FIL-QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)
MAGISTRAT DR. MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 27 ta' Gunju, 2018

Avviz Numru: 293/2006 MLF

Ballut Blocks Services Ltd

vs

Galaxy Holiday Resorts Limited

Il-Qorti,

Il-Qorti rat ir-rikors tas-socjeta' attrici fejn talbet li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata thallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' elfejn erbgha u sebghin Lira Maltija u hamsin centezmu (Lm2,074.50) rapprezentanti bilanc ta' prezz ta' xogholijiet ezegwiti mis-socjeta' attrici fuq inkarigu tas-socjeta' konvenuta f'tas-Sliema.

Bl-imghax legali mit-30 ta' Marzu 2005 sal-jum tal-effettiv pagament u bl-ispejjez, inkluzi dawk relattivi ghall-ittra ufficjali datata 15 ta' Gunju 2006 kif ukoll dawk relattivi ghall-mandat ta' sekwestru kontestwalment prezentat kontra s-socjeta' konvenuta.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta fejn eccepiet:

1. Preliminarjament, illi l-azzjoni kontriha hija preskritta ai termini tal-artikolu 2149(a) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta);
2. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;
3. Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, il-kumpanija eccipjenti m'ghandha taghti xejn lill-kumpanija attrici;

Semgħet ix-xhieda, rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati;

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti, diversament preseduta, tat-23 ta' Marzu 2011, li biha cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni tas-socjeta konvenuta.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-avukati difensuri tal-partijiet fuq il-mertu tal-vertenza.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma senjatament is-segwenti:

1. Is-socjeta konvenuta inkarigat lis-socjeta attrici sabiex taghmel xoghol ta' demolizzjoni u skavar fil-fond li kien il-Galaxy Hotel gewwa tas-Sliema. Ix-xoghol kien jinvolvi skavar u *carting away* tal-materjal ghall-profondita' ta' circa erba' sulari.

2. Il-prezz totali tax-xogholijiet kif miftiehem bejn il-partijiet kien ta' Lm28,754.00. Il-pagamenti kellhom isiru bil-mod segwenti:

   "i 25% - on certification but not more than three weeks from completion
   ii. 65% - within 6 months from completion
   iii. 10% - 12 months from completion."[1]

[1] Ara fol.156 tal-process.

3. B'ittra tal-11 ta' Frar 2002, il-Perit tas-socjeta konvenuta, il-Perit Keith Cole ordna lis-socjeta attrici biex twaqqaf ix-xogholijiet sal-15 ta' Frar 2002 *"due to the hotel's operational reasons."*[2]

4. Sussegwentement il-Perit Cole, ha l-kejl finali tax-xoghol li sar. Fis-26 ta' April, 2002, il-Perit Cole hareg il-kont finali fl-ammont intier pattwit ta' LM 28,745.00, li kien dovut mis-socjeta konvenuta lis-socjeta attrici.

5. Il-kontendenti jaqblu illi l-ammonti kollha li kellhom jithallsu gew saldati, hlief ghal bilanc mill-ahhar pagament dovut ta' 10% li fl-intier tieghu kien jammonta ghal elfejn, tmien mija u erbgha u sebghin liri Maltin u hamsin centezmu (Lm2874.50), li kif inghad iktar il-fuq kellu jithallas fi zmien sena minn meta jitlestew ix-xogholiijiet. Il-Qorti tirrileva li ghalkemm iz-zewg partijiet isejhu dan l-ahhar pagament ta' 10% *"retention fee"* – dan il-kliem ma giex uzat fil-ftehim bil-miktub bejn il-partijiet.

6. L-eccezzjoni fil-meritu tas-socjeta konvenuta li m'ghandha thallas xejn lis-socjeta attrici hi bbazata fuq il-kontenut ta' ittra li l-Perit Cole baghat lil Paul Vella, direttur tas-socjeta attrici fl-4 ta' Frar 2004, wara li dan tal-ahhar kien kitiblu sabiex jinfurmah ghalfejn kien taha istruzzjonijiet lis-socjeta konvenuta sabiex ma thallasx l-ahhar pagament ta' 10%. Il-Perit Cole wiegbu hekk:

   "We have suspended further payments due to the fact that a considerable amount of loose excavated material was left on site when Ballut Blocks vacated the site at the agreed completion of the Project.

   The cost of removing this material was borne by the Client when the building contractor commenced works the following season. The amount paid by Client for removing this material was in excess of the LM2,7874 in your claim."

7. B'ittra responsiva tad-9 ta' Frar 2004 lill-Perit Cole[3], is-socjeta attrici ikkontestat din il-pretensjoni tas-socjeta konvenuta, a bazi li:
   a. Qatt ma gie accettat li kien thalla materjal *on site;*

---

[2] Ara fol. 195 tal-process.
[3] Ara fol. 36 tal-process.

b. Anki kieku stess *ex gratia argomenti* thalla tali materjal *on site*, is-socjeta esponenti giet biss infurmata b'tali allegazzjoni wara sentejn mit-tlestija tax-xogholijiet u qatt ma nghatat il-possibilita li tnehhi l-materjal zejjed hija stess jew altrimenti li tivverifika l-kwantita ta' materjal li nstab u r-rati li bihom thallas il-kuntrattur li fil-fatt nehha l-materjal;

c. Is-socjeta konvenuta baqghet ghalhekk issostni li l-ammont kollu certifikat mill-Perit Keith Cole kellu jithallas minghajr ebda tnaqqis.

8. Jirrizulta li fix-xitwa tas-sena 2002, is-socjeta B&B Construction Limited giet ingaggata mis-socjeta konvenuta sabiex tibni *shell* tal-estensjoni tal-lukanda, u skond id-direttur taghha Angelo Bartolo meta marru biex jibdew jahdmu sabu il-materjal li kienet allegatament halliet is-socjeta attrici.

9. Michael Soler, Chairman tas-socjeta' konvenuta xehed li hu sar jaf l-ewwel darba b'dan il-materjal li allegatament kien baqa' fis-sit, meta s-socjeta B&B Construction Limited talbet il-hlas ta' *carting* away ta' materjal ta' 1090 metru kubu bir-rata ta' erba' liri Maltin ghal kull metru kubu. Meta is-socjeta B&B Construction Limited ghamlet din it-talba ghal hlas, hija kienet diga allegatament nehhiet dan il-materjal. Ix-xhud ammetta li din is-socjeta ma informatux qabel ghamlet dan ix-xoghol, pero ma eskludiex li kellha ordnijiet biex taghmel hekk minghand il-Perit Cole.[4]

10. Fix-xhieda tieghu, il-Perit Keith Cole jghid li peress li l-iskavar kien jinvolvi erba' sulari ma setghux jinzlu isfel, ghax ma kienx hemm access. Ghalhekk hu nizzel rutella biex jiehu l-kejl. Jghid ukoll li seta' jara l-qiegh tal-hofra ghalkemm il-hofra kienet cirkondata b'hajt ta' circa hames jew sitt filati, li kieku seta' jara l-materjal, kien inizzel dan il-fatt fid-dokument li rrilaxxa. Skond ix-xhieda tal-Perit Cole, is-socjeta konvenuta giet infurmata li s-socjeta attrici kienet halliet xi materjal *on site.* Meta ghamel stima ta' kemm kien se jiswa lis-socjeta konvenuta biex dan il-materjal jitnehha mis-socjeta B&B Construction Limited, *"gie konkluz illi dan kien ser jiswa, tista' tghid daqs l-10% li kienet ghadha ma thallsitx."* Il-Perit Cole jispjega li hu qatt ma ta istruzzjonijiet sabiex ikun hemm *retention* ta' 10%.[5]

[4] Ara fol. 245-246 tal-process.
[5] Ara fol.164-166 tal-process.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Is-socjeta' attrici tissottometti li dak li qed tipprova taghmel is-socjeta konvenuta huwa li tpaci r-*retention* dovuta lis-socjeta attrici ma' dak li hija qed tghid li hallset lill-kuntrattur li hija ingaggat sussegwentement sabiex nehha l-imsemmi materjal. Is-socjeta attrici tissottometti li s-socjeta konvenuta qed tipprova taghmel dan b'mod proceduralment inammessibbli, billi hija pproponiet l-ebda kontro-talba sabiex il-pretensjoni taghha tigi accertata gudizzjarjament. Lanqas ma tista' s-socjeta konvenuta tallega li tista ssir kompensazzjoni gudizzjali bejn il-pretensjoni taghha u dik tas-socjeta attrici billi l-elementi sabiex tigi ammessa tali kompensazzjoni huma ghal kollox mankanti.

Min-naha l-ohra s-socjeta konvenuta qeghda taqbel mas-sottomissjoni tas-socjeta attrici li l-elementi necessarji biex issehh tpacija jew kompensazzjoni gudizzjali huma mankanti. Pero hija tissottometi li l-eccezzjoni taghha mhix bazata fuq it-tpacija ta' dawn iz-zewg djun. Hija tissottometti li l-ammont mitlub fil-kawza odjerna mhux dovut, ghax is-socjeta attrici ma wettqitx ix-xoghol li ghalih qeghda titlob il-hlas. Il-hlas li hija ghamlet lil B&B Construction Limited huwa rrilevanti ghal fini ta' din il-kawza, hlief biex jista' jitfa' dawl fuq il-valur tax-xoghol li ma sarx mis-socjeta attrici.

Ghalhekk, logikament din il-Qorti ser tikkunsidra fl-ewwel lok is-sottomissjoni tas-socjeta konvenuta li l-ammont pretiz minnha mhux dovut, ghax is-socjeta attrici ma wettqitx ix-xoghol li ghalih qeghda titlob il-hlas.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha s-socjeta konvenuta tghid li l-ahhar pagament ta' 10% kien *retention fee*, ritenuta minnha bhala garanzija tal-ezekuzzjoni tajba tax-xogholijiet li nkarigat lis-socjeta attrici biex taghmel. Ghalkemm f'dawn il-proceduri iz-zewg partijiet isejjhu dan it-tielet pagament ta' 10% *retention fee* – fil-ftehim ta' bejniethom dan il-kliem m'hu bl-ebda mod imsemmi. *Retention fee* hija forma ta' penali, u ghalhekk din il-Qorti ma tistghax tipprezumiha, jekk il-partijiet ma jkunux espressament stipulaw tali penali.

Is-socjeta konvenuta targumenta li mill-kont ta' B&B Construction Limited jirrizulta li kien hemm 1090.50 metri kubu bhala materjal li thalla mis-socjeta attrici, u r-rata miftiehma mas-socjeta attrici ghat-tnehhija tal-materjal kienet ta' Lm3.25 ghal kull metru kubu. Ghalhekk,

skond is-socjeta konvenuta, il-valur tax-xoghol li ma sarx mis-socjeta attrici kien ta' LM3,544.13 – liema ammont xorta jaqbez l-ammont tar-*retention fee* li zammet is-socjeta konvenuta, u ovvjament jaqbez l-ammont pretiz fil-kawza odjerna.

Il-Qorti tirrileva li mill-provi akkwiziti anki jekk ghall-argument biss jigi accettat li s-socjeta attrici halliet materjal fis-sit, dan in-nuqqas ma jistghax jitqies bhala nuqqas gravi. Huwa pacifiku fil-gurisprudenza li meta d-difetti ma jkunux sostanzjali l-appaltatur ma jistax jitqies inadempjenti, pero` jibqa' obbligat li jirripara d-difetti jew jaccetta riduzzjoni (**Angelo Busuttil vs Pio Fedele et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[6] fid-9 ta' April 1968; **France Abela vs Joseph Scicluna** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[7]).

Minn dan isegwi dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili[8] fil-kawza fl-ismijiet **Raphael Micallef vs Anthony Agius**, deciza fid-9 ta' Gunju 2004, li *"Skond id-duttrina u l-gurisprudenza prevalenti, il-kommittent li jrid jelimina d-difetti a spejjez tal-appaltatur tieghu ghandu qabel xejn jirrivolgi ruhu lil dan, u fl-event li dan jibqa' passiv jew ma jintlahaqx qbil, il-kommittent jista' jipprocedi direttament ghall-eliminazzjoni tad-difetti minghajr il-htiega ta' konferma gudizzjali tal-inadempiment u tal-konsegwenti kundanna tal-appaltatur ghall-attwazzjoni specifika;*

Il-premess hsieb dottrinali jsib riskontru fl-Artikolu 1127 tal-Kodici Civili taghna applikabbli ghal kaz fejn wiehed jonqos li jadempixxi obbligazzjoni di fare. Adempiment li jippresupponi wkoll li l-obbligazzjoni giet sewwa ezegwita, anke ghaliex, kif saput, "l-artefici ghandu jiggarantixxi l-bonta tax-xoghol tieghu, u din il-garanzija hi mplicita." (Kollez. Vol. XL P I p 485);

L-artikolu taht kumment jipprovdi in effetti illi "fil-kaz li ma tigix ezegwita obbligazzjoni li biha wiehed intrabat li jaghmel xi haga, il-kreditur jista' jigi moghti s-setgha li jiehu hsieb jezegwiha huwa nnifsu bi spejjez tad-debitur." Korrettement interpretat, "il-kreditur ta' obbligazzjoni 'di fare' ma hux obbligat f'kaz ta' inadempjenza tad-debitur, li jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jezegwixxi huwa stess l-obbligazzjoni bi spejjez tad-debitur." (Kollez. Vol. XXXIV P III p 809);

[6] *Per* Imhallef Maurice Caruana Curran.
[7] *Per* Imhallef Philip Sciberras.
[8] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

Naturalment il-precitat dispost tal-ligi jrid jinqara unitament mal-Artikolu 1125 tal-Kapitolu 16, li hu generali u komprensiv ta' kwalsiasi obbligazzjoni: "Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat ghad-danni." Danni dawn li fil-kaz partikolari jridu jkunu fil-mizura korrispondenti ghall-ispiza necessarja ghall-eliminazzjoni tad-difetti;"

Mill-kazistika fuq citata, huwa ovvju li l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta ma tista' qatt treggi, ghax anke jekk ghal grazzja tal-argument jigi konsentit li s-socjeta attrici halliet xi materjal fis-sit, is-socjeta konvenuta ma setghetx tqabbad lil terza persuna biex tezegwixxi x-xoghol li m'ghamlitx is-socjeta attrici, minghajr qabel ma tinforma lis-socjeta attrici bin-nuqqas fl-ezekuzzjoni tax-xoghol taghha, u taghtiha cans li jew taghmel ix-xoghol hi, jew taccetta riduzzjoni fil-prezz tax-xoghol pattwit – haga li hu pacifiku li s-socjeta konvenuta naqset li taghmel. Konsegwentent, legalment is-socjeta attrici ma tistghax titqies li kienet inadempjenti, ghax appaltatur jitqies li kien inadempjenti, jekk, fejn ikun ta xogholijiet li ma jkunux tajbin jew skond is-sengha, jibqa' jwebbes rasu ghat-talba tal-kommittent biex jaghmel tajjeb ghal tali nuqqasijiet. (ara **Peter Montebello et vs Grezzju Azzopardi** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[9] fid-29 ta' Settembru 2009).

Teknikament il-Qorti tista' tieqaf hawn, pero ghal kompletezza tixtieq tirrileva li s-socjeta attrici ghandha ragun meta tghid li dak li qieghda effettivament tipprova taghmel is-socjeta konvenuta fil-kawza odjerna, hu li tpaci l-ammont dovut minnha lis-socjeta attrici mal-ammont li hija hallset lil terzi sabiex jitnehha l-allegat materjal li nstab *on site.* Dan jidher car, kemm mill-ittra li baghat il-Perit Cole lis-socjeta attrici, kif ukoll anke mix-xhieda tal-istess Perit.

Is-socjeta attrici minn dejjem ikkontestat it-tpacija li trid taghmel is-socjeta konvenuta. Fid-dawl ta' tali kontestazzjoni ma tista' ssir l-ebda tpacija jew kompensazzjoni gudizzjali fin-nuqqas ta' kontro-talba *ad hoc* proprju ghaliex il-kreditu oppost mis-socjeta konvenuta ma jistax jigi likwidat malajr u facilment, mhux lanqas ghaliex is-socjeta attrici qatt ma inghatat opportunita li tara l-kwantita ta' materjal li allegatament halliet *on site* (ara is-sentenza

---

[9] *Per* Imhallef Philip Sciberras.

C.Fino & Sons Limited v. Polidano Brothers Limited deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-28 ta' Dicembru 2007).

Inoltre, l-ammont pretiz mis-socjeta attrici gie certifikat bhala dovut mill-Perit Cole, il-perit tas-socjeta konvenuta.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti fil-waqt li tichad t-tieni u t-tielet eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta, tilqa' t-talba attrici, u tikkundanna lis-socjeta konvenuta thallas lis-socjeta attrici is-somma ta' erbat elef, tminn mija tnejn u tletin Euro u disa' u ghoxrin centezmu (€4,832.29) – ekwivalenti ghal elfejn u erba' u sebghin Lira Maltija u hamsin centezmu (Lm2,074.50), bl-imghax legali mit-30 ta' Marzu 2005 sal-jum tal-effettiv pagament.

L-ispejjez kollha in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, inkluzi dawk relattivi ghall-ittra ufficjali datata 15 ta' Gunju 2006 kif ukoll dawk relattivi ghall-mandat ta' sekwestru prezentat kontestwalment mar-rikors promotur ghandhom jigu subiti mis-socjeta' konvenuta.

Maġistrat

Robert Bugeja
Deputat Reġistratur