ta' ilma fil-penthouse, ma tistax titqies li hija mistħoqqa, wisq inqas fil-konfront tal-konvenut. Dan ifisser li t-talba tal-attur għall-ħlas tal-prezz ta' €708 (inkluż VAT) u d-drittijiet imħallsin lill-Perit Borg Costanzi, ma tistax tigi milqugħa.

Ikkunsidrat;

Iżda l-konvenut baqa' ma ressaqx provi tajbin biex jirribatti l-prova illi l-kumplement tal-*items* indikati fil-fattura maħruġa minn Seven Works Ltd., effettivament saru u kienu parti mix-xogħolijiet appaltati lilu. It-twettiq tax-xogħolijiet relattivi huwa konfermat kemm mix-xhieda tal-attur kif ukoll mix-xhieda ta' Oliver Lautier li kkonferma li l-kumpannija tiegħu giet inkarigata mill-attur biex jiġu msewwija xi xogħolijiet li kienu saru fl-apparment tiegħu, fosthom aġġustament ta' plugs, skirting, tindif ta' madum imtebba' u xogħol ta' żebgħa¹⁴. Il-konvenut naqas ukoll milli jikkontesta l-prezz reklamat fil-fattura relattiva u mħallas mill-attur għax-xogħolijiet relattivi, u mkien ma xehed li l-prezzijiet huma esagerati jew mhux skont ir-rati tas-suq. L-oneru tal-prova li l-prezz mitlub għal appalt mhux raġjonevoli kien jinkombi

¹² Affidavit tal-attur.

¹³ Xhieda tas-16 ta' Frar 2023.

¹⁴ Xhieda tat-22 ta' Frar 2021.

lill-konvenut li madanakollu, ma ressaq ebda prova li turi li l-prezzijiet li l-attur ħallas għat-twettiq tal-appalt li kellu jwettaq huwa stess, huma eċċessivi.

Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-attur għandu jedd għar-rimbors tal-prezz imħallas minnu għat-twettiq tax-xogħolijiet li l-konvenut naqas milli jeżegwixxi skont il-ftehim bejn il-partijiet u fit-terminu stabbilit, liema prezz, wara li jitnaqqsu l-*items* li ma jiffurmawx parti mill-appalt mogħti lill-konvenut, huwa ta' disa' mija u tlieta u sebghin Euro u ħamsin ċenteżmu (€973.50) rappreżentanti l-kumpens dovut lill-attur minħabba non-eżekuzzjoni tal-appalt.

Hawnhekk għandu jingħad illi l-attur jirreklama wkoll il-ħlas tas-somma ulterjuri ta' €63 dovut, allegatament, għax-xiri ta' materjal inkluż żebgħa u li kellu jintuża għall-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet li kellhom jitwettqu mill-kuntrattur imqabba minnu, Seven Works Ltd. biex ilesti x-xogħol li baqa' ma sarx mill-konvenut. Izda l-attur ma ressaq ebda prova bħal riċevuta in sostenn tal-allegazzjoni tiegħu li huwa ħallas din is-somma ta' €63 għal xiri ta' materjal u ma jirriżultax mix-xhieda ta' Oliver Lautier illi l-materjal li ntuża għall-eżekuzzjoni tal-appalt gie supplit mill-attur a spejjeż tiegħu. Għalhekk, it-talba tiegħu għar-rifużjoni tas-somma ta' €63 m'hijiex mistħoqqa.

Ikkunsidrat;

In kwantu għall-item imsemmi fil-paragrafu (6) tal-kuntratt tas-17 ta' Diċembru 2018, l-attur jikkontendi li l-konvenut naqas milli jwettaq l-appalt anke għaliex naqas milli jipproduċi riċevuta għall-applikazzjoni ta' meter tal-lift tal-komun sas-7 ta' Jannar 2019. Fix-xhieda tiegħu sostna illi l-lift beda jiffunzjona biss f'Mejju 2020.

Chris Debono, is-sid tal-arja li fuqha nbena, *inter alia*, il-penthouse mibjugħ lill-attur, xehed illi l-lift beda jiffunzjona lejn l-aħħar tas-sena 2019. Xehed illi għalkemm fir-relazzjoni tiegħu mal-konvenut huwa kien assumu r-responsabbilita' għall-istallazzjoni tal-lift u tal-meter tad-dawl fil-komun kienet tiegħu, kien hemm dewmien fl-istallazzjoni tal-meter tad-dawl fil-komun għaliex ħadd mill-proprjetarji tal-blokk ma

ried jerfa' r-responsabbilita' li jkollu l-meter registrat f'ismu u kien għad ma ġiex maħtur amministratur tal-blokk li seta' japplika huwa stess għal dan il-meter. Ikkonferma wkoll illi kien biss f'Ġunju 2019 illi ċertu Neville Debattista, il-proprietarju ta' żewġ appartamenti fil-blokk, aċċetta li japplika f'ismu għall-meter tal-komun, u dan il-meter ġie installat mill-Korporazzjoni Enemalta f'Settembru 2019.

Għall-Qorti dan kollu jfisser illi filwaqt li huwa minnu li l-konvenut assumu l-obbligu, bħala parti mill-appalt, illi jipproduċi riċevuta minn ARMS Limited li turi li ġiet sottomessa applikazzjoni għall-meter tad-dawl biex iservi wkoll il-lift tal-blokk, ma jirriżultax li l-ftehim kien li l-konvenut ikun obligat li japplika huwa stess u f'ismu, għal dan il-meter. L-obbligu tiegħu skont il-kuntratt, kif fehmet il-Qorti, kien limitat għall-produzzjoni tar-riċevuta tal-applikazzjoni: obbligu li mill-provi jirriżulta li ma setax iwettaqha huwa stess. Dan qed jingħad għaliex evidentement, il-konvenut, li ma kienx is-sid ta' xi apartment fil-blokk u lanqas jirriżulta li kien maħtur bħala amministratur tal-istess blokk, kellu jistenna lis-sidien tal-blokka jiddeċiedu bejniethom min minnhom kien ser jaċċetta li japplika għall-meter tal-komun f'ismu. Mix-xhieda tal-konvenut u ta' Chris Debono il-Qorti fehmet illi ebda wieħed mis-sidien ma kien dispost li jagħmel dan sakemm ċertu Neville Debattista aċċetta li jagħmel dan f'Ġunju 2019, bir-riżultat l-meter tal-komun ġie installat f'Settembru 2019.

Huwa minnu li l-konvenut baqa' ma pproduċiex ir-riċevuta entro t-terminu stabbilit, iżda l-Qorti ma tistax ma tqisx illi huwa kien fl-impossibbiltà li jagħmel dan u sejra għalhekk tiegħu dan in konsiderazzjoni, jekk ikun il-każ, meta tiġi biex tikkonsidra l-ħlas tal-penali safejn għandu x'jaqsam id-dewmien fit-twettiq tal-obbligu tal-produzzjoni tar-riċevuta (paragrafu 6 tal-kuntratt tal-appalt) u dan in omaġġ għall-prinċipju fundamentali tal-liġi kuntrattwali, li jesiġi li l-obbligazzjonijiet għandhom jiġu eżegwiti in buona fede.

Ikkunsidrat;

Stabbilit illi l-konvenut ma wettaqx ix-xogħolijiet mertu tal-appalt sas-7 ta' Jannar 2019 kif miftiehem fil-kuntratt bil-konsegwenza li skatta dan il-penali, imiss li tiġi mistħarrġa u determinata t-talba tal-attur għall-ħlas tal-penali fis-somma ta' €2,000 minħabba n-nuqqas tal-konvenut li jeżegwixxi l-appalt entro t-terminu maqbul fuq il-kuntratt tas-17 ta' Dicembru 2018.

Il-partijiet kontendenti ftiehem espressament fuq il-kuntratt tal-appalt illi jekk ix-xogħol appaltat elenkat fil-kuntratt ma jitlestix sas-7 ta' Jannar 2019, il-kuntrattur ikun obligat għall-ħlas ta' penali ("a fine") ta' €100 għal kull ġurnata ta' dewmien b'effett mit-8 ta' Jannar 2019, liema penali għandu jkun imnaqqas mill-ammont ta' €7,500 dovut lill-konvenut, sa massimu ta' €2,000.

In materja ta' kuntratti l-prinċipju baziku jibqa' "*pacta sunt servanda*" għaliex il-kuntratt għandu saħħa ta' liġi għal dawk li jagħmluh¹⁵ u ma jistax jiġi mhassar ħlief bil-kunsens tal-kontraenti kollha jew għal raġunijiet espressament maħsuba mil-liġi¹⁶ u hu mistenni li l-kuntratti jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-effetti kollha li ġgħib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi¹⁷.

Dan ifisser li għaladarba l-partijiet ftiehem li l-obbligi tal-konvenut fil-kuntratt tal-appalt kellhom jitwettqu sas-7 ta' Jannar 2019, dan l-obbligu kellu jiġi rispettat u mwettaq mill-konvenut f'waqtu. Kif inhuwa paċifiku in materja, f'każ ta' nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni, il-ħtija sseħħ bil-fatt innifsu tan-nuqqas u biex id-debitur tal-obbligazzjoni jseħħlu jinqala' minn din il-ħtija, irid juri b'mod konvinċenti u sewwa, li n-nuqqas kien il-frott ta' forza maġġuri, każ fortuwitu jew raġuni oħra li s-soltu titqies serja biżżejjed biex titfi l-ħtija ta' dak li jkun.

F'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2003¹⁸, ingħad:-

¹⁵ Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili.

¹⁶ Artikolu 992(2) tal-Kodici Civili.

¹⁷ Artikolu 993 tal-Kodici Civili.

¹⁸ **Terence Mirabelli v. James Schembri.**

“Bla dubju “il termine, anche quando non e` essenziale per la matura del contratto, e` pur sempre una delle condizioni piu` importanti nella formazione del vincolo contrattuale” (“Andrea Scicluna -vs- Giorgio J. Turnbull noe”, Appell Kummercjali, 11 ta' Frar 1921; Il-ligi effettivament tiddistingwi bejn obbligazzjoni li kellha tigi esegwita f`certu zmien (Artikolu 1130(1) tal-Kodici Civili), u obbligazzjoni li għall-ezekuzzjoni tagħha ma jkun gie miftiehem ebda terminu (Artikolu 1130(2) tal-Kap.16).”

Jinsab ritenut illi bħala regola l-penali stipulata bejn il-partijiet kontraenti hija meqjusa bħala klawsola li tirrappreżenta d-danni preventivament likwidati minħabba non-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni¹⁹: kemm hu hekk l-Artikolu 1120(1) tal-Kodici Ċivili jiddisponi espressament illi l-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali. Bil-klawsola penali l-kreditur tal-obbligazzjoni jehles mill-obbligu li jipprova li ġarrab ħsara, għaliex huwa jistrieħ biss fuq il-fatt li d-debitur tal-obbligazzjoni ma jkunx wettaq fil-ħin dak li mal-parti l-oħra jkun intrabat li jagħmel.

“Fis-sentenza riportata fil-Vol.XLI P.II pg.1108, inghad:- ‘Illi il-klawsola penali f`kuntratt hi klawsola li biha wiehed mill-kontraenti, sabiex jassikura l-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni minnu assunta, jobbliga ruhu ghal xi haga għall-kaz li hu ma jezegwix l-obbligazzjoni li jkun assumta. Il-penali hekk kontrattata tirrappreżenta kumpens ghad-danni minhabba non-ezekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni’.”²⁰

Madanakollu, f`kull każ, għandha tiġi osservata r-regola sancita fl-Artikolu 1120(3) tal-Kodici Civili li jgħid illi l-kreditur *“ma jistax jitlob il-haga prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun giet miftehma għad-dewmien biss.”²¹*

¹⁹ **Neg. Antonio Tabone noe v. Neg. Joseph Caruana**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerc, 24.11.1950.

²⁰ **Alternative Technologies Limited v. Water Services Corporation** – deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 14.7.2020.

²¹ **Geraldo Vella v. Avv. Dr. Joseph Fenech Adami noe**, Prim' Awla tal-Qorti Civili, 5.10.1957, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Terence Mirabelli v. James Schembri**, *supra*.

Issa fil-każ li għandha quddiemha, l-attur qiegħed effettivament jitlob li jiġi kumpensat għall-ispejjez li huwa nefaq għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali għaliex din baqgħet ma gietx eżegwita mill-konvenut. Għall-Qorti dan ifisser li l-attur qed jitlob il-ħlas ta' kumpens għad-danni min-nuqqas tal-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni prinċipali, li jfisser li qed jitlob essenzjalment il-ħaga prinċipali. Għalhekk, bl-applikazzjoni tar-regola fl-Artikolu 1120(3) tal-Kodiċi Ċivili, ma jistax jitlob ukoll il-ħlas tal-penali, hlief jekk dan ikun ġie miftiehem għad-dewmien biss.

Fil-każ li għandha quddiemha, il-Qorti hi tal-fehma li l-penali pattwit fil-kuntratt tal-appalt, ġie miftehem għad-dewmien biss, għaliex hu stipolat f'termini ta' tant kull ġurnata ta' dewmien, li jfisser li m'hemm l-ebda ostakolu għall-attur li jitlob flimkien il-ħlas tal-ispejjez għat-twettiq tal-obbligazzjoni prinċipali u l-ħlas tal-penali.

F'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ġunju 2005, ingħad:-

“Mhuwiex necessarju illi jintuzaw il-kliem ‘għad-dewmien biss’ fil-kuntratt sabiex id-debitur jinkorri fil-penali, imma l-eżistenza ta’ penali ai termini tas-subartikolu 1120(3) tista’ tigi deżunta mill-mod kif inhi miktuba l-klawzola, kif ukoll mill-assjem tal-kuntratt, u wkoll mill-mod kif l-istess klawzola tattalja ruhha fl-ambitu tal-ftehim kollu, dana in vista wkoll tal-artikolu 1008 tal-Kap 16 illi jstipula illi ‘Il-klawsoli kollha ta’ kuntratt jitfissru l-wahda bl-ohra, billi lil kull klawzola jinghata s-sens illi jidher mill-att kollu”²².

Fil-kuntratt tal-appalt, is-somma ta' €100 giet stipolata bħala penali *“for each day of delay”* u ma hemm xejn fil-provi u fix-xhieda li juri li l-penali ma gietx stipolata għad-dewmien **biss**, *multo magis* meta l-valur tal-appalt (€7,500) huwa kompriż fil-prezz tal-bejgħ tal-penthouse u s-somma massima ta' €2,000 hi dovuta b'zieda ma' dan il-valur.

²² Ferreri Limited v. D.Z. Company Limited et – deċiża 27.6.2005.

Stabbilit dan, jitnissel skont il-vot tal-ligi illi l-attur seta' jipproċedi biex jitlob flimkien kemm il-ħlas tal-ispejjeż li nefaġ għall-eżekuzzjoni tal-appalt u kif ukoll il-penali prevista mill-ftehim għan-non-eżekuzzjoni - kif fil-fatt għamel.

Għalhekk, in-nuqqas tal-konvenut li jwettaq l-appalt fiz-żmien miftiehem, ifisser li skatta l-penali ta' €100 kuljum, liema penali baqa' jiddekorri sal-massimu tagħha billi mill-provi jirriżulta illi l-konvenut baqa' ma wettaqx l-appalt entro ż-żmien li fih kien qed jiddekorri l-penali, cioè' sa għoxrin ġurnata mis-7 ta' Jannar 2019.

Jinsab ritenut ukoll illi l-effetti tal-klawsola penali f'każ bħal dan, għandhom jibdeu isehħu minn dak inhar li tgħaddi d-data miftehma għat-twettiq tal-obbligazzjoni, u mhux minn dak inhar li jkun sar il-ftehim li l-klawsola penali tagħmel biss parti minnu²³. Dan hu rifless fl-Artikolu 1130(1) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi jekk l-obbligazzjoni tkun li wieħed għandu jagħti jew jagħmel, u fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien, id-debitur jiġi mqiegħed *in mora* bl-egħluq biss ta' dak iż-żmien mingħajr il-ħtieġa li jiġi msejjaħ b'att ġudizzjarju biex jiġi mqiegħed *in mora*.

Mix-xhieda taż-żewġ partijiet, il-Qorti fehmet illi l-valur tal-appalt mogħti lill-konvenut fuq il-kuntratt, għad illi ma ġiex stabbilit u stipolat espressament fil-kuntratt, ġie stmat mill-partijiet li ma kellux jeċċedi s-somma ta' ċirka elfejn Euro (€2,000) u li l-partijiet ikkalkolaw l-ammont massimu tal-penali, f'każ li jsir dovut lill-attur, abbażi ta' din l-istima. Għalhekk, fejn il-partijiet ftiehm espressament li l-penali ma teċċedix is-somma ta' €2,000 għaliex din is-somma kienet tirrappreżenta l-valur massimu tal-ispejjeż meħtieġa għat-twettiq tal-appalt, il-Qorti ma tirravviżax xi sproporzjon bejn il-*quantum* tal-inadempjenza tal-konvenut u l-*quantum* tal-penali likwidata biex tagħmel tajjeb għall-istess inadempjenza u ma tqisx li l-penali stabbilita hija eċċessiva²⁴.

²³ Emanuel Caruana v. George Camenzuli – deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 16.10.1998.

²⁴ Dan jirriżulta mix-xhieda tal-attur li kkonferma illi l-massimu tal-penali jirrappreżenta stima tax-xogħolijiet pendenti u l-partijiet qablu dwar din l-istima - xhieda tas-6 ta' Frar 2023 - kif ukoll mix-xhieda tal-konvenut li fisser illi l-x-xogħolijiet elenkati fis-sitt paragrafi tal-kuntratt ta' appalt, "*b'kollox jiswew not more than 2000*" – xhieda tal-14 ta' Ottubru 2021.

Dan qed jingħad anke wara li l-Qorti ħadet qies tal-fatt illi, kif diġa' stabbilit, in-nuqqas ta' produzzjoni tar-riċevuta tal-applikazzjoni għall-istallazzjoni tal-meter tad-dawl tal-komun, ma kienx attribwibbli lill-konvenut li kien effettivament, fl-impossibbiltà li jipprokura riċevuta bħal din. Izda fuq kollox, billi r-riċevuta tal-applikazzjoni għall-meter hija biss preludju għall-istallazzjoni tal-istess meter u mhux l-istallazzjoni tal-meter u l-provvista tad-dawl innifishom, u ma jirriżultax li dan l-obbligu partikolari huwa kwantifikabbli f'termini monetarji, tqis illi in-nuqqas ta' adempiment ta' dan l-obbligu partikolari huwa relativament minuri u l-konsegwenzi tiegħu minimi.

Għaldaqstant, mhemmx lok għar-reviżjoni tal-penali u l-Qorti hi tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi, din għandha tiġallas *in toto* lill-attur fil-massimu tagħha fis-somma ta' €2,000.

Hawnhekk, għandu jingħad ukoll illi l-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-konvenut illi l-attur messu eżegwixxa x-xogħolijiet huwa stess biex jimminizza d-danni, għaliex l-attur ma kellu ebda obbligu li jiffranka lill-konvenut id-dekorriment tal-penali meta dawn id-danni pre-likwidati kienu aċċettati preventivament u bla riżerva mill-konvenut għal kull gurnata ta' dewmien fit-twettiq tal-appalt u meta jirriżulta li l-istess konvenut kien mhux biss pjenament konsapevoli li kien għadu ma wettaqx ix-xogħolijiet miftiehma u li kien marbut bil-penali, izda baqa' jwiegħed lill-attur, anke wara li kien għadda t-terminu pattwit għat-tlestija tal-appalt, li kien sejjer jagħmel ix-xogħol miftiehem.

Ikkunsidrat;

L-attur jitlob il-ħlas ukoll, in linea ta' danni, ta' telf ta' qligħ mill-penthouse bejn Jannar u Novembru 2019 fis-somma ta' €9,000 konsistenti f'telf ta' kera tal-penthouse. Jorbot din it-talba għall-ħlas tad-danni sewwasew mal-allegat nuqqas tal-konvenut li jwettaq wieħed mill-oġġetti tal-appalt, ossia li jipproduci fiż-żmien miftiehem, riċevuta tal-applikazzjoni għall-istallazzjoni ta' meter fil-komun tal-

blokka. Dan in-nuqqas, skont l-attur, ifisser li l-lift tal-komun li jservi wkoll lill-penthouse, ma setax jiffunzjona bil-konsegwenza li l-penthouse ma kienx fi stat li jinkera. Skont l-attur, il-lift beda jiffunzjona f'Mejju 2020.

Il-Qorti bla tlaqliq tgħid illi din it-talba tal-attur m'hijiex misthoqqa. Ibda biex l-attur ma ressaq ebda prova kwalsiasi li huwa għamel xi tentattiv biex jikri l-penthouse u ma jirrizulta mkien mill-provi u x-xhieda li l-penthouse kien reklammat għall-kiri. Minbarra dan il-fatt illi hija mankanti l-prova ta' ness kawżali sodisfaċjenti bejn in-nuqqas ta' kiri tal-penthouse u n-nuqqas ta' elettriku fil-komun. Fil-fatt, il-provi li ressaq l-attur ma jikkonvincux lill-Qorti li fuq bażi ta' bilanċ ta' probabbilitajiet, il-penthouse ma nkeriex sewwasew għaliex il-lift ma setax jiffunzjona.

Il-Qorti tistenna illi talba bħal din tiġi sostanzjata bi provi konkreti fosthom evidenza ta' kirjiet li ma sehhewx jew kirjiet li ġew imħassrin u b'żieda ma' dan, prova li dawn il-kirjiet ma materjalizzawx minhabba n-nuqqas ta' lift funzjonanti. Izda l-attur ma ressaq ebda prova la dokumentarja u lanqas ta' xort'ohra fir-rigward. La l-attur u lanqas Neville Sciberras li ddikjara li l-penthouse tal-attur seta' jinkera, dak iż-żmien, għall-prezz ta' €900 fix-xahar²⁵, ma xehdu li għamlu kuntatt magħhom inkwilini prospettivi tal-penthouse li, bejn Frar u Novembru 2019 kienu propensi jhallsu kera fl-ammont ta' €900 jew ammont inqas, u jew li ma riedux jikru l-penthouse għaliex ma kienx hemm servizz ta' lift funzjonanti. Inoltre, baqa' ma ġie prodott ebda xhud ieħor biex jikkonferma bil-ġurament li għajr għan-nuqqas ta' lift funzjonanti, kien interessat jikri l-penthouse tal-attur fil-perijodu li għalih l-attur qed jirreklama telf ta' qligħ minn kiri. Fuq kollox, l-attur naqas ukoll milli jressaq prova li l-appartament kien sejjer jinkera għall-perijodu kollu li għalih qed jitlob id-danni konsistenti f'telf ta' kirjiet.

Il-Qorti ma tistax ma tqisx ukoll il-fatt illi skont kif xehdu b'mod inkontradett il-konvenut u Chris Debono, il-provvista ta' dawl u ilma fil-penthouse tal-attur ġiet installata biss fl-ewwel xhur tas-sena 2020, filwaqt li l-attur innifsu xehed li l-għamara

²⁵ Affidavit ta' Neville Sciberras, paġna 60 tal-atti tal-kawża.

giet konsenjata fil-penthouse bejn Diċembru 2019 u Jannar 2020. Qajla tista' tinkera residenza mingħajr il-provvista ta' dawl u ilma.

Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-attur ma għandu ebda jedd għall-ħlas ta' kumpens għal xi telf taħt din ir-ras.

L-attur, iżda, għandu jedd għall-ħlas tal-ispejjeż li huwa ħallas lil terzi biex jeżegwixxu l-appalt minflok il-konvenut li naqas li jadempixxi dan l-obbligu entro t-terminu miftithem, liema somma giet kwantifikata fl-ammont ta' €953.50, kif ukoll għall-ħlas tal-penali gornaliera għad-dewmien fl-adempiment tal-obbligazzjoni, cioè' l-appalt, fis-somma totali ta' €2,000.

Ikkunsidrat;

Il-konvenut laqa' għat-talba tal-attur għall-ħlas billi ressaq talba rikonvenzjonali għall-ħlas tal-bilanċ mill-prezz tal-bejgħ tal-penthouse, dovut lilu, fis-somma ta' €7,500. Talab ukoll il-ħlas tad-differenza fil-prezz tal-garigor: isostni li huwa ħallas prezz ogħla għall-garigor li gie installat fil-penthouse, fuq struzzjonijiet tal-attur minkejja illi l-prezz tal-garigor li kien kompriż fil-prezz tal-bejgħ kien inqas minn dak tal-garigor li l-attur ried li jiġi installat fil-penthouse. Jikkontendi illi l-attur kien oriġinarjament għażel garigor tal-prezz ta' €1,930²⁶ u kienu ftiehem li dan jinxtara u jiġi installat mill-konvenut, iżda sussegwentement l-attur ried garigor iktar elaborat li kien jiswa €1,570 iktar mill-prezz miftiehem²⁷. Ikkonferma li hu kien xtara bi flusu l-garigor li xtaq l-attur u jippretendi l-ħlas mill-attur tad-differenza fil-prezz. Fit-talba rikonvenzjonali tiegħu, il-konvenut iddikjara li l-bilanċ dovut lilu mid-differenza fil-prezz tal-garigor huwa ta' €500.

Fl-Affidavit tiegħu l-attur ma jsemmi xejn dwar il-garigor u d-differenza fil-prezz tal-garigor li qed tintalab mill-konvenut u meta xehed in kontro-eżami, ċaħad il-verzjoni

²⁶ Quotation datat 7.11.2018 f'paġna 128 tal-atti tal-kawża.

²⁷ Ara quotation datat 12.12.18, prezz totali ta' €4,000, paġna 127 tal-atti tal-kawża.

tal-konvenut li l-partijiet ftiehem fuq garigor tal-prezz ta' ċirka €2,000 iżda mbagħad bidel il-ħsieb u għażel ieħor bi prezz oġġla. Madanakollu, il-Qorti tosserva illi fir-Risposta tiegħu għat-talba rikonvenzjonali, l-attur laqa' għat-talba għal-ħlas tal-ammont pretiż mill-konvenut, kompriż id-differenza fil-prezz tal-garigor, billi saħaq illi ebda ammont mhū dovut minnu lill-konvenut kif mitlub sewwasew għaliex il-konvenut huwa debitur tiegħu f'somma ferm oġġla.

Għall-Qorti il-pożizzjoni meħuda mill-attur hi ferm kontradittorja. Iżda mhux biss: l-eċċezzjoni fir-Risposta tal-attur issarraf, effettivament, f'eċċezzjoni ta' tpaċija, meta t-tapaċija titqies bħala għarfien u kwindi bħala ammissjoni tal-obbligazzjoni li kontra tagħha t-tapaċija tiġi eċċepita.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Settembru 2011, fl-ismijiet **John Camilleri et vs Charles Vassallo**, qalet hekk:-

“Illi, minbarra dan, it-tapaċija hija meqjusa mil-liġi bħala waħda mill-modi li bihom tintemm obbligazzjoni (Art. 1145(d) tal-Kap 16). Biex isseħħ it-tapaċija, għalhekk, jeħtieġ li jkun hemm obbligazzjoni li toqtol, għal kollox jew f'biċċa, obbligazzjoni oħra kuntrarja. Dan ifisser li t-tapaċija, meta tiġi eċċepita, tammonta għal stqarrija ta' għarfien tal-obbligazzjoni li kontra tagħha t-tapaċija ssir. Kemm hu hekk, ingħad li t-tapaċija hija ammissjoni tal-obbligazzjoni kuntrarja (Art. 1196(2) tal-Kap 16) u twaqqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

....

Illi l-liġi tagħna tagħraf żewġ għamliet ta' tpaċija: dik ex lege u dik konvenzjonali, li ma toqgħodx għar-regoli tal-ewwel forma, imma tiddependi biss mir-rieda tal-partijiet li jiftehmha (Kumm.26.11.1984 fil-kawża fl-ismijiet Mercieca noe vs Debono noe et (Kollez. Vol: LXVIII.iv.235)).”

Applikat dan għall-każ in diżamina, il-Qorti rat id-dokumenti esebiti mill-konvenut u tqis li dawn jissostanzjaw il-verżjoni tiegħu li gie ordnat garigor differenti minn dak li jidher fil-*quotation* preċedenti datata 7 ta' Novembru 2018, liema garigor differenti

kien jiswa €1,570 iktar minn dak li ġie ordnat oriġinarjament. Dawn id-dokumenti ma ġewx kontestati mill-attur u ma qajjem ebda oġġezzjoni dwar l-awtenticità tagħhom.

Fil-kuntratt tas-17 ta' Dicembru 2018 ġie miftiehem:- *“The purchaser declares to be aware that the internal stairway (garigor) has been ordered and should be fixed by the 15th day February 2019. This is not part of the pending works”*, u dan ifisser li l-garigor ma kienx parti mill-appalt tal-penthouse li kellu jġi eżegwit bi spejjeż tal-konvenut. Hija għalhekk verosimili l-verżjoni tal-konvenut li l-ftehim bejn il-partijiet kien li dan il-garigor kien ser jithallas minnu iżda bi spejjeż tal-attur. Fil-fatt, il-konvenut qed jirreklama l-ħlas biss tal-bilanċ fis-somma ta' €500 li huwa xehed li kien parti mill-prezz imħallas għall-garigo iżda l-attur baqa' ma ħallsux. L-attur mhux talli ma ressaqx provi kuntrarji, talli eċċepixxa t-tpaċija tal-ammont reklamat fit-talba rikonvenzjonali (kompriż għalhekk il-ħlas konness mal-garigor), mal-ammont mitlub minnu fir-Rikors promotur.

Fil-qies ta' dan kollu, il-Qorti hija tal-fehma illi t-talba tal-konvenut għall-ħlas tas-somma ta' €500 hija ppruvata sodisfaċjentement.

L-istess jgħodd għat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut għall-ħlas tal-bilanċ tal-prezz dovut lil fis-somma ta' €7,500, liema somma l-partijiet jaqblu li tinsab fil-pussess tan-Nutar Robert John Muscat. Dan il-prezz jirrappreżenta l-bilanċ mill-prezz tal-penthouse li kien dovut lill-konvenut liema bilanċ, bi qbil bejn il-partijiet, baqa' ma ġiex imħallas mill-attur fuq il-kuntratt ta' bejgħ u appalt. Huma ftiehm li din is-somma għandha tiġi mħallsa *“... by the purchaser to the contractor on termination by the contractor of the works listed on the herewith attached List of Works...”*

Kif diġa' ġie stabbilit, l-appalt ġie eżegwit u kompletat għaliex l-attur inkariga lil terzi sabiex jagħmlu x-xogħolijiet li l-konvenut kien naqas milli jwettaqhom. Il-fatt illi l-appalt ġie eżegwit minn terzi u mhux mill-konvenut huwa, fil-fehma tal-Qorti, immaterjali għaliex bħala fatt, l-appalt ġie eżegwit u mix-xhieda l-Qorti fehmet illi l-partijiet jaqblu li l-ħlas ta' dan il-bilanċ kellu jsir *“biss wara illi jkun tlestew ix-*

*xogħolijiet*²⁸. F'kull każ, il-Qorti qiegħda preżenzjalment tilqa' t-talba tal-attur, in parti, għall-kumpens minhabba non-eżekuzzjoni tal-appalt u għalhekk, anke għaliex l-attur eċċepixxa t-tpaċija u konsegwentement għaraf il-kreditu pretiż mill-konvenut, ma hemm ebda impediment sabiex il-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ dovut lill-konvenut jithallas lilu, salv naturalment, it-tnaqqis tal-penali fis-somma ta' elfejn Euro (€2,000) li l-partijiet qablu fil-kuntratt li għandu jitnaqqas direttament mill-bilanċ fis-somma ta' €7,500 dovut lill-konvenut.

Għaldaqstant, it-talba rikonvenzjonali tal-konvenut sejra tiġi milqugħa limitatament in kwantu għas-somma ta' €500 u wkoll in kwantu għas-somma ta' €5,500 rappreżentanti l-bilanċ mill-prezz dovut lill-konvenut wara li titnaqqas il-penali fis-somma ta' €2,000, b'kollox is-somma ta' sitt elef Euro (€6,000).

Għal dawn il-motivi taqta' u tiddeċiedi:

In kwantu għat-talba prinċipali tal-attur, filwaqt illi tiċhad l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenut fir-Risposta tiegħu u tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet biss safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' limitatament it-talba tal-attur ROBERTO CARLOS CALLEJA billi tikkundanna lill-konvenut GERARD DOMINIC BORG MIZZI iħallsu s-somma komplessiva ta' elfejn disa' mija u tlieta u hamsin Euro u hamsin ċenteżmu (€2,953.50) in kwantu għas-somma ta' elfejn Euro (€2,000) penali għad-dewmien u in kwantu għas-somma ta' disa' mija u tlieta u hamsin Euro u hamsin ċenteżmu (€953.50) kumpens għad-danni minhabba non-eżekuzzjoni tal-appalt, bl-imghax mid-data tal-preżentata tar-Rikors promotur, 2 ta' Diċembru 2019, u għall-bqija tiċhad it-talba.

L-ispejjeż tat-talba prinċipali jithallsu in kwantu għal kwart (1/4) mill-konvenut u in kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-attur.

²⁸ Affidavit tal-attur, paġna 31 *tergo* tal-atti tal-kawża.

In kwantu għat-talba rikonvenzjonali tal-konvenut, filwaqt li tiċhad l-eċċezzjoni tal-attur rikonvenzjonat biss safejn mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' parzjalment it-talba billi tikkundanna lil ROBERTO CARLOS CALLEJA jhallas lil GERARD DOMINIC BORG MIZZI s-somma ta' sitt elef Euro (€6,000), bl-imghax mid-data tal-prezentata tal-kontro-talba, 3 ta' Jannar 2020, u bl-ispejjeż tal-kontro-talba jkunu a kariku tal-attur rikonvenzjonat in kwantu għal tliet kwarti (3/4) u in kwantu għal kwart (1/4) mill-konvenut rikonvenzjonant.

**DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.**