QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 2 ta' Marzu 2018

Numru 8

Rikors numru 572/11 MCH

Concorde Developments Limited (C-38024)

v.

B. Grima and Sons Limited (C-34603)

Il-Qorti:

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Jannar 2017 li kkonfermat sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru 2012;

Rat ir-rikors tal-konvenuti li permezz tieghu talbu illi din il-Qorti thassar dik is-sentenza ta' din il-Qorti u tordna s-smigh mill-gdid tal-appell a bazi tal-Artikolu 811 (l) tal-Kap. 12;

Rat ir-risposta tas-socjetà attrici ritrattata li permezz taghha qalet li din it-talba ghandha tigi michuda;

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Jannar 2017 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati rispettivi trattaw.

Ikkonsidrat:

Il-fatti li taw lok ghall-kawza huma ampjament spjegati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell li allura din il-Qorti se tirriproduci fl-intier taghha anke ghall-ahjar intendiment ta' dawn il-proceduri;

> "Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-14 ta' Gunju 2011 li jghid hekk:
>
> "1. Illi l-istanti kienet dahlet fi ftehim ta' appalt mas-socjeta mharrka li hija kellha taghmlilha xoghol ta' kostruzzjoni u finishing ta' plot gewwa l-Mellieha proprjeta tal-istanti;
>
> "2. Illi quddiem l-Arkitett u Ingineer Civili Joseph Attard il-partijiet kienu ftehmu dwar in-natura tax-xogholijiet, dak li kellu jsir fl-imsemmija proprjeta u anke dwar il-modalita ta' hlas ta' kif is-socjeta mharrka kellha eventwalment tithallas ta' xogholha;
>
> "3. Illi dwar in-natura tax-xogholijiet dawn kienu jikkonsistu, inter alia, f'bini u finishing ta' erba appartamenti u penthouse, zewg hwienet kif ukoll numru ta' garaxxijiet;
>
> "4. Illi dwar tali modalita ta' hlas, il-partijiet kienu ftehmu ukoll illi parti mill-hlas kellu jiehu s-sura ta' tpartit u cioe illi s-socjeta mharrka kellha tircievi minghand dik istanti, proprjeta bhala kumpens a saldu ta' xogholha. Dan il-ftehim, ukoll, sar quddiem l-A.I.C. Joseph Attard;
>
> "5. Illi s-socjeta intimata bdiet twettaq l-esekuzzjoni ta' dan il-ftehim u di fatti hija - qabel ma abbandunat il-lant tax-xoghol - lehqet ghamlet

xoghol ta' irfid bil-hadid, tindif tal-pedamenti, bini ta' boundary wall u windbreaker;

“6. Illi kif diga inghad, is-socjeta intimata qabdet u arbitrarjament waqfet milli tesegwixxi l-appalt lilha kummissjonat. Rinfaccjata b'dan ix-xenarju, s-socjeta rikorrenti kienet inkarigat appaltaturi ohra sabiex jitkompla u jitlesta x-xoghol fil-proprjeta su-indikata;

“7. Illi l-eghmil tas-socjeta mharrka kkawza pregudizzju ekonomiku u danni lis-socjeta rikorrenti, u dan hekk kif ser jigi pruvat fil-kors ta' dawn il-proceduri;

“8. Illi ghalkemm interpellata biex jinstab rimedju u jigu rimedjati d-danni sofferti s-socjeta mharrka baqghet inadempjenti;

“9. Illi ghalhekk s-socjeta istanti kellha tiftah il-kawza tal-llum.

“TALBIET

“Tghid ghalhekk is-socjeta konvenuta ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti, previa kull ordni u dikjarazzjoni necessarja u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni jew mehtiega fic-cirkostanzi:

“I. Tiddikjara, li s-socjeta intimata naqset milli thares il-kundizzjonijiet tar-rapport ezistenti bejn il-partijiet meta hija abbandunat ix-xogholijiet li hi kienet tqabbdet biex taghmel ghas-socjeta attrici fil-proprjeta taghha gewwa l-Mellieha;

“II. Tiddikjara li s-socjeta intimata hija responsabbli ghad-danni u pregudizzju ekonomiku mgarrab mis-socjeta rikorrenti u dan minhabba l-eghmil tas-socjeta intimata;

“III. Tillikwida l-pregudizzju jew danni mgarrba mis-socjeta rikorrenti minhabba tali mgieba tas-socjeta intimata, okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi;

“IV. Tikkundanna u tordna lis-socjeta intimata sabiex thallas id-danni hekk likwidati lis-socjeta rikorrenti.

“Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta intimata li hija minn issa msejjha sabiex tidher ghas-subizzjoni.

“Rat li s-socjeta konvenuta hi kontumaci;

“Rat l-atti kollha tal-kawza, dokumenti esebiti u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

“Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-2 ta’ Ottubru 2012;

“**Ikkunsidrat**

“Din hi kawza fejn is-socjeta attrici qed tallega illi sar ftehim ta’ appalt bejn il-kontendenti u illi s-socjeta konvenuta naqset milli thares il-ftehim u ghalhekk is-socjeta attrici kienet kostretta tqabbad terzi tkompli bix-xoghol. Kawza ta’ dan is-socjeta attrici sofreit danni li qed titlob ir-risariement taghhom.

“**Provi**

“Id-direttur tas-socjeta attrici Dr. Jeremy Debono jixhed illi l-istess socjeta xtrat il-proprjeta mertu tal-appalt b’kuntratt tal-20 ta’ Frar 2006. Ghal habta tal-2005 hu kien kellem lis-socjeta konvenuta peress li kienet qed taghmillu xi xogholijiet fir-residenza tieghu. Ix-xogholijiet li kienu qed jigu inkarigati jaghmlu kien xoghol ta’ kostruzzjoni u finishing ta’ parking spaces f’basement level, zewg hwienet fil-groundfloor, zewg appartamenti fl-ewwel sular u tnejn ohra fit-tieni sular u penthouse. Saret stima ghax-xoghol mis-socjeta konvenuta li tinsab a fol. 100 tal-process li fiha jidher li l-istima inkluz contingency fee ta’ 15% u VAT ta’ 18% kien jammonta ghal €187,130.15. Minghajr il-contingency fee, cioe skond ix-xhud kemm il-darba ma jirrizultawx extra works, il-valur kellu jkun €162,720.70. Il-partijiet qablu li l-hlas isir bi tpartit ta’ appartament. Wara li tlesta x-xoghol fid-dar personali tax-xhud, sar hlas ta’ Lm2,000 akkont tal-appalt. Ix-xhud izid li wara li tlesta x-xoghol tad-dar hu offra li flok hlas ta’ dan ix-xoghol isir tpartit ta’ zewg appartamenti mill-blokka li kellha tinbena. Din l-offerta saret ma’ Adam u Isaac Grima li kellhom jikkonsidrawha ma’ huthom u missierhom cioe l-presunti involuti fis-socjeta konvenuta. Ix-xhud kien ghamel stima ta’ €65,000 ghal kull appartament finished pero ta’ Grima ghamlu kontro proposta li fiha stmaw l-appartamenti €55,000 shell u maghhom kellhom jiehdu wkoll zewg parking spaces. Ix-xhud esebixxa a fol. 102 il-kont ta’ Grima ghax-xogholijiet personali u sostna li l-tpartit kien ser javvantaggja lis-socjeta konvenuta bhala valur. Madankollu hu qabel mas-socjeta konvenuta fuq il-modalita tal-hlas.

“Sadattant inhargu l-permessi tal-bini u s-socjeta konvenuta bdiet taghmel xoghol ta’ renfurzar fil-fond adjacenti u rabtu l-appoggi b’cintorin tal-hadid kif ukoll bnew il-boundary wall. Dan kollu sar wara li gie demolit il-bini u sar it-tqattiegh tal-blat minn terzi.

“F’daqqa wahda s-socjeta konvenuta waqfet mix-xoghol. Hu beda jigri warajhom u wara xi zmien is-socjeta konvenuta talbet laqgha. Hu ltaqa’ mas-socjeta konvenuta fl-ufficju tas-socjeta konvenuta fejn kienu prezenti Isaac, Adam, Abraham u Bartholomew Grima. Huma qalulu li l-prezz tal-bini kien waqa’ u ma ridux jithallsu bi tpartit. Ziedu li anki r-rati tax-xogholijiet kellhom jizdiedu. Hu kellem lil perit dwar ir-rati gooda li tawh li nfurmah li kienu rati gholjin. Ix-xhud cempel lil Isaac Grima u offrielu li jiehdu appartament wiehed bi tpartit pero dan

irrisponda li l-prezz tal-appartament kellu jinzel minn Lm55,000 ghal Lm45,000. F'dan l-istadju x-xhud qal li ma accettax li jsir dan it-tibdil fil-ftehim u qabbad kuntrattur iehor.

"Il-Perit Attard inkarigat mis-sorveljanza tal-binja xehed illi kien prezenti ghal laqgha fejn gie miftiehem li s-socjeta konvenuta kienet ser tithallas ghall-appalt b'appartament shell u car space bil-valur ta' Lm55,000 u l-bilanc, jithallas fi flus. Jaf, ghax qallu x-xhud Jeremy Debono, illi saret proposta minn Jeremy Debono li hlas permezz ta' zewg appartamenti liema proposta kienet giet accettata. Dwar xogholijiet li saru mis-socjeta konvenuta qal li saru xi hnejjiet fil-kantini tal-girien, irfid b'cintorini tal-hadid ma' proprjeta tal-girien u bini ta' boundary wall. Ix-xhud Jeremy Debono qallu li s-socjeta konvenuta regghet bdielha u ma riditx tithallas bi tpartit u riedet ukoll tirrevedi r-rati li urih. Il-perit qal lil Jeremy Debono li r-rati l-godda kienu oghla minn tas-suq. Gie mitlub ghalhekk isib kuntrattur iehor.

"**Konsiderazzjonijiet legali**

"Bazikament dawn huma l-provi li ngiebu dwar il-mertu tal-kwistjoni. Hu minnu li l-kuntumacja tas-socjeta konvenuta ma hix ammissjoni tat-talbiet attrici u li s-socjeta attrici hi obbligata li tipprova t-talbiet taghha. Ix-xiehda turi illi d-dokument pprezentat mis-socjeta attrici bhala kontenenti r-rati li bihom kienet lesta tahdem is-socjeta konvenuta hu wiehed li din il-Qorti ma ghandhiex ma temminx li kienu r-rati u l-prezz li ghalih kienet lesta tadempixxi l-appalt moghti lis-socjeta konvenuta minn dik attrici. Dan id-dokument mhux iffirmat, ma ghandux data u anqas letterhead pero ma hemmx suspett ragonevoli li dan id-dokument mhux dak moghti bhala l-bazi tal-ftehim tal-appalt mis-socjeta konvenuta.

"Jidher ukoll illi, apparti l-kwistjoni kif kellu jsir il-hlas, l-istess socjeta konvenuta bdiet tezegwixxi l-inkarigu.

"Is-socjeta attrici tikkontendi illi wara li bdiet tezegwixxi l-inkarigu s-socjeta konvenuta riedet izzid il-prezz tal-appalt u kien hemm tibdil ta' hsieb dwar il-modalita ta' hlas. Dan ma kienx accettabbli ghas-socjeta attrici u kien jivvjola l-ftehim. Ma hemmx prova kuntrarja ghal din l-allegazzjoni. Il-Perit Joe Attard inkarigat mis-socjeta attrici biex jissorvelja x-xogholijiet jikkonferma li Dr. Jeremy Debono urih rati tal-appalt li riedu jbiddlu s-socjeta konvenuta u li dehrlu li kienet oghola mir-rata tas-suq.

"Il-Qorti ma tqis daqshekk importanti jekk is-socjeta attrici itterminatx l-appalt unilateralment jew li s-socjeta konvenuta waqfet milli tkompli tezegwixxi l-appalt ghax riedet tibdel fil-ftehim. Li hu importanti f'dan il-kaz hu illi minhabba nuqqas tas-socjeta konvenuta li taderixxi ma ftehim ta' appalt milhuq f'dak li jirrigwarda primarjament il-valur miftiehem tal-appalt u sekondarjament il-modalita tal-hlas, jaghti raguni lis-socejta attrici a bazi tal-artikolu 1640 li bla telf ta' zmien

tfittex li ssib kuntrattur iehor biex ikompli x-xoghol li s-socjeta konvenuta naqset li tkompli ghax riedet tbiddel il-kondizzjonijiet tal-ftehim senjatament tal-hlas kontra dak li jipprovdi l-artikolu 1639 tal-Kap. 16.

“Il-principji regolatrici pacta sunt servanda u tal-buona fede necessarju fl-esekuzzjoni ta’ kuntratt ipoggu lis-socjeta konvenuta f’nuqqas li mhux skuzabbli jew gustifikabbli.

“Jekk is-socjeta konvenuta ghamlet ftehim u waqt l-adempiment tieghu, ghalkemm fl-istadju inizjali, hasset kien ta’ zvantagg ghaliha dan ma jaghtihiex id-dritt li tirrinegozja l-ftehim u ghalkemm jidher li s-socjeta attrici kienet lesta tirranga l-ftehim dwar il-hlas ma kienitx lesta ticcaqlaq mill-prezz miftiehem volontarjament bejn il-partijiet, kondizzjoni li din il-Qorti tqis bhala wahda ewlenija u importanti tali li taghti lis-socjeta attrici d-dritt li twaqqaf l-appalt minhabba li s-socjeta konvenuta waqfet li tkompli tezegwixxi l-kuntratt ta’ appalt bla raguni valida u taghtih lil haddiehor minghajr telf ta’ zmien biex ma jizdiedx id-danni li s-socjeta attrici setghet issorfri bin-nuqqas tas-socjeta konvenuta.

“Ighidilna l-**Giorgi** (Obbligazz. Vol. IV para 182) in tema ta' kuntratti illi, "quando le parti contraenti abbiano eseguito una convenzione, il modo con cui l'hanno attuata chiarisce la loro volonte, la convenzione deve eseguirsi nel modo medesimo anche nel rimanente e per l'avvenire".

“In sintesi, dan kollu fuq premess, jirrifletti dak li sahqet b'certu konvinzjoni l-Qorti tal-Appell fil-kawza **Gloria Beacon et vs. AIC Anthony Spiteri Staines** deciza fil-5 ta' Ottubru, 1998 meta enuncjat li, "l-principju kardini li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta tal-kontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda".

“Ghalhekk l-ewwel talba jisthoqqilha tigi milqugha.

“**Danni**

“Is-socjeta attrici qed titlob li s-socjeta konvenuta tigi dikjarat wkoll responsabbli ghad-danni li sofreit. Dawn id-danni huma t-telf li s-socjeta attrici garrbet u l-qliegh li tilfet minhabba l-inadempiment. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza firm dettaljata fl-ismijiet **Mekanika Limited vs Eurobyte Limited** (10/11/2010JRM)

> “Illi l-Qorti tagħraf li n-nuqqas ta’ twettiq ta’ obbligazzjoni kuntrattwali iggib fis-seħħ l-effetti “sekondarji” tal-istess obbligazzjoni – jigifieri l-effett li min jonqos li jwettaq dak li

ntrabat għalih irid jagħmel tajjeb għad-danni li tkun garrbet il-parti li magħha kien intrabat[1];

"Illi meta parti tkun intrabtet li twettaq xi ħaga u ma ttemmhiex, il-parti l-oħra (jigifieri, l-kreditur tal-obbligazzjoni) tista' tingħata s-setgħa li twettaqha hi bi spejjeż ta' min ikun naqasha (jigifieri, d-debitur tal-obbligazzjoni)[2]. Kreditur ta' obligazzjoni li ħaddieħor ikun intrabat miegħu li jwettaq, u dan jonqos li jwettaqha, għandu l-għażla li jisħaq mad-debitur tal-obbligazzjoni li jwettaq dak li ntrabat li jagħmel[3] u, f'każ li l-adempiment ma jkunx għadu jista' jsir aktar, li jitlob il-ħlas tad-danni māarrba minħabba dak in-nuqqas[4], liema danni jissarrfu fit-telf li l-kreditur ikun garrab u fil-qligħ li jkun imtellef minħabba l-inadempiment[5];

"Illi d-danni maħsuba mil-ligi għan-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni jew għat-twettiq tardiv tagħha huma t-telf imgarrab mill-kreditur u/jew il-qligħ imtellef[6], sakemm jintwera li tali telf jew tali qligħ imtellef ikunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni[7]. Fejn in-nuqqas ta' twettiq ma jkunx gej minn għamil doluż tad-debitur, id-danni māarrbin mill-kreditur li huwa obbligat jagħmel tajjeb għalihom huma dawk li basar jew wieħed sata' jobsor li jiggarrbu fiż-żmien tat-twettiq tal-obbligazzjoni[8];

"Illi kull meta wieħed jintrabat li jwettaq obbligazzjoni huwa mistenni li jagħmel dan bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja[9]. Dan għaliex, ukoll fejn id-debitur ma jkunx mexa b'mala fidi, huwa jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li jgarrab il-kreditur tal-obbligazzjoni kemm dwar in-nuqqas ta' twettiq tar-rabta u kif ukoll dwar id-dewmien fl-eżekuzzjoni[10]. Biex jeħles minn dawn l-effetti, id-debitur irid juri li n-nuqqas ta' twettiq tal-obbligazzjoni jew id-dewmien fit-twettiq tagħha fiż-żmien miftiehem kienu l-kawża ta' ħaga barranija li huwa ma kienx jaħti għaliha, bħal fil-każ ta' accident jew forza magguri[11].

"Kif ingħad qabel, meta parti f'kuntratt tonqos li twettaq dak li ntrabtet bih, trid tħallas lill-parti l-oħra d-danni. Hawhekk jidħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1640(3), 1125 u 1135 tal-Kodici Civili; Illi jkun xieraq li wieħed iżomm quddiem għajnejh li ladarba d-danni mitluba huma ta' sura kuntrattwali, l-għan tagħhom irid ikun dak li jagħmlu tajjeb għall-ħsara li l-parti kontraenti mgarrba turi li batiet minħabba l-ksur kuntrattwali tal-parti l-oħra, u m'għandhomx ikunu għodda ta' kastig jew penali

[1] Art. 1125 tal-Kap 16
[2] Art. 1127 tal-Kap 16
[3] P.A. **13.12.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea vs Calleja*** (Kolez. Vol: XXXVI.ii.578)
[4] Kumm. **13.2.1952** fil-kawża fl-ismijiet ***Petroni vs Petroni noe*** (Kollez. Vol: XXXVI.iii.629)
[5] Art. 1135 tal-Kap 16
[6] Art. 1135 tal-Kap 16
[7] Art. 1137 tal-Kap 16
[8] Art. 1136 tal-Kap 16
[9] Art. 1132(1) tal-Kap 16
[10] Art. 1133 tal-Kap 16
[11] Art. 1134 tal-Kap 16

kontra dik il-parti inadempjenti u lanqas okkażjoni għall-parti mgarrba li tistagħna bi ħsara tal-parti inadempjenti[12]. B'mod partikolari, min, minħabba ksur ta' rabta kuntrattwali li jkun daħal għaliha, jsir responsabbli għall-ħlas tad-danni lill-parti l-oħra jrid jagħmel tajjeb għal kull dannu li ragonevolment jitqies konsegwenti direttament għal dak in-nuqqas[13], filwaqt li l-istess parti mgarrba għandha d-dmir li tieħu l-passi meħtiega biex tnaqqas kemm jista' jkun dak id-dannu jew tal-anqas ma tagħmlux agħar[14];

"Illi l-Qorti tibda biex tgħid li l-fatt li l-partijiet ma niżżlux espressament fil-ftehim ta' bejniethom is-sanzjoni tal-ħlas tad-danni f'każ li l-ħatra mogħtija ma titwettaqx ma jfissirx li d-danni ma jistgħux jintalbu. Dan għaliex il-ħlas taddanni huwa l-effett dirett li l-liāi nnifisha tipprovdi għalih fil-każ tan-nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni, bla ma hemm għalfejn li l-partijiet jistipulawh espressament. Kien ikun għal kollox mod ieħor kieku l-partijiet espressament eskludew il-ħlas tad-danni.

"Is-socjeta attrici taqsam id-danni bil-mod segwenti:

"1. Hlas zejjed li kellha tinkorri meta tqabbdu kuntratturi ohra flok is-socjeta attrici;

"2. Hlas ta' imghax fuq id-differenza li s-socjeta attrici nefqet zejjed biex tikkompleta l-binja;

"3. Hlas ta' imghax li s-socjeta attrici wehlet fuq l-ammont miftiehem bejn il-partijiet tal-appartamenti u car spaces li kellha tiehu s-socjeta konvenuta.

"Dawn id-danni ser jigu trattati wahda wahda.

"**Hlas ta' differenza fil-valur li thallas lil kuntratturi godda**

"Dwar dan il-punt is-socjeta attrici tibda billi tghid illi s-socjeta konvenuta ftehmet fuq il-valur ta' €162,720.70 bhala hlas dovut ghall-appalt. Il-Qorti pero tqis li l-valur li s-socjeta konvenuta ghamlet u li ftehmu fuqu l-partijiet hu mizjud b'15% contingency fee cioe €187,130.15 li jikkomprendu xogholijiet zejda li jinqalghu fil-kors tal-ezekuzzjoni tax-xogholijiet. Din hi prassi normali billi l-andament tax-xogholijiet jiddettaw l-entita ezatta tax-xoghol u zidiet jew aggustamenti li jsiru u li jridu jigu mizjuda mal-prezz stabbilit fuq ir-rati predeterminanti. F'dan il-kaz il-Qorti tqis illi hu dan il-valur li ghandu jittiehed bhala punto di partenza billi x-xogholijiet kienu ghadhom fil-bidu taghhom u l-istima tas-socjeta konvenuta ma kienitx dettaljata ghall-ahhar bhala kejl tax-xogholijiet li kellhom isiru.

[12] App. Kumm. 15.12.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Calleja noe vs Mamo pro et noe* Kollez. Vol: XXXIV.i.367)
[13] P.A. PS 23.4.2010 fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Dalli et vs Mediterranean Film Studios Ltd.* (mhix appellata)
[14] App. Inf. **3.11.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Xuereb vs Livick*** (Kollez. Vol: **XL.i.63**)

"Bhala kull kaz iehor il-parti li tallega trid iggib il-prova biex issostni l-allegazzjni. Din il-prova trid tkun l-ahjar wahda fic-cirkostanzi biex tissostanzja l-allegazzjoni. Il-fatt li f'dan il-kaz ma hemmx oppozizzjoni fattwali fil-mertu minhabba l-kontumacja tas-socjeta konvenuta ma jfissirx b'daqshekk illi l-kejl tal-prova mehtiega ghandu jonqos. L-ahjar prova f'materja ta' bini, cioe xoghol ta' kostruzzjoni u bini kif ukoll tlestija u kkompletar wara li jkun sar il-kostruzzjoni hi c-certifikazzjoni tal-perit arkitett mqabbad mill-parti li qed tiggustifika l-hlas li ghamlet u f'dan il-kaz id-danni li sofriet ghal hlas zejjed li kellha tinkorri minhabba fin-nuqqas tal-parti li kkontrattah maghha u naqset fl-obbligi taghha. Konsiderazzjoni ohra li trid issir u ghandha tinzamm pari passu ma' dak li nghad hu illi d-danni mitluba ghandhom ikunu kommensurati ma' dawk imgarrba u d-debitur ma ghandux jigi kkastigat semplicement ghan-non ottemperanza tieghu, minghajr ebda limitu.

"Ikkunsidrati dawn il-principji regolatrici, din il-Qorti tqis bhala nuqqas da parti tas-socjeta attrici li fl-elenku tal-hlasijiet li saru, ma hemmx il-konferma da parti tal-perit inkarigat minnha cioe l-Perit Joseph Attard qua certifikazzjoni tax-xogholijiet, kejl u hlasijiet li saru mill-istess socjeta attrici. L-istess perit ittella bhala xhud pero ma ntalabx jaghmel dan l-ezercizzju a favur tas-socjeta attrici qua prova tac-certifikazzjoni tax-xogholijiet, ghalkemm, inghad illi l-unika prova li tirrizulta da parti tal-istess perit arkitett hi dik kontenuta a fol. 130 tal-process cioe Dok. R mahrug u updated sat-22 ta' Awwissu 2009. Hu car illi x-xogholijiet komplew oltre din id-data u ma hemm ebda certifikazzjoni ulterjuri esebita mis-socjeta attrici li kienet konsapevoli bil-problema li kellha mas-socjeta konvenuta.

"Billi ma ntalab ebda certifikazzjoni da parti ta' perit imqabbad mill-Qorti fejn allura s-socjeta attrici seta' kellha gustifikazzjoni cara ghal dak mitlub minnha qua danni, sta ghal Qorti fil-limiti ta' kompetenza taghha teknika li tizen il-provi ta' danni mitluba qua hlasijiet zejda.

"Jibda biex jinghad illi l-Perit Attard fid-Dok. R gia msemmi ccertifika d-demolition works, clearing works u masonry works kif ukoll il-kont ta' Ballut Blocks u Central Asphalt Limited sat-22 ta' Awwissu 2009 fl-ammont ta' €167,575.14. Il-Qorti ma ghandhiex raguni ghalfejn ma toghodx fuq dak li qal u ccertifika l-Perit Attard. Harsa lejn id-dokument X5 fol 109 tal-process li hu l-analizi tal-hlasijiet li saru mis-socjeta attrici, jirrizulta li l-partiti Dok. A, B u C huma certifikati bhala tajba mill-Perit Attard, L-istess jinghad ghal partita D cioe clearing works. Pero l-perit ma ccertifikax il-kont ta' Central Asphalt ta' €6,608 f'partita Dok. E datat 27 ta' Ottubru 2008 ghal 'carting away of loose material' mentri ccertifika il-kont ta' provvista ta' bricks tal-istess ditta tas-17 ta' Jannar 2009 Dok. Q pero naqas li jiccertifika kont iehor ghal provista ta' bricks mill-istess ditta datat 13 ta' Novembru 2008 Dok. H.

"In kwantu ghal kont tal-bennej Frans Sammut li huma elenkati bhala partiti Dok. I sa N fl-ammont komplessiv ta' €183,367, jidher li l-Perit Attard ccertifika biss l-ammont ta' €121,450 sad-data tat-22 ta' Awwissu 2009. Sa dak iz-zmien il-bennej kien baghat il-kontijiet Dok. I sa M fl-ammont ta' €155,000. Il-kont partita Dok. N ta' €28,367 mhux certifikat mill-Perit Attard. Il-Qorti tirreferi ghal ftehim li sar mill-istess Sammut fejn il-perit kellu jiccertifika x-xoghol qabel isir il-hlas (ara Dok. FS fol. 16 tal-process).

"F'dak li jirrigwarda Ballut Blocks il-perit iccertifika l-partita Dok. O fl-ammont ta' €15,974 pero ma ccertifikax l-ammont tal-partita P fl-ammont ta' €10,502.92 li jirrizulta li thallas fil-31 ta' Awwissu 2009 pero mhux mis-socjeta attrici izda min Joseph Debono, ghalkemm fil-verita anki l-partita Dok. O thallset min Joseph Debono.

"Il-Qorti tqis illi permessi, hlasijiet tal-perit u lil Exalta Projects ghal fotografija u 3D modelling tal-progett ma jikkostitwux danni izda spejjez li f'kull kaz kienet ser taghmel minn butha s-socjeta attrici biex tmexxi l-progett taghha.

"Il-Qorti tqis li minghajr prova cara u univoka tal-infieq kollu li sar mis-socjeta attrici ghal progett mertu tal-kawza ser tistrieh fuq dak certifikat mill-Perit Attard sad-data li saret din ic-certifikazzjoni billi din tikkostitwixxi l-ahjar prova tal-infieq u mhux semplicement dikjarazzjoni tal-parti li hi nefqet dawk is-somom tenut kont li hawn si tratta ta' danni sofferti cioe infieq zejjed li kienet kostretta tidhol ghalih minhabba n-nuqqas tas-socjeta konvenuta. Kwindi l-infieq li din il-Qorti tqis li gie ppruvat li sehh minhabba l-progett mertu tal-kawza u li jirrizulta ccertifikat mill-perit inkarigat mill-progett huma l-partiti Dok. A, B, C, D, il-kontijiet ta' Frans Sammut Dok. I sa N safejn iccertifika l-Perit Attard cioe €121,450, partita Dok. O u partita Dok. Q u tichadha ghal bqija. Dan igib l-ammont totali ta' €167,575.

"Il-partita Dok. S tirreferi ghal kontrabejt li sar fl-2010 li apparti li ma jirrizultax ghal min sar fir-ricevuta mahruga, mhix certifikata mill-perit tal-progett.

"Il-partita Dok. T ukoll li tirreferi ghal plumbing and electrical works ma tidhirx gustifikata minn ebda dokument indipendenti jew certifikazzjoni peritali.

"Il-partita Dok. U hu l-kont tal-aluminium li bl-istess mod ma hux gustifikat min ebda dokument indipendenti jew certifikazzjoni peritali u dan apparti illi d-dikrepanza fil-valur ma' dak miftiehem mis-socjeta konvenuta ma gietx pruvata kienitx ghall-istess prodott u ammont miftiehem mas-socjeta konvenuta. Ma hemm ebda prova x'tip ta' aluminium kien ser jitnuza jew il-kwantita ta' aperturi miftehma mas-socjeta konvenuta. Is-socejta attrici trid tipprova ness dirett bejn il-vjolazzjoni u d-dannu subit u dan jinkombi fuqha. L-istess jinghad ghal

partita Dok. V cioe kont ta' Charlie u Pawlu bla ebda indikazzjoni ulterjuri.

"Il-partitita Dok. W hi l-kont ta' Camray Limited ghal finishing li bl-addendum a fol. 139 Dok. X6 gie mnaqqas mis-socjeta attrici fl-ammont ta' €114,111 minhabba li fil-kont originali kien hemm affarijiet zejda komparati ma' dak li kien gie miftiehem mas-socjeta konvenuta. Dan il-kont ma giex iccertifikat mill-perit u apparti dan hemm kwistjoni ta' nuqqas ta' kjarezza bejn dak li kellha tissuplixxi s-socjeta konvenuta u dak li gie suppliet mis-socjeta Camray. Il-finishings li kellha taghmel is-socjeta konvenuta kienu stmati €53,576. Anki kieku kien hemm certifikazzjoni tal-perit f'dan il-kaz jibqa' l-fatt illi l-Qorti ma ghandhiex mezz ta' kejl bejn dak pattwit u dak mhallas billi jonqos l-element tal-identifikazzjoni tal-materjali u prodotti li kellhom jintuzaw ghal finishing mis-socjeta konvenuta. Ghalhekk il-Qorti ma tistax tikkonkludi jekk l-infieq zejjed mis-socjeta attrici hux dovut ghad-differenza fil-kwalita tal-prodott ordnat mis-socjeta attrici jew ghal fatt li s-socjeta konvenuta naqset li tadempixxi l-obbligi taghha fuq l-istess oggett pattwit.

"Ma ngiebet ebda prova mis-socjeta attrici dwar dan u s-semplici fatt wahdu ta' infieq oghla mhux awtomatikament rikonciljabbli mal-fatt li s-socjeta konvenuta naqset fl-obbligu taghha.

"Ghalhekk il-Qorti tqis li ma ghandhiex tqis il-partiti Dok. S sa W fil-komputazzjoni ta' danni sofferti mis-socjeta attrici.

"Ghalhekk jekk tqis illi dak ippruvat bhala infieq hu l-ammont ta' €167,575 cioe l-partiti Dok. A sa D, O, Q u l-ammont certifikat mill-perit fil-kontijiet Dok. I sa N u tikkomparahom ma' dak li s-socjeta konvenuta obbligat ruhha ghal dawn ix-xogholijiet cioe Lm31,000 (€72,210) li maghhom din il-Qorti tqis li ghandha zzid maghha l-contingency fee ta' 15% u 18% VAT li jgib l-ammont ta' €97,989 ifisser illi s-socjeta attrici gabet prova ta' telf ta' €69,586.

"**Imghax zejjed li kellu jithallas fuq id-differenza mhallsa**

"Jidher li s-socjeta attrici isselfet fit-30 ta' Awwissu 2006 is-somma ta' Lm135,000 mill-bank HSBC, minhabba dan il-progett (ara kuntratt fol. 106 tal-process). Is-sanction letter u l-kondizzjonijiet anness mieghu (fol. 155 sa 164 tal-process) partikolarment l-specific conditions jorbtu l-uzu tas-self ma hlas dirett mill-bank ma' kontijiet pprezentti lil bank. Kwindi hu ragonevoli illi l-hlas zejjed li sar mis-socjeta attrici qua danni sofferti gie aggravat biz-zieda ta' imghax fuq dan l-ammont. Dan l-imghax gie komputat f'Dok X7 a fol. 169 tal-process skond id-data tal-hlasijiet u ai termini tal-imghaxijiet imposti mill-bank minn zmien ghal zmien li jidhru a fol. 170 tal-process. L-ammont ta' imghax hu kalkolat sa April 2012. Il-Qorti tqis ghandu jkun hemm aggustament f'dan l-ammont peress li l-ammont li l-Qorti qieset bhala danni huma ta'

€69,586 u mhux €187,638 kif mitlub. Din id-differenza ta' circa 63% trid tigi riflessa fl-ammont ta' imghax li qed jitnaqqas proporzjonalment. Kwindi l-imghax li qed jigi deciz li s-socjeta attrici hallset zejjed hu ta' €14,545 u mhux €39,313 kif mitlub.

"**Imghax fuq il-valur tal-proprjeta li kellha titpartat ma' dak dovut lis-socjeta konvenuta ghall-appalt**

"Il-Qorti ma tqis din it-talba gustifikata. Ix-xhud Dr. Jeremy Debono jispjega dan it-telf hekk:

> "fl-ammont ta' €69,669 li jirrapprezenta imghaxijiet illi "Concorde" wehlet fuq l-ammont ta' €256,231 li kien l-ammont mifthiem bejn il-partijiet li ghandhom jigu stmati z-zewg appartamenti u car spaces li B. Grima & Sons Limited kellha tiehu bi tpartit sabiex tithallas ta' xogholha bhala pagament akkont. Peress illi l-kumpanija B. Grima & Sons Limited kienet inadempjenti kif fuq spjegat, is-socjeta' "Concorde" kellha tutilizza dan l-ammont li fuqu thallsu u ghadhom qed jithallsu interessi sallum.

"Fl-ewwel lok is-socjeta attrici tikkonfondi zewg appalti diversi. Wiehed mill-appalti kien jirrigwarda xoghol li sar mis-socjeta konvenuta fir-residenza personali ta' Dr. Jeremy Debono, appalt li bl-ebda mod ma jifforma parti minn din il-kawza. Kien x'kien il-ftehim li seta' ntlahaq fuq dak l-appalt ma jistax jintuza f'din il-kawza bhala fonti ta' danni subiti mis-socjeta attrici fuq appalt distint u differenti minn dak li hu l-mertu specifiku ta' din il-kawza.

"In kwantu ghall-appalt mertu ta' din il-kawza l-Qorti ma tqis li s-socjeta attrici sofriet hsara li jiggustifika rimbors. L-appartamenti u car spaces kienu u baqghu proprjeta tas-socjeta attrici li setghet u tista' tiddisponi minnhom liberament u thallas is-self koncess lilha. Altriment setghet tipprova tiftiehem mal-bank biex thallas lura lil bank bi trasferiment ta' parti mill-proprjeta mibnija. Ma ngiebet ebda prova tangibbli mis-socjeta attrici li ma setghetx tbiegh jew tiddisponi minn appartament wiehed biex thallas almenu in parti lil bank. Fil-fatt lanqas jirrizulta lil Qorti x'sehh mill-binja u jekk ghadhiex proprjeta tas-socjeta attrici jew inbieghetx jew gietx trasferita. Il-prova tad-danni tispetta lis-socjeta attrici. Semplici allegazzjoni u komputazzjoni teoretika ta' imghax bla ebda fondament jew prova fattwali ta' telf reali u attwali ma jistax iwassal ghal konvincement necessarju biex din il-Qorti takkorda dan il-kap ta' danni. Mhux hekk biss izda l-komputazzjoni ta' dan il-kap ta' imghax (Dok. X7 fol. 169 tal-process) gie komputat mill-1 ta' Jannar 2009 meta jirrizulta mill-fatturi illi l-aperturi tal-aluminium (li originarjament kien ukoll fl-appalt tas-socjeta konvenuta) tlesta f'Lulju 2010.

"Il-Qorti tqis ghalhekk li dan il-kap ta' danni ma hux gustifikat u qed jigi michud.

"Il-Qorti tqis in konkluzjoni li minn dawn it-tlett kapi ta' danni ghandhom jigu milqugha l-ewwel zewg kapi fl-ammont komplessiv ta' €84,131.

"**Decide**

"Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi fil-kontumacja tas-socjeta konvenuta illi tilqa t-talbiet kollha attrici kif dedotti u ghal finijiet tar-raba talba qed tikkundanna lis-socjeta konvenuta li thallas lis-socjeta attrici s-somma ta' €84,131 in linea ta danni bl-imghax jiddekorri mit-12 ta' April 2012, cioe mid-data 'l quddiem li gie komputat l-imghax mis-socjeta attrici. L-ispejjez jithallsu mis-socjeta konvenuta".

Il-Qorti ghalhekk trid tinvestiga l-ewwel jekk tiskontrax li kien hemm zball li kien determinanti ghad-decizjoni ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar 2017 ai termini tal-Artikolu 811 (l) tal-Kodici tal-Procedura Civili fuq imsemmi. Dan is-subinciz jippermetti li l-kawza tinstema' mill-gdid:

"*(l) jekk is-sentenza kienet l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża.*

"*illi jitqies li jkun hemm dak l-izball fil-kaz biss li d-decizjoni tkun ibbazata fuq supposizzjoni ta' xi fatt li l-verita' tieghu tkun bla ebda dubbju eskluza jew fuq is-supposizzjoni li ma jkunx jezisti xi fatt li l-verita' tieghu tkun stabbilita posittivament basta li, fil-kaz wiehed u l-iehor, il-fatt ma jkunx fatt kontestat li gie deciz bis-sentenza*".

PRINICIPJI GENERALI

Il-Qrati taghna ghamluha cara illi:

"*Ir-rimedju tar-ritrattazzjoni hu ta' indoli straordinarja, lumeggjat dan il-karattru straordinarju bl-istorja ta' dan l-istitut; bil-konsegwenza logika illi r-regoli li jiggernaw dan l-istitut huma ta' interpretazzjoi strettissima. Diversament taht il-pretest ta' ritrattazzjoni, il-litigant sokkombent ikun jista jerga jiftah il-kawza u b' hekk indirettament jinholoq tribunal tat-tielet istanza*. ... (**Rev. Don Giuseppe Aquilina vs Francesco Aqiulina, Appell Civili, 18 ta' April 1958**)".

Din il-Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Austin Bencini nomine v. Dottor Remigio Zammit Pace nomine** deciza fl-20 ta' Frar 1996 qalet fost affarijiet ohra:

"*Il-gurisprudenza taghna dejjem ghallmet li r-rimedju straordinarju in kwantu jikkstitwixxi deroga ghall principju fondamentali li l-gudikat jikkostitwixxi l-ligi bejn il-kontendenti u dan independentement mill-fatt jekk dak il-gudikat jirrispekkjax kompletament il-verita' jew il-gustizzja. Ir-Rumani kienu jesprimu dan il-kuncett bil-massina **res judicata pro veritate habetur**. F' dan il-kuntest tista ssir riferenza ghas-sentenza riportata fil-**Kollezzjoni Volum XXV-I-137** fejn tant tajjeb gie sottolinejat li r-rimedju tar-ritrattazjoni;*

"*Non si da' per qualunque caso di vera o supposta ingustizia, di vero i supposto errore di fatto, ma solo in quei casi tassattivamente stabbiliti dala legge dovendo in ogni caso prevalere la stabbilita' dell' giudicato che sola puo mettere fine alle liti, poiche' l' autorita' della cosa giudicata importa grandemente alla sicurezza civile*.

"*Minn dan .. titnissel il-konsegwenza logika li r-regoli li jirregolaw dan l-istitut tar-ritrattazzjoni huma ta' interpretazzjoni strettissima **(Vol. XXVII-I-818**). Diversament taht il-pretest ta' ritrattazzjoni, il-litigant sokkombent jista jiftah il-kawza u b' hekk indirettament johloq ghalih tribuna tat-tielet istanza, (**Vol. XLII-I-227**) li mhix permessa mill-ligi*".

Kif issemma, il-lanjanza tar-ritrattandi hija li sar zball li gie rifless fid-decizjoni tal-Qorti. Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-7 ta' Ottubru, 1996 fil-kawza fl-ismijiet **Charles Farrugia et noe v. Benny Schembri** (u dan fuq l-iskorta ta' sentenzi ohra u ta' awturi) biex ikun hemm l-izball ravvizat fil-paragrafu (l) tal-Art. 811 hu mehtieg li:

"*i. L-izball […] ikun zball materjali ta' fatt u mhux zball ta' krieterju jew ta' interpretazzjoni;*

"*ii. L-izball irid jirrizulta mill-atti u dokumenti tal-kawza u ghalhekk hija inassolutament inammissibbli lproduzzjoni ta' atti u dokumenti godda biex tigi fornita l-prova ta' l-izball […];*

"*iii. Illi l-istess zball ikun manifest, tali cioe` li jemergi mis-semplici konfront bejn id-dikjarazzjonijiet tassentenza u l-atti u dokumenti tal-*

> *kawza, b'mod li jkun jidher prodott esklussivament minn semplici inavvertenza tal-gudikant […]*".

Inoltre, il-kelma "*ibbazata*", *fl-espressjoni wzata mill-legislatur "…d-decizjoni tkun ibbazata fuq supposizzjonijiet ta' xi fatt…" neccessarjament tfisser li dak li zball ikun iddetermina d-decizjoni impunjata, ossia jkun zball deciziv, b'tali mod li s-sentenza "ivvizjata" b'dak l-izball ma tkunx tista' tigi sanata minn xi ragunamenti ohra indipendenti minn dik zbaljata*" (**Mifsud v. Zahra**, Appell, 18 ta' Gunju 1954).

Fil-kawza **Robert Yates v. Anthony sive Tony Aquilina** deciza fis-16 ta' Frar 2004 din il-Qorti rribadiet is-segwenti kriterji:

> "*1. Illi l-izball jkun zball materjali ta' fatt u mhux zball ta' kriterju jew ta' interpretazzjoni;*
>
> "*2. Ill l-izball jirrizulta mill-atti u mid-dokumenti tal-kawza, u ghalhekk hija assolutament inammissibbli l-produzzjoni ta' atti u dokumenti godda biex tigi fornita l-prova tal-izball;*
>
> "*3. Ill l-istess zball ikun manifest , tali, cioe' li jemergi mis-semplici konfront bejn id-dikjarazzjoni tas-sentenza u l-atti u d-dokumenti talkawzà b'mod li jkun jidher prodott esklussivament mis-semplici inavvertenza tal-gudikant;*
>
> "*4. Ill l-izball ikun iddetermina d-decizjoni tal-gudikant jigifieri illi l-istess zball ikun jikkostitwixxi l-fondament principali tas-sentenza u ghalhekk, ma jkunx hemm lok ghar-revoka tas-sentenza jekk din, ghalkemm vizjata minn zball ta' fatt manifest, tkun tista' tigi sorretta b'ragunijiet ohra indipendenti minn dik zbaljata.*
>
> "*5. Ill l-ezistenza jew inezistenza tal-fatt li fih manifestament ikun zbalja l-gudikant ma tkunx iffurmat punt ta' kontroversja, jigifieri punt kontraddett u diskuss bejn il-partijiet li fuqu s-sentenza tkun ippronunzjat*".

Is-socjetà ritrattandi tilmenta illi din il-Qorti bbazat is-sentenza taghha fuq dak li ssejjah "il-premessa zbaljata" li hija kienet inghatat il-fakoltà li tiggustifika l-kontumacja taghha izda naqset li taghmel dan. Izzid tghid li l-Qorti allura strahet fuq suppozizzjoni li ma tezistix. Ir-ritrattandi tkompli li fil-fatt hija qatt ma nghatat il-fakoltà li tiggustifika l-kontumacja taghha u dan ghaliex l-ewwel Qorti kienet ordnat l-isfilz tar-risposta taghha ghaliex giet prezentata tard. Kwindi hija ssostni li mhux minnu li nghatat il-fakoltà tiggustifika l-kontumacja u ma ghamlitx dan.

Ezami tas-sentenza li qed tintalab ritrattazzjoni taghha jindika car u tond li l-argument tas-socjetà ritrattandi ma hux fattwalment korrett. Kull ma jinghad fis-sentenza tal-appell hu li "Fir-rikors tal-appell is-socjeta` konvenuta tittanta talloka r-responsabbilita` ta' dan in-nuqqas lir-registru tal-Qorti, izda fil-verita` <u>mill-atti tal-kawza ma tirrizulta li tressqet ebda prova sabiex tittenta tiggustifika l-istat kontumaci taghha</u>". Dan ma hu zball xejn ghax dan hu dak li verament jirrizulta. Ma hemm ebda assunzjoni ta' xejn. Huwa fatt li "mill-atti tal-kawza ma tirrizulta ebda prova sabiex tittenta tiggustifika l-istat kontumaci taghha". Qalet sew il-Qorti li kien jinkombi fuq is-socjeta` konvenuta li ggib provi biex tiggustifika l-kontumacja taghha u mill-atti ebda tali provi ma kien jirrizulta li gew prodotti ghalkemm kjarament fl-ewwel istanza is-socjeta` ritrattandi kienet allegat nuqqas tar-Registratur tal-Qorti li, kif inghad, ma

giex pruvat. Allura ma hemm ebda zball jew assunzjoni ta' xi fatt da parti tal-Qorti tal-appell.

Ghalhekk huwa evidenti li l-presuppost ghat-talba ghall-smigh mill-gdid tal-kawza ma jezistix. Jaqghu ghalhekk l-argumenti kollha tas-socjeta` ritrattandi b'mod u manjiera li ma hemmx lok ta' ezami aktar approfondit tat-talba. Din il-Qorti zzid tghid biss li s-sentenza ta' din il-Qorti ghalhekk kienet korretta u ma jirrizulta ebda zball. Ghandu jizdied li l-kwistjoni tal-kontumacja ma kienx il-fattur determinanti fis-sentenza in kwistjoni kif jidher car mill-istess sentenza fuq riprodotta li ghaddiet sabiex b'mod ezawrjenti tindirizza il-mertu tal-kawza.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qed tichad it-talba tal-konvenuta ritrattandi ghat-thassir tas-sentenza moghtija minnha fis-27 ta' Jannar 2017; l-ispejjez ta' din is sentenza a kariku wkoll tar-ritrattandi.

Silvio Camilleri
Prim Imhallef

Tonio Mallia
Imhallef

Joseph Azzopardi
Imhallef

Deputat Registratur
mb/rm