



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-12 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 29/2004

Is-soċjeta' 'Joe Cauchi Developments Limited'

VS

Bruce Zeitlin u Akiko Zeitlin.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet illi :

Illi hija kienet daħlet f'kuntratt ta' appalt mal-konvenuti għal konsistenzi f'alterazzjonijiet strutturali u tlestija 'turnkey' tal-fond 45, Triq il-Blata, Għarb, Gozo u dan versu l-prezz miftiehem ta' wieħed u tmenin elf tmien mija u ħamsa u sebgħin lira maltija (Lm81,875), oltre l-VAT bir-rata ta' 15% kif applikabbli dakinhar, skond 'bill of specifications' illi giet iffirmata mill-partijiet fil-, jew viċin it-30 ta' Ottubru 2001;

Illi s-soċjeta' attriċi bdiet twettaq dawn ix-xogħlijiet, u fil-fatt kienet waslet fi stadju avanzat tax-xogħlijiet tagħha meta l-konvenuti, għal raguni jew oħra, imma ċertament mingħajr ma kienet teżisti ebda ġustifikazzjoni fit-termini tal-artikolu 1640 tal-Kodiċi Civili, iddeċidew illi jgħidew il-kuntratt ta' appalt mogħti lilha minnhom;

Illi s-soċjeta' attriċi tistma, u ta' dan ġia' iprovdiet rendikont dettaljat lill-konvenuti, illi x-xogħlijiet esegwiti minnha in esekuzzjoni ta' dan il-kuntratt ta' appalt hija kellha tiġħallas is-somma ta' wieħed u sebgħin elf mija u sebgħin lira maltija u tnejn u ħamsin ċenteżmu (Lm71,170.52c) li minnhom il-konvenuti ħallsu biss is-somma ta' erbgħa u għoxrin elf u sitt mitt lira maltina (Lm24,600) fil-5 ta' Novembru 2001 – u konsegwentement l-esponenti għad fadlilha tiġħallas is-somma ta' sitta u erbgħin elf ħames mija u sebgħin lira maltija u tnejn u ħamsin ċenteżmu (Lm46.570.52c);

Illi l-konvenuti qegħdin jirrifjutaw illi jħallsu dan l-ammont għaliex jippretendu illi x-xogħlijiet esegwiti mill-esponenti ma għandhomx jitħallsu a bażi tal-ftehim kuntrattwali ta' bejniethom imma a bażi ta' kriterji oħra illi huma qegħdin jippruvaw jimponu fuq l-esponenti unilateralment;

Illi di piu', s-soċjeta' attriċi tħoss illi hija għandha tiġħallas ukoll kumpens mingħand il-konvenuti, konsistenti fil-profitt illi hija tilfet minħabba l-fatt illi ma tħallietx tkompli x-xogħol appaltat fl-interessa tiegħu, liema somma għandha tiġi likwidata fit-termini tal-artikolu 1640(2) tal-Kodiċi Ċivili – ħaġa li ovvjament il-konvenuti qegħdin jirrifjutaw.

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi intom għandkom tħallsu lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' sitta u erbgħin elf ħames mija u sebgħin lira maltija u tnejn u ħamsin ċenteżmu (Lm46,570.52c) bi ħlas tax-xogħol esegwit minnha fit-termini tal-appalt kontrattat bejn il-partijiet;

2. Tikkundannakom tħallsu din is-somma lill-attriċi flimkien mal-interessi fuq dik is-somma bir-rata legali b'effett mill-1 ta' Marzu 2003 sad-data tal-effettiv pagament.

3. Tillikwida l-kumpens pagabbli mill-konvenuti lill-attriċi fit-termini tal-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili in vista tat-terminazzjoni ingustifikata tal-kuntratt ta' appalt bejn il-partijiet, okkorrendo ad opera ta' perit nominand;

4. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu wkoll din is-somma hekk likwidata lis-soċjeta' attriċi.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet premessi, Mandat Nru. 17/2003, u tal-iskrizzjoni tal-ipoteka speċjali fuq il-fond fejn saru x-xogħlijiet, Ipoteka numru 6229/2003, kontra l-konvenuti.

Bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom ingunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjeta' attriċi kkonfermata bil-ġurament ta' Joe Cauchi.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi fl-ewwel lok l-ammont pattwit tal-kuntratt t'appalt kien jinkludi l-VAT u mhux kif issa qed jiġi allegat. Inoltre kwalunkwe imgħax fuq is-somma realment dovuta huwa eżegwibbli mid-data tal-preżentata ta' din ċ-ċitazzjoni.

2. Illi fit-tieni lok, m'huwiex minnu illi x-xogħlijiet li twettqu mis-soċjeta' attriċi kienu wasslu fi stadju avanzat u ċertament, ma twettqux sebgħa u tmenin fil-mija (87%) tax-xogħlijiet pattwiti kif qed tallega s-soċjeta' attriċi u dana kif ser jiġi pruvat.

3. Illi fit-tielet lok, is-soċjeta' attriċi qatt ma tat rendikont iddettaljat in sostenn tat-talba tagħha minkejja talbiet ripetuti u l-konvenuti kellhom iqabbd u perit sabiex

jippruvaw jaslu għall-figura realistika ta' l-ammont realment dovut.

4. Illi fir-raba lok, it-terminazzjoni tal-kuntratt t'appalt kienet ġustifikata minħabba dewmien esaġerat kif ukoll minħabba xogħol ħażin fit-twettieq ta' l-appalt da parti tas-soċjeta' attriċi u għaldaqstant, is-soċjeta' m'hija ntitolata għal ebda kumpens minħabba tali terminazzjoni tal-kuntratt t'appalt.

5. sal eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti li permezz tagħha, wara li ppremettew illi:

Illi l-konvenuti jixtiequ jinqdew b'dawn il-proċeduri sabiex jagħmlu l-kontro-talba tagħhom.

Illi s-soċjeta' rikonvenzjonata naqset illi twettaq ix-xogħlijiet pattwiti fil-kuntratt t'appalt stipulat bejn il-partijiet fi żmien utli kif miftiehem iżda tali xogħlijiet kienu suġġett għal dewmien mhux ġustifikat, liema dewmien ikkawża danni kbar lill-konvenuti rikonvenzjanti.

Illi minkejja illi s-soċjeta' rikonvenzjonata ħadet ferm aktar żmien milli suppost sabiex twettaq parti mix-xogħlijiet miftehma u dana minkejja l-wegħdiet ripetuti tagħha, ix-xogħlijiet illi twettqu kienu karatterizzati minn bosta difetti illi ġagħlu lill-konvenuti rikonvenzjonanti sabiex iwettqu xogħlijiet rimedjali a spejjeż tagħhom wara illi s-soċjeta' rikonvenzjonata naqset illi twettaq tali xogħol rimedjali.

Illi inoltre l-konvenuti rikonvenzjonanti inkorrew spejjeż minħabba konsultazzjonijiet professjonali illi kellhom jagħmlu minħabba dina l-kwistjoni mas-soċjeta' rikonvenzjonata.

Illi peress illi s-soċjeta' rikonvenzjonata iskriviet ipoteka speċjali fuq il-fond proprjeta' tal-konvenuti rikonvenzjonanti in kawtela tal-pretensjoni tagħha, liema pretensjoni hija manifestament mhix ġustifikata fl-intier anke minħabba l-fatt illi ġiet maġġorata bit-Taxxa fuq il-

Kopja Informali ta' Sentenza

Valur Miżjud meta s-soċjeta' rikonvenzjonata taf bejn tajjeb illi mhix intitolata illi tagħmel hekk.

Illi tali ipoteka speċjali qegħda xxekkal lill-konvenuti rikonvenzjonanti milli jeżerċitaw id-drittijiet kompleti tagħhom bħala proprjetarji tal-fond in kwistjoni u għaldaqstant, qed tikkawżalhom danni peress illi ma jistgħux jiddisponu mill-istess fond liberament.

Talbu lis-soċjeta' attriċi tgħid għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi s-soċjeta' rikonvenzjonata għandha tħallas lill-konvenuti rikonvenzjonanti danni minħabba l-premess;

2. Tillikwida s-somma dovuta lill-konvenuti rikonvenzjonanti okkorrendo bil-ħidma ta' perit nominand;

3. Tikkundann lis-soċjeta' rikonvenzjonata tħallas l-ammont hekk likwidat lill-konvenuti rikonvenzjonanti;

4. Tiddikjara illi l-iskrizzjoni tal-ipoteka speċjali numru 6229/03 m'hijiex ġustifikata;

5. tikkundanna lis-soċjeta' rikonvenzjonata sabiex tikkancelła l-istess ipoteka speċjali numru 6229/03 a spejjeż tagħha.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali sad-data tal-ħlas effettiv.

Bl-ingunzjoni għas-subizzjoni tal-uffiċċjali tas-soċjeta' rikonvenzjonata li minn issa huma ngunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Bruce Zeitlin.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' attriċi għal din il-kontro-talba, li permezz tagħha eċċepiet illi:

1. Illi t-talbiet kontenuti fil-kontro ċitazzjoni huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti, u dan għar-raġunijiet illi sejr in jiġu spjegati aktar 'il quddiem f'din in-nota ta' l-eċċezzjonijiet, u għal dawk ir-raġunijiet l-oħra kollha illi ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

2. Illi qatt ma kien hemm xi tip ta' ftehim bejn il-partijiet dwar id-data ta' meta kellu jitlesta x-xogħol da parti tas-soċjeta' attriċi; dan ix-xogħol ittawwal u ddewwem mingħajr ebda nuqqas jew responsabbilita' tas-soċjeta' attriċi imma biss minħabba indeċiżjoni da parti tal-konvenuti, kif ukoll minħabba l-fatt illi huma naqsu illi da parti tal-konvenuti, kif ukoll minħabba l-fatt illi huma naqsu illi jħallsu tempestivament tax-xogħol esegwit mis-soċjeta' attriċi u għalhekk mhux biss il-konvenuti ma għandhom ebda dritt jirreklamaw xi danni minħabba xi allegat dewmien imma talli huma ma sofrew ebda danni kif pretiż minnhom;

3. Illi lanqas huwa minnu illi l-esponenti naqset illi twettaq xi xogħlijiet rimedjali kif allegat mill-konvenuti. Il-fatt kien illi x-xogħol kien għadu mhux kompletat meta ħabta u sabta, mingħajr ebda raġuni jew ġustifikazzjoni fil-ligi, il-konvenuti itterminaw il-kuntratt ta' appalt tas-soċjeta' attriċi. F'ċirkostanzi bħal dawn wieħed ma jistax jiġihaddet fuq xogħol ħażin, imma fuq appalt illi għadu mhux kompletat, u għalhekk il-konvenuti ma għandhom ebda dritt jitolbu illi jsiru xi xogħlijiet rimedjali mill-esponenti, aktar u aktar meta kienu l-konvenuti stess illi żammew lill-esponenti milli tersaq jew taċċedi fil-proprjeta' tagħhom;

4. Illi l-esponenti għandha kull dritt tiskrivi ipoteka speċjali fuq il-fond tal-konvenuti sabiex tissalvagwardja d-dritt tagħha għall-ħlas tal-ammont dovut lilha. Dan huwa dritt mogħti lilha bil-ligi stess u a bażi tal-prinċipju *qui sui jure utetur neminem laedere videtur* il-konvenuti ma għandhom ebda dritt jirreklamaw xi danni minħabba l-iskrizzjoni ta' tali ipoteka. Jekk huma jridu jakkwistaw id-dritt ta' libera disponibilita' tal-fond tagħhom huma jistgħu faċilment jipprestaw garanzija bankarja

Kopja Informali ta' Sentenza

sabiex jiġu salvagwardati d-drittijiet u pretensjonijiet tal-esponenti.

5. salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess soċjeta' attriċi, annessa ma' din in-nota ta' l-eċċezzjonijiet u maħlufa minn Joe Cauchi.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Lulju 2004 fejn, wara li ordnat l-allegazzjoni ta' l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 17/2003 fl-istess ismijiet u ntavolat ukoll quddiem din il-Qorti, innominat lill-A.I.C. Valerio Schembri bħala perit tekniku fil-kawża, sabiex jieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi u l-kontro-talba tal-konvenuti.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku ppreżentata fis-26 ta' Settembru 2008 u minnu maħlufa fid-29 ta' Settembru 2009.

Rat id-domandi in eskussjoni li saru lill-perit tekniku mis-soċjeta' attriċi, permezz tan-nota ta' l-4 ta' Mejju 2009.

Rat ir-risposti ta' l-istess perit tekniku għal dawn id-domandi, ppreżentati fil-15 ta' Mejju 2009, u minnu maħlufa fid-29 ta' Settembru 2009.

Rat il-verbal tagħha ta' l-4 ta' Dicembru 2009 fejn ħalliet il-kawża għas-sentenza għal-lum.

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża tirrigwarda kuntratt ta' appalt li l-konvenuti konjuġi Zeitlin kienu taw lis-soċjeta' attriċi sabiex tagħmlilhom diversi alterazzjonijiet strutturali u tlestija *turnkey* tal-fond qadim li kienu għadhom kemm akkwistaw fl-Għarb, Għawdex, għall-añħar ta' Ottubru 2001 u dan

għall-prezz miftiehem ta' Lm 81,875.¹ Wara li fil-kors ta' dawn ix-xogħlijiet inqalgħu xi kwistjonijiet bejn il-kontendenti, l-appalt ġie sfrattat u x-xogħol tkompla minn ħaddieħor. Is-soċjeta' attriċi issa qed tfittex lill-konvenuti għall-ħlas tax-xogħol li laħqet għamlet qabel ma ġew inkarigati t-terzi biex ilestu l-istess xogħlijiet, u l-kumpens dovut lilha a tenur ta' l-artikolu 1640 tal-Kap. 16.

Il-konvenuti mhux iċaħħdu lis-soċjeta' attriċi mill-ħlas tax-xogħol li din laħqet għamlet, għalkemm ma jaqblux dwar l-ammont dovut. Imma qed jirrifjutaw li jagħtuha wkoll il-kumpens stipulat a tenur ta' l-artikolu 1640(2) tal-Kap. 16, billi jsostni li kellhom raġuni valida għaliex kienu kostretti iħollu dan il-kuntratt ta' appalt, tant illi fil-kontro-talba tagħhom qegħdin ifittxu lill-istess soċjeta' attriċi għadanni li jgħidu li sofrew minħabba allegat dewmien fl-esekuzzjoni ta' dan l-appalt u difetti f'xi xogħol imwettaq minnha.

Niġu għalhekk minnufih għall-metodu li għandu jiġi użat biex jiġi kkalkolat il-ħlas għal dik il-parti mill-appalt li laħqet twettqet. Is-soċjeta' attriċi tikkontendi illi peress illi kienet ġiet stabilita somma waħda (*lump sum*) għax-xogħol kollu kontemplat, u kien għad baqa' parti minn dan ix-xogħol li ma tlestietx qabel ma ġie terminat il-kuntratt, il-likwidazzjoni tal-ħlas dovut għandha ssir billi wieħed jitlaq mill-ammont globali indikat fil-kuntratt ta' appalt (u ċioe' Lm 81,875). Dik is-somma għandha mbagħad tinqasam bejn il-multitudini ta' partiti ta' xogħol kontemplat fil-kuntratt innifsu biex wieħed jasal għal figura illi tirrappreżenta l-ammont dovut dwar kull partita simili. Imbagħad isir eżerċizzju sabiex jiġi stabilit liema minn dawn il-partiti tlestew minnha, għal kollox jew parzjalment, u hekk jasal għall-figura komplessiva dovuta lilha. Skond ma ġie dikjarat fiċ-ċitazzjoni, b'dan il-metodu is-soċjeta' attriċi qed tippretendi li laħaq sar xogħol ta' valur ta' Lm 71,170.52, li minnhom tħallsu akkont Lm 24,600, xi ġimgħa biss wara li ġie ffirmat il-ftehim, u għalhekk il-konvenuti baqgħalhom iħallsuha bilanċ ta' Lm 46,570.52.

¹ Ara Dok. F esebit a fol. 145 - 164 tal-process .

Il-konvenuti, da parti tagħhom, jikkontendu illi huwa dovut lis-soċjeta' attriċi l-ammont ta' Lm 33,331.37 u dan a bażi ta' kont mañdum fuq inkarigu tagħhom mill-A.I.C. John Saliba, li jidher li wasal għal din il-figura billi ġew stabiliti r-rati korrenti għal xogħol simili u dawn ir-rati mbagħad ġew applikati għal dawk il-partiti mix-xogħol illi effettivament twettqu mis-soċjeta' attriċi.

Il-perit tekniku pero' ma qabel xejn mal-metodu adoperat mill-perit Saliba "*u dan peress li l-ftehim bejn il-partijiet kien a bażi ta' lump sum u mhux bil-kejl u r-rati.*"² Infatti fil-fehma tiegħu "*l-eżercizzju li għandu jsir biex jiġi stabilit b'mod fidil għall-ftehim bejn il-partijiet hu li jiġi kwantifikat ix-xogħol kollu miftiehem bejn il-partijiet u jinħareġ prezz skond ir-rati kurrenti għaž-żmien li fih sar il-ftehim odjern. In segwitu għal dan għandu jiġi stabbilit permezz ta' comparison exercise kemm kull lump sum kellha persentaġġ mill-lump sum finali miftiehma bejn il-partijiet. Ġaladarba jiġi stabilit dan isir elenku tax-xogħol li sar (kwantifikat mill-Perit Emanuel Vella u stabbilit in situ mill-esponent waqt il-varji aċċessi u wara li ħa konjizzjoni tal-kont dettaljat tal-Perit John Saliba) u jiġi stabbilit kemm kien attwalment il-perċentaġġ tax-xogħol li ġie esegwit in situ mis-soċjeta' attriċi. Dan l-eżercizzju l-esponent għamlu in adempiment mill-inkarigu lilu mogħti u jinsab elenkat f'mod dettaljat fuq Dok. VS AA 01).*"³

A bażi ta' dawn il-kalkoli tiegħu l-perit tekniku stabilixxa l-ammont dovut lis-soċjeta' attriċi għax-xogħol li lañqet għamlet fis-somma ta' Lm 46,996.25.⁴ Ma dawn jgħid li jridu jżiedu Lm 2155 għal xogħol żejjed mañdum mis-soċjeta' attriċi u li ma kienx ġie inkluż fil-kuntratt oriġinali, kif ukoll Lm 1284.15 għal aperturi ta' l-aluminium ordnati extra wkoll.⁵ Billi fil-5 ta' Novembru 2001 il-konvenuti ħallsu akkont is-somma ta' Lm 24,600 jiġi għalhekk li għadhom dovuti: Lm 46,996.25 + Lm 2155 + Lm 1284.15 – Lm 24,600 = **Lm 25835.40.**

² Ara para. 12 tar-relazzjoni peritali a fol. 75 tal-process .

³ ara para. 13 tar-relazzjoni peritali a fol. 76 tal-process; ara wkoll Dok. VS AA 01 a fol. 116 - 133 tal-process, u rapport tal-A.I.C. Emanuel Vella fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 17/2003 fl-istess ismijiet .

⁴ ara para. 14 tar-relazzjoni peritali a fol. 76 tal-process .

⁵ ara para.1 ibid. a fol. 106 tal-process .

Is-soċjeta' attriċi kkritikat dawn il-konklużjonijiet peritali, fosthom għaliex għall-istess tip ta' xogħol, bħal per eżempju *sand blasting*, il-perit tekniku applika rati differenti għad-diversi kmamar tal-fond fejn saru x-xogħlijiet, u għax il-perit tekniku ta' valur esagerat lix-xogħol żejjed li hija kienet aċċettat li tagħmel *gratis* lill-konvenuti, wara li kien ġia ġie ffirmat il-kuntratt ta' appalt originali.⁶ Għal dawn l-allegati diskrepanzi, il-perit tekniku ta' l-ispjegazzjonijiet dettaljati tiegħu fin-nota responsiva għad-domandi li sarulu in eskussjoni u, a skans ta' ripetizzjonijiet inutili, qed issir referenza sħiħa għalihom.⁷ Is-soċjeta' attriċi tistieden lil din il-Qorti sabiex tiddipartixxi mill-konklużjonijiet peritali għar-raġunijiet imsemmija minnha fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha. Imma billi l-kalkoli maħduma mill-perit legali huma għal kollox ta' natura teknika, li din il-Qorti żgur m'għandha l-ebda kompetenza tikkritika. Għaladarba, kif tajjeb osservaw il-konvenuti, għalkemm intalbet perizja perizjuri din ma ġietx sostnuta u intilfet l-opportunita' li jerġgħu jiġu eżaminati bir-reqqa l-kontijiet kollha kif maħduma minn esperti fil-materja, m'għandu jkun hemm l-ebda motiv għaliex il-Qorti m'għandhiex toqgħod fuq dawn il-konklużjonijiet. Ir-raġuni msemmija mis-soċjeta' attriċi fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha, u ċioe' li ma xtaqitx iżżid ma' l-ispejjeż ġia nġenti ta' din il-kawża, xejn ma hija konvinċenti, għax dawn l-ispejjeż dejjem kienet tirkupraham, kemm-il darba kienet tingħata raġun mill-periti addizzjonali.

Is-soċjeta' attriċi qed titlob ukoll it-Taxxa fuq il-Valur Miżjud fuq l-ammont reklamati minnha permezz ta' din iċ-ċitazzjoni. Imma kif tajjeb indika l-perit tekniku, kien Joe Cauchi, direttur tas-soċjeta' attriċi, li ikkonferma fid-depożizzjoni tiegħu in kontro-eżami li l-ammont indikat fil-ftehim iffirmit bejn il-kontendenti kien jinkludi wkoll din it-taxxa. Fi kliemu stess: "*I did not charge VAT on the sum of Lm81,875 as quoted in Dok. F as by law it was included in the price quoted in the estimates.*"⁸ Fid-dawl ta'

⁶ Dok. G a fol. 165 tal-process .

⁷ ara risposti relattivi a fol. 272 - 274 tal-process .

⁸ ara para. 5 tar-rapport peritali a fol. 109 tal-process; .

dikjarazzjoni daqstant inekwivoka, żgur li ma hu dovut xejn f'dan ir-rigward. Terġa' fit-talbiet kif magħmula fiċ-ċitazzjoni tagħha, s-soċjeta' attriċi naqset li tinkludi wkoll il-pretensjoni dwar din it-taxxa.

B'żieda ma' dan, fuq l-ammont minnha mitlub is-soċjeta' attriċi qed titlob ukoll imgħaxijiet b'effett mill-1 ta' Marzu 2003, u ċioe' minn meta ġie unilateralment itterminat il-kuntratt ta' appalt mill-konvenuti. Għajr għad-depożitu magħmul fil-bidu tat-twertieq tal-appalt, il-konvenuti, li mill-bidu kienu jammettu illi għandhom jagħtu ammont sostanzjali lis-soċjeta' attriċi, għalkemm ma kienux jaqblu maċ-ċifra pretiża minnha, baqgħu qatt ma għamlu ebda pagament ieħor, u kien biss wara li l-perit tekniku ippreżenta r-rapport tiegħu u l-konvenuti ddikjaraw li kienu lesti joqgħodu għal dak ir-rapport, li ddepożitaw il-bilanċ li kien baqa' mill-ammont indikat mill-perit tekniku sabiex jingabar mis-soċjeta' attriċi għas-saldu. Kif intqal mill-qrati tagħna f'ċirkostanzi simili: "*Meta l-kreditu jkun ċert, u l-kwistjoni tkun biss fuq il-'quantum', u d-debitur jista' jkun jaf approssimativament kemm jilħaq id-debitu tiegħu, id-debitur jista' jiddepożita somma approssimattiva, salv reintegrazzjoni, biex, minflok li d-debitur jibqa' jgawdi huwa ngustament l-imgħax fuq is-somma dovuta lill-kreditur, jagħti lil dana l-opportunita' li jżbanka dak l-ammont bla preġudizzju, u jgawdi huwa l-interessi fuq l-użu stess. Jekk id-debitur ma jagħmilx depożitu simili, ikun każ ieħor fejn il-massima fuq imsemmija dwar id-dekorrenza ta' l-imgħax (u ċioe' li l-imgħax ma jiddekorrix sakemm il-kreditu dovut ma jkunx likwidat) ma għandhiex tkun applikabbli.*"⁹

Fil-każ tagħna, ġialadarba l-konvenuti kienu jippretendu illi għandhom jagħtu lis-soċjeta' attriċi ta' l-inqas l-ammont likwidat mill-perit Saliba fuq inkarigu tagħhom, u tenut kont illi kienu ġia għamlu depożitu ta' Lm 24,600 fil-bidu tat-twertieq ta' l-appalt, setgħu liberament iddepożitaw fir-Reġistru ta' din il-Qorti l-bilanċ rimanenti mis-somma ta' Lm 33,331.37 likwidata mill-istess perit a favur tas-soċjeta'

⁹ Qorti tal-Kummerc : Antonio Buttigieg vs Salvatore Said (kollez. Vol. XXXVI. iii. 599) .

attriċi malli saret tali stima. Dan pero' baqgħu ma għamlu u għalhekk żgur li fuq dan il-bilanċ, u ċioe' Lm 33,331.37 – Lm 24,600 = **Lm 8731.37** huma dovuti l-interessi b'effett mill-1 ta' Marzu 2003, għax bħala soċjeta' kummerċjali, is-soċjeta' attriċi kellha kull dritt tesigi f'las mat-terminazzjoni tal-kuntratt. Fuq il-bilanċ realment dovut u kif stabilit mill-perit tekniku, u ċioe' : Lm 46,996.25 + Lm 2155 + Lm 1284.15 – Lm 24,600 = Lm 25835.40 – Lm 8731.37 (l-ammont li fuqu jridu jiġihallu interessi mill-1 ta' Marzu 2003, kif fuq ingħad) = **Lm 17104.03**, billi dan baqa' kontestat sakemm il-perit legali rrediġa r-rapport tiegħu, huma dovuti l-interessi mid-data tal-pubblikazzjoni ta' l-istess rapport u ċioe' mit-13 ta' Novembru 2008.¹⁰ Dan għaliex, minkejja li l-konvenuti ddepożitaw il-bilanċ mill-ammont likwidat mill-perit tekniku in segwitu għall-pubblikazzjoni tar-rapport tiegħu, dan għamlu **għas-saldu** u rrifjutaw li jagħtu l-kunsens tagħhom lis-soċjeta' attriċi li tirtira l-istess ammont mingħajr preġudizzju għad-drittijiet rispettivi tal-kontendenti.¹¹

Imiss issa li tiġi konsidrata l-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi a tenur ta' l-artikolu 1640 tal-Kodiċi Ċivili. Huwa prinċipju stabilit fil-ġurisprudenza tal-qrati tagħna, u dana in konformita' mad-dispożizzjoni ċara tal-liġi fis-sens li "*l-kommitent għandu dritt li jxolji l-appalt, pero' meta ma jkunx ħtija tal-appaltatur il-kommittent li jeżerċita dan id-dritt ikun tenut iħallas lill-appaltatur tax-xogħol li jkun għamel u jħallsu somma li tiġi ffissata mill-Qorti skond iċ-ċirkostanzi u li ma teċċedix il-profitt li l-appaltatur kien jagħmel kieku kompli x-xogħol.*"¹² Dan il-prinċipju għandu wkoll il-korollarju tiegħu u ċioe' li l-appaltant li jqiegħed lill-appaltatur f'pożizzjoni li dan ma jistax jesegwixxi l-kuntratt ikun qiegħed effettivament ixolji l-kuntratt ta' appalt daqskemm kieku keċċa lill-appaltatur.¹³

¹⁰ ara Nota tas-soċjeta' attriċi ta' l-istess data fejn talbu l-hatra ta' perizja perizjuri, f'it jiem wara din il-pubblikazzjoni (a fol. 232 tal-process) .

¹¹ ara rikors tas-soċjeta' attriċi tas-26 ta' Jannar 2009, ir-risposta relattiva tal-konvenuti u d-digiret ta' din il-Qorti tad-9.02.09 (a fol. 235 - 242 tal-process) .

¹² Nerico Borg vs Frank Borg kollez vol. XLVII. i. 366 ; Philip Mizzi vs Anthony Falzon vol. LXVII. iv. 391; Mario Said et. vs Joseph Pule', vol. LXXXV. iii. 824 .

¹³ Carmelo Sacco vs Penza Construction Ltd., Prim'Awla 18.2.2004 .

Fost ir-raġunijiet li jsemmu l-konvenuti għaliex temmew l-appalt, insibu dawk fejn jallegaw dewmien esaġerat fl-esekuzzjoni ta' dan l-appalt. Fil-kaz in eżami ma kien għe stipulat ebda żmien speċifiku meta kellhom jitlestew ix-xogħlijiet miftehma bl-iskrittura Dok. F (a fol. 145 et seq. tal-process), u lanqas jirriżulta li l-konvenuti qatt interpellaw uffiċjalment lis-soċjeta' attriċi biex tlesti minnufih dawn ix-xogħlijiet, biex ikunu qegħduha *in mora*, għalkemm fi kwistjonijiet ta' appalt ma jidhirx illi l-kostituzzjoni in mora altrimenti meħtieġa għall-esekuzzjoni ta' obligazzjonijiet meta ma jkunx għe stipulat żmien partikolari, hija xi *sine qua non*. Il-konvenuti jikkontendu illi d-direttur tas-soċjeta' attriċi, Joe Cauchi, meta sar il-ftehim, kien wegħdhom illi x-xogħol kellu jieħu madwar sena biex jitlesta. Imma jirriżulta mill-provi illi sa l-aħħar tas-sena 2002, u ċioe' iżjed minn sena wara li kienu bdew ix-xogħlijiet, kien għadu tlesta biss is-sular ta' fuq. Is-soċjeta' attriċi dan tattribwih għall-fatt illi l-konvenuti kienu f'ħafna okkażżjonijiet indeċiżi dwar x'riedu eżattament bħala *finishings*, u mhux l-ewwel darba li ngħatat kontra-ordni, bil-konsegwenza li dan kien għalhekk ifixkel lill-ħaddiema tagħha fir-rittmu tax-xogħol. Fi kwalunkwe każ pero' il-perit tekniku deherlu f'dan ir-rigward illi: "...*tenut kont il-fatturi kollha li kienu jirregolaw l-appalt odjern u n-natura tax-xogħol u d-double handling, żmien raġonevoli sabiex jiġi terminat dan l-appalt kien ta' ċirka għoxrin (20) xahar xogħol. Tenut kont illi sar 57.4% tax-xogħol jirriżulta fl-umli opinjoni ta' l-esponent illi x-xogħol esegwit in situ a bażi ta' l-appalt, ta' xi ordnijiet li saru tard mill-konvenuti, bħall-aluminium u xi bdil żgħir fil-pjanijiet, l-esponent ma jarax li l-prestazzjoni tal-kuntrattur fejn jidħol żmien kienet waħda ħażina. Jidher illi huwa minnu li kien hemm diversi ġimgħat fejn il-ħaddiema ma marrux fuq il-post u li kieku saru xogħol il-konvenuti kienu jokkupaw il-fond qabel, pero' jidher ukoll illi s-soċjeta' attriċi pattiet għal dan it-telf ta' ħin billi ħadmu anke fil-vaganzi etc.*" ¹⁴ Jirriżulta għalhekk illi ma jistax jingħad illi kien hemm xi dewmien esaġerat da parti tas-soċjeta' attriċi, *tenut kont* illi wara sena li kien beda x-xogħol, is-sular ta' fuq kien

¹⁴ ara para.9 tar-rapport peritali a fol. 113 tal-process .

prattikament lest, mentri l-ewwel sular kien ukoll fi stadju avanzat għalkemm mhux abitabbli.

Fir-rigward imbagħad ta' l-allegati difetti u xogħol ħażin, l-istess perit tekniku rrelata illi: "...*kif jirriżulta minn Dok. VS AA 01 s-somma dovuta għal difetti u sabiex dawn jittranzaw a bażi ta' l-appalt originali hija ta' Lm 939.93 jew 2% tax-xogħol esegwit. L-esponent jirrileva li ha konjizzjoni ta' BEZ 2 u cioè' l-istima tad-danni maħruġa mill-abbli kollega l-Perit John Saliba pero jikkonferma li ma' jaqbilx li tista tistima d-dannu b'dak il-mod. Li għamel l-esponent kien li dak ix-xogħol li ma sarx neħħieh mill-ammont segwit hekk kif jirriżulta minn Dok. VS AA 01 u l-ammont sabiex jitranġa d-difett ħarġu għalih u b'hekk wasal għall-figura ta' Lm 939.93 hekk kif elenkat f'dan il-paragrafu...."*¹⁵

Kif intqal mill-qrati tagħna: "*Jeħtieġ li l-ġudikant ikun sodisfatt li hemm proporzjon bejn l-inadempjenza li biha l-kreditur ikun mixli u dik rifjutata mid-debitur tal-obbligazzjoni...Meta n-nuqqasijiet fit-twettieq ta' ħatra ma jkunux sostanzjali, l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, imma jibqa' obligat li jagħmel tajjeb in-nuqqas jew jaċċetta tnaqqis f'dak li jistħoqqlu jitħallas."*¹⁶

Fil-każ in eżami irriżulta li d-difetti misjuba mill-perit tekniku kienu minimi ħafna, tenut kont l-entita' ta' l-appalt mogħti lis-soċjeta' attriċi. Ma nstabu ebda difetti strutturali, u kien hemm biss xi nuqqasijiet li bi ftit ta' attenzjoni setgħu jiġu evitati u faċilment riparabbli, bħal dñul ta' ilma tax-xita minn uħud mill-aperturi u tiċpis ta' siment ma' l-art jew mal-ħitan. In vista ta' dak riportat mill-perit tekniku u l-ġurisprudenza hawn ċitata, lanqas f'dan ir-rigward ma jistgħu jingħataw raġun il-konvenuti.

Jirriżulta għalhekk illi "***r-raġuni tajba***" biex jintemm dan l-appalt unilateralment mill-konvenuti ma ġietx sostanzjata bl-ebda mod minnhom. Għaldaqstant s-soċjeta' attriċi tibqa' intitolata ukoll għas-somma kontemplata fl-artikolu

¹⁵ ara para. 10 tar-rapport peritali a fol. 114 tal-process .

¹⁶ Prim'Awla : Alexander Bonello noe vs Phoenix Co. Ltd. : 25.09.2003 .

1640(2) tal-Kap. 16, kif infatti tippretendi fit-tielet talba tagħha.

Niġi issa għalhekk għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-attriċi f'dan ir-rigward. Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħha s-soċjeta' attriċi tgħid li tippretendi illi: "...*huwa ġust u ekwu illi l-profitti illi hija kienet ser tiġġenera bl-esekuzzjoni ta' dan il-kuntratt ikunu fl-akwati ta' għoxrin fil-mija (20%) tal-valur tax-xogħol, u kwindi l-ammont għandu jiġi likwidat bħala 20% ta' tali differenza.*"¹⁷ Imma kif tajjeb jindika l-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu, Joe Cauchi, id-direttur tas-soċjeta' attriċi, skond ma jirriżulta mid-depożizzjoni tiegħu, kien qed jippretendi qliegħ ta' għaxra fil-mija minn dan l-appalt, u għalhekk: "...*Jekk wieħed joqgħod fuq il-figura ta' xogħol esegwit li wasal għaliha l-esponent hekk indikat f'partijiet oħrajn ta' din ir-Relazzjoni (u infatti, kif rajna, l-Qorti qagħdet fuq din il-figura) il-kumpens li qed titlob għalih is-soċjeta' attriċi jammonta għal madwar **Lm3487.88** u cioè' 10% tar-rimanenti Lm34878.75 tax-xogħol li kellu jsir.*"¹⁸

Finalment is-soċjeta' attriċi talbet ukoll l-ispejjeż tal-mandat ta' Inibizzjoni li inħareġ fuq talba tagħha biex il-konvenuti ma jkomplux bix-xogħol rimanenti sakemm jiġi mkejjel dak li laħaq sar minnha qabel intemm ħesrem l-appalt, kif ukoll l-ispejjeż ta' l-iskrizzjoni ta' l-ipoteka speċjali fuq il-fond fejn kienu qed isiru x-xogħlijiet biex tħares il-kreditu tagħha. Din il-Qorti jidhrilha illi is-soċjeta' attriċi hija ntitolata tirreklama dawn l-ispejjeż għaliex fiċ-ċirkostanzi kienu ġustifikati. Kien ikun ferm iżjed diffiċli biex jiġu identifikati u mkejla x-xogħlijiet maħduma mis-soċjeta' attriċi li kieku l-konvenuti baqgħu sejrin bit-tlestija tax-xogħlijiet meħtieġa qabel ma aċċeda l-A.I.C Emanuel Vella fl-atti ta' l-istess Mandat biex jieħu konjizzjoni dettaljata tagħhom. Hekk ukoll is-soċjeta' attriċi kellha kull dritt tissalvagwardja l-interessi tagħha permezz ta' ipoteka speċjali fuq il-fond in kwistjoni, sew minħabba xi eventwali bejgħ da parti tal-konvenuti qabel ma titħallas dak dovut

¹⁷ ara Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha a fol. 311 tal-process .

¹⁸ ara para. 4 tar-relazzjoni peritali a fol. 108 tal-process .

lilha, kif ukoll minhabba kwistjonijiet ta' *ranking* f'każ li kien ikun hemm iżjed kredituri.

Fir-rigward imbagħad tat-talbiet rikonvenzjonali, u fid-dawl ta' dak li rriżulta iżjed 'l fuq f'din is-sentenza, ġie stabilit mill-perit tekniku illi d-danni kkaġunati lill-konvenuti kienu jlaħħqu s-somma ta' **Lm939.93**.¹⁹ Il-konvenuti kienu ġustifikati li jirreklamaw dawn id-danni li huma għalhekk ripetibbli. Madankollu jippretendu wkoll ir-rifużjoni tal-kera żejda li kellhom iħallsu minhabba d-dewmien fl-esekuzzjoni ta' l-appalt. Billi rriżulta li ma kien hemm l-ebda dewmien partikolari f'din l-esekuzzjoni, din il-pretensjoni mhix ġustifikata. Lanqas ma tista' tkun ġustifikabbli l-pretensjoni l-oħra dwar l-ispejjeż biex inkarigaw lill-perit Saliba jagħmilhom stima tax-xogħlijiet imwettqa mill-appaltatur. Dan sar purament fl-interessi tagħhom biex ikunu jistgħu iqabblu din l-istima mal-kont tas-soċjeta' attriċi u għalhekk mhux ripetibbli.

Fir-rigward imbagħad ta' l-ipoteka speċjali iskritta mis-soċjeta' attriċi fuq il-fond fejn saru dawn ix-xogħlijiet, ġia ngħad illi l-appaltatur kien ġustifikat jagħmel tali iskrizzjoni biex jikkawtela l-interessi tiegħu sakemm eventwalment jitħallas, u għalhekk mhumiex ġustifikati l-konvenuti fit-talba tagħhom li din tiġi kanċellata.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża:

(a) fir-rigward taċ-**ċitazzjoni** billi:

1. tiddikjara li l-konvenuti għandhom iħallsu lis-soċjeta' attriċi s-somma ta' Lm 25,835.40, jew aħjar fi flus korrenti, sittin elf mija sitta u disgħin euro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (EUR 60180.29) bilanċ ta' ħlas ta' xogħol esegwit minnha fit-termini tal-appalt kuntrattat bejn il-kontendenti;

2. tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lis-soċjeta' attriċi dan l-ammont kif likwidat, flimkien ma' l-interessi fuq is-somma ta' Lm 8731.37, jew aħjar illum,

¹⁹ ara para. 10 ibid. a fol. 113 tal-process .

Kopja Informali ta' Sentenza

EUR 20,338,62 b'effett mill-1 ta' Marzu 2003, u fuq ir-
rimanenti Lm 17104.03 jew EUR 39,841,67 b'effett mit-13
ta' Novembru 2008;

3. tillikwida l-kumpens pagabbli mill-konvenuti
lis-soċjeta' attriċi fit-termini tal-artikolu 1640 tal-Kodiċi
ċivili, in vista tat-terminazzjoni inġustifikata tal-kuntratt ta'
appalt bejn il-partijiet, fis-somma ta' Lm 3487.88 jew EUR
8124,57, u

4. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu dan l-
ammont ukoll lis-soċjeta' attriċi;

bl-ispejjeż ta' din iċ-ċitazzjoni, fiċ-ċirkostanzi, jithallsu
kwantu għal terz (1/3) mis-soċjeta' attriċi stess u żewġ
terzi (2/3) mill-konvenuti. L-ispejjeż tal-mandat ta'
Inibizzjoni u l-ipoteka speċjali msemmija fiċ-ċitazzjoni
ikunu a karigu tal-konvenuti.

(b) fir-rigward tal-**kontro-talba**:

1. tiddikjara li s-soċjeta' attriċi għandha tħallas
id-danni kkaġunati lill-konvenuti fl-esekuzzjoni ta' l-appalt
in kwistjoni;

2. tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' Lm
939.93 jew EUR 2189,44;

3. tikkundanna lis-soċjeta' attriċi tħallas l-
ammont hekk likwidat;

4. tiċġad ir-raba u l-ħames talbiet;

bl-ispejjeż ta' din il-kontro-talba jithallsu bin-nofs bejn il-
kontendenti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----