

-danni konsegwenzjali minn appalt esegwit hazin



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

Rikors Nru. 581/2012GM

GHEITI & SONS LTD C 36789

vs

PERIT ARKITETT COLIN ZAMMIT

u

TAL-HERBA CONSTRUCTION LIMITED

u permezz ta' rizzoluzzjoni straordinarja tad-9 ta' Jannar 2016

biddlet isimha għal **TH CONSTRUCTION LIMITED** – C 14183;

bdil approvat għall-fini ta' dan l-okkjo bi provvedimenti kamerali tas-26 ta' Lulju
2019 (fol 576)

Seduta tal-15 t'Ottubru 2019.

Il-Qorti,

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

1. ILLI matul is-sena elfejn u sebġha (2007), il-kumpannija attriċi nkarigat lill-kumpannija konvenuta sabiex tezegwixxi xogħlijiet ta' demolizzjoni, tħaffir, tħammil, kostruzzjoni kif ukoll prestazzjonijiet oħrajn anċillari u konnessi fuq is-sit magħruf bin-numru tmienja u erbġhin (48), fi Triq Ċensu Busuttil, Fgura, u dan taħt is-sorveljanza u direzzjoni tal-konvenut Zammit inkarigat mill-kumpannija attriċi fl-eżerċizzju tal-professjoni tiegħu ta' perit arkitett;
2. ILLI permezz ta' dan il-kuntratt t'appalt, kellu jiġi mwaqqa' mmobbli minn fuq is-sit in kwistjoni, liema sit kien proprjeta' tal-kumpannija attriċi, u kellu minflok jiġi mibni blokk bini konsistenti f'diversi garaxxijiet u appartamenti, bil-għan li dawn id-diversi oqsma mmobbli jiġu mibjugħa lil terzi fuq is-suq miftuħ;
3. ILLI l-kumpannija attriċi iddeċidiet li tidhol f'dan il-kuntratt t'appalt abbazi ta' studju mwettaq mill-konvenut Zammit fuq inkarigu tagħha, liema studju kien imħejji fid-dsatax (19) t'Ottubru 2005;
4. ILLI l-kuntratt t'appalt suriferit ġie mitmum matul is-sena elfejn u tmienja (2008), peress illi x-xogħlijiet ikkuntrattati ġew terminati;
5. ILLI rrizulta madanakollu illi l-kostruzzjoni eżegwita mill-kumpannija konvenuta, taħt is-sorveljanza u d-direzzjoni tal-konvenut Zammit, ma saritx

skont is-sengħa u l-arti, u għalhekk, b'konsegwenza ta' negligenza, traskuragni, imperizja, nuqqas ta' hila u non-osservanza tas-sengħa u l-arti min-naħa tal-konvenuti jew min minnhom, il-kumpannija attriċi qiegħda ssoffri danni;

6. ILLI d-danni li minnhom qiegħda ssoffri l-kumpannija attriċi jikkonsistu minn ħsarat u difetti fil-kostruzzjoni li konsegwentement ibaxxu l-prezz u l-valur ta' l-oġġett ta' l-appalt, u ta' dan għandhom jagħmlu tajjeb il-konvenuti jew min minnhom;
7. ILLI wkoll, irrizulta mat-terminazzjoni ta' dan il-kuntratt t'appalt illi l-ispejjez li kellhom jiġu nkorsi mill-kumpannija attriċi, u kif ukoll il-qliegħ prospettat għall-kumpannija attriċi, b'konsegwenza ta' l-ezekuzzjoni ta' dan il-kuntratt ta' appalt, kienu manifestament u grossolanament proġettati ħazin mill-konvenut Zammit fl-istudju tiegħu suriferit, bil-konsegwenza illi l-kumpannija attriċi soffriet danni kbar u telf ta' qliegħ;
8. ILLI l-konvenuti ġew diversi drabi interpellati sabiex jirrizarċixxu lill-kumpannija attriċi, izda baqgħu dejjem inadempjenti;
9. ILLI għalhekk kellha ssir din il-kawza;
10. ILLI Rita Gheiti, debitament awtorizzata sabiex tirraprezenta lill-kumpannija attriċi, tikkonferma li taf bil-fatti suesposti personalment.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, huma responsabbli għad-danni sofferti mill-kumpannija attriċi minhabba imperizja, traskuraġni, negligenza, nuqqas ta' osservanza tas-sengħa u l-arti u nuqqas ta' ħila;
2. tillikwida d-danni sofferti mill-kumpannija attriċi, occorrendo permezz ta' periti nominandi;
3. tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex iħallsu lill-kumpannija attriċi d-danni hekk kif likwidati minnha.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 3989/2010 u bl-imgħax legali kontra l-konvenuti;

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' Tal-Herba Construction Liited li permezz tagħha eċċepiet:-

1. Illi fl-ewwel lok, il-pretensjonijiet atturi huma mhux biss infondati fil-fatt u fid-dritt izda ukoll abbusivi stante illi huma mirati biss sabiex jiġi evitat jew aħjar prokrastinat, ħlas dovut mill-istess soċjeta` rikorrenti a favur tas-soċjeta` esponenti u ċioe' ħlas tal-bilanċ tal-prezz dovut għall-appalt.

Illi kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt il-kawza u kif ser jirrizulta anke minn sempliċi elenku tal-kronologija tal-fatti, il-kwistjoni dwar danni tqajjmet biss wara li s-soċjeta` esponenti bdiet tagħmel pressjoni fuq is-soċjeta` rikorrenti sabiex tħallas il-bilanċ lilha dovut.

2. Illi x-xogħolijiet mertu ta' l-appalt ġew ezegwiti skond l-ogħla *standards* ta' kostruzzjoni u proċeduri rigoruzi.

Illi s-soċjeta` esponenti hija kumpannija b'esperjenza ta' għexieren ta' snin fil-kamp tal-kostruzzjoni u kkompletat proġetti kumplessi hafna madwar Malta kollha. L-istess soċjeta` ezegwiet u kkompletat ix-xogħolijiet kollha mertu tal-kaz bl-aħjar ħila u in linea mar-regoli kollha li tirrikjedi l-ogħla livell ta' sengħa u arti.

Illi hekk ukoll, il-kuntratt ta' appalt ġie ezegwit in linea ma' l-aktar regoli rigoruzi ta' kostruzzjoni u ukoll ai termini ta' l-istruzzjonijiet u l-pjanijiet tekniċi dettati mis-soċjeta` rikorrenti u min-nies professjonali imqabba mill-istess soċjeta` rikorrenti. Għalhekk, ma huwhiex minnu u ma jista' qatt jingħad illi s-soċjeta` esponenti hija responsabbli għal xi nuqqas jew traskuraġni fl-ezekuzjoni ta' l-appalt.

3. Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost n-nuqqas ta' bejgħ tal-propjeta` u/jew bejgħ bi prezz inferjuri għal dak mistenni mis-soċjeta` rikorrenti huwa għal kollox indipendenti minn xi tort da parti tas-soċjeta` esponenti.

Illi ma huwhiex minnu illi l-propjeta` ma ġietx mibjugħa minħabba difetti strutturali imputabbli lis-soċjeta` esponenti. In-nuqqas ta' bejgħ bil-prezz mixtieq kien biss dovut għal diversi fatturi għal kollox mhux relatati mas-soċjeta` esponenti jew ix-xogħol kif ezegwit *inter alia*:

- (i) Is-sitwazzjoni tas-suq tal-propjeta immobbli f'Malta
- (ii) Is-saturazzjoni tas-suq ta' appartamenti ta' dan it-tip ġewwa l-Fgura
- (iii) Aspettattivi oġhja tad-diretturi tas-soċjeta` rikorrenti illi ftit li xejn kellhom esperjenza fil-kamp tan-negozju tal-bini u fil-fatt dan kien proprju l-uniku proġett li qatt wettqu.
- (iv) Regoli stretti imposti mill-bank għall-ġhoti tal-*waiver*

Illi għalhekk, l-allegazzjoni illi n-nuqqas ta' bejgħ jew bejgħ bi prezz imnaqqas ma huwhiex dovut għal xi nuqqas da parti tas-soċjeta` esponenti għandha tiġi respinta.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba tiġi stabbilita` traskuraġni fl-ezekuzzjoni tal-proġett u l-bini, tissussisti in-negliġenza ta' terzi persuni u /jew in-negliġenza kontributorja tad-direttur tas-soċjeta` rikorrenti, Manwel Gheiti jew ta' terzi esperti imqabbda mis-soċjeta` rikorrenti.

Illi d-direttur tas-soċjeta` Gheiti and Sons Limited, Manwel Gheiti, kien u għadu jaħdem mas-soċjeta` esponenti u kien hu stess illi kien involut bħala bennej f`kull stadju tal-bini tal-proġett tiegħu stess. Għalhekk, jekk semmai kien hemm xi negliġenza fl-ezekuzzjoni u fil-kostruzzjoni, dan seta jkun biss dovut għal struzzjonijiet zbaljati jew traskuraġni da parti ta' l-esperti tekniċi imqabbda minn Gheiti and Sons Limited stess u/jew minn traskuraġni da parti tal-ħaddiema li effettivament u fiżikament ipparteċipaw fil-proġett u cioe` Manwel Gheiti stess.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta` esponenti riedet volontarjament tindirizza kwistjonijiet minimi u cioe` konsenturi minimi li

huma tipiċi ta' bini ġdid. Madanakollu, tali offeriti da parti tas-soċjeta` esponenti ġew rifjutati mis-soċjeta` rikorrenti u għalhekk dan mhux biss jikkostitwixi aċċettazzjoni izda ukoll ksur tal-prinċipju tal-minimizzazzjoni ta' danni mis-soċjeta` rikorrenti;

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Perit Colin Zammit ID 242171M fejn espona bir-rispett :-

Illi t-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti hekk diretti kontra l-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi pprovat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

Illi l-inkarigu tal-esponent kien purament wieħed professjonali bħala perit, u fuq inkarigu speċifiku, liema inkarigu qdied bil-ħila meħtieġa u hekk kif huwa rikjest mill-professjoni ta' arkitett u inġinier ċivili li huwa jezerċita;

Illi l-kawza fl-ismijiet premissi hija frivola u vessatorja għall-aħħar u din l-Onorabbli Qorti għandha tapplika s-sanzjonijiet idoneji fir-rigward ta' l-ispejjez;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra s-soċjeta` rikorrenti u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi spettanti lill-esponenti.

Illi permezz ta' provvedimenti tas-6 ta' Diċembru 2012 il-Qorti ħatret bħala perit tekniku lill-AIC Mario Cassar biex jikkonstata l-aspetti tekniċi marbuta mat-talbiet u mal-eċċezzjonijiet¹;

¹ Fol 50 tal-kawża 442/12

Illi b'rikors tat-23 t'Ottubru 2017 il-perit tekniku nforma lill-Qorti li kien espleta l-inkariku lilu mogħti. B'nota tal-1 ta' Dicembru 2017 Herba talbet il-ħatra ta' periti perizjuri.² Izda iktar tard infurmat lill-Qorti li ma kinitx sejra tibqa' tinsisti għalihom;

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża dwar xogħol t'appalt allegatament eżegwit mhux skont is-sengħa u l-arti li għalih l-attriċi qiegħdha żżomm responsabbli kemm lill-kuntrattur imqabbad minnha kif ukoll il-perit inkarigat mill-attriċi. Giet istitwita fis-6 ta' Ġunju 2012 wara li fl-4 ta' Mejju 2012 s-soċjeta konvenuta f'din il-kawża fetħet kawża kontra l-attriċi għall-ħlas tal-istess appalt. Il-partijiet qablu li din il-kawża tinstema' flimkien mal-ewwel kawża (Rik.Gur. 581/12)³;

Illi l-konvenuta, tal-Herba Construction, giet imqabbda mill-attriċi, Gheiti & Sons Ltd, sabiex tagħmel xogħol ta' skavar u tibni garaxxijiet fil-livell ta' kantina u 17-il unit (appartamenti u penthouses) fi Triq Ċensu Busuttil, il-Fgura. Dan l-inkariku sar permezz ta' skrittura tal-05 ta' Jannar 2007. Fl-14 ta' Jannar 2009 tlestew ix-xogħlijiet oriġinali miftiehma.

Illi skont Gheiti, id-difetti ma sarux evidenti għajr xi żmien wara Settembru 2009.

Illi l-perit tekniku ikkonkluda li fil-binja kkummissjonata minn Gheiti, kien hemm difetti strutturali, li jixhduhom il-konsenturi ma' partijiet mill-bini. Il-perit irrelata definittivament li dawn ma kinux konsenturi li s-soltu jistgħu jidhru fi kwalunwe

² Fol 140 tal-kawża 442/12

³ Fol 49 tal-kawża 442/12

bini ġdid, iżda kienu kkawżati minn ċaqlieg fl-istruttura riżultanti minn kalkulazzjonijiet strutturali inadempjenti, u minn xogħol mhux skont is-sengħa u l-arti. Fost dawn kien hemm nuqqas fil-kwalita` tat-tajn (*bedding mortar*) tat-tqegħid tal-brikks u tal-ġebel u l-assenza ta' *distribution steel* fis-soqfa. Kien il-konvenut Perit Colin Zammit li ta struzzjonijiet biex ma jdaħħalx *distribution steel*. Dwar il-*bedding* ma ta l-ebda struzzjonijiet lill-attriċi;

Illi l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku jaqblu ma' dawk tal-Perit Matthew Degiorgio inkarikat apposta minn Gheiti sabiex tkun taf bil-vera entita` tal-ħsara. Għall-kuntrarju ma jaqblux mal-konkluzjonijiet tal-Perit Colin Zammit kif ukoll tal-Perit ta' Herba, James Farrugia. Herba pproduċiet ċertifikat tal-perit James Farrugia, minnha inkarikat, datat 31 ta' Lulju 2014⁴ li jikkritika r-rapport tal-Perit Matthew Degiorgio tat-18 ta' Ġunju 2010. Jgħid li l-pilastru żejda, ordnati sa fejn jaf hu minn Gheiti, ma kienx hemm bżonnhom. Ix-xquq fil-livell tal-kantina dehru fit-2007 u ma kienx hemm movement fihom sal-2009, meta saru l-pilastru żejda.⁵ Jgħid li dawn saru għalxejn għaliex (i) ma saru l-ebda pedamenti taħthom u (ii) il-pilastru originali kienu biżżejjed biex jifilħu l-piż. Ix-xquq ma kinux strutturalment sinifikanti. Għalkemm m'hemm xejn kontra li l-Qorti toqgħod fuq esperti *ex parte*; minn dawn iż-żewġ periti, wieħed huwa konvenut u għalhekk għall-fini ta' din il-kawża l-qorti qajla tista' tqisu espert; filwaqt li l-perit l-ieħor kien *de facto* involut fil-kostruzzjoni kif inkarigat minn Herba u għalhekk għandu interess li xogħolu ma jigix iċċertifikat mhux skont is-sengħa u l-arti. Perit ieħor, Godfrey Vella Baldacchino, li aċċeda fil-binja fl-okkażjoni ta' subbasta msejja mill-HSBC, xehed li ma ra l-ebda difetti. Bir-rispett kollu l-Qorti diffiċli toqgħod fuq min ma rax dak li hu perfettament viżibbli. Iktar importanti minn hekk, il-Qorti hija sprovvista minn fehma esperta

⁴ Fol 66 tal-kawża 442/12

⁵ Fol 67 tal-kawża 442/12

indipendenti ulterjuri billi għalkemm il-perit tekniku gie eskuss, it-talba għall-periti perizjuri għalkemm fil-fatt saret, sussegwentement giet irtirata mil-konvenuti. Il-Qorti m'hijiex teknika u għalhekk m'hijiex f'pożizzjoni biex toqgħod tizen il-validita` o meno ta' konstatazzjonijiet ta' natura teknika. Għalhekk il-Qorti ma tara l-ebda raġuni l-għala għandha tiddiskosta ruħha mill-imsemmija konkluzjonijiet tal-perit minnha nominat;

Illi in eskussjoni, il-Perit tekniku qal li bħala xogħlijiet rimedjali, kien jinħtieg li l-konsenturi jinfethu tajjeb minn bniedem tas-sengħa b'furmatur biex ikunu jistgħu jieħdu expansion filler, jingħata primer u jiġi applikat *filler* bħal *Sica Flex* biex jekk ikun hemm xi movement għallinqas jieħdu l-*expansion* u mhux jerga' jiftaħ kullimkien".⁶ Permezz ta' rapport supplimentari tad-29 ta' Novembru 2018, kkwantifika x-xogħlijiet rimedjali li jridu jsiru fis-somma approssimattiva – għax diffiċli tgħid *a priori* minhabba d-diffikultajiet li jistgħu jinqalghu max-xogħol - ta' €5310⁷;

Illi s-soċjeta` konvenuta eċċepiet, permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħha, illi hija riedet tindirizza l-fattur tal-konsenturi iżda s-soċjeta` attriċi rrifjutat. Anthony Spiteri, direttur tas-soċjeta` attriċi, in kontro-eżami, xehed li dakinhar li sar aċċess fuq il-post fil-preżenza tal-perit Degiorgio, tal-fiduċja tal-attriċi, “ergajt offretlu biex nerġa' nsewwilu, biex jara l-ftuh, jiġifieri l-konsenturi jibqgħux jinfethu. F'dak il-waqt jien kont qiegħed nissuggerixxi dawn ix-xogħlijiet sabiex ikollna ndikazzjoni jekk dawn jibqgħux jiżviluppaw. Jekk jirriżultaw illi kienu ser jibqgħu jifthu, kellhom ikunu kkunsidrati xogħlijiet oħra.”⁸ F'seduta sussegwenti, ukoll in

⁶ Fol 547 tal-kawża 581/12

⁷⁷ Fol 545D tal-kawża 442/12

⁸ fol 193, tal-kawża 581/12

kontro-eżami, reġa tenna li “Naf li darba morna mal-perit tiegħu, Degiorgio, fuq is-sit u spjegajnielu bil-perit tiegħi ukoll, illi dawk il-cracks li hemm, peress li hemm id-differenza fil-blat, fejn tqatta’ u fejn le, inkahhluhom b’tas-SIKA, nibgħat haddiem minn tiegħi u ma jerghux jifthu. Il-perit kien issuggerixxa din is-soluzzjoni. Manwel Gheiti ma riedx li jsir dan ix-xogħol ta’ tikkil. Manwel Gheiti imbagħad qalli ‘niltaqgħu il-Qorti’”.⁹ Din il-verżjoni hija kkonfermata minn Manwel Gheiti, li in kontro-eżami “Jiena ma aċċettajt is-soluzzjoni ta’ Ninu biex jitkaħhlu l-cracks, għax kont tal-fehma illi kieku sar xogħol tajjeb mill-ewwel ma kinux jiżviluppaw il-cracks. Jien flus tajba hallast u perit tajjeb qabbadt”¹⁰;

Illi s-soluzzjoni rimedjali offruta mill-konvenuta hija identika għal dik eventwalment proposta mill-perit tekniku fir-rapport supplimentari tiegħu. Il-bon sens jiddetta li jekk hemm difett, wieħed jipprova jsewwieħ, u mhux jirrikorri għall-Qorti. Li kieku ntlaga’ s-suggeriment ta’ Anthony Spiteri, ma kien ikun hemm l-ebda “danni” kif allegati mill-attriċi. Huwa principju sagrosant li d-danni għandhom jiġu mminimizzati. Għalhekk kull telf ta’ qliegħ li seta’ talvolta kien hemm minhabba x-xquq fil-bini ma jistax ikun addossat fuq is-soċjeta’ konvenuta;

Illi l-perit tekniku ma sab l-ebda ness bejn id-diskrepanza fl-istima tal-perit Colin Zammit u d-diffikultajiet sussegwenti li l-attriċi sabet ruħha fihom. B’mod partikolari, Rita Gheiti aħdet li kellha xi diffikultajiet mal-Bank – għalkemm fil-mori tal-kawża jirriżulta li l-bank għamel subbasta u akkwista xi apparamenti *animo*

⁹ fol 201, tal-kawża 581/12

¹⁰ fol 203, tal-kawża 581/12

compensandi. Kjarament lanqas l-attriċi nnifisha ma tatribwixxi l-problemi mal-bank għall-istima baxxa tal-perit Zammit;

Illi permezz ta' rapport supplimentari¹¹, huwa kkwantifika dawn il-ħsarat b'mod approssimattiv fis-somma ta' €5,310. Fiċ-ċirkostanzi, anke billi llum jidher li l-gaaxxijiet kollha u ħafna mill-appartamenti ġew trasferiti lil terzi, u sabiex jiġu evitati iktar kwistjonijiet ikun opportun li din is-somma titnaqqas mill-prezz imbagħad il-konvenuta tkun f'qagħda li tagħmel ix-xogħol ta' riparazzjoni hi stess.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

- (1) tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli solidalment bejniethom għad-danni sofferti mill-attriċi kawża ta' imperizja, negligenza u nuqqas ta' osservanza tas-sengħa u l-arti;
- (2) tillikwida d-danni fis-somma ta' €5310 bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-eventwali ħlas effettiv;
- (3) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali bin-numru 3989/2010.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA

¹¹ Ara fol 545D tal-proċess ta' din il-kawża – 442/12