MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tal-24 ta' Frar, 2017

Talba numru: 766/2014 AM3
Numru fuq il-Lista: 40

Architecture Project Limited (- C47097)
4, Sappers Street,
Valletta

Vs

Charles Gauci
24, Charvic,
Triq il-Barbagann,
San Gwann
u
John Zarb
56, Anita Flat No 2,
Triq Massabielle,
San Gwann

It-Tribunal,

Ra t-talba tas-Socjeta'' attrici li permezz taghha talbet li l-konvenuti jigu dikjarati responsabbli ghal hlas lis-Socjeta' attrici fis-somma ta' seba' mija u erbgha u tletin ewro

u disgha u erbghin centezmi (€734.49c) rapprezentanti bhala ammont miftiehem ta' wiehed fil-mija fuq kull pagament li sar lill-intimati minn Clare Baron Bello fir-rigward ta' xogholijiet ta' kostruzzjoni tal-fond taghha gewwa Triq il-Qasab San Gwann u sabiex jigu kundannati jhallsu lis-Socjeta' attrici tali ammont.

Ra r-risposta tal-konvenuti a fol 6 li permezz taghha eccepew li huma ma humiex l-legittimi kontradditturi u dan kif jirrizulta mis-certificate of payment li kien johrog mis-Socjeta' attrici; li l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2149(c) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; l-ammont mhux dovut peress li l-kejl ma sarx sewwa u dan bi pregudizju ghal jeddijiet tal-esponenti; li fi kwanlunkwe kaz ma jezistux c-cirkostanzi sabiex l-esponenti jigu kkundannati jhallsu l-ammont mitlub.

Ra s-sentenza parzjali ta' dan it-Tribunal tat-13 ta' Lulju 2015 (fol 82) li permezz taghha cahad l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti u ordna l-prosegwiment tal-kawza.

Fl-affidavit tieghu il-Perit David Felice, wiehed mill-partners tas-Socjeta' attrici spjega li fl-04 ta' Awwissu, 2011 gie ffirmat appalt fejn l-konvenuti ghamlu ftehim mas-sid li jaghmlu xoghol ta' kostruzzjoni gewwa l-fond li jinsab fi Triq il-Qasab, San Gwann. Klawsola 8.3 tal-istess ftehim tistablixxi li "Kull pagament lill-Kuntrattur huwa soggett ghal hlas ta' wiehed fil-mija (1%) tal-ammont gross, lil Perit bhala hlas ghal kejl." Huma kienu jispezjonaw ix-xogholijiet u jaghtu struzzjonijiet lil haddiema fuq bazi regolari. Hargu tlett certificates of payment esebiti u ma qablux dwar l-ewwel certificate of payment u ddecidew il-konvenuti li ma jhallsux. Tali ammont dovut huwa ta' seba' mija erbgha u tletin ewro u disgha u erbghin ewro (€734.49c) vat inkluz.

In kontro-ezami Felice xehed li l-klijenti tieghu kienu s-Sinjuri Barun Bello. Xehed li saru pagamenti anke qabel ma hargu s-certificates of payment. Ic-certificate of payment johrog fuq l-kont tax-xogholijiet li jidhrilhom huma. Mistoqsi jikkonferma li dan il-kont kien gie sostitwit b'kont iehor, huwa wiegeb li hargu tlett certifikati, kont principali, emenda lil dak il-kont u eventwalment ir-release tar-retention money. Ma jidhirlux li l-emenda ssostitwiet l-ewwel kont.

In ri ezami huwa xehed li fil-kont aggornat il-kejl kien izjed mill-kejl originali. Wara t-tieni kejl ma kienx hemm ftehim u mal-konvenuti li pretendew izjed.

A fol 61 xehed l-istess xhud u rrepeta dak li xehed fl-affidavit tieghu u pprezenta tlett certificates of payment Dok DF1, DF2, u DF3 a fol 63 et.

Xehed il-Perit Herbert De Bono prodott mil-konvenuti a fol 97 li kien inkariga mill-konvenuti biex ikejjel xi xoghol li ghamlu fil-fond gewwa Triq il-Qasab, San Gwann wara li ma kienux qablu mal-kont li harget il-Perit Joanna Spiteri Staines. Mar fuq il-post u ghamel il-kejl u hareg il-kont li jinsab fol 98 et u stqarr li d-differenza hija li filwaqt li bil-metodu tal-piedi u filati, parti minn filata titqies bhala filata shiha, bil-metodu metric l-kejl jigi differenti ghaliex jitkejjel bil-metri u centimetri.

A fol 57 xehed l-Perit Herbert Debono li kkonferma li mit-13 ta' Awwissu, 2012 sal-ghada mar ghamel il-kejl fuq il-post u u li qabilx mal-kont li harget il-Perit Joanna Spiteri Staines u l-Perit Patrick Spiteri Fiteni.

A fol 55 il-konvenut Charles Gauci xehed li xogholu hu ta' bennej u jahdem mal-konvenut l-iehor u li ghandhom kawza ta' Claire Barrel Bellow. Beda jahdem fit-08 ta' Awwissu, 2011 flimkien ma' John Zarb. Fit-23 ta' Mejju, 2012 il-Periti tas-Socjeta' attrici marru jghidulhom li ser jieqfu u li kienu gejjin Periti ohrajn. Kienet is-sid li proprjament waqfet lil John Zarb pero' huwa kompla sas-27 ta' Gunju, 2012.

Fit-08 ta' Awwissu marret il-Perit Joanna Spiteri Staines mis-Socjeta' attrici, dakinhar li waqaf John Zarb u l-Periti kejlu x-xoghol li kienu ghamlu huma. Xehed li ma qablux mal-kont bbazat fuq il-kejl li kienu hadu fit-23 ta' Mejju ghax kienu rawh baxx wisq. Hadu parir legali u inghataw parir biex iqabdu Perit iehor biex jaghmel il-kejl u nkarigaw lil Perit Herbert Debono. Huwa kkonferma l-kuntratt ta' appalt esebit u l-klawsola 8.3. fl-istess kuntratt.

A fol 60 rega xehed in kontro-ezami u qal li l-ammont mhux dovut ghax l-kont rawh baxx wisq kif ukoll ghax fil-ftehim kien hemm li kull pagament lil kuntratt huwa suggett ghal hlas ta' wiehed fil-mija tal-ammont gross li huwa dovut lil Periti u huwa qed

jikkontesta dan ghax kellhom ukoll fil-kuntratt li jigu jaghmlu l-kejl kull xahar imma dan ma sarx.

A fol 103 il-konvenut Carmelo Gauci fl-affidavit tieghu xehed li huma bdew jahdmu fuq l-fond fid-09 ta' Awwissu, 2011 u li wara tlett xhur kien hemm xoghol bizzejjed sabiex isir kejl. L-ewwel kejl sar fit-23 u fl-24 ta' Mejju. Fis-07 ta' Awwissu, 2012 iltaqghu mas-Socjeta' attrici fl-ufficcju taghhom u l-kont li harget Dok A (fol 104) ma qablux mieghu ghax kien hemm diskrepanza kbira bejn dak li kejlu huma u x-xoghol li fil-fatt kienu lahqu ghamlu. Wara hargu kont iehor fil-21 ta' Novembru, 2013 Dok 'B' fol 105 li skont is-Socjeta' attrici dan jissostitwixxi l-ewwel kont li kienu hargu. Huwa ma jaqbilx mal-ammont ghax il-kejl u l-konstatazzjoni tal-hidma taghhom da parti tas-Socjeta' attrici kienet difettuza kif ukoll ghax huma qed jibbazaw it-talba taghhom fuq l-ewwel kont meta huma stess kienu hargu kont iehor wara dan li ha post l-ewwel wiehed u t-talba taghhom qed jaghmluha fuq kont li huma stess kienu skartaw. Inoltre qed jinkludi vat fuq total li l-vat diga gie inkluz.

Ra l-affidavit tal-konvenut John Zarb li kkonferma dak li xehed il-konvenut l-iehor fl-affidavit tieghu (fol 106).

Ra d-dokumenti kollha esebiti mill-partijiet.

Ra l-verbal a fol 111 li permezz tieghu l-partijiet ddikjaraw li ghalqu l-provi u xtaqu jaghmlu noti.

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet imresqa mill-partijiet.

Ikkonsidra

Li t-talba tas-Socjeta' attrici hija msejsa fuq il-kuntratt ta' appalt li sar bejn is-Socjeta' attrici, il-konvenut u sid il-proprjeta' certu Claire Baron Bonello (fol 19 et) u partikolarment il-klawsola 8.3 li tghid specifikatament li "Kull pagament lill-Kuntrattur huwa suggett ghal-hlas ta' wiehed fil-mija (1%) tal-ammont gross lil Perit bhala hlas tal-kejl."

Is-Socjeta' attrici tghid li tali hlas ghandu jsir mill-konvenuti u mhux mis-sid u li skont l-istess klawsola 8.3 l-kalkolu ta' wiehed fil-mija (1%) ghandu jsir fuq l-ammont gross li jinkludi l-vat u l-vat tigi kalkulati fuq dak li jirrizulta li jkun l-ammont ta' dan il-wiehed fil-mija (1%).

Il-konvenuti jikkontendu li tali hlas ghandu jsir mis-sid u mhux minnhom.

Skont l-**Art.993 tal-Kap.16:**

*"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi."* (ara – Appell Kummercjali – "**Psaila vs Spiteri**" – 27 ta` Jannar, 1958 – Vol XLII.I.669; u Appell Civili - "**Depares noe vs O`Dea noe" –** 25 ta` Gunju, 1996) **Joseph Chetcuti noe vs Peter Paul Camilleri** deciza fl-04 ta' Dicembru, 1998 mill-Qorti tal-Appell).

Ricci f`Delle Obbligazioni hekk jghid fil-Vol VI para. 47 pag. 65 li jipprovdi s-segwenti:-

"I contratti, non solo debbono essere eseguiti in buona fede, ma obbligano in oltre tutte le conseguenze che, secondo l`equita`, l`uzo o la legge, ne derivano, quantunque di tali conseguenze non si sia fatto cenno nella convenzione. E cio` vuol dire che I contraenti non hanno bisogno di indicare, allocche` ntraggono, le conseguenze derivanti dal contratto, presumendosi al riguardo che essi abbiano implicamente volute, se il contrario non risulti dalla stilupata convenzione".

Il-kuncett ta' buona fede gie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet '**Pia Grech vs Mondial Travel',** Appell Civili Nru. 4/08, deciz mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-07 ta' Novembru, 2008, bil-mod segwenti:

"*La buona fede va intesa in senso oggettivo, quale criterio di correttezza alla stregua dal quale valutare se lo squilibrio derivante dalla clausola sia o meno significativo. Cosi intesa, la buona fede dota l'interprete di un essenziale criterio per la verifica dell' abusivita della clausola, tale essendo la clausola che squilibri un contratto del canone della buona fede. Pertanto la norma andrebbe letta nel senso che la clausola è abusiva se determina uno*

squilibrio significantivo e lo squilibrio va considerato significativo quando comporta una disparita` di trattamento tra le parti che, secondo i principi di correttezza, non è accettabile da parte dell'ordinamento giuridico."

Illi dan qed jinghad stante li f'din il-kawza l-kuntratt ta' appalt huwa fundamentali stante li fuqu hija msejsa t-talba tas-Socjeta' attrici u ghalhekk qed jaghmel referenza ghal dan il-kuntratt u partikolarment ghal dawn il-klawsoli:

8.6 - Kull pagament lill-Kuntrattur huwa suggett ghal-hlas ta' wiehed fil-mija (1%) tal-ammont gross lil Perit bhala hlas tal-kejl."
2 - "Is-Sid ghandu jhallas lill-Kuntrattur, ghax-Xogholijiet imwettqa skont dan il-Ftehim u certifikati ghall-hlas mill-Perit bir-rati murija fil-Lista tal-Prezzijiet."
U 8.1 - "Il-Perit ghandu minn zmien ghal iehor, jipprovdi Certifikat Interim tax-xoghol approssimattiv mlesti, bil-valur dovut lill-Kuntrattur minghand is-Sid u l-Kuntrattur ghandu jigi mhallas fi zmien wiehed u ghoxrin (21) gurnata mid-data ta' kull Certifikat interim.
8.2. - "L-ammont imsemmi bhalha dovut fic-Certifikat Interim ghandu jkun l-valur gross tax-xogholijiet mlestija skont is-sengha sad-data tal-imsemmi Certifikat ….."

Illi ghalhekk u a bazi tal-pacta sunt servanda li semmiet l-istess Socjeta' attrici, tali klawsoli jaghmluha cara li l-Perit jithallas meta li jithallas il-kuntrattur mis-sid u mhux qabel. Veru li s-Socjeta' attrici ma ghandhiex tigi kkastigata minhabba li l-kawza li hemm bejn is-sid u l-konvenuti izda l-kuntratt ta' appalt jaghmilha cara li l-hlas lill-Perit isir meta jsir pagament lil kuntrattur. Il-procedura li stabbilew il-partijiet meta ffirmaw il-kuntratt tal-appalt hija li johrog ic-certifikat interim mill-Perit, dan jghaddi lis-sid, is-sid ghandha thallas lil kuntrattur fi zmien wiehed u ghoxrin (21) gurnata u jithallas il-Perit.

Anke dwar kif jigi kalkulat il-kont tal-Perit il-kuntratt huwa car u jghid car u tond li dan ghandu jkun fuq l-valur gross tax-xogholijiet (klawsola 8.2) u mhux fuq l-valur u l-vat kif qed tikkontendi s-Socjeta' attrici.

In vista tal-fatt li l-konvenuti qua kuntratturi baqghu ma thallsu xejn mis-sid, dan it-Tribunal ma ghandux ghazla ohra ghajr li jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talbiet tas-Socjeta' attrici bl-ispejjez kontra l-istess Socjeta' attrici ghajr dawk relatati mal-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti li huma a karigu tal-istess konvenuti.

Dr Anna Mallia LL.D
Gudikatur