



**QORTI ĆIVILI – PRIM’AWLA
ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.**

Rikors Ġuramentat Nru.: 838/2012 MH

Illum, 8 ta' Lulju, 2020

Martin Coppini (K.I. 362960M)

vs

AIC John Rizzo Naudi (K.I. 228057M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' l-attur Martin Coppini tat-23 ta' Awissu 2012 li permezz tiegħu espona:

1. “ILLI ir-rikorrenti kien inkariga lill-intimat AIC John Rizzo Naudi sabiex fil-kapaċita’ professjonal i tiegħu jagħmel stimi, pjanti u jissorvelja x-

xogħliljet kollha neċċesarji u jippresta dawk is-servizzi li normalment jingħataw minn perit arkitett sabiex fond ġia bin-numru ħmistax (15) fi Triq is-Sirk Swieqi jiġi demolit u minfloku jiġu kostruiti garages fil-livell tal-basement, tlett (3) sulari appartament u penthouse.

2. *ILLI l-inkarigu ta' l-intimat kelli jiġi espletat skond is-sengħa u l-arti;*
3. *ILLI cio nonostante l-intimat esegwixxa ta' l-inkarigu lilu mogħti, b'nuqqas ta' ħila, negligenza, u traskuragni konsistenti speċifikatimamente, iżda mhux limitatamente fi stimi erronjei, difetti serji fit-tqassim intern, u żabalji fil-konteggi tal-bennejja inkarigiti u taħt is-sorveljanza ta' l-istess intimat. Dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*
4. *ILLI konsegenza ta' dan ir-rikorrenti sofra danni kbar fosthom spejjes żejda sabiex jiġu rettifikasi nuqqasijiet ta' l-intimat, u telf ta' qliegħ;*
5. *Jgħid għalhekk l-intimat, għaliex, għar-ragunijiet fuq premessi, din il-Qorti m'għandiex, prevja kull dikjarazzjoni neċċesarja u opportuna:*
 - (1) *TIDDIKJARA illi l-intimat kien traskurat u neġligenti ma espletax l-inkarigu lilu mogħti skond is-sengħa u l-arti;*
 - (2) *TIDDIKJARA illi tali nuqqasijiet da parti tal-perit ikkawżaw danni lir-rikorrenti konsistenti fi spejjes żejda minnu nkorsi u telf ta' qliegħ;*
 - (3) *TILLIKWIDA, jekk hemm bzonn bl-assistenza ta' esperti, id-danni kollha sofferti u li ghad irid isofri l-esponent;*
 - (4) *KONSEGWENTMENT tikkundana lill-intimat iħallas id-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjes tal-presenti u bl-imgħax legali mid-data tan-notifika ta' l-ittra uffiċjali kontra l-intimat ingunt minn issa għas-subbuzzjoni.”

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenut AIC John Rizzo Naudi li giet prezentata fit-30 ta' Novembru 2012¹** li permezz tagħha espona:

1. *“Illi t-talbiet tar-rikkorrenti infondati fil-fatt u fid-dritt.*
2. *Illi l-intimat qeda d-dmirijiet tiegħu bhala Perit Arkitett fil-konfront tar-rikkorrent skond l-arti u s-sengħa.*
3. *Illi r-rikkorrenti kien inkariga lill-intimat sabiex jippresta is-servizzi ta' perit arkitett fil-fond 15 Triq is-Sirk Swieqi, liema fond kellu jiġi demolit u minflokji jiġi mibni kumpless ta' garaxxijiet, appartamenti u penthouse.*
4. *Illi kull pjanta u assistenza li saret mill-intimat saret skond u kif trid il-ligi kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*
5. *Għalhekk it-talbiet tar-rikkorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes.”*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet.

Rat ir-relazzjoni u r-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku nkariġat mill-Qorti 1-AIC Godwin Abela.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tagħhom.

¹ Fol 37 et seq

Rat li l-kawża thalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut għall-ħlas tad-danni wara li allegatament dan ta' l-ahħar wera nuqqas ta' ħila, negligenza, u traskuragni fl-inkarigu mogħti lilu fejn kellu jipprepara stimi, pjanti u jissorvelja x-xogħlijet kollha neċċesarji u jippresta s-servizzi ta' perit li sabiex fond ġewwa s-Swieqi jiġi demolit u minfloku tīgi kostruwita binja oħra.

Minn naħha l-oħra l-konvenut jirrespingi dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u jgħid li huwa qeda l-inkarigu mogħti lilu mill-attur skont l-arti u s-sengħha u skont il-liġi.

In vista tal-fatt li l-baži tal-ilment tal-attur hija kwistjoni ta' natura teknika l-Qorti ġħad-dan l-perit Godwin Abela sabiex jisma l-provi tal-partijiet, iżomm aċċessi fil-post u jirrelata bil-miktub dwar l-ilmenti tal-attur².

Il-Qorti wkoll għamlet aċċess fuq il-post fit-18 ta' Lulju 2019, u dan wara talba apposita u kkonstatat de viso l-lanjanzi fil-binja kif ssottolineati mil-attur.

Mill-provi mismugħa quddiemu, l-perit tekniku ssintesizza l-punti l-aktar rilevanti li ġarġu mix-xhieda fosthom:

- i. **L-attur Martin Coppini** xehed li fis-sena 2006 inkariga lill-perit konvenut bl-iżvilupp tal-fond mertu tal-kawza numru 15 Triq is-Sirk, Swieqi u li l-perit issottometta l-pjanti relattivi għall-permess. Fl-ipproċċessar tal-applikazzjoni kien hemm bżonn xi emendi li saru xi żmien wara. Xehed illi d-dewmien fil-korrezzjoni tal-pjanti fisser illi laħaqq inhareg il-Pjan Lokali għas-Swieqi u dan

² Fol 39

irriżulta f'dewmien ulterjuri ta' tmintax il-xahar qabel ma nhareġ il-permess. Il-perit konvenut kien tah stima ta' €147,251.339 (Lm63,315) għat-thammil u bini u li a baži ta' din l-istima iddeċċeda jagħmel il-progett. Wara konsultazzjoni mal-perit konvenut għażżeż bħala kuntrattur lil Pawlu Demicoli u aċċetta r-rati tiegħu. Waqt l-iżvilupp kien imur fuq is-sit ta' spiss, kważi kuljum. Xehed illi wara li ssaqqaf il-*basement* bil-planki kellhom jerġgħu jidħlu tat-ħaffir għaliex il-perit nesa jħaffer il-fossa tad-drenaġġ u dan bi spiżza żejda. Wara li nbniet il-faċċata tal-*ground floor maisonette* bil-brikks din kellha tiżżarma u tinbena bil-ġebel. L-attur allega li l-perit konvenut nesa li kellel jsir *lift pit* u dan fisser illi kellel jinqala' t-taraġġ għal *ground floor* wara li kien diga' tfassal. Xehed illi dan l-iżball tal-perit issarraf fi spejjeż żejda biex jitranġa l-iżball kif ukoll tibdil fil-pjanijiet b'dan illi apparti materjal u konkox żejjed fil-*ground floor*, inħoloq *split level fil-first* u *second floor apartments*, iddaħħlu travi żejda, ġew twieqi aktar baxxi kif ukoll targħa ta' sitt pulzieri biex toħroġ fil-gallarija u żieda fit-taraġġ tal-komun. Xehed illi dan kollu naqqas mill-valur tal-fondi għaliex iż-żieda fit-taraġġ u l-*isplit level* fuq ġewwa ma kinux komdi għal ħafna nies li marru jaraw l-appartamenti biex jixtru. Il-perit qatt ma tah spjegazzjoni ta' dak kollu li ġara specjalment fit-tibdil tal-pjanti u dak kollu li rrigwarda l-*lift pit* u dawn iż-żabalji kollha tal-perit fissru li n-nefqa finali kienet fl-ammont ta' €375,000 li kienet aktar mid-doppju tal-istima originali. Qabel ma ġiet intavolata l-kawża qabbar lil Perit John Demicoli biex jagħmel rapport dwar l-istima originali li ngħata mill-perit konvenut. Wieħed biss mill-appartamenti inbiegħi.

ii. **Simon Azzopardi, Quantity Surveyor** kien imqabbar mill-kuntrattur biex ikejjel ix-xogħol kollu mill-pedamenti 'l fuq li sar fl-iżvilupp tas-sit tal-attur. Huwa xehed illi l-kejl sar fil-presenza tal-kuntrattur u xi drabi anke fil-presenza tal-Perit konvenut Rizzo Naudi. Il-perit kien ukoll jieħu l-kejl u joħrog iċ-ċertifikat imbagħad dan jitqabbel ma' tiegħu. Hu ma kienx jaf x'jiġi ppreżentat lill-attur. Huwa uža r-rati li ġew mogħtija lilu mill-kuntrattur biex ħareġ il-

kontijiet. Ma kienx jaf jekk dawn ir-rati gewx maqbulin mal-klijent. Fuq talba tal-attur għamel lista ta' *extra works*; xehed ukoll li kien jaf li saru xi varjazzjonijiet fix-xogħolijiet. Xehed li id-dokument SA14³ intitolat “*variations by mistake*” jelenka dawk ix-xogħolijiet li skont hu kienu frott ta’ żbalji u spjega li l-items kollha f’dan id-dokument kienu diga elenkti fiċ-ċertifikati maħruġin minnu.

iii. **Il-Perit John Demicoli** fuq inkarigu tal-attur kien irrediġa rapport esibit a fol 11 et seq u li fih wasal għall-konklużjoni li –

“1. The change in design had an impact on an increased cost of construction together with an impact on the reduced attractiveness to prospective buyers due to reduced accessibility and division of space.

2. The estimate at Annex J⁴ is on the lower side of what could have been the construction forecast of the development at the feasibility study stage in particular in relation to the reservoir, garages and ground floor maisonette.”

iv. **Paul Demicoli**, il-kuntrattur inkarigat mill-attur bil-kostruzzjoni ġidha li saret flok id-dar ta’ żewġ sulari li kien hemm qabel, xehed illi hu ma kienx involut fid-demolizzjoni tad-dar u l-anqas fl-iskavar tas-sit. Wara li ngħata l-livelli mill-perit jew is-surveyor inbnew il-pedamenti u l-ħitan tal-garaxxijiet li ssaqqfu in parti bil-konkos u in parti bil-planki. Xehed ukoll illi sar xi tibdil fl-istruttura biċ-ċaqliq ta’ ḥajt li kien diga’ nbena u li dan jidher imkejjel fl-*extra works*. Wara li nbnew ġidax il-filata tal-ħitan tal-ewwel sular u tpoggia x-xutter, gie ordnat mill-perit biex jaqla x-xutter u jżid tlett filati oħra pero’ mhux kullimkien; dawn ukoll daħlu fl-*extra works*. It-taraġ gie mfassal minn nies tiegħu fuq struzzjonijiet tal-perit. Xehed illi hu kellu tlieta minn nies fuq is-sit u li hu ma kienx hemm kuljum pero’ kien jaf x’qed jiġri. Il-lift gie ffurmat wara u wasal għall-konkluzjoni li t-tlett filati żdiedu biex jinholoq *lift pit*. Xehed ukoll illi fl-ewwel pjanti mogħtija lilu

³ Fol 278 et seq

⁴ Fol 28

mill-perit ma kienx hemm *lift*. Intradmu żewġ filati fl-ewwel sular u nħoloq diżlivell fis-sular minħabba l-kwistjoni tal-*lift*; l-irdim kien kollu xogħol *extra*. Is-saqaf tat-tieni sular inbena f'biċċtejn ġħaliex il-parti ta' quddiem kienet aktar baxxa minn dik ta' wara.

v. **Christopher Borg** xehed li hu u ħuh Reno Borg⁵ kienu benneja impjegati ma' Paul Demicoli u ħadmu fuq is-sit in kwistjoni wara li kien inbena biss ħajt wieħed tal-appoġġ. Hadmu fuq il-pedamenti u fil-garaxx. Fil-garaxx kollox inbena skont il-pjanta u ma ġie spustat xejn. Fil-livell tal-*ground floor* il-perit ordna li jinqala` l-armar u jiżdiedu erba' sulari minħabba li nesa' l-blokka tal-lift. Xehed illi l-ħajt tal-faċċata li kien diġa' mibni sa sitt filati bil-brikks u nqala' biex jerġa jinbena fuq il-fil; xehed illi tibdil fil-livell fisser illi t-taraġ mit-triq għal *ground floor* żdied. L-art ta' quddiem tal-*ground floor* ġiet aktar baxxa u li din ma setgħetx togħla minħabba l-faċċata u l-limitu tal-ġħoli skont il-permess. Xehed ukoll illi d-diżlivell ġie rifless kemm fl-ewwel kif ukoll fit-tieni sular.

vi. **Roland Saliba**, Manager mal-bank HSBC, xehed li l-attur kien talab self ta' cirka €465,875 (Lm200,000) sabiex jizviluppa l-fond tieghu fis-Swieqi. Dan is-self kien ingħata.

vii. Il-konvenut **Perit John Rizzo Naudi**, xehed illi l-attur kien inkarigah bl-iżvilupp tal-fond tiegħu fis-Swieqi u ħareġ stima tal-istess żvilupp datata 12 ta' Jannar 2006 fl-ammont ta' €343,501 (Lm147,465) liema stima saret qabel l-applikazzjoni għall-permess li nħareġ f'April 2007 u c'ioe` sena u nofs wara li saret l-istima. L-istima tiegħu ma kinitx il-baži tas-self li ha l-attur mill-bank ġħaliex dan ibbaża fuq l-istima magħmula mill-perit mibgħut mill-istess bank li kienet 'il fuq minn €465,874 (Lm200,000) inkluż id-demolizzjoni, kostruzzjoni u *finishes*. Kien ipprepara *tender document* u *bill of quantities* (BOQ) li fuqu l-

⁵ Fix-xhieda tiegħu Reno Borg ikkonferma dak li kien qal Christopher Borg

attur irċieva żewġ offerti, waħda ta' €272,854 (Lm119,864.86) u l-oħra b'rati biss mingħand Paul Demicoli li ġiet ippreferita mill-attur kontra l-parir tiegħu u li skont hu dan it-tip ta' kuntratt iħalli l-bieb miftuh ġhal kull tip ta' *extra works* u *variations*. Il-kuntrattur magħżul Paul Demicoli ngħata l-pjanti li fuqhom kien indikat il-*lift shaft* u li kellu jsir *pit* għaliex. Qabel ma twaqqa l-bini eżistenti u meta bdiet il-kostruzzjoni kellhom isiru xogħolijiet mhux inkluži fl-istima originali u dan għaliex il-pedamenti tal-binjet adjaċenti ma' dik tal-attur kien qiegħdin fuq blat imfarrak li me setgħux jieħdu piż addizzjonali u allura kellhom jissaħħu u dan bi spiżza għall-attur li ma kinitx inkluža fl-istimi originali. L-attur, mingħajr ma jikkonsulta miegħu, kien iħallas lill-kuntrattur mingħajr ma jistenna ċ-ċertifikazzjoni tax-xogħol u li l-attur hallas għax-xogħolijiet kollha inkluž ix-xogħol tal-*lift pit* u x-xogħolijiet rimedjali kollha. L-iżbalji li saru kien kollha tort tal-kuntrattur li ma segwix il-pjanti jew il-qisien mogħtija lilu. Waqt il-kostruzzjoni l-attur għamel diversi bidliet inkluž taraġ addizzjonali mill-garaxx għall-bitħha tal-*ground floor maisonette*, taraġ addizzjonali għal mal-ġar bi ftehim li għamel l-attur mal-istess ġar, taraġ addizzjonali għal *front garden*, il-bini mill-ġdid tal-hajt diviżorju bejn il-fond tal-attur u l-ġar fuq wara. Inoltre għas-suespost l-attur kellu jibni *hoarding* u *scaffolding* fuq il-faċċata minn iffel sa' fuq u meta gew tal-MEPA biex jagħtuh il-linjal tal-bini dawn mexxewha aktar il-quddiem b'dan illi l-*floor area* żdiedet bi tmintax il-metri kwadri fuq kull sular. Dan fisser ukoll aktar skavar fuq quddiem u bini ta' *retaining wall* adegwat mat-triq. Meta tal-MEPA ifissaw l-*alignment* il-ġdid il-kuntrattur għamel żball fis-*setting out* tat-taraġ għall-binja; naqas milli jaħseb għall-*lift pit* li fisser li kellha tinħoloq *lift pit* ta' fond ta' metru u dan billi l-*common area* kellha tīgi mgħollija b'metru u dan fisser li kellhom jiġu aġġustati l-ġħoljiet interni pero` mhux dak estern li kien marbut mal-permess li ma setax jiġi emendat minħabba l-*policy* viġenti. Apparti mill-fatt li l-attur ħallas lill-kuntrattur bil-quddiem mingħajr ġertifikati tiegħu, kien hemm ukoll fil-kors tal-proġett żieda sostanzjali fil-prezzijiet tal-materjali.

Minħabba t-tibdiliet hawn fuq imsemmija saret applikazzjoni għall-istess tibdliet biex jiġu regolarizzati u nħareg permess għalihom.

Fid-dawl ta' dawn il-provi l-perit tekniku Abela għamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

6.01 “*L-attur allega illi l-perit konvenut tah stima żbaljata għall-iżvilupp li ried jaġħmel fis-Swieqi kif ukoll għamel pjanti mingħajr lift li fissru tibdiliet fil-kostruzzjoni u żabalji oħra li swew lill-attur ħafna flus w li l-istima originali ġiet maqbuża b’ammont konsiderevoli.*

6.02 *Illi fl-ewwel lok hemm divergenza sostanzjali fix-xhieda billi l-attur sostna li ngħata stima originali għall-iżvilupp ta’ €147,251.339 (Lm63,315) mill-perit konvenut; minn naħha l-oħra il-perit konvenut xehed illi l-istima originali li ta lill-attur kienet ta’ € 343,501 (Lm147,465) eskluż il-VAT.*

6.03 *Jirrizulta mill-provi li l-attur talab u ottjena self (ordinary loan) mill-bank fl-ammont ta’ cirka €465,471.23 f’liema self ġie inkorporat self eżistenti ta’ cirka €37,270 (Lm16,000) u dan ifisser illi l-ispiżza konnessa mal-iżvilupp tal-attur ġiet stmatxa cirka €428,201.23. Barra minn hekk il-bank qabbad perit tiegħu biex jaġħmel stima tal-istess żvilupp, liema stima ma ġietx ippreżentata.*

6.04 *Jirriżulta wkoll in konnessjoni mas-suespost, li l-istima annessa mat-talba għas-self li għamel l-attur lill-bank HSBC kienet ta’ €343,501 (Lm147,465)*

inkluż il-VAT, liema stima tirrifletti l-istima mogħtija lilu mill-perit konvenut, ħlief għall-ammont ta' VAT li kien eskluż fl-istima oriġinali. Jidher illi l-attur ma kienx kompletament korrett meta xehed li l-perit konvenut tah stima ta' €147,251.339 (Lm63,315). Dik kienet biss l-istima għall-kostruzzjoni w mhux għall-proġett komplut bil-finishes u bis-servizzi.

6.05 Irid jingħad illi l-attur xehed illi ried ikun jafx'se jiswili l-proġett qabel ma jibda l-iżvilupp u fil-fatt l-istejjem tal-perit konvenut u dik tal-perit tal-bank wasslu biex jingħata s-self fl-ammont ta' €428,201.23 u allura avolja din is-somma teċċedi dik stmata mill-perit konvenut l-attur kien digħa' jaf qabel ma beda bl-iżvilupp dan x'kien se jiswa u ddeċċieda jiproċedi.

6.06 Jirrizulta illi l-attur talab u ingħata self ieħor (home loan) mill-bank HSBC ta' €66,000 pero' ma hemm l-ebda breakdown tal-ammonti li tkallsu u għal xiex tkallas parti dak imħallas lill-kuntrattur Pawlu Demicoli kif dettaljat fil-kejl u kontijiet maħruġin mill-QS tiegħi.

6.07 Jirriżulta wkoll li l-istima oriġinali tal-perit konvenut ma kienitx tinkeludi ix-xogħolijiet žejda li nqalgħu fil-kors tal-iżvilupp, liema xogħolijiet ma kienux previsti w dawn jinkludu l-istabilizzazzjoni tal-pedamenti tal-fondi w ġitan madwar is-sit tal-attur kif ukoll xi tibdil li għamel l-attur waqt l-andament tax-xogħolijiet. Ċertament dawn kienu xogħolijiet mhux previsti w li jistgħu jinqalghu fuq kwalsiasi sit ta' žvilupp. Jigi rilevat wkoll illi ma sarx rendikont separat għal dawn ix-xogħolijiet allura l-varjazzjonijiet ma ġewx definiti.

6.08 B'referenza għad-dokument ippreżentat mill-QS Simon Azzopardi fuq talba tal-attur hekk imsejjah “variations by mistake”, l-esponent mhuwiex se jieħu konjizzjoni ta' dan id-dokument għaliex jidhirlu li meta l-QS fix-xhieda tiegħi

stess qal li hu kien jmur wara li x-xogħol kien kompletat, ma kienx korrett jiddeċiedi x'kienu “variations by mistake” u mar oltre` dawk li kien l-mansjonijiet tiegħu li jkejjel dak li kien mibni a nom tal-kuntrattur u joħrog il-kontijiet u certifikati relatati.

6.09 *Jirriżulta mill-kejl u c-certifikati mahruġin minn Simon Azzopardi, il-quantity surveyor (QS) imqabba mill-kuntrattur, li l-ammont tax-xogħolijiet magħmulin mill-kuntrattur Pawlu Demicoli ġew jammontaw għal €291,208 inkluż il-VAT. Jirriżulta wkoll mill-kejl tal-istess QS li kien hemm kejl tal-extra works fl-ammont ta' €10,675.24 (Lm4,582.88) u kejl ta' €10,420 (Lm4,473.33) inkluż il-VAT bħala xogħol ta'katusi u ramel u tqegħid tal-membrane fl-ammont ta' €4,641.63 (Lm1,992.65) inkluż il-VAT. L-ammont totali mhallas lill-kuntrattur Pawlu Demicoli kien ta' €316,944.87.*

6.10 *Rigward iċ-ċertifikat numru 10 mahrug mill-QS tal-kuntrattur ghall-extra works fl-ammont ta' €10,675.24 (Lm4,582.88) ma hemm ebda indikazzjoni fuq id-dokument li dawn ix-xogħolijiet saru bħala riżultat ta' xi żbalji partikolari. Jibqa l-fatt li fil-kuntest tan-nefqa totali, l-extra works jirrapreżentaw tlieta punt tlieta fil-mija (3.3%) tan-nefqa u li dan jitqies bħala fattur baxx ħafna fl-andament normali ta' proġetti simili. Kif diga' intqal dejjem jitfaċċa l-imprevist.*

6.11 *Qed issir referenza għar-rapport ippreżentat mill-Perit John Demicoli datat 27 ta' Settembru 2012 liema rapport ġie kkonfermat mill-istess perit. L-ewwel parti tar-rapport tiddeskrivi d-divergenzi bejn il-permess originali u dak emendat, dawn id-divergenzi, li se jiġu trattati aktar il-quddiem, ma ġewx ikkонтestati mill-partijiet.*

6.12 Rigward il-paragun fl-istimi li għamel il-Perit John Demicoli ma' dawk tal-perit konvenut irid jingħad illi l-Perit Demicoli għamel l-istimi wara li l-iżvilupp ġie kompletat u allura jinkludi t-tibdil kollu li sar waqt li dawk tal-perit konvenut saru fī stadju preliminari ta' qabel l-applikazzjoni għall-permess. It-tabella hawn taħt esibita tagħti indikazzjoni ċara bid-differenza f'dak li tkom il-kuntrattur ma' dak li ġie stmat miż-żewġ periti.

Sular	Kuntrattur	Perit Demicoli	Perit Rizzo Naudi
<i>Basement</i>	€125,692	€77,673	€29,758
<i>Garage</i>			
<i>Gr. Fl. Mais.</i>	€54,078	€38,446	€18,638
<i>Ist Flr Apt</i>	€48,377	€28,867	€23,294
<i>2nd Flr Apt</i>	€37,628	€28,867	€23,294
<i>Penthouse</i>	€28,057	€14,023	€15,247

6.13 Jirriżulta wkoll illi mill-ewwel erba' ċertifikati ta' kejl maħruġin mill-QS tal-kuntrattur, liema ċertifikati jirrigwardaw il-bini tal-basement garage, l-ammont imħallas kien ta' €125,692, liema ammont hu ferm aktar minn dak stmat mill-Perit Demicoli w-ħafna aktar minn dak stmat mill-perit konvenut. Ma hemm ebda dokument li jindika fil-fatt x'kien iċċertifika l-perit konvenut għall-istess basement garage. L-attur ħallas l-ammont lill-kuntrattur mingħajr iċ-ċertifikat maħruġ mill-perit konvenut inkarigat minnu propju b' din ir-responsabilita`.

6.14 Jirrizulta wkoll illi mill-erba' ċertifikati maħruġin hawn fuq imsemmija, apparti l-gholi tal-materjali, għal dak li ġie allegat mill-attur li kien hemm xi żbalji, taħt item intitolat *HITAN LI NBNEW U REĞGHU INQALGHU* kien hemm spiżza ta' €56.77 li l-esponent jidhirlu kienet spiżza irrilevanti fil-kuntest tal-ispiżza totali.

6.15 Irid jingħad ukoll illi fil-perijodu tal-kostruzzjoni tal-binja mertu tal-kawża kien hemm għoli sostanzjali fil-prezzijiet ta' certi materjali bħal ġdid u siment u dan b'riżultat ta' movimenti fuq is-suq internazzjonali.

6.16 Irid jingħad illi l-kontijiet maħruġin mill-QS tal-kuntrattur wara l-kejl kien bbażati fuq ir-rati maqbulin bejn il-kuntrattur u l-attur u dan kontra l-parir tal-perit konvenut li xehed li kien hemm tender ta' kuntrattur ieħor b' cifra globali ta' €272,854 eskluż ix-xogħolijiet addizzjonal li nqalghu wara li beda x-xogħol. Tidher pero` d-differenza sostanzjali bejn dan l-ammont u dak li thallas lill-kuntrattur magħżul mill-attur. Il-perit konvenut kien avža lill-attur illi offerta bbażata fuq rati biss tispiċċa tkun aktar għolja w hekk ġara w dan appartil l-extra works li fil-fatt kif diġa' msemmi f'paragrafu 6.07 ġew jammontaw għal somma żgħira ħafna.

6.17 Rigward il-kwistjoni tal-lift pit, il-posizzjoni tal-lift hija indikata fil-pjanti kollha mogħtija lill-kuntrattur u dan ma jaqbilx max-xhieda tiegħu meta qal li ma kienx indikat il-lift. Fis-sezzjonijiet trasversali (transverse section) u matul il-fond (longitudinal section) murija fuq il-pjanti, il-lift pit ma tidhirx sempliċement għaliex is-sezzjoni ma tgħaddix minn dak il-punt, dan ma jfissirx li ma kienx hemm indikat il-lift. L-esponent jidħir lu li l-kuntrattur kien imissu qajjem dan il-punt qabel ma saqqaf il-garaxx u fl-istess ħin kien nuqqas tal-perit li ma spezzjonax is-saqaf tal-garaxx qabel ma tpogġew il-planki jew tqiegħed il-konkos.

6.18 Rigward il-kwistjoni tat-taraġġ žejjed fl-entrata għal blokk kif ukoll il-ħolqien ta' split level fil-ground floor u fl-appartamenti bħala konsegwenza tan-nuqqas hawn fuq imsemmi huwa fatt illi l-isplit level mhux adegwat għal certu tip ta' xerrej potenzjali pero' minn naħha l-oħra jista' jitqies bħala feature minn tip ta'

xerrej potenzjali ieħor. It-turġien žejda fl-entrata huma fattur li jista joħloq problema fil-bejgħ u jnaqqas is-saleability tal-propjeta`.

6.19 *Rigward it-telf ta' bejgħ tal-appartamenti minħabba l-isplit level, ma ġewx esibiti mill-attur il-prezzijiet li kien qed jitlob għall-appartamenti w-l-anqas ma ġiet esibita evidenza li saru xi offerti minn xerrejja potenzjali. Ma ġewx esibiti talbiet għall-kirjet tal-appartamenti jew xi stqarrija minn aġenti immobiljari li l-isplit level kien ta' xkiel partikolari w-allura mhux possibbli li wieħed jikkwantifika telf ta' bejgh u qliegh.”*

Il-konklużjonijiet tal-perit Abela huma -

7.01 *“Illi fl-opinjoni tieghu, jirriżulta mill-provi li għal dak li jirrigwarda l-applikazzjoni għall-permessi, il-pjanti prodotti, l-istabbilita` tal-istruttura tal-binja tal-konvenut u il-compliance mal-permessi maħruġa, il-perit konvenut qeda l-inkarigu mogħti lilu mill-attur b'mod professjonal w-ma kienx traskurat u negligenti f'dan ir-rigward.*

7.02 *Illi fl-opinjoni tiegħu, jirriżulta mill-provi, li l-perit konvenut naqas fl-aspett tas-superviżjoni tax-xogħolijiet speċjalment fit-tisqif tal-basement garage fejn il-kuntrattur għamel żball kbir li, biex jiġi nstallat il-lift, irriżulta li nħoloq l-isplit level mhux volut mill-attur fis-sulari sovrastanti l-garage.*

Enfasi tal-Qorti

7.03 *Illi fl-opinjoni tiegħu, jirriżulta mill-provi li kien żball tal-kuntrattur li wera inkompetenza kbira w-ma kienx kapaċi jaqra l-pjanti mogħtija lilu mill-perit*

konvenut biex jagħmel proviżjoni għall-installazzjoni tal-lift, liema lift jidher ċar ġafna fl-istess pjanti.

7.04 Illi fl-opinjoni tiegħu w kif jirriżulta mill-provi, l-istima preliminari mogħtija lill-attur mill-perit konvenut għall-kostruzzjoni tal-blokk ta' appartamenti mertu tal-kawża kienet ta' cirka €147,251 eskluz il-VAT u li kienet pjuttost baxxa meta mqabbla mal-ammont li tkom il-kuntratt li kien ta' cirka €316,945 inkluż il-VAT tenut kont tal-fatt li din iċ-ċifra tinkludi “extra works” u x-xogħolijiet addizzjonali kollha konnessi mal-iżvilupp tas-sit tal-attur li kienu imprevisti w li ma sarx kont separat għalihom.

7.05 Illi fl-opinjoni tiegħu w kif jirriżulta mill-provi l-attur kien ja f'x sejiswilu l-iżvilupp tal-fond tiegħu fis-Swieqi meta ingħata self mill-bank fl-ammont ta' €428,201.23 li digħi kien ammont għola mill-istima globali tal-perit konvenut li kienet ta' €343,501 u ddeċieda jiproċedi bl-iżvilupp u allura d-differenza fl-ispejjeż inkorsi fil-kostruzzjoni mill-attur ma jistgħux jiġi attribwiti kompletament għall-istima aktar baxxa mogħtija lilu mill-perit konvenut speċjalment meta żdiedu x-xogħolijiet uħud minnhom imprevisti w uħud miżjudha mill-attur.

7.06 Illi fl-opinjoni tiegħu w kif jirriżulta mill-provi, l-attur għażel kuntrattur a baži ta' rati u dan kontra l-parir tal-perit konvenut li kien avzah minn qabel li tali għażla setgħet tirriżulta fi spejjeż akbar kif fil-fatt ġara, b'dan illi l-ispejjeż žejda inkorsi mill-attur ma jistgħux jiġi attribwiti esklussivament għan-nuqqas tal-perit konvenut; inoltre l-attur ġallas lill-kuntrattur ammonti mingħajr iċ-ċertifikazzjoni tal-perit konvenut imqabbad minnu.

7.07 Illi fl-opinjoni tiegħu id-danni sofferti mill-attur minħabba n-nuqqas tal-perit konvenut kif deskrītt f'paragrafu 7.02 hawn fuq u li jirrigwardaw il-lift pit li kellu jiġi nkluż wara t-tisqif tal-basement garage jammontaw għal ekwivalenti ta' għaxra fil-mija (10%) tal-ispejjeż inkorsi mill-attur fil-kostruzzjoni tal-istess basement garage li ġew jammontaw għal €125,692 b'dan illi d-dannu qed jiġi likwidat favur l-attur fl-ammont ta' €12,569.20 (tnax il-elf ħames mijja u disgħa w sittin ewro u għoxrin ċenteżmi).

7.08 Illi fl-opinjoni tiegħu il-perit konvenut għandu jħallas lill-attur is-somma hekk likwidata fl-ammont ta' €12,569.20 (tnax il-elf ħames mijja w disgħa w sittin ewro u għoxrin ċenteżmi).

7.09 Illi fl-opinjoni tiegħu id-danni sofferti mill-attur riżultat tal-ħolqien ta' split level għal dak li jirrigwarda saleability tal-appartamenti effetwati bl-isplit level ma jistgħux jiġi kkwantifikati w likwidati għal raġunijiet hawn fuq mogħtija (vide paragrafu 6.18). ”

Il-perit tekniku wieġeb ukoll għal diversi domandi in eskussjoni, in segwit u għall-liema l-Qorti estendiet lu l-nkarigu tiegħu fejn huwa kellu jidentifika d-differenza fil-valur tal-proprijeta' in kwistjoni minħabba n-nuqqasijiet riskontrati senjatament dawk imsemmija fil-punt 6.19 tar-relazzjoni tiegħu u domandi ulterjuri.

Fir-relazzjoni addizzjonali tiegħu⁶ l-perit Abela rrefera kemm għal punt 6.18 u 6.19 tar-relazzjoni tiegħu. Huwa semma wkoll il-punti li tqajmu mill-attur fl-eskussjoni li saritlu u li fihom l-istess perit tekniku ntalab jikkwantifika t-telf mill-valur tal-varji appartamenti riżultanti mill-iżbalji li saru fil-kostruzzjoni partikolarmen il-krejazzjoni ta' *split levels* f'diversi appartamenti u ż-żieda fit-taraġ mit-triq għall-blokka. Fil-qadi tal-inkarigu tiegħu l-perit Abela spjega li sabiex tinsab id-differenza fil-valuri tal-varji appartamenti formanti l-blokk bini in kwistjoni li fihom hemm l-allegati difetti annotati, huwa kellu, fl-ewwel lok, jagħmel valutazzjoni tal-appartamenti daqs li kieku ma kellhomx allegati difetti, imbagħad japplika fattur ta' tnaqqis li fl-opinjoni tiegħu ikun jirrifletti n-nuqqas partikolari. Il-metodu ta' valutazzjoni tal-appartamenti sar a baži tal-*comparative method*⁷ li jikkonsidra l-valuri ta' projekta jiet simili fl-istess żona. Għal dan il-ġhan sar aċċess ieħor. Huwa ppreżenta l-valutazzjoni tal-appartamenti fil-blokka f'dokument anness mar-rapport⁸ u ħa in konsiderazzjoni l-fatturi kollha meta ssir valutazzjoni ta' fondi nkluż l-kejl superficjali, l-livell tal-pjan, il-kwalita` tal-finishes, l-ambjent tal-madwar u l-eta` tal-binja.

Il-perit Abela ppreżenta s-segwenti tabella komparattiva bil-valuri tal-varji appartamenti fi stat mingħajr allegati difetti u l-persentaġġ applikat bħala tnaqqis għal kull difett allegat u l-valutazzjoni riżultanti mill-applikazzjoni tat-tnaqqis:

⁶ Fol 376 et seq

⁷ *The Application of the Comparative Method in the Valuation Office – Kamra tal-Periti.*

⁸ Fol 379

APT NO.	LEVEL	MARKET VALUE	DEFECTS	REDUCTION	ADJUSTED VALUE
Garage	Semi-base	€200,000	none noted or indicated by plaintiff		€200,000
Maisonette	Gr. Fl.	€291,500	difference in level of ceiling in front room	2%	€285,670
Apt. No.1	1st Fl.	€188,000	difference in level from hall into front room	5%	€178,600
Apt. No.2	1st Fl.	€184,000	difference in level from hall into front room	5%	€174,800
Apt. No.3	2nd Fl.	€217,000	difference in level front rm to open balcony	2%	€212,660
Apt. No.4	2nd Fl.	€212,000	difference in level front rm to open balcony	2%	€207,760
PH	3rd Fl.	€325,000	none noted or indicated by plaintiff		€325,000
TOTAL MARKET VALUE		€1,617,500		TOTAL ADJUSTED VALUE	€1,584,490

Għal darb'ohra l-perit Abela rrisponda għal diversi domandi in eskussjoni in segwitu għal din ir-relazzjoni addizzjonal.

Ikkunsidrat:

Bħala prinċipju generali, r-responsabilita' tal-perit u l-appalt fir-rigward ta' kostruzzjoni li tkun ġiet affidata lilhom hija stabbilita bl-**artikolu 1638 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk -

“(1) Jekk bini jew xogħol ieħor kbir ta’ ġebel, mibni b’appalt, fi żmien ħmistax-il sena minn dak in-nhar li tkun tlestiet il-kostruzzjoni, jinqered, kollu jew biċċa minnu, jew juri li hemm periklu čar li sejjer jiġgarraf minħabba difett fil-kostruzzjoni, jew ukoll minħabba difett tal-art, l-arkitett u l-appaltatur għandhom iwieġbu għal dan.

(2) *L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsara għandha titmexxa fi żmien sentejn minn dak in-nhar li jigri xi wieħed mill-każijiet hawn fuq imsemmija.”*

Imbagħad, dwar id-doveri tal-perit arkitett fil-qadi ta' dmirijietu ingħad hekk fil-każ Joseph Vincent sive Jovan Mizzi et vs Dr Tonio Fenech et noe et deċiż fid-29 ta' Settembru 2016 -

“Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Għawdex) - ġurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni ta` ġurisdizzjoni Ġenerali – fil-kawża fl-ismijiet “**Rigo Holdings Limited et vs Perit Emanuel Vella et**” li kienet deċiżja fl-20 ta` Settembru 2012 fejn ingħad hekk :-

“Kwantu għal liema grad ta` kolpa jeħtieg li tigi pruvata kontra tagħhom is-sentenza fl-ismijiet **Bank of Valletta plc vs AIC Victor Bigeni et** (Appell Nru: 227/1998 deċiż fl-1 ta` Frar, 2008) il-Qorti ta` l-Appell rreferiet għas-sentenza fl-ismijiet **Vella vs Scerri** (Qorti ta` l-Appell deċiżja fit-28 ta` Novembru 1962) kif ukoll għas-silta minn Charlesworth, *Law of Negligence* li ukoll tinsab citata fis-sentenza appellata fejn jingħad li “*the duty of an architect is to use the care and skill of an architect of ordinary competence measured by the professional standard of the time.*”

...

Illi dwar ir-responsabilità` ta` l-arkitett ingħad fis-sentenza **Aquilina et vs Sciortino et** (Qorti ta` l-Appell deċiżja 5 ta` Dicembru 1955, Vol. XXXIX.I.442) :

“Din il-Qorti, fis-sentenza ‘Vella vs Scerri’, 28 ta` Novembru, 1862 (Pres. Sir Antonio Micallef, Imhallfin Dr Ignazio Schembri u Dr Francesco Fiteni), iffissat il-pozizzjoni b`dawn il-kliem: `Atteso che, sebbene e` certo che, quando l`edificio perisce per difetto di costruzione, ed anche per vizio del suolo, l`architetto ne e` responsabile, la regola pero` non e` applicabile nel caso in cui il difetto ed il vizio, usate le comuni solite ed ordinarie diligenze che degli architetti si adoperano, non sia stato di tale specie da poter essere osservato e preveduto. La detta responsabilita` dell`architetto e` basata sul fondamento che egli sia in colpa nel non aver osservato e preveduto il difetto della costruzione e del suolo, e quindi deve cessare quando nel fatti consti che, nonostante la rovina ed il danno sofferto dall`edificio, all`architetto non sia stato imputabile nessun grado di colpa, sia per imperizia, sia per omissione delle debite e solite precauzioni e diligenze”

Anki fis-sistema Ingliz ir-responsabilita` hi fil-mizura fuq indikata: `The duty of an architect is to use the care and skill of an architect of ordinary competence measured by the professional standard of the time` (Charlesworth, *The Law of Negligence*, 2nd ed, p.419)`.

Għalhekk id-diligenza meħtiega hi dik ta` `buon padre di famiglia`, u mhux dik metikoluža, straordinarja u eċċeżzjonali. Infatti fis-sentenza **Vivian S. Bianchi et vs Perit Italo Raniolo** (Cit Nru: 18/1981LFS deciża 29 ta` April, 2011) intqal:

`Fil-kawża fl-ismijiet **Malcolm Harwood vs Joseph Aquilina et**, deciża fis-27 ta` Jannar, 2003 minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imħallef Philip Sciberras intqal “... Jinħass opportun f-dan l-istadju li jiġu puntwalizzati u sottolinejati ddoveri li b`ligi huma mposti kemm fuq il-kuntrattur, kif ukoll fuq l-Arkitekt, inkarigati mill-eżekuzzjoni ta` xogħol ta` kostruzzjoni, anke għaliex dawn bħal kull ġaddieħor iwieġbu għall-ħsara li tīgħi bl-għemil tagħhom jekk ma jużawx id-diligenza, prudenza jew ħsieb ta` missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1032(1), Artikolu 1033 tal-Kodici Ċivili) ;

Jingħad a propositu fil-kawża fl-ismijiet “Marianna Cini pro et noe - vs- Paolo Galea et”, Appell Ċivili, 27 ta` Ottubru 1958, illi “ma jistax ikun hemm dubju li perit li jiġi nkarigat mill-kostruzzjoni ta` fond għandu d-dmir li jassigura ruħu illi l-kostruzzjoni tal-bini lilu fdata, speċjalment għal dak li hi solidita` issir sewwa u skond is-sengħa; anzi prinċipalment, skond il-ligi, dan id-dover jaqa` fuqu aktar milli fuq il-bennej; u huwa l-perit dak li jassumi quddiem l-awtorita` kompetenti r-responsabilita` tax-xogħol li tiegħu jkun ser jieħu d-direzzjoni. Dover għalhekk, formalment assunt u mpost mil-ligi, tal-perit hu dak illi juža l-abilita` u d-diligenza meħtieġa biex fl-eżekuzzjoni ta` dak il-bini xejn ma jsir li jista` jikkaġuna perikolu jew ħsara; huwa dmiru li jara li l-bennejja li jkunu ser jaħdmu taħtu jkunu licenzjati, u anke jekk licenzjati, għandu jidderiegi huwa nnifsu u jissorvelja x-xogħol, b`mod li ma jħallix isiru operazzjonijiet kontra s-sengħa u li jikkrejew perikolu. Mhux biżżejjed għall-perit li jistaqsi lill-bennej x-inhu jagħmel, imma għandu jaċċerta ruħu personalment u direttament x`ikun qed isir, u huwa responsabbi għad-danni jekk l-għemil tiegħu juri negligenza ...”

*... Illi hekk kif ingħad fil-kawża fl-ismijiet **Savona vs Asphar** (Qorti ta` l-Appell deċiż fit-2 ta` April, 1951, Vol XXXV.I.pg 55) professjonista huwa responsabbi għal żball grossolan iżda mhux tenut għad-danni riżultanti minn żball professjonal, sakemm mhux li dan sar kawża ta` nuqqas ta` prudenza, diligenza u attenzjoni ta` bonus pater familias.”*

*Fis-sentenza li tat din il-Qorti fid-29 ta` April 2011 fil-kawża “Bianchi et vs Raniolo et” saret referenza għall-ġurisprudenza, u kien sottolinjat li d-diligenza li wieħed għandu juža fl-eżekuzzjoni ta` kull obbligazzjoni hija ta` bonus pater familias kif previst mill-Kap 16. Saret referenza inter alia għad-deċiżjonijiet : “**Rebecca Aquilina -vs- Giuseppe Sciortino et**”, Appell Kummercjali, 5 ta` Dicembru 1955 ; “**Il-Pulizija -vs- Perit Louis Portelli**”, Appell Kriminali, 4 ta` Frar 1961 ; “**Edward Theuma et -vs- John Saliba et**” Appell Kummercjali, 17*

ta` Novembru 1972 ; u “Bonsons Limited -vs AIC Catherine Galea”, Appell, 5 ta` Ottubru 2001.

Jidher għalhekk li perit arkitett huwa responsabbli għal żball grossolan iżda mhux tenut għal danni riżultanti minn żball professjonali sakemm dan ma jkunx kawża ta` nuqqas ta` prudenza, diliġenza u attenzjoni ta` bonus pater familias.”

Il-Qorti kompliet tgħid hekk fil-każ **Pawlu Saydon et vs Jesmond Pulo et deċiż fit-28 ta' Lulju 2016 –**

“Fir-rigward tar-responsabbiltà tal-kjamat perit A. B., il-Qorti kkunsidrat dak illi qalet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Bonsons Limited vs Perit Arkitett Catherine Galea, deċiža fit-23 ta' Ottubru 2012:

“huwa miżimum li l-għaqal u d-diliġenza li jrid juri l-professionist fit-twettiq ta' xogħlu huwa dak mistenni normalment minn professionist tal-affari tiegħi, aġġornat fit-tagħrifli l-professjoni (jew il-qasam li jaħdem fih) tistenna minn kull kollega tiegħi, u mwettaq bl-attenzjoni u r-reqqa li x-xogħol li jissejja jagħmel jitlob mill-każ. Dan jitlob kejl oġġettiv. Sakemm ma jkunx hemm xi disposizzjoni ta' ligi li tgħid mod ieħor dwar il-professjoni li tkun, ħadd ma jwieġeb għall-ħsara li tigri minħabba nuqqas ta’ prudenza, għaqal jew ħsieb fi grad akbar.”

Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Perit Alexander Balzan et vs Joseph Mizzi noe, deċiža fit-3 ta' Ottubru 2003:

“xogħol ta’ perit huwa ta’ pariri u supervizjoni, iżda mhux hu li effettivament iwettaq ix-xogħol; ta’ dan huwa responsabbli l-kuntrattur.”

Iżda però, il-perit inkarigat mix-xogħlijiet għandu juža d-diligenza ta' missier tajjeb tal-familja, skont il-provedimenti tal-Kodiċi Ċivili msemmija u dan billi jassigura mhux biss li jagħti struzzjonijiet dwa-r kif għandhom isiru x-xogħlijiet iżda wkoll li jassigura li dawn l-istruzzjonijiet effettivamente jiġu segwiti u dan skont is-sengħa u l-arti.

*Hekk ukoll, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Mary Buttigieg vs John Polidano et imsemmija qalet hekk:***

“Għalkemm huwa minnu li kif joħroġ mill-kliem użat fl-istess ligi taħt in-nota għall-paragrafu 10 tat-Tariffa K tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, periti mhumiex mistennija li joqgħodu fuq lant partikolari tax-xogħol minn filgħodu sa fil-ghaxija, madankollu huma mistennija li jagħmlu superviżjoni, li permezz tagħha jkunu jistgħu jassiguraw li x-xogħol isir sew.

....

*Hekk ukoll f'sentenza oħra tal-istess Qorti tad-9 ta’ Jannar, 2004, fl-ismijiet **Espedito Zammit v. L-Onorevoli Perit Michael Falzon**, intqal:*

“Id-direzzjoni tax-xogħol hija attribwita lill-perit li: “(a) Għandu d-dmir li jassikura ruħu li għal dak li hija s-solidita’ tal-bini, il-kostruzzjoni ssir sewwa u skond is-sengħa; “(b) Għandu juža l-abilita u d-diligenza meħtieġa biex l-esekuzzjoni tal-bini xejn ma jsir li jista’ jikkagħuna perikolu jew ħsara; “(c) Mhux bizzejjed li jsaqsi lill-bennej x’inhu jagħmel u joqgħod fuq dak li jgħidlu l-bennej; imma għandu jaċċerta ruħu personalment u direttament x’ikun qed isir, u huwa responsabbli għad-danni jekk l-għemil tiegħu juri negligenza (Ara f’dan ir-rigward sentenza riportata fil-Volum XLII. I. 517).”

Huwa ritenut li dawn id-dmirijiet japplikaw ukoll meta perit ikun inkarigat mix-xogħlijiet ta’ twaqqiegh ta’ bini, aktar u aktar meta dan ikun konfinanti ma’ bini ta’ terzi. Perit ma għandux jagħti istruzzjonijiet u joqgħod jistenna li jiġi

*imsejjaħ fuq is-sit, iżda għandu hu stess isegwi x-xogħol billi, jekk hemm bżonn, jattendi fuq is-sit f'xi ħin kuljum biex jara li l-istruzzjonijiet tiegħu jkunu qed jiġu segwiti. Fil-fatt, fil-kawża **Marianna Cini pro et noe v. Paolo Galea et deciżja minn din il-Qorti fis-27 ta' Ottubru, 1958**, (li għaliha irriferiet il-Qorti fil-kawża preċedenti) inqal li:*

“Dover għalhekk formalment assunt u impost mil-ligi, tal-perit, huwa dak li juža l-abilita’ u d-diliġenza meħtieġa biex fl-esekuzzjoni ta’ dak il-bini xejn ma jista’ jikkagħuna perikolu jew ħsara; huwa dmiru li jara li l-bennejja li jkunu se jaħdmu taħtu jkunu licenzjati, u anke jekk licenzjati, għandu jidderi huwa nnifsu u jissorvelja x-xogħol, b’mod li ma jħallix isiru operazzjonijiet kontra s-sengħa li jikkrejew perikolu. Mhux biżżejjed għall-perit li jistaqsi lill-bennej x’inhu jagħmel, imma għandu jaċċerta ruħu personalment u direttament x’ikun qed isir, u huwa responsabbi għad-danni jekk l-għemil tiegħu juri negligenza.

Dan jgħodd appuntu għall-każ in eżami, għax il-perit naqas li personalment jara li x-xogħol isir skont is-sengħa u l-arti, u jassigura li l-istruzzjonijiet li ta jkunu qed jiġu segwiti fedelment. Il-perit naqas li jimxi ma’ dak li l-għarfiex tas-sengħa professjonal tiegħu messu wrieh li kellu jieħu ħsieb jara li jsir u ma sarx. Il-ħtija tal-perit tissarraffi-inadempiment ta’ standard ta’ imġieba li kien mistenni minnu u minn kull perit arkitett ieħor fil-qagħda tiegħu.”

Fid-deċizzjoni **Cini Vs Galea** appena msemmija ngħad ukoll illi:-

*“Jgħodd għalina mutais mutandis dak li kien ingħad fil-**Halsbury’s ‘Laws of England’**, Vol 3. Para. 631:- ‘Although an architect is not expected to be constantly on the works and to supervise evry detail, it is not sufficient for him to pay an occassional visit and to get any defects he may notice set right; his duty is to give such an amount of supervision as will enable him to give an honest certificate whether or not the works has be done in accordance with the contract. And though his supervision may be partially, as to matters of detail, entrusted to*

subordinates.....the architect or engineer cannot exonerate himself by saying that the negligence was theirs”

B’žieda ma dan čitat il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak kwotat fil-ktieb fl-ismijiet L-ALFABET Tal-Kodiċi Ċivili: Vol A⁹ fejn insibu dwar din it-tematika li:-

“Bil-kriterju ta’l-kompetenza ordinarja għall-kaz ta’ arkitett (Cini vs Galea , App Ċiv. 27 ta’ Ottubru, 1958) in-negligenza bħala kawza tal-event dannuż, spiss id-dottria tagħmel id-distinzjoni bejn “errur” u l-“ħtija”, partikolarment fil-każ tal-eżercizzju ta’ professjoni; u dan biex, mentri minn naħha waħda jiġi tutellat sewwa l-interess soċjali fil-prestazzjoni professionali, ma tiġix minn naħha l-oħra paralizzata eċċessivamente l-attività’ professionista, konforntata kif tinsab, f’kamp wieħed aktar minn ieħor, b’incertezzi, konflikt ta’ indirizzi xjentifikasi, u fatturi imprevedibbli. Il-ġurisprudenza ġie li espremiet ruħha fis-sens illi ‘l-professionista li jieħu żball fil-professjoni tiegħu ma jirrispondix għad-danni jekk l-iżball ma jkunx grossolan, u jekk tkun ġiet adoperata d-diligenza ordinarja li trid il-Liġi” (Kollez. XXXII-I-163). Il-professionista mhux tenut għad-danni riżultanti minn żball professjoni , ammenoche’ dan l-iżball ma kienx grossolan, u ammenokke’ l-ħtija ma tkunx tista tiġi lilu addebitata mħabba nuqqas ta’ prudenza u attenzjoni ta’ bonus paterfamilias (Kollez. XXXVI-I-555). Il-Pulizija vs Perit Louis Portelli Appell Kriminali 4 ta’ Fra, 1961.”

...

“In generali kwantu għar-responsabilita’ tal-arkitett, kif esposta fis-sentenzi ta’ din il-Qorti kif čitata fid-deċizzjoni appellata u riportata fil-VOL.XLII.I.517, l -appellant issottometta li l-principji hemm enuċjati jrrigwardaw ir-responsabilita’ tal-arkitett dirigenti di fronte għall-awtoritajiet amministrattivi, jew sid jew terzi persuni oħra, imma mhux di fronte għall-bennej li jkun ħadem ix-xogħol in

⁹ Per L-imħallef Ph.Sciberras; paġni 296-297

*kwistjoni sakemm naturalment ma jkunx il-kaz li l-progettazjoni jew l-ordnijiet mogħtija mill-perit ikunu l-kawża dritteta ta' difetti jew ħsarat ta' natura tali li tirrendi impossibbli lill-bennej li jkun jiġi raġonevolment jevitahom bis-sengħa u l-għaqal tiegħu. Dan ir-raġonament jometti pero il-konsiderazzjoni li tmiss id-dover importanti tal-arkitett dirigenti li jissorvelja adegwatamente ix-xogħol in kors, u dan naturalment għandu rilevanza anki fir-relazzjonijiet bejn l-arkitett u l-bennej in kwantu l-arkitett dirigenti għandu fejn ikun meħtieġ fil-kors tax-xogħol jissupplixxi il-konjizzjonijiet professionali tiegħu għal fejn il-ħila u għaqal ordinarju ta' sempliċi bennej ma jaslux u ma jistgħux jaslu. L-intrecċ ta' dawn ir-relazzjonijiet bejn bennej u arkitett fuq l-istess xogħol kultant fil-pratika jipprezentaw certa diffikolta' u naturalment wieħed irid jikkonsidra kull każ-fil-fattispeċie partikolari tiegħu fid-dawl tal-fatturi kollha rilevanti. **Francesco Saverio Farrugia vs A.I.C Joseph.A. Tonna Appell Ċivili 25 ta' Mejju, 1970**"*

Applikati dawn il-principji għall-każ tal-lum il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet-

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet, l-insenjament gurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et-deċiż fil-15 ta' Mejju 2014¹⁰** -

"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "Calleja vs Mifsud", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jiġi meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenix obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn

¹⁰ Rik 988/08

dawn *il-Qrati* li kelli jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' *l-expert* nominat mill-*Qorti* billi *l-Qorti* ma kellhiex leġġerment tinjora dik *il-prova*. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' *l-appell* illi *l-mertu* tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deciż mill-*Qorti* mingħajr *l-assistenza* ta' *espert* in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi *l-Qorti* ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn *l-opinjoni* teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik *l-opinjoni* jekk din ma tkunx waħda sodisfacientement u adegwatament tinvesti *l-mertu*, jew jekk *il-konklużjoni* ma kenitx sewwa tirriżolvi *l-kweżit* ta' natura teknika.

*In linea ta` principju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta *l-konklużjonijiet* ta` perit tekniku kontra *l-konvinzjoni* tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod legġer jew kapriċċejuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik *l-opinjoni* teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` *l-aspett* tekniku tal-materja taħt eżami (“**Grima vs Mamo et noe**” – *Qorti tal-Appell* – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li *l-konklużjoni* ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – *Qorti tal-Appell* – 6 ta` Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – *Qorti tal-Appell* – 28 ta` Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – *Qorti tal-Appell* – 5 ta` Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – *Qorti tal-Appell* – 19 ta` Novembru 2001 ; ‘**Attard vs Tedesco et**’ - *Qorti tal-Appell* – 1 ta` Ġunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (*Qorti tal-Appell Inferjuri* – 12 ta` Dicembru 2008).*

*Din il-*Qorti* tirribadixxi li *l-giudizio dell'arte* espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha*

*mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967). ”*

L-artikolu 681 tal-Kap 12 jipprovdi hekk –

“Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.”

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġger tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbar apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma ferma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-AIC Godwin Abela fir-relazzjoni peritali li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Tqies li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-attur sostanzjalment jerġa' jqajjem argumenti u kritika li għalihom diga' ngħatat risposta teknika mill-perit Abela. Fost oħrajn huwa jerġa' jilmenta li l-perit Abela ma kienx imissu kkalkula dd-danni għall-ispejjeż inkorsi biss għall-kostruzzjoni tal-basement peress li l-iżball li sar fil-lift affetwa l-kumplament tal-binja. Iżda l-perit Abela diga kien wieġeb għal tali kweżit in eskussjoni meta xehed li - ħlief għan-nuqqas tal-perit konvenut

li ma wettaqx is-superviżjoni meħtieġa kif dikjarat f'konklużjoni 7.02 (u li ġħaliha jrid iwieġeb għad-danni) – l-iżball bil-konseguenzi li ġab miegħu fil-bqija tal-binja kien tal-kuntrattur kif indikat f'konklużjoni 7.03¹¹.

Inoltre l-attur iressaq ilmenti oħrajn fejn bi kritika għar-relazzjoni tal-perit tal-Qorti jerġa' jinsisti li kien żball tal-perit konvenut li nesa jinkludi l-*lift pit* fil-pjanti originali. Iżda għal darb' oħra din l-allegazzjoni ġiet imxejna mill-perit tal-Qorti Godwin Abela meta kkonstata li l-posizzjoni tal-lift hija indikata fil-pjanti kollha mogħtija lill-kuntrattur. Il-perit tal-Qorti ta spjegazzjoni wkoll għaliex il-lift pit ma tidħirx fis-sezzjonijiet trasversali u matul il-fond u ċioe' għax għaliex is-sezzjoni ma tgħaddix minn dak il-punt; iżda dan ma jfissirx li l-lift ma kienx hemm indikat. Detto cio', kif ingħad, il-perit tal-Qorti ma waqafx hemm għax sab-nuqqas fir-rigward kemm da parti tal-kuntrattur kif ukoll da parti tal-perit kif indikat fil-konklużjonijiet tiegħu 7.02 u 7.03.

Fir-rigward tas-sottomissjonijiet tal-attur dwar l-*isplit levels* il-Qorti tirrileva li ġħalkemm huwa veru li fil-pjanti originali dawn ma kinux inkluži, dawn kellhom isiru, kif ġie wkoll konstatat mill-perit tekniku tal-Qorti, minħabba li l-kuntrattur interpreta l-pjanti hażin u wkoll għax il-konvenut naqas fl-obbligu tiegħu ta' sorveljanza. Pero' jerġa jiġi ribadit li għal dan in-nuqqas tal-perit konvenut l-perit tekniku mqabbar mill-Qorti digħi rrakkomanda ċifra bħala kumpens li għandha tkopri dan in-nuqqas u l-Qorti ma jidhrilhiex li hemm raġuni valida biex tvarjaha.

Dwar il-pretensjoni tal-attur għal dak li jirrigwarda tnaqqis fil-valur tal-proprjetajiet in vista tal-ħolqien tal-*isplit level*, il-Qorti rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-perit tekniku u tinnota li d-differenza totali bejn il-prezz fis-suq tal-proprjeta' u dik aġġustata minħabba t-tnaqqis fil-valur hija ta' €33,010. Il-Qorti jidhrilha li fiċ-ċirkustanzi u skont il-proporzjon tan-nuqqasijiet tiegħu fil-vicenda l-konvenut għandu wkoll jagħmel tajjeb għat-tnaqqis fil-valur tal-binja.

¹¹ Fol 107 u 108

Għalhekk *arbitrio boni viri* l-Qorti sejra tillikwida s-somma ta' €3300 biex tkopri dan it-tnaqqis ta' valur.

Imbagħad għar-rigward tas-sottomissionijiet magħmula mill-konvenut il-Qorti tinnota li l-konvenut sostanzjalment jaqbel mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku mqabbad mill-Qorti ħlief għar-responsabilta' li ġiet attribwita' lilu f'paragrafu 7.02 tar-relazzjoni¹².

Il-Qorti iżda hija tal-fehma li l-konvenut m'għandux raġun.

Dwar n-nuqqas ta' sorveljanza adekwata adebitata igħid fl-affidavit tiegħi¹³ illi “*Kuntrattur ta' esperjenza kellu jaħseb u jippjana għal-lift pit waqt l-andament tax-xogħolijiet*”. Ukoll li “*L-izbalji li setgħu saru, saru mill-kuntrattur billi kien jaħdem b'tali mod li ma tax kaz il-pjanti u qisin*”¹⁴. Imbagħad in kontro-eżami¹⁵ żid li “*Jien indunajt li ma sarx il-lift pit meta ċempilli l-kuntrattur u qalli li nesa jaħseb ghall-istess lift pit*” Qal li xogħolijiet imxew b'pass mgħaġġel. Dwar kemm kien immur fuq il-lant qabel ma ċempillu l-kuntrattur bil-problema tal-lift-pit wieġeb; “*...kont immur meta ċempilli speċjalment biex inkejjel. Il-kuntrattur kien iċċempel meta jkollu bżonnji*”¹⁶ Ikkonferma ukoll li lanqas kien mar fuq il-lant tal-kostruzzjoni meta tpoġġew il-planki tal-ġaraxx.¹⁷

Evidentement il-konvenut mar fl-estrem meta ttrivjalizza dak li seħħ billi qal li dak li kellu jagħmel il-kuntrattur kien xogħol li seta' jagħmlu mingħajr ebda superviżjoni tal-perit. Huwa minnu li l-kuntrattur żabalja wkoll fl-interpretazzjoni tal-pjanti, għal liema nuqqas il-perit tal-Qorti eżonera lill-konvenut mir-responsabilta'. Madankollu bħala l-perit responsabbli mill-kostruzzjoni tal-binja

¹² Fol 399

¹³ Folio 351

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Folio 361

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Folio 362.

l-konvenut kelly d-dover li jassikura ruħu li l-binja qegħda tinbena skont l-arti u s-sengħa, u inerenti f'dan id-dover kien hemm l-obbligu ta' sorveljanza ta' dak li kien qed jagħmel il-kuntrattur. Dan aktar u aktar f'fażi fejn il-kostruzzjoni tal-binja kienet għadha daqshekk prematura bħal ma kien il-*basement garage*. Għalhekk kieku kien hemm id-debita sorveljanza kif inkombenti fuq il-perit arkitett skont il-ġurisprudenza citata, żgur li dan kien jintebah *a tempo vergine*, ġia fi stadju prematur tal-binja lil kuntrattur kien żbaljat fl-interpretazzjoni tiegħu tal-pjanta. Huwa minn dan il-lat li l-konvenut naqas fl-obbligu ta' sorveljanza ta' *bonus pater familias* għax kieku dan seħħi b'mod komplet probabilment kien jiġi evitat dak *l-iżball* li fil-fatt seħħi. Il-Qorti tfakkar li, kif anke sottolineat fil-ġurisprudenza, l-perit inkarigat għandu jidderiegi huwa nnifsu u jissorvelja x-xogħol, b'mod li ma jħallix isiru operazzjonijiet kontra s-sengħa u l-arti. Il-perit konvenut kelly jaċċerta ruħu personalment u direttament x'kien qed isir, u peress li f'dan il-kuntest huwa wera negliżenza, għandu jitqies responsabbi sal-grad rakkommandat mill-perit tekniku tal-Qorti.

Għalhekk u fid-dawl tas-suespost, it-talbiet tal-attur sejrin jintlaqgħu limitatament kif spjegat u għall-istess raġunijiet l-eċċeżzjonijiet tal-konvenut sejrin jiġu respinti ħlief safejn kompatibbli ma' dak li ngħad.

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

- Tilqa' limitatament l-ewwel talba tal-attur u tiddikjara li l-konvenut kien traskurat u negliżenti u li ma espletax l-inkarigu lilu mogħti skond is-sengħa u l-arti pero' dan biss safejn jirrigwarda l-aspett tas-superviżjoni tax-xogħolijiet fil-binja tal-attur specjalment fit-tisqif tal-basement garage fejn il-kuntrattur għamel żball kbir li, biex jiġi nstallat il-lift, irriżulta li nholoq l-isplit level mhux volut mill-attur fis-sulari sovvrastanti l-garage;**

2. Tilqa' t-tieni talba tal-attur u tiddikjara li n-nuqqas appena msemmi ikkawża danni lill-attur konsistenti fi (i) spejjes žejda minnu nkorsi u telf ta' qliegh, b'dana li tali danni sofferti mill-attur minhabba n-nuqqas tal-perit konvenut huma limitati għal dak li jirrigwarda *l-lift pit* li kellu jiġi nkluż wara t-tisqif tal-*basement garage* u li jammontaw għal ekwivalenti ta' ghaxra fil-mija (10%) tal-ispejjeż inkorsi mill-attur fil-kostruzzjoni tal-istess *basement garage*, u (ii) telf ta' qliegh ;
3. Tilqa' t-tielet u r-raba' talba tal-attur u tillikwida in linea ta' danni s-somma totali ta' hmistax -il elf tmien mijha u disgha u sittin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€15,869.20) in kwantu għal tħax il-elf ħames mijha u disgha u sittin Ewro u għoxrin ċenteżmu (€12,569.20) ekwivalenti ta' ghaxra fil-mija (10%) tal-ispejjeż inkorsi mill-attur fil-kostruzzjoni tal-*basement garage* u in kwantu għal tlett elef u tlett mitt Ewro (€3300) sabiex jagħmlu tajjeb għal telf ta' qliegh sofferti mill-attur minħabba t-tnaqqis fil-valur tal-proprietja' b'rīzultat tan-nuqqas tal-perit konvenut;
4. Tiċħad l-eċċeżżjonijiet tal-konvenut ġlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza;
5. L-ispejjeż tal-kawża jinqasmu hekk: 3/5 ghall-attur u 2/5 ghall-konvenut u bl-imghax legali kif mitlub fir-rikors promotur.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Victor Deguara

Dep. Reg.