-ħlas għal xogħol t'appalt

- ftehim ta' tpartit ta' materjal m'immobbli

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

Rikors Nru. 442/2012GM

Tal-Herba Construction Limited C 14138

u b'digriet tas-26 ta' Lulju 2019 (fol 614)

isem is-soċjeta` attriċi ġie mibdul għal

TH Construction Limited – C 14138

v.

Gheiti and Sons Ltd C 36789

Seduta tal-15 t'Ottubru 2019.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tas-soċjeta` attriċi li abbażi tal-premessi:

1. Illi ai termini ta' Kuntratt ta' Appalt datat il-5 ta' Jannar 2007, is-soċjeta` rikorrenti ġiet inkarigata mis-soċjeta` intimata sabiex tezegwixxi xogħolijiet ta' skavar, tħaffir u kostruzzjoni ta' *semi-basement garages* u sbatax-il "unit" (appartamenti u *penthouses*), ġewwa Triq Ċensu Busuttil, Fgura (Dok. A);

2. Illi waqt l-andament tax-xogħolijiet, is-soċjeta` intimata talbet illi jsiru xogħolijiet addizzjonali liema xogħolijiet ġew ezegwiti flimkien max-xogħolijiet ikkontemplati fil-ftehim oriġinali;

3. Illi x-xogħolijiet oriġinarjament miftehma u li ġew ezegwiti u kompletati mis-soċjeta` rikorrenti ġew indikati f'lista ta' xogħolijiet maħruga mis-soċjeta` intimata nhar l-14 ta' Jannar 2009 u indirizzata lis-soċjeta` intimata (Dok. B). Kif jirrizulta mid-dokument, il-valur tax-xogħol relattiv kien jammonta għal € 472,833.02;

4. Illi ix-xogħolijiet addizzjonali li ġew mitluba mis-soċjeta` intimata u li ġew ukoll ikkompletati mis-soċjeta` rikorrenti, ġew indikati f'lista datat l-10 ta' Awissu li ġiet maħruġa mis-soċjeta` rikorrenti u indirizzata lis-soċjeta` intimata (Dok. C). Kif jirriżulta mid-dokument, il-valur għax-xogħolijiet addizzjonali kien ta' € 6,458.56;

5. Illi x-xogħolijiet kollha ġew ikkompletati mis-soċjeta` rikorrenti nhar il-25 ta' Awissu 2009 u dan kif indikat fl-iskrittura datata it-3 ta' Settembru 2009 liema skrittura ġiet iffirmata miz-zewg partijiet (Dok.D). Għalhekk, is-soċjeta` intimata irrikonoxxiet u kkonfermat illi l-proġett ġie esegwit u kkompletat fl-intier tiegħu fil-25 ta' Awissu 2009;

6. Illi l-iskrittura datata 3 ta' Settembru ġiet iffirmata mis-soċjeta` intimata wara li l-istess soċjeta` irċeviet il-valuri tax-xogħolijiet relattivi indikati fil-listi ta' l-10 ta'Awissu 2010 u, konsegwentement, b'aċċettazzjoni tal-figuri hemm indikati;

7. Illi nonostante il-konkluzjoni tal-proġett u l-aċċettazzjoni tal-valuri u l-ammonti dovuti a favur tas-soċjeta` rikorrenti, is-soċjeta` intimata naqset milli tħallas l-ammont kollu dovut lis-soċjeta` rikorrenti b'dan illi (i) il-bilanċ dovut għax-xogħolijiet oriġinarjament pattwiti jammonta għal mija u sitt elef mitejn u ħamsa u ħamsin euro u erbatax-il ċentezmu (€ 106,255.14) filwaqt illi (ii) il-ħlas dovut għax-xogħolijiet addizzjonali bil-valur ta' sitt elef erbgħa mija u tmienja u ħamsin euro (€ 6458.56) qatt ma sar u għalhekk għadu dovut *in toto;*

8. Illi għalhekk is-soċjeta` intimata hija debitrici a favur tas-soċjeta` rikorrenti fis-somma ta' mija u ħdax-il elf mitejn u tmienja u tletin euro u sebgħin ċentezmu (€ 111, 238.70);

9. Illi fis-16 Ta' Marzu 2009 is-soċjeta` rikorrenti intavolat Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-soċjeta` intimata bl-iskop illi twaqqaf il-bejgħ tal-propjeta` relattiva lil terzi persuni, in kawtela ta' parti mill-pretensjonijiet tagħha (Kopja annessa u mmarkata Dok. E) . Il-Mandat ta' Inibizzjoni sar a bazi ta' informazzjoni illi parti mill-propjeta` relattiva u ċioe' appartament partikolari, kien sejjer jinbiegħ lil terzi. L-ammont fil-fatt ġie limitat għall-prezz illi, minn informazzjoni illi ngħatat is-soċjeta` intimata, kien sejjer jinbiegħ l-appartament. Din il-proċedura kienet intiża bħala l-bidu ta' proċeduri ġudizzjarji għall-irkupru ta' l-ammonti dovuti lis-soċjeta` intimata;

10. Illi l-Mandat ta' Inibizzjoni instiga lis-soċjeta` intimata tersaq għal trattativi mas-soċjeta` rikorrenti u fil-fatt ftit jiem wara ġie intavolat kontromandat mis-soċjeta` rikorrenti;

11. Illi wara l-prezentata tal-kontromandat, ir-rapprezentanti tas-soċjeta` intimata u ċioe' il-konjuġi Gheiti, wegħdu illi huma kienu ser iħallsu l-bilanċ dovut minnhom u li l-unika problema kienet waħda ta' likwidita. Hekk ukoll, huma

offrew illi jsir trasferiment ta’ appartament a favur tas-soċjeta` rikorrenti jew terzi persuni minnha indikati u dan għas-saldu ta’ l-ammont dovut;

12. Illi l-partijiet naqsu milli jilħqu ftehim dwar il-valur ta’ l-appartament u s-soċjeta` intimata konvenjentement allokat valur għal tali appartament, liema valur kien ferm aktar għoli mill-valur tas-suq. In piu’ irrizulta illi tali trasferiment ma setax isir minħabba problemi li s-soċjeta` intimata kellha mal-bank illi kien iffinanzja l-proġett.

13. Illi sussegwentement, is-soċjeta` rikorrenti kompliet titlob lis-soċjeta` intimata kontinwament sabiex isir il-ħlas izda nonostante diversi interpellazzjonijiet sabiex isir il-ħlas, inkluz interpellazzjoni permezz ta’ ittra uffiċjali datata il-5 ta’ Novembru 2010 (Dok. F), is-soċjeta` intimata baqgħet inadempjenti;

14. Illi hekk kif is-soċjeta` intimata ġiet infurmata illi l-proposti minnha avanzati kienu inaċċettabbli għas-socjeta’ rikorrenti u illi s-soċjeta` rikorrenti kienet qed tinsisti illi titħallas dak dovut lilha ai termini tal-kuntratt, is-soċjeta` intimata iffabbrikat allegazzjonijiet illi x-xogħolijiet ma kenux saru skond is-sengħa u l-arti;

15. Illi dawn l-allegazzjonijiet huma għal kollox infondati u x-xogħolijiet ġew aċċettati f’Settembru 2009 wara illi s-soċjeta` intimata kellha opportunita ampja illi tevaluwa, anke permezz ta’ esperti professjonali inkarigati minnha, in-natura u l-kwalita’ tax-xogħolijiet. In vista tal-valur tal-proġett, ma huwhiex kredibbli illi is-soċjeta` intimata iffirmar dokument ta’ aċċettazzjoni tal-proġett mingħajr ma saru verifiki *a priori* dwar l-kwalita’ tax-xogħoliiet minn esperti fi-kamp.

16. Illi in piu’ Manwel Gheiti, direttur tas-soċjeta` intimata kien proprju involut direttament u fizikament fil-kostruzzjoni tal-bini mertu tal-proġett.

17. Illi nonostante dan, is-soċjeta` rikorrenti talbet lis-soċjeta` intimata tindika d-difetti allegati u stiednet lis-soċjeta` intimata tagħti lis-soċjeta` rikorrenti u lil-esperti tagħha access għall-fond sabiex flimkien ma’ esperti inkarigati mis-

soċjeta` intimata, jiġi spezzjonat il-fond u jekk ikun il-kaz, isiru xogħolijiet rimedjali.

18. Illi in vista ta' dizgwid bejn il-partijiet, dan l-ezerċizzju qatt ma mmaterjalizza izda l-esperti tas-soċjeta` rikorrenti fosthom il-Perit James Farrugia, ikkonfermaw li x-xogħol kien fil-fatt sar skond is-sengħa u l-arti u ma kien hemm l-ebda danni jew problem strutturali fil-kostruzzjoni.

19. Illi għalhekk l-allegazzjonijiet illi x-xogħolijiet ma sarux skond is-sengħa u l-arti huma ntizi biss għall-fabbrikazzjoni ta' pretest sabiex ma jsirx il-ħlas illi huwa legalment u kuntrattwalment dovut. Fil-fatt sa llum, u ċioe' sentejn wara li ġew ikkompletati ix-xogħolijiet, ma ttieħdu l-ebda proċeduri legali kontra s-soċjeta` intimata.

20. Illi sa llum, ma sar l-ebda ħlas akkont tal-bilanċ u għalhekk is-soċjeta` intimata hija debitriċi a favur tas-soċjeta` rikorrenti fis-somma ta' € 111,238.70

Talbet illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikara u tiddeċiedi illi s-soċjeta` rikorrenti ezegwiet u kkompletat ix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni illi ġiet inkarigata tagħmel mis-soċjeta` intimata;
2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-bilanċ ta' mija u ħdax-il elf mitejn u tmienja u tletin € u sebgħin ċentezmu (€ 111,238.70) għadu sa llum pendenti u li għalhekk is-soċjeta` rikorrenti hija kreditriċi tas-soċjeta` debitriċi fis-somma ta' € 111,238.70
3. Tikkundanna lis-soċjeta` intimata tħallas a favur tas-soċjeta` Kreditriċi, is-somma ta' mija u ħdax-il elf mitejn u tmienja u tletin € u sebgħin ċentezmu (€111,238.70).

Bl-ispejjez u bl-imgħaxijiet kontra is-soċjeta` intimata;

Rat ir-Risposta Ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta li permezz tagħha eċċepiet:-

1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija mproponibbli u inammissibbli, billi l-kumpannija attriċi m'għandhiex id-dritt li titlob ħlas differenti minn kif

pattwit skont il-kuntratt konkluż bejn il-kontendenti fil-ħamsa (5) ta' Jannar 2007, fejn hija ntrabtet li taċċetta bħala ħlas tal-bilanċ pretiż minnha wieħed mill-appartamenti kompriż fl-iżvilupp li sar minnha fi Triq Ċensu Busuttil, Fgura.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi hija ntempestiva, billi l-appalt eżegwit minnha ma sarx skont is-sengħa u l-arti, u per konsegwenza l-kumpanija attriċi m'għandhiex dritt li titlob ħlas qabel ma tikkonsenja lill-kumpannija eċċipjenti il-ħaġa li hija ġiet inkarigata twettaq mingħajr ebda difetti.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-appalt imwettaq mill-kumpannija attriċi fuq inkarigu tal-kumpannija eċċipjenti ma sarx skont is-sengħa u l-arti, u b'konsegwenza l-kumpannija attriċi m'għandhiex dritt titħallas, a tenur tal-prinċipju *inademplendi non est ademplendum*.

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, il-kumpannija attriċi m'għandhiex id-dritt li teżiġi mill-kumpannija eċċipjenti ħlas kif mitlub minnha, u dan peress illi ġie pattwit mill-kontendenti, permezz ta' kuntratt datat ħamsa (5) ta' Jannar 2007, li l-ħlas ta' l-ammont bilanċjali mitlub mill-kumpannija attriċi kellu jsir bit-trasferiment ta' wieħed mill-appartamenti li kellu jiġi kostruwit mill-istess kumpannija attriċi.

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tal-kumpannija attriċi għandhom jiġu miċħuda peress illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat li bi qbil bejn il-partijiet din il-kawża nstemgħet flimkien mal-kawża fl-ismijiet Gheiti & Sons Ltd vs Perit Arkitett Colin Zammit u Tal-Herba Construction Limited (Rik. Gur. 581/12);

Rat l-atti tal-kawża,

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat ir-rapport oriġinali u r-rapport supplimentari tal-perit tekniku minnha nominat;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża għal ħlas ta' xogħol t'appalt istitwita fl-4 ta' Mejju 2012. Fis-6 ta' Ġunju 2012 is-soċjeta` konvenuta f'din il-kawża fetħet kawża kontra l-attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni minħabba li x-xogħol sar ħażin. Il-partijiet qablu li din il-kawża tinstema' flimkien mat-tieni kawża (Rik.Gur. 581/12)[1];

Illi dan l-inkariku sar permezz ta' skrittura tal-05 ta' Jannar 2007, li kienet tinkludi *bill of quantities* u l-klawżola "*The client will issue payments up to 2/3 of the measured bills at each level. The remaining 1/3 in the form of barter against an apartment yet to be chosen within the same complex"*. Fl-14 ta' Jannar 2009 tlestew ix-xogħlijiet oriġinali miftiehma, saret lista tagħhom, bil-valur ta' €472,833.02, li minnhom tħallsu €368,052.88 permezz ta' disa' pagament u kien fadal bilanċ ta' €104,780;

[1] Fol 49 tal-kawża 442/12

Illi apparti x-xogħol skont il-kuntratt oriġinali, saru xi xogħlijiet oħra. Skont Gheiti, dawn kienu biss xogħlijiet rimedjali. Dawn kienu jikkonsistu fi skavar madwar ir-reinforced concrete blockwork tal-pilastri tal-garaxx sal-fondazzjonijiet u wkoll il-kostruzzjoni ta' 30 pilastru tal-HBC flimkien mal-pilastri eżistenti. Fl-10 t'Awwissu 2009 tlestew ix-xogħlijiet addizzjonali, bil-valur ta €6,458.56. Skont skrittura tal-03 ta' Settembru 2009, iffirmata miż-żewġ naħat , ix-xogħlijiet kollha tlestew fil-25 t'Awwissu 2009. Skont Gheiti, din l-iskrittura mhux iffirmata mill-perit Colin Zammit u ma fiha l-ebda aċċettazzjoni jew approvazzjoni ta' xogħol u ta' kejl jew kwantitajiet;

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, is-soċjeta konvenut teċepixxi li l-attriċi ntrabtet li tħallas parti mill-prezz – fil-fatt press-a-poco ekwivalenti għall-bilanċ li l-attriċi tippretendi li fadlilha tieħu – permezz ta' tpartit ta' wieħed mill-appartamenti. Fil-fatt hekk hemm stipulat fl-iskrittura tal-appalt tal-5 ta' Jannar 2007. L-attriċi, fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija tagħha, tirribati li dan il-patt huwa null, għal għadd ta' raġunijet, fosthom li l-prezz u l-oġġett mhux identifikati. Tiċċita b'mod estensiv ħafna sentenza ta' din il-Qorti, diversament ippreseduta, li iżda titratta ftehim ta' tpartit **<u>verbali</u>** ta' materjal ma' immobbli. Fl-aħħarnett tagħmel riferenza għall-Art. 3(6) tal-Kapitlu 364 tal-Liġijiet ta' Malta li tistipula li kwalunkwe konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta' immobiljari "**<u>ma jkunx validu"</u>** jekk ma jkunx ingħata avviż tiegħu lill-Kummissarju tat-Taxxi. Regola li ddaħħlet fit-2004 u għalhek tapplika għall-iskrittura in kwistjoni. Mhux ikkontestat li l-iskrittura ma ġietx iddenunzjata kif trid din il-liġi u għalhekk ma tiswiex bħala wegħda ta' tpartit. Il-Qorti għalhekk mhix sejra toqgħod teżamina jekk il-prezz u l-oġġett humiex identifikati biżżejjed biex jista' jingħad li hemm l-elementi meħtieġa għas-sussistenza ta' wegħda a' tpartit billi anke jekk dawn l-

elementi tassew jeżistu, xorta waħda ma tistax tammetti l-modalita ta' ħlas bħala validu minħabba n-nuqqas ta' reġistrazzjoni tiegħu. Għalhekk l-ewwel – u konsegwentement ir-raba eċċezzjoni li prattikament hija ripetizzjoni tal-ewwel waħda – huma mingħajr bażi;

Illi t-tieni eċċezzjoni hija l-intempestivita` tal-azzjoni billi l-ebda ħlas ma jista' jkun dovut qabel ix-xogħol jitlesta skont is-sengħa u l-arti. B'danakollu jirriżulta li l-attriċi offriet li ssewwi l-ħsarat – kif fil-fatt għamlet dejjem f'okkażjonijiet preċedenti - u kienet il-konvenuta li rrifjutat. Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi skartata wkoll;

Illi t-tielet eċċezzjoni hi li l-ebda ħlas ma hu dovut billi x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti. Huwa minnu li x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti, kif ikkonstatat mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu tal-25 t'Ottubru 2017, liema konstatazzjonijiet il-Qorti tagħmel tagħha u a skans ta' ripetizzjoni inutili qiegħdha tagħmel riferenza għalihom, anke billi semmiethom ukoll fil-kawża numru 581/2012 li nstemgħet flimkien ma' din il-kawża u li ukoll qiegħdha tiġi deċiża kontestwalment ma' din is-sentenza;

Illi l-perit ikkonstata li l-prezz oriġinali kien ta' €472,833.02 li minnu tħallsu €368,052.88 u għalhekk baqa' bilanċ ta' €104.808.34. Jekk il-matematika ta' din il-Qorti hija tajba, id-differenza hija ta' €104,780.14;

Illi hemm kontroversja dwar ix-xogħol addizzjonali. L-ebda perit ma ordnah. Il-Perit James Farrugia jsostni li addirittura sar għalxejn. Direttur ta' Herba jsostni li kkummissjonatu Gheiti. Gheiti ssostni li sar fuq suġġeriment tad-direttur ta' Herba. Il-Qorti ssib li l-verżjoni ta' Gheiti hija iktar verosimili, tenut kont tad-difett fl-istruttura li kien appena beda jidher dak iż-żmien, u beda jidher iktar ċar meta għadda iktar żmien. Illi għalhekk, Gheiti m'għandhiex tħallas il-kont ta' dawn ix-xogħlijiet;

Illi l-attriċi talbet ukoll is-somma ta’ €6,458.56 għal xogħol ta’ nfurzar tal-pilastri tal-brikks fil-livell tal-garaxxijiet. Din is-somma iżda mhix dovuta, billi x-xogħol sar fuq talba ta’ Anthony Spiteri, direttur tal-attriċi, biex jiġu mminimizzati d-difetti strutturali.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi li:

(1) tiċħad l-ewwel, it-tieni, ir-raba u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa’ in parte t-tielet eċċezzjoni,
(2) tiċħad l-ewwel talba tal-attriċi,
(3) tiddikjara li huwa dovut lilha l-ammont ta’ €104,780.14
(4) tikkundanna lis-soċjeta konvenuta tħallas l-istess ammont, bl-imgħax legali mill-10 t’Awwissu 2009 sad-data tal-eventwali ħlas effettiv u bl-ispejjeż a kariku tas-soċjeta` konvenuta.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA