QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.

Numru 4

Rikors numru 883/15/1 MH

Architecture Project soċjeta` ta' detenturi ta' *warrant* reġistrata ai termini tal-Kapitolu 390 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar il-Periti) bin-numru P/2 u b'digriet tal-Qorti tal-24 ta' Mejju 2019 "issa magħrufa bħala AP Valletta"

v.

Awtorita` tad-Djar

1. Fl-2006 l-attriċi kienet ġiet magħżula sabiex tipprovdi "*architectural consultancy services*" għal proġett ta' djar fis-Siġġiewi, u kienet ġiet infurmata permezz ta' ittra datata 28 ta' Awwissu 2006 bid-diversi servizzi li l-Awtorita` kienet ser tirrikjedi minnha in konnessjoni mal-proġett u r-rata li kienet lesta li tħallas għall-istess. L-attriċi aċċettat l-inkarigu u bdiet tirrendi s-servizzi mitluba mill-Awtorita` konvenuta. L-attriċi tgħid li lejn l-

aħħar tas-sena 2008 l-Awtorita` konvenuta kienet qaltilha sabiex tissospendi x-xogħlijiet relatati mal-proġett imsemmi sakemm jingħataw lilha struzzjonijiet ulterjuri, u li peress li baqgħet ma semgħat xejn mingħand l-Awtorita` għal xi sena, hija kienet ħarġet kont ta' €39,658.86. Tgħid li l-Awtorita` kienet arbitrarjament iddeċidiet li minn dan l-ammont hija kellha tħallas biss is-somma ta' €16,896.51 u għalhekk ħallset dan l-ammont biss, u baqgħet dejjem tirrifjuta li tħallas il-bilanċ rimanenti ta' €22,762.35.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "(i) Tiddikjara li l-Awtorita' intimata hija debitriċi tar-rikorrenti Architecture Project fl-ammont ta' tnejn u għoxrin elf, seba' mija u tnejn u sittin ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€22,762.35) jew somma oħra li tista' tiġi llikwidata minn din il-Qorti;
>
> (ii) Tikkundanna lill-Awtorita' intimata tħallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' tnejn u għoxrin elf, seba' mija u tnejn u sittin ewro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€22,762.35) jew somma verjuri hekk illikwidata;
>
> Bl-ispejjez ġudizzjarji u bl-imgħaxijiet legali bl-ogħla rata applikabbli ai termini tal-Liġijiet ta' Malta kontra l-Awtorita' intimata li hija minn issa nġunta in subizzjoni."

3. L-Awtorita` konvenuta eċċepiet, *inter alia,* li t-talbiet attriċi huma preskritti għall-finijiet tal-Artikolu 2149(c) jew l-Artikolu 2151(2) tal-Kodiċi Ċivili, li l-atturi jridu jagħtu prova dokumentarja tal-formazzjoni u reġistrazzjoni tas-soċjeta` attriċi u jindikaw min huma s-soċji tagħha, li x-xogħol indikat fir-rikors ġuramentat ma sarx u li hija ħallset dak kollu li kellha tħallas u għalhekk id-debitu reklamat ma jeżistix, li l-kont maħrug

mill-attriċi huwa ħażin u li l-mod kif l-attriċi għamlet il-kalkolu tagħha huwa skorrett.

4. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ġiet deċiża mill-ewwel Qorti permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija fid-9 ta' Frar 2018, liema sentenza ma ġietx appellata.

5. Permezz tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-8 ta' Novembru 2021 ġie deċiż hekk:

> "Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża kif ġej –
>
> 1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni tal-Awtorita' konvenuta filwaqt li tilqa' l-bqija tal-eċċezzjoniijiet tagħha;
>
> 2. Tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha."

6. Is-soċjeta` attriċi preżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-26 ta' Novembru 2021 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċħad l-eċċezzjonijiet milqugħa mill-ewwel Qorti u tilqa' t-talbiet tas-soċjeta` appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorita` appellata.

7. L-Awtorita` tad-Djar preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fis-7 ta' Diċembru 2021 permezz ta' liema ssottomettiet li l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi.

Ikkonsidrat:

8. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha s-soċjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi prodotti quddiemha. Issostni li mhuwiex minnu li l-Awtorita` appellata ma tat l-ebda struzzjonijiet wara li ssospendiet il-proġett u ma ġiet prodotta l-ebda prova li turi li l-Awtorita` appellata kienet ordnatilha biex tieqaf milli tlesti t-*tender*. Tgħid li l-ewwel Qorti skartat il-komunikazzjoni mibgħuta mis-soċjeta` appellata esebita bħala DOK AP4 u DOK SM8, għal liema komunikazzjoni m'hemm l-ebda tweġiba mill-Awtorita` appellata. Tgħid ukoll li x-xhieda tal-Perit Magro li s-soċjeta` appellanta kienet ġiet infurmata verbalment sabiex tieqaf minn kwalunkwe xogħol mhijiex kredibbli, u li din ix-xhud stess ikkonfermat li kienet irċeviet l-ittra tad-9 ta' Diċembru 2009 fejn, skont is-soċjeta` appellanti, hemm miktub biċ-ċar li kien hemm ftehim sabiex l-attriċi tkompli bix-xogħol. Is-soċjeta` appellanti tagħmel enfażi fuq Dok MC u tgħid li l-Awtorita` appellata ma kienet bagħtet l-ebda tweġiba għal din il-komunikazzjoni, fejn kien intqal minnha li "*should you confirm otherwise, we intend to continue with the preparations of the structural tender package"* u li in ri-eżami x-xhud kienet ikkonfermat li s-soċjeta` appellanti kienet ġiet mitluba biex tagħmel *geotechnical analysis.* Skont is-soċjeta` appellanti dan juri li l-intendiment kien li l-proġett jitkompla. Iżżid li fil-fatt l-Awtorita` appellata kienet ħallset għax-xogħol li kien sar mis-soċjeta` appellanti, iżda għal prezz ridott, u

dan biss għaliex ikkonsidrat li l-ammont kien *"over-estimated"* meta kkomparat ma' proġett ieħor li sewa anqas, u tgħid li dan juri li kien hemm rikonoxximent tal-fatt li hija wettqet ix-xogħlijiet kif mitlub.

9. Permezz tat-tieni aggravju tagħha s-soċjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti għamlet eżami superfiċjali tal-kont preżentat minnha. Tgħid li l-kalkolu tal-*invoice* kontestata ġie spjegat fid-dettall fl-affidavit tal-Perit David Felice, li spjega li l-*invoice* kienet ibbażata fuq il-fatt li l-Awtorita` appellata kienet lesta li tonfoq is-somma ta' €53,000 għal kull *unit*. Tgħid li in-kontro-eżami l-Perit Magro għall-Awtorita` kienet ikkonfermat li l-Awtorita` kienet ħadmet il-kalkoli tagħha fuq l-ammonti li ntnefqu fuq proġett separat u targumenta li dan mhuwiex aċċettabbli għaliex ix-xogħol sar kif miftiehem u ma kienx hemm oġġezzjoni jew komunikazzjoni mill-Awtorita` li x-xogħol ma kellux isir jew li kienu nbidlu r-rati. Skont is-soċjeta` appellanti, l-Awtorita` appellata kkalkolat arbitrarjament il-ħlas li skont hi kien dovut. Tgħid li l-istimi ma kinux eċċessivi kif ikkonsidrat mill-ewwel Qorti, iżda kienu r-riżultat tal-proġett kif iddisinjat u approvat kemm mill-Awtorita` appellata u kif ukoll mill-Awtorita` tal-Ippjanar u għalhekk ma jistgħux jitnaqqsu arbitrarjament. Iżżid li l-kontestazzjoni ma kinitx dwar il-prezzijiet iżda dwar l-istimi, u l-istimi jiġu kkalkolati mill-perit u mhux mill-klijent. Targumenta li l-ewwel Qorti skartat il-fatt li l-Awtorita` appellata kienet ħallset l-ewwel fattura, ħlief għal xi ammonti żgħar, u din il-fattura wkoll kienet ibbażata fuq il-kondizzjonijiet elenkati fl-ittra tat-28

ta' Awwissu 2006, u ċioe` fuq l-istima maqbula ta' €53,000 għal kull appartament. Fir-rigward tar-rata għal *finishes* tgħid li r-rata ta' 1.5% kienet fil-verita` rata mnaqqsa minnha għaliex ir-rata miftehma kienet ta' 2%, u għalhekk il-ħlas ta' 1.5% ma kinitx somma addizzjonali iżda rata mnaqqsa. Fir-rigward tax-xogħol ta' *joinery,* aperturi, xogħol mekkaniku u tal-elettriku tgħid li r-rata stabbilita kienet ta' 3% u hija kienet naqqsitha għal 1.5% u żżid li l-Awtorita` appellata ma spjegatx b'mod sodisfaċenti għalfejn ma tat assolutament xejn bħala ħlas għal din il-parti tax-xogħol. Fir-rigward tas-siti B u C targumenta li mhuwiex minnu li ma sarx xogħol min-naħa tagħha fuq dawn is-siti, u tgħid li saret applikazzjoni lill-Awtorita` tal-Ippjanar li fiha jkun inkluż biss l-*alignment* tat-toroq kif irid jinbidel. Iżżid li għalkemm l-Awtorita` appellata ssostni li s-soċjeta` appellanti ma kellhiex interess fil-proġett, il-Perit Magro kkonfermat li fis-sena 2014 l-appellanta kienet għadha l-perit fuq il-proġett u ġiet anke mitluba sabiex tapplika għal tiġdid tal-permess, u li kien biss waqt ix-xhieda tal-istess Perit li hija kienet semgħat għall-ewwel darba li ma kinitx iktar il-Perit inkarigat fuq il-proġett, u li għalhekk hija dovuta 2/3 mill-miżati pagabbli lilha skont it-Tariffa K, liema ħlas għadu ma sarx.

10. L-Awtorita` tad-Djar tirribatti li s-soċjeta` appellanti riedet tonfoħ il-proġett u tkabbru aktar milli riedet li jkun kbir l-Awtorita` appellata, u ċioe` l-klijenta. Tgħid li minflok ma pruvat iżżomm l-ispejjeż baxxi, is-soċjeta` appellanti rat kif għamlet biex nefħet l-ispejjeż b'mod eżaġerat u fittizju, u

li dawn l-ispejjeż fil-fatt qatt ma saru għaliex il-proġett ma tkompliex. Tgħid li qabel ma qabdet u żiedet il-valur tal-kuntratt is-soċjeta` appellanti kellha ġġib il-kunsens tal-klijenta, u li ma jiswa xejn li Perit jiddeċiedi fuq valur li l-klijent ma jistax ikopri finanzjarjament. Skont l-Awtorita` appellata l-*modus operandi* tas-soċjeta` appellanti jidher ċar mill-kwistjoni tal-lift, fejn hija ħadmet id-dritt tagħha daqslikieku kienet ser tkun hi li tagħmel, twaħħal jew tixtri l-lift, u dan mingħajr imqar indikazzjoni ta' speċifikazzjonijiet tal-lift. Tgħid li huwa evidenti li s-soċjeta` appellanti kienet kompliet tagħmel ix-xogħol minkejja li kienet twaqqfet milli taħdem ulterjorment, u li l-fatt li hija kienet twaqqfet milli tkompli taħdem jirriżulta ċar mill-ittra tad-9 ta' Diċembru 2009. Tgħid li l-fatt li hija ma kinitx wieġbet għall-komunikazzjoni mibgħuta mis-soċjeta` appellanti dwar il-*geotechnical* investigation, ma setax jiġi nterpretat mis-soċjeta` appellanti bħala xi intenzjoni tal-Awtorita` biex tirriattiva u tkompli l-proġett. Iżżid li la hija qatt ma kkonfermat li x-xogħol seta' jitkompla, allura l-ordni ta' waqfien baqgħet viġenti u inalterata.

11. Skont l-Awtorita` appellata mkien fit-*tender* ma kien hemm indikat li kien hemm xi ħlas ibbażat fuq 1.5% tal-istima dwar xi xogħol, u li s-soċjeta` appellanta ħadmet fuq rata ta' 2% minflok 1.5% għaliex kienet taf li ma kinitx ġiet imqabbda biex tkompli x-xogħol. Tgħid li dak li ġie mħallas mill-Awtorita` kien ġie mħallas bħala "ġest ta' "*fairness*"" għaliex is-soċjeta` appellanti ma kellha dritt tħallas xejn, lanqas dak li kkonċediet

l-Awtorita` appellata. Iżżid li dan ma jistax jiġi interpretat bħala rikonoxximent ta' debitu għaliex skont il-ġurisprudenza r-rikonoxximent ta' kull debitu għandu jkun ċar u espliċitu.

12. Dwar il-kalkolu magħmul minnha li wassal sabiex ħallset lis-soċjeta` appellanti s-somma ta' €16,896.42, l-Awtorita` appellata tispjega li l-Perit Sandra Magro kienet ħadmet l-ammonti fuq stima ta' €1,000,000 għaliex proġett simili f'Ħal Kirkop kien ġie jiswa €933,428 meta ġie kkompletat. Tgħid li minn dan l-ammont imbagħad tnaqqset is-somma ta' €305,506 rappreżentanti xogħol li kien għadu ma sarx. Tgħid li d-dokumenti sottomessi mis-soċjeta` appellanti kienu nkompleti u mhux konformi mat-tenders li nħarġu peress li kien hemm neqsin il-pjanti għal *joinery,* aperturi u xogħol mekkaniku u ta' elettriku. Issostni li għalhekk m'hemm l-ebda ammont dovut oltre dak diġa` mħallas.

13. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "It-talba tas-soċjeta' attriċi hija għall-ħlas tal-bilanċ allegatament dovut mill-Awtorita' konvenuta fis-somma ta' €22,762.35.
>
> Kif ġia riferut, il-kontendenti tramite l-periti rispettivi tagħhom, il-perit David Felice għall-attriċi u l-perit Sandra Magro għall-Awtorita' spjegaw bil-ġurament tagħhom il-motivi li wassluhom jieħdu l-pożizzjoni tagħhom dwar il-ħlas.
>
> Fl-ewwel lok il-Qorti tissottolinea minn dak li jirriżulta mill-atti, li t-termini u l-kundizzjonijiet li kellhom jirregolaw il-ħlasijiet għas-servizzi mitluba mill-Awtorita' u dak dovut lis-soċjeta' attriċi huma stipulati fl-ittra maħruġa mill-Awtorita' konvenuta, liema termini u kundizzjonijiet kellhom jiġu osservati f'kull aspett tax-xogħlijiet. Jirriżulta wkoll li s-soċjeta' attriċi, fil-5 ta' Settembru 2006 mhux biss ikkonfermat li kienet

interessata li tipprovdi tali servizzi talli aċċettat ir-rati u l-kundizzjonijiet indikati fl-ittra tal-Awtorita'.

Huwa paċifiku li l-Awtorita' qatt ma llmentat mas-soċjeta' attriċi dwar il-kwalita' tas-servizzi reżi minnha. Madankollu l-Awtorita', fil-kors tal-perjodu li fih is-soċjeta' attriċi kienet qed tipprovdilha s-servizzi ġibditilha l-attenzjoni aktar minn darba li l-prezzijiet mitluba minnha kienu jeċċedu l-budget tal-Awtorita' għalhekk irrevediet dak mitlub 'l isfel.

Irriżulta wkoll illi s-soċjeta' attriċi aċċettat il-ħlas ridott li ngħatalha mill-Awtorita' għall-ewwel stima maħruġa minnha, u li minnha l-Awtorita' naqqset il-valur tal-lifts li kellhom jinħarġu b'sejħa għall-offerti separata.

Il-kwistjoni qamet fir-rigward tat-tieni stima li kienet tammonta għal €39,658.86 u li minnha l-Awtorita' ħallset biss is-somma ta' €16,896.42. Is-soċjeta' attriċi tikkontendi li l-kont kollu huwa dovut u għalhekk qegħda tippretendi l-ħlas tal-bilanċ.

Il-Qorti tirrileva illi hija pjuttost sorpriża kif wara li l-proġett in kwistjoni ġie sospiż f'Settembru 2008 minħabba bidla fid-dekasteru ministerjali, liema fatt kien uffiċjalment rikonoxxut mis-soċjeta' attriċi fl-ittra tagħha tad-9 ta' Diċembru 2009, hija qabdet u assumiet, mingħajr qatt ma rċeviet uffiċjalment komunikazzjoni jew struzzjonijiet f'dan is-sens, li hija setgħet tibqa' għaddejja bit-tender għal civil works. U addirittura issottomettiet lill-Awtorita' tender document u xi detail drawings (li għalihom talbu l-ħlas fil-kont kontestat) meta rriżulta li dawn ma kinux kompluti. Dan meta għal sena sħiħa bejn l-2008 u l-2009 ma kienx hemm komunikazzjoni mal-Awtorita' u kwindi ma jiriżultax li kien hemm xi konsulta dwar dak it-tender document. Il-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi f'dan ir-rigward hija meqjusa arbitarja.

Hemm diskrepanzi oħra fil-pretensjonijiet attriċi rigward il-kont in kwistjoni, liema diskrepanzi kien jispetta lis-soċjeta' attriċi ġġib prova konkreta li effettivament huma dovuti, fosthom l-istimi li kienu meqjusa eċċessivi. Hemm ukoll l-pretiża ta' ħlas ta' 1.5% għall-finishes li mkien ma kienet ġiet indikata fl-iskeda tal-miżati li stabbiliet l-Awtorita' oriġinarjament. Is-soċjeta' attriċi baqgħet ma tatx spjegazzjoni sodisfaċenti sal-grad li tesigi l-liġi lil Qorti dwar kif waslet għal din il-figura u minn fejn ġabitha.

Hija fil-fehma tal-Qorti wkoll ġustifikabbli l-pożizzjoni tal-Awtorita' li t-2% ma setax jitħallas kollu la darba kien għad fadal xogħol pendenti marbut ma joinery, aperturi, xogħol mekkaniku u ta' l-elettriku. Hawnhekk għal darb'oħra s-soċjeta' attriċi naqset għal darb'oħra milli tirribatti dan l-argument b'mod sodisfaċenti.

Jiġi nnutat imbagħad li fejn l-Awtorita' kellha bżonn titlob servizzi ulterjuri mingħand is-soċjeta' attriċi ta' dan ħallset għalihom separatament, liema nkarigu kien tħallas f'ammont ridott.

Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti tqis li l-pożizzjoni tal-Awtorita' fir-rigward tal-kont in kwistjoni hija akkoljibbli u l-metodoloġija użata biex inħadmet il-figura ridotta li effettivament tħallset hija ġustifikabbli. B'hekk wara li rat l-ispjega u l-kalkoli tas-somma mħallsa mill-Awtorita' l-Qorti tqis li l-ħlas ta' €16,896.42 bażat fuq stima tal-perit Magro kien wieħed suffiċjenti u raġjonevoli fiċ-ċirkustanzi. Konsegwentement l-Awtorita' mhijiex ser tiġi kundannata tagħmel ħlasijiet ulterjuri oltre dak li diġa għamlet.

Jiġi sottolineat li l-liġi torbot lill-parti f`kawża li tipprova dak li qed tallega u li tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova.

Ingħad hekk fil-każ Salv Trading Limited vs Kunsill Lokali Birkirkara deċiż fid-9 ta' Lulju 2019 –

> "Illi hija norma elementari tad-dritt probatorju li min jallega jrid jipprova u, jekk kemm-il darba dik il-prova ma tinġiebx, il-Qorti jkollha tqis li l-parti attriċi tkun naqset milli twettaq il-parti probatorja tagħha kif meħtieġ u kif mistenni li jsir bir-riżultat li l-parti l-oħra m'għandhiex tbati tali nuqqas."

Fil-fehma tal-Qorti s-soċjeta' attriċi ma rnexxhiliex tipprova sal-grad ta' probabilta' li t-talba tagħha għall-bilanċ ta' ħlas timmerita' li tintlaqa'.

Għalhekk sejra tilqa' l-eċċezzjoni tal-Awtorita' li ma kien fadal xejn x'jitħallas lis-soċjeta' attriċi oltre dak li kien diġa tħallas lilha fuq il-kont in kwistjoni.

It-talba attriċi sejra għalhekk tiġi miċħuda u l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jintlaqgħu."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Din hija kawża dwar il-ħlas ta' drittijiet professjonali jew onorarju dovuti lill-attriċi mill-konvenuta fir-rigward ta' proġett għall-bini ta' kumpless ta' akkomodazzjoni soċjali li jidher li qatt ma ġie kompletat. Id-diżgwid tal-partijiet jitratta l-*estimated value* tal-proġett li fuqu kellu jsir il-kalkolu tal-miżati dovuti, u r-rati li kellhom jiġu wżati għall-kalkolu, oltre diżgwid dwar ħlas ta' miżati għall-servizzi relatati ma' żewġ siti oħra fir-rigward ta' liema l-proġett ġie abbandunat mill-ewwel. L-attriċi ħarġet

kont ta' €39,658.86, li minnu l-konvenuta ħallset €16,896.42 wara li kkontendiet li dan kien l-ammont kollu dovut minnha.

15. Il-Qorti tibda billi tosserva fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-appellanta li d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li tiċħad it-talbiet attriċi ma kinitx ibbażata fuq il-konsiderazzjoni tagħha li l-appellata kienet tat struzzjonijiet lill-appellanta sabiex tieqaf mix-xogħlijiet li kienet qiegħda tagħmel għaliex kien hemm bidla fid-dekasteru ministerjali. Huwa minnu li l-ewwel Qorti għamlet konsiderazzjoni dwar din il-kwistjoni. Minn qari tas-sentenza jidher pero` li l-ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi mhux minħabba l-kwistjoni dwar jekk l-attriċi kellhiex tkompli twettaq l-inkarigu jew le, iżda minħabba li kkonsidrat li l-kalkoli li għamlet il-konvenuta kienu korretti mentri dawk magħmula mill-attriċi kienu żbaljati. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li din il-kwistjoni hija rrelevanti għall-mertu tal-kawża odjerna għaliex il-konvenuta għażlet li tħallas il-kont, almenu *in parte*, mibgħut lilha mill-attriċi, u d-diżgwid huwa biss fir-rigward ta' jekk il-bilanċ li għadu pendenti minn dak il-kont huwiex dovut jew le.

16. Din il-Qorti pero` ma taqbilx mal-ewwel Qorti li l-pożizzjoni tal-Awtorita` appellata fir-rigward tal-kont in kwistjoni hija korretta. Il-Qorti rat li mill-provi jidher li l-partijiet ħadmu fuq stimi tal-valur tal-proġett kompletament differenti. L-attriċi ħadmet fuq stima globali ta' €1,442,000 u ċioe` €972,000 rappreżentanti l-valur stmat tax-xogħol strutturali u

€470,000 rappreżentanti l-valur stmat tal-*finishes.* Min-naħa l-oħra l-konvenuta ħadmet il-kalkolu tagħha fuq stima globali ta' €1,000,000. Il-Perit Sandra Magro spjegat li hija kienet użat din il-figura għall-kalkolu tagħha għaliex l-Awtorita` kienet għadha kif spiċċat proġett ferm simili li kien ġie jiswa ftit anqas minn miljun. Il-Qorti tosserva pero` li permezz ta' ittra datata 4 ta' Frar 2008 (*fol.* 14) l-Awtorita` konvenuta kienet qalet hekk lill-attriċi:

> "*If we exclude the cost of the lifts (since we usually issue separate tenders for installation of lifts), the total estimated project cost would amount to €1,450,000. This means an average of €69,000 per unit and garage. We need to reduce this average cost to an absolute maximum of €53,000 (currently our average costs are €50,000) per unit and garage, so we would appreciate if you seek ways and means to cut down on costs in order to ensure that we remain within budget.*"

17. Huwa ċar għalhekk li l-attriċi ma setgħatx tibbaża l-kalkoli tagħha fuq stima globali ta' €1,442,000, għaliex kienet diġa` ġiet imwissija mill-Awtorita` appellanta li l-massimu assolut li l-Awtorita` kienet lesta li tinfoq kien ta' €53,000 għal kull *unit* u *garage*, li jwassal għal nefqa massima ta' €1,113,000 meta kkalkolat fuq 21 *unit*. Huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li huwa l-perit li jistabbilixxi l-valuri. Għalkemm huwa minnu li l-istimi jsiru mill-perit dan ma jfissirx li l-perit għandu *carte blanche* biex jiffissa huwa stess il-*budget* tal-proġett, għaliex il-*budget* innifsu jrid tabilfors jiġi ffissat mill-klijent skont il-but tiegħu. Jekk l-attriċi ħasset li ma kienx possibbli li jsir l-iżvilupp li riedet il-konvenuta fil-limiti tal-*budget* ta' €1,113,000 stabbilit mill-Awtorita, l-attriċi kellha tinforma b'dan lill-Awtorita` u tirrifjuta milli tibqa' responsabbli mill-proġett. Dak li żgur ma setgħatx tagħmel

huwa li tinjora l-istruzzjonijiet tal-Awtorita` u tkompli għaddejja bi pjanijiet u stimi li hija kienet taf li l-Awtorita` ma kinitx lesta, jew tista', tħallas. Minn dan isegwi li l-bilanċ pretiż mill-attriċi ta' €22,762.35 żgur mhux kollu dovut, ġaladarba l-kont ġie kkalkolat mill-attriċi a bażi ta' stima li kienet diġa` ġiet riġettata mill-konvenuta kważi sentejn qabel ma ħareġ dan il-kont.

18. Il-Qorti lanqas ma taqbel pero` mal-Awtorita` appellata li l-miżati dovuti lill-attriċi għandhom jiġu kkalkolati fuq stima ta' €1,000,000. Kif diġa` ntqal, l-Awtorita` appellata kienet infurmat lill-attriċi li l-ammont massimu li hija kienet lesta li tħallas kien ta' €1,113,000. Għalhekk l-Awtorita` ma setgħetx imbagħad tnaqqas din is-somma għal €1,000,000 għaliex fi proġett ieħor nefqet daqshekk. Ġaladarba hija kienet tat *budget* massimu ta' €1,113,000, u qatt ma nfurmat lill-attriċi li kienet issa qed tippretendi li l-proġett jitlesta b'nefqa massima ta' €1,000,000, speċjalment tenut kont li l-konvenuta kienet diġa` aċċettat u ħallset kont maħruġ preċedentement mill-attriċi, li kien ibbażat fuq stima ta' €53,000 għal kull unit. Il-Qorti tqis għalhekk li l-valur li fuqu għandhom jinħadmu l-miżati dovuti lill-attriċi huwa fl-ammont ta' €1,113,000.

19. Mill-kont mibgħut mill-attriċi u eżebit a *fol.* 17 jirriżulta li l-attriċi ħadmet il-miżati tagħha b'dan il-mod:

> "i. *3% for items 1-6 for preparation of structure tender (est. cost €972,000)*

ii. 1.5% for finishes (est cost €470,000)"

20. Il-Qorti tosserva pero` li skont il-kondizzjonijiet tal-ħlas aċċettati mill-attriċi, ir-rata li biha kellha titħallas kienet ta' 1% għal "*Items 1, 2"* u ta' 2% għal *"*Items 3-6*."* Għalhekk huwa ċar li l-metodu ta' komputazzjoni wżat mill-attriċi huwa x'aktarx żbaljat u bl-ebda mod ma jirrifletti l-ftehim milħuq bejn il-partijiet.

21. "*Items 1, 2"* jirrigwardaw is-servizzi professjonali reżi mill-attriċi għal "*General Architectural proposal" u "Preparation & Submission of a Full Development Application to MEPA."* Dawn is-servizzi kellhom jitħallsu bir-rata ta' 1% tal-valur stimat tal-proġett. Jirriżulta li l-attriċi kienet diġa` ħarġet kont għal dawn is-servizzi, liema kont kien diġa` tħallas mill-konvenuta, u għalhekk ma jidhirx li huwa dovut xi ħlas ieħor fir-rigward ta' dawn is-servizzi. Din il-Qorti tifhem li l-pern ta' din il-kwistjoni jitratta *"Items 3 – 6"* li kellhom jitħallsu b'rata ta' 2% tal-valur stimat tal-proġett, u liema servizzi kienu jikkonsistu fis-segwenti:

> "*3. Follow-up of application including meetings with MEPA to ensure speedy issue of permit*
>
> *4. Preparation of Detailed Drawings for Tender/Construction Purposes*
>
> *a) Detailed Architectural Design*
> *b) Detailed Structural Design*
> *c) Detailed Mechanical & electrical Design*
> *d) Detailed Interior Design & Finishes of Common Areas & Units*
> *e) Landscaping Design of External Area*

5. Preparation of Specifications & Tender Documents including Bill of Quantities

6. Preparation of Detailed Estimation of Costs."

22. Fil-kalkolu tagħha l-Awtorita` konvenuta għamlet tnaqqis fir-rigward ta' servizzi relatati ma' "*Mechanical/Electrical"* u "*Apertures/doors/gates"* li hija tgħid kienu għadhom ma ġewx reżi mill-attriċi. Ma jidhirx li huwa kkontest min-naħa tal-attriċi li dawn is-servizzi kienu għadhom ma ġewx reżi. Għalhekk il-Qorti tqis li huwa ġustifikat li l-valur tax-xogħlijiet ta' *mechanical/electrical* u dak li għandu x'jaqsam ma' bibien, twieqi u gradi jitnaqqas sabiex il-konvenuta ma tiġix ordnata tħallas għal xi servizzi li effettivament ma ġewx reżi.

23. Fid-*detailed estimation of costs* li għamlet l-attriċi, il-valur komplessiv tal-proġett kien ta' €1,476,353.03. Minn dan l-ammont pero` għandha titnaqqas is-somma ta' €74,539.95 peress li l-attriċi kienet diġa` ġiet infurmata mill-konvenuta li l-istimi tagħha ma kellhomx jinkludu l-*lifts* għaliex dawn jinħareġ *tender* separat għalihom. Għalhekk il-valur stimat totali skont dan id-dokument huwa ta' €1,401,813.08. Jirriżulta mill-istess dokument li €995,244.14 ta' din is-somma jirrappreżenta l-valur tax-xogħlijiet strutturali, u ċioe` 71% tal-valur komplessiv, filwaqt li €406,568.94, u ċioe` 29% tal-valur komplessiv, jirrappreżenta l-valur tal-*finishes.* Minn dik is-somma ta' €406,568.94, l-ammont ta' €240,176.69

jirrappreżenta l-valur tax-xogħlijiet ta' *mechanical/electrical*, u bibien, twieqi u gradi, u ċioe` ċirka 59% tal-valur tal-*finishes*.

24. Il-Qorti issa trid tikkalkula kif dawn l-ammonti jiġu tradotti għall-ammont ta' €1,113,000 li hija stabbiliet bħala l-valur stimat massimu skont il-ftehim milħuq bejn il-partijiet:

- 71% tal-valur komplessiv jirrappreżenta x-xogħlijiet strutturali. Dan ifisser għalhekk li mis-somma ta' €1,113,000, l-ammont ta' €790,230 jirrappreżenta l-valur stimat tax-xogħlijiet strutturali.

- 29% tal-valur komplessiv jirrappreżenta l-*finishes.* Dan ifisser għalhekk li mis-somma ta' €1,113,000, l-ammont ta' €322,770 jirrappreżenta l-valur stimat tal-*finishes*.

- Mis-somma ta' €322,770 trid imbagħad titnaqqas 59% rappreżentanti l-valur stimat tal-*finishes* li dwarhom ma sarx ix-xogħol rikjest mill-attriċi. Dan iwassal għas-somma ta' €132,335.70

25. Minn dan isegwi li l-kalkolu tal-miżati tal-attriċi għal *"Items 3-6"* irid ikun ibbażat fuq is-somma ta' €790,230 + €132,335.70, u ċioe` €922,565.70. Il-miżati għal dawn ix-xogħlijiet jitħallsu bir-rata ta' 2% tal-

valur stimat. Għalhekk, l-ammont dovut lill-attriċi f'dan ir-rigward huwa ta' €18,451.31.

26. L-attriċi qed tippretendi wkoll il-ħlas ta' €8,430 għas-servizzi segwenti:

> *"2. ADDITIONAL SERVICES*
> *Full Scheme*
>
> *i. Application to MEPA for Planning Control (PC 35/07 submitted May 2007, granted June 2008) - €2,600*
>
> *ii. Schematic Design for Sites B,C (process discontinued)*
> *0.5% of 22 Apartments @ €53,000 each - €5,830."*

27. Il-Qorti tibda billi tosserva li ma jidhirx li l-partijiet kienu ftehmu fuq ir-rata ta' ħlas għal dawn is-servizzi, li fil-fatt l-attriċi stess tiddeskrivi bħala addizzjonali. Il-Qorti tinnota li l-attriċi ma spjegatx kif waslet għall-ammont stabbilit minnha għall-ħlas tas-sottomissjoni lil MEPA tal-applikazzjoni għal Planning Control. Inoltre, fir-rigward tal-ammont ta' €5,830 rappreżentanti l-ħlas allegatament dovut għal "*schematic design"* għal *sites B* u C, il-Qorti rat li mix-xhieda tal-Perit Sandra Magro jirriżulta li l-istess *schematic designs* fil-verita` ma sarux, u ma kellhomx isiru, għaliex kien hemm diżgwid dwar it-titolu fuq l-art ta' *sites* B u C, u għalhekk l-Awtorita` abbandunat il-proġett mill-ewwel. Mix-xhieda tal-istess perit jirriżulta wkoll li għas-sottomissjoni ta' applikazzjoni għal *Planning Control* ma kienx jeħtieġ li jiġu sottomessi xi *schematic designs* għaliex din l-applikazzjoni kienet tikkonċerna biss l-*alignment* tat-triq. Din

ix-xhieda tal-Perit Magro ma ġiet bl-ebda mod kontradetta mill-provi mressqa mill-attriċi. Għaldaqstant il-Qorti tqis li m'hemm l-ebda ammont ulterjuri x'jitħallas mill-konvenuta fir-rigward tal-"*Additional Services"* fatturati mill-attriċi, ġaladarba l-attriċi ma ressqitx provi sodisfaċenti li l-ammont kif pretiż minnha huwa verament dovut.

28. Minn dan isegwi li l-ammont dovut lill-attriċi fir-rigward tal-fattura tat-30 ta' Novembru 2009 huwa ta':

i. €18,451.31 kif stabbilit minn din il-Qorti għal "*Basic Services";*

ii. €1,000 għal "*Additional Services"* kif stabbilit mill-konvenuta, ġaladarba l-ammont pretiż mill-attriċi ma ġiex pruvat;

iii. €559.20 għal "*Office Expenses"* mhux kontestat mill-konvenuta.

29. Dan iwassal għal total ta' €20,010.51. Minn dan l-ammont il-konvenuta diġa` ħallset is-somma ta' €16,896.51. Għalhekk il-bilanċ li għadu dovut mill-Awtorita` appellata huwa fl-ammont ta' €3,114. Fir-rigward tal-imgħax, ikkonsidrat id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn l-ammont mitlub mill-attriċi fit-talbiet tagħha u l-ammont likwidat minn din il-Qorti, il-Qorti tqis li l-imgħax għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

Deċide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' limitatament l-appell tal-attriċi, u tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' limitatament it-talbiet attriċi, tiddikjara li l-Awtorita` appellata hija debitriċi tal-attriċi fis-somma ta' tlett elef, mija u erbatax-il ewro (€3,114) u tordna lill-Awtorita` appellata tħallas lill-attriċi s-somma hekk likwidata, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Fiċ-ċirkostanzi, kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm